

Le logement en décrépitude

JUIN 2021

Rapport de l'enquête des
locataires d'ACORN Québec



À propos

ACORN est un organisme indépendant national de personnes à faible et moyen revenu, qui compte plus de 140 000 membres à travers le Canada. ACORN Montréal mobilise les communautés montréalaises pour qu'elles s'impliquent directement dans l'amélioration de leurs conditions sociales et leurs communautés.

La création du premier groupe local d'ACORN à Montréal en 2020, à Lasalle, a enclenché une vague d'actions locales des membres d'ACORN pour pousser les propriétaires locatifs, les compagnies de gestion, et la Ville de Montréal à protéger les locataires et leurs conditions de logement saines. En 2020, ACORN Montréal a lancé la campagne « Montréal Sain et Abordable » et les membres du groupe d'ACORN Lasalle ont rencontré plusieurs élus municipaux pour présenter une proposition de permis des propriétaires.

Les problèmes identifiés dans les logements de Montréal par les membres d'ACORN sont démontrés par les résultats de cette enquête.

Faits saillants

- 95 % des locataires ont au moins un problème d'entretien ou de manque de réparations dans leur immeuble.
- 60 % des locataires ont eu au moins 1 problème d'infestation récent.
- 64 % des locataires ont des problèmes ou des délais à obtenir les réparations nécessaires.
- 32 % des locataires ne savent pas ce qu'est le 311, et 29 % ne pensent pas que c'est utile d'y appeler.

Introduction

Plusieurs groupes communautaires dénoncent les conditions déplorables du logement à Montréal, et se battent pour de meilleures conditions. La campagne « Montréal Sain et Abordable » d'ACORN revendique une fortification des protections des locataires au niveau municipal, ainsi qu'un meilleur système d'inspection pour identifier les problèmes de manière proactive.

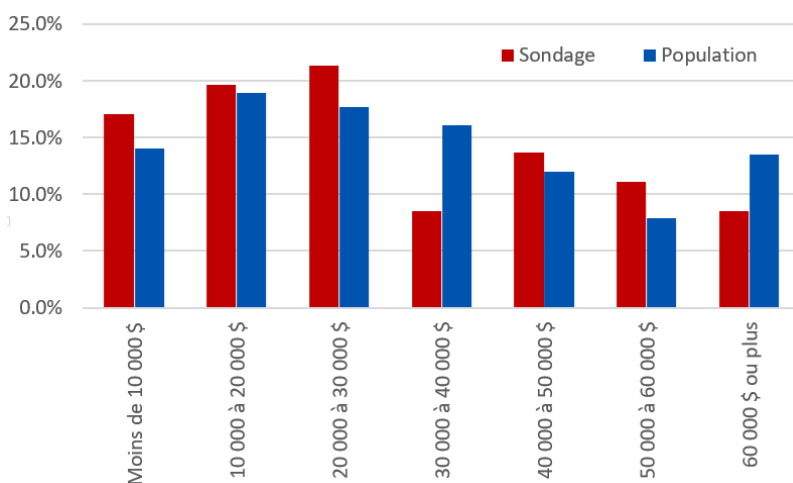
Dans le cadre de cette campagne, ACORN a lancé en 2021 son enquête des locataires, pour démontrer l'étendue des problèmes d'insalubrité, de manque de réparations, et d'abordabilité du parc locatif de Montréal.

Méthodes

Le questionnaire de l'enquête des locataires d'ACORN Montréal a été diffusé en mai 2021, et les 121 réponses ont été collectées anonymement en ligne et par les organisateurs et membres d'ACORN à plusieurs endroits publics dans les arrondissements de Lasalle, Montréal-Nord, et Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce. L'enquête a été partagée sur les médias sociaux par les membres et des alliés communautaires pour augmenter sa portée.

Données démographiques et générales

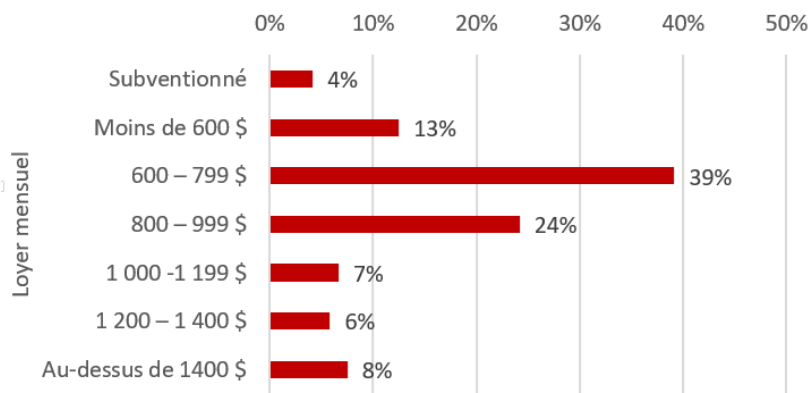
L'échantillon de la population interrogée lors de l'enquête des locataires est représentative des membres d'ACORN, mais plus diversifiée que celle de la



Graphique 1 : Revenu annuel des répondants comparé à la population Montréalaise¹

population entière de Montréal.

Le graphique 1 montre clairement que les personnes en-dessous de 30 000 \$ de revenu annuel sont surreprésentées de 8% cumulativement comparé à la population de la région métropolitaine de Montréal. Cette différence n'est pas surprenante, compte tenu de la



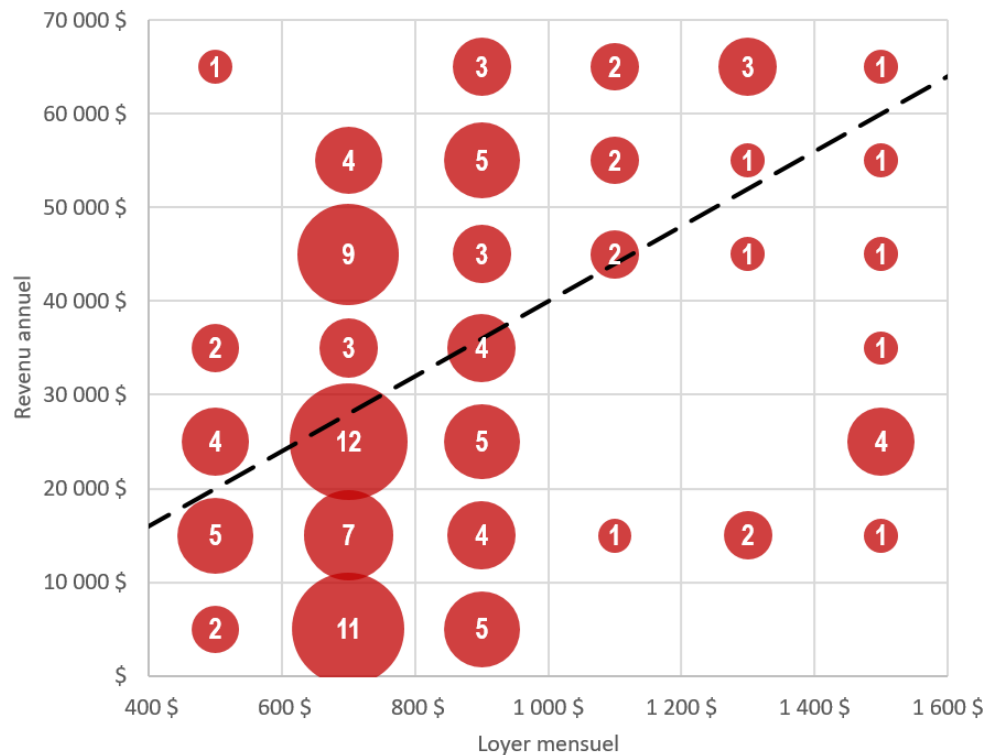
Graphique 3 : Loyer des répondants

Le graphique 3 montre les loyers des répondants, la grande majorité se situant entre 600 \$ et 1000 \$ par mois. Ces taux de loyers deviennent particulièrement intéressants lorsque comparés au revenu

annuel. Un logement est généralement, au Canada, défini comme abordable lorsque le loyer représente 30 % du revenu².

Le graphique 4 compare ces deux variables et montre cette limite de 30 % du revenu. Les données de revenu et de loyer ont été collectées en intervalles de 10 000 \$ et 200 \$, respectivement, ce qui rend difficile une analyse complète. Malgré ceci, un énorme 39 % se situe bien en-dessous de cette ligne, signifiant que le revenu annuel n'est pas suffisant pour combler le besoin du loyer payé. 30 % de l'échantillon sont catégoriquement au-dessus de cette limite, et 30 % sont impossibles à catégoriser dû à l'imprécision des données.

Couplés avec les problèmes d'infestations, d'insalubrité et de délabrement détaillés dans les sections suivantes, ces résultats indiquent un énorme problème dans le parc locatif de Montréal.



Graphique 4 : Comparaison du revenu annuel et du loyer mensuel des répondants

Des problèmes dans les appartements

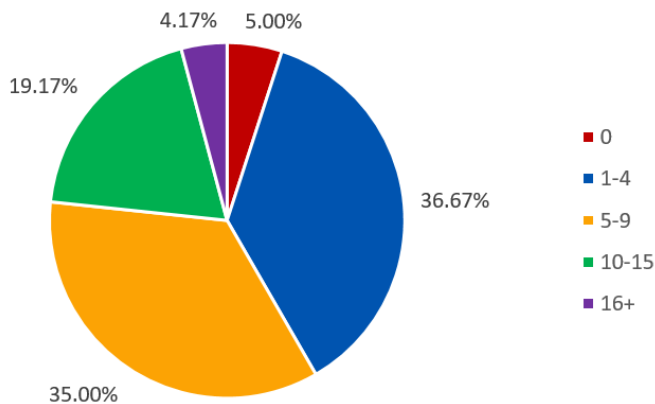
Les répondants ont été amenés à indiquer la présence de plusieurs problèmes dans leurs appartements, dont la liste est présentée à la table 5. Les problèmes les plus communs sont les fenêtres qui laissent passer l'air (47 %), les trous et fissures sur les murs et plafonds (46 %), et la peinture qui s'effrite (43 %). La présence à presque moitié de ces problèmes montre qu'une grande partie des locataires ont des appartements en besoin de réparations.

Problèmes communs	Fréquence
La peinture s'effrite sur les murs et le plafond	43%
Trous et fissures dans les murs et plafonds	46%
Problèmes de ventilation dans la salle de bain et la cuisine	44%
Prises électriques cassées ou non fonctionnelles	23%
Comptoirs ou surfaces de travail endommagés ou cassés	23%
Étagères de cuisine ou placards endommagés ou cassés	18%
Les lumières ne fonctionnent pas normalement	10%
La porte d'accès au balcon est cassée	13%
Le balcon a des fissures ou des trous	15%
La peinture du balcon s'écaille	27%
Trop chaud l'été	38%
Trop froid l'hiver	30%
Sol n'est pas lisse ou lève	18%
Domages causés par l'eau sur les murs	26%
Moisissure	26%
Robinets fuient	23%
Les fenêtres laissent passer l'air	47%
Aucun problème	2%

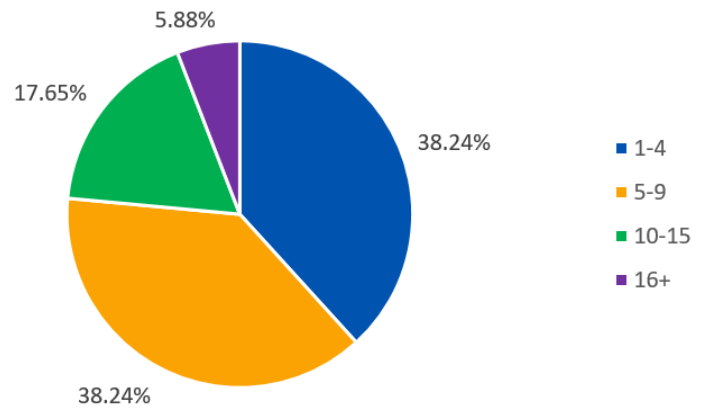
Table 5 : Fréquence des problèmes communs des logements

De plus, les problèmes de ventilation et gestion de la température sont évidemment répandus. 44 % des répondants ont indiqué que leur salle de bain ou cuisine avait des problèmes de ventilation, 38 % ont des problèmes de température l'été, et 30 % l'hiver. Avec des étés de plus en plus chauds et des hivers Canadiens, les locataires ont des appartements peu adaptés aux saisons, pouvant mener jusqu'à des conséquences graves³. Cette situation est aggravée par les manques de chauffage l'hiver, signalés par 27 % des locataires.

Au total, après avoir compilé les problèmes signalés par les locataires à travers le sondage, seulement 5 % des répondants n'avaient aucun problème. Alors que 72 % avaient entre 1 et 9 problèmes importants dans leur logement, 23 % ont compté plus que 10. Une personne a répondu affirmativement à 21 de ces 23 questions, le plus grand nombre qui a été signalé de tous les répondants.



Graphique 6 : Nombre de problèmes signalés par les répondants



Graphique 7 : Nombre de problèmes signalés par les répondants à revenu inférieur à 30 000 \$/année.

Lorsque limité aux personnes avec un revenu annuel sous 30 000 \$, tous les répondants avaient des problèmes dans leurs appartements, et 63 % en comptaient au moins 5. Le montant du loyer influence peu le nombre de problèmes selon nos résultats, probablement dû à une suite de facteurs externes comme la taille du logement et la durée de la location par le même locataire.

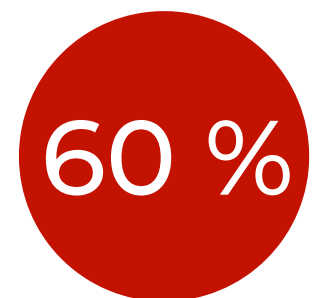
Certains problèmes et thématiques sont ressortis comme étant les plus importants pour la santé, la sécurité et la qualité de vie des locataires. Ils sont explorés plus en profondeur dans les prochaines sections.

Infestations

Les problèmes d'infestation sont communs à Montréal et plusieurs propriétaires refusent de régler la situation dû aux coûts qui y sont attachés .

Le sondage a enquêté sur trois types d'infestations: Les coquerelles, les punaises, la vermine. 19 % des répondants ont rapporté voir des coquerelles au moins une fois par mois, et un autre 17 %, des souris. 9 % et 6 %, respectivement, en voient à chaque jour.

Cumulativement, seulement 40 % ont dit n'avoir aucun problème d'infestations. 14 % ont répondu avoir, ou avoir eu, des problèmes d'infestations de 2 de ces types, et 8 % ont dit avoir géré des coquerelles, des punaises et des vermines.



60 %
ONT DES
COQUERELLES, DES
SOURIS, OU UNE
INFESTATION DE
PUNAISES.

Impact environnemental

Les impacts sur l'environnement du secteur locatif ne sont pas négligeables, et les locataires à faible revenu ont le moins de contrôle sur l'efficacité énergétique de leur logement. Comme mentionné plus haut, 47 % des répondants ont dit que leurs fenêtres laissent passer l'air. Selon l'ADEME, des fenêtres non-isolées causent une perte de chaleur de 10 à 15 %⁴ et les locataires doivent compenser avec le chauffage. Ceci est sans compter les manques d'isolation des autres éléments de l'immeuble, alors que 30 % des répondants ont dit avoir trop froid durant l'hiver.

Les résultats croisés des fenêtres fuyantes et du manque de chauffage durant l'hiver sont fulgurants. Parmi les 27 % des répondants qui ont dit avoir souffert de pannes de chauffage l'hiver, 69 % ont des fenêtres qui fuient. Au total, 19 % de l'échantillon souffrent de pannes de chauffage et de fenêtres mal isolées. L'impact énergétique et environnemental de ces problèmes ne peut être surestimé. De plus, les locataires en panne de chauffage ont peu de solutions, et celles-ci ne sont pas nécessairement plus adéquates. Par exemple, les unités de chauffage électrique ont des dépenses d'énergie élevées.

Fenêtres fuient	Panne de chauffage l'hiver			Total
	Oui	Non	Je ne sais pas	
Oui	18.64%	25.42%	2.54%	46.61%
Non	8.47%	43.22%	1.69%	53.39%
Total	27.12%	68.64%	4.24%	100.00%

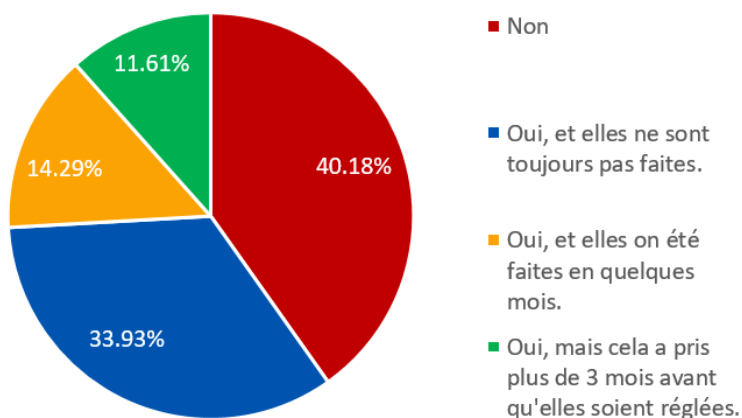
Graphique 8 : Répondants ayant des fenêtres qui laissent passer l'air, et répondants ayant des manques de chauffage l'hiver

Le même phénomène est présent l'été, alors que 38 % des locataires ont dit avoir trop chaud l'été dans leur logement. Ceci est peu surprenant, mais il faut prendre en compte les techniques utilisées par les locataires pour réduire la température. Les unités de climatisation ont aussi des grandes conséquences environnementales, en utilisation d'énergie mais aussi en accélérant le réchauffement climatique⁵. Le mauvais isolement et les conditions délabrées des immeubles contribuent énormément à ce phénomène.

Vieillessement du parc locatif

Le parc locatif de Montréal est vieillissant, alors que 75 % des logements de l'agglomération date de plus de 40 ans⁶. Les montants à investir dans les rénovations de l'entièreté de la ville sont grands, mais ceci ne justifie pas l'abandon de plusieurs parties du parc immobilier. Alors que les appartements rénovés et les nouvelles constructions ont généralement des loyers plus élevés, les locataires à faible revenu sont laissés pour compte. Le phénomène des rénovictions montre bien cette tendance : Des locataires sont expulsés et leurs propriétaires peuvent monter les loyers, sans faire les grandes réparations nécessaires. Au final, le logement à Montréal est de plus en plus cher, mais les années passent sans rénovations ou améliorations énergétiques.

Les répondants du sondage des locataires ont indiqué à 60 % qu'ils avaient des problèmes dans leur logement lors de leur emménagement, incluant 34 % du total qui disaient que ces réparations n'ont toujours pas été faites. Seulement 14 % ont obtenu les réparations nécessaires en moins de 3 mois. Ces données indiquent non seulement que des réparations et de l'entretien sont souvent nécessités dans les logements de Montréal, mais nous pouvons aussi constater le cycle vicieux du délabrement : Les réparations ne sont



Graphique 9 : État des réparations à l'emménagement

jamais faites, les locataires en ont assez et déménagent, puis le logement est remis sur le marché avec un plus haut loyer. Les loyers augmentent, mais les réparations ne sont toujours pas faites. Le remplacement de plancher, par exemple, est un problème assez commun selon les résultats de l'enquête. 48 % des locataires pensent que leur plancher a besoin de remplacement, pour la plupart dû à l'usage régulier. Quelques personnes ont indiqué un dénivelé important à corriger, et 6 % ont dit avoir des dommages d'eau justifiant le

jamais faites, les locataires en ont assez et déménagent, puis le logement est remis sur le marché avec un plus haut loyer. Les loyers augmentent, mais les réparations ne sont toujours pas faites.

Le remplacement de plancher, par exemple, est un problème assez commun selon les résultats de l'enquête. 48 % des

remplacement du plancher. Un répondant a aussi noté que quoique son plancher a été changé, « comme tous les travaux effectués dans l'immeuble, le propriétaire n'engage pas des contracteurs compétents et le travail est systématiquement à refaire. »

Finalement, 27 % des locataires ont dit avoir au moins un problème avec l'eau dans leur logement, le plus commun étant la température très variable de l'eau (19 %). Comme ces réparations sont souvent plus coûteuses que de l'entretien régulier et nécessitent un changement de pompe ou de tuyaux. Or, 52 % des locataires ont indiqué des problèmes dans les aires communes de leur immeuble, en grande majorité des manques flagrants d'entretien. Les trois problèmes les plus communs rapportés (à 17 % chacun) étaient le manque de nettoyage des tapis des couloirs et escaliers, la présence de rats et de souris, et l'absence d'entretien de la cour et l'extérieur du bâtiment.

Relations avec les propriétaires

Ces délais pour les réparations affectent beaucoup des locataires qui ont répondu à l'enquête. 64 % des répondants ont dit avoir eu des délais ou des problèmes à faire effectuer les réparations nécessaires dans leur logement.

L'Organisation mondiale de la Santé reconnaît l'accès à un logement

abordable et adéquat et un revenu viable comme faisant partie des plus grands déterminants sociaux de la santé⁷. Les difficultés qui se présentent lors de la demande de réparations ne font que s'y ajouter, particulièrement pour ceux en diverses situations précaires : Immigrants récents, personnes sans statut, personnes avec des conditions de travail qui ne permettent pas de passer des heures à chasser leur propriétaire, parents de familles monoparentales, et encore plus. Ces problèmes s'accumulent et marginalisent les populations à faible revenu encore plus.



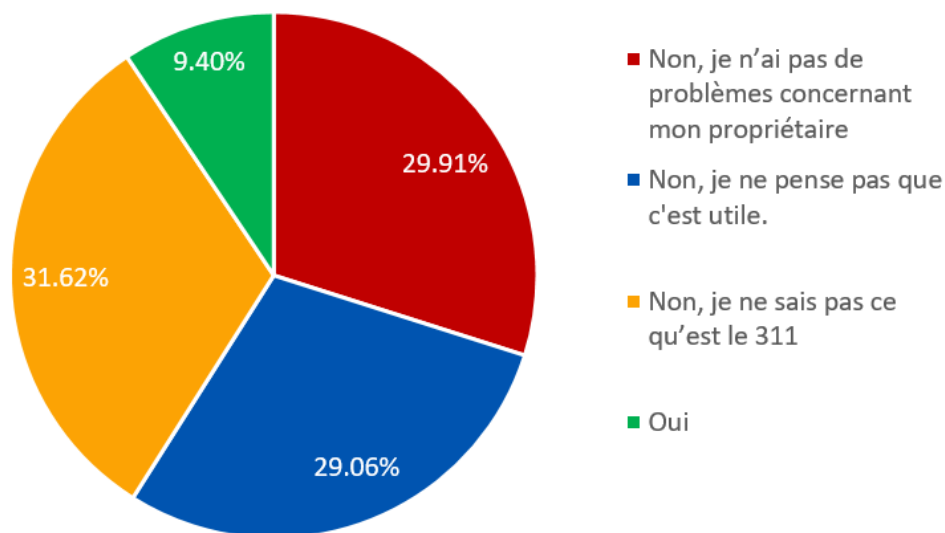
64 %

ONT EU DES
PROBLÈMES OU
DÉLAIS À OBTENIR
DES RÉPARATIONS

Faisant écho au commentaire du locataire cité plus tôt, dont le plancher avait été remplacé de façon inadéquate, 64 % des répondants ont estimé que les contracteurs travaillant dans leur immeuble ne faisait du bon travail que « parfois » à « jamais », alors que seulement 22 % disaient avoir *toujours* eu du travail de qualité lors des réparations.

Très peu de locataires ont signalé du harcèlement sexuel ou raciste de la part de leur propriétaire ou des gestionnaires de leur immeuble (2 % et 5 %), mais une grande minorité des gens ont indiqué un manque de professionnalisme ou un traitement irrespectueux de leur part. Alors que 39 % des locataires ont indiqué un manque de professionnalisme, 42 % ont dit ne pas être traités avec respect, et 38 % des répondants ont rapporté ces deux problèmes.

Enfin, quoique le logement et les relations propriétaires-locataires aient beaucoup de problèmes, ce n'est pas l'entièreté du tableau. Lorsque demandés à propos du 311, 32 % des répondants ne savaient pas ce qu'était le 311. Non seulement ces locataires ont de grands problèmes dans leur situation de logement, un besoin de base, ils ne savent pas non plus quelles solutions sont à leur disposition pour les aider. Même ceux qui le connaissent ne sont pas convaincus de son efficacité, alors que 29 % croient que ce n'est pas utile d'appeler le 311 pour se plaindre. 6 % des locataires ont indiqué avoir



Graphique 10 : Réponses à la question « Avez-vous déjà appelé le 311 pour porter plainte contre votre propriétaire ? »

appelé plus de 2 fois pour se plaindre. Seulement 30 % disaient ne pas avoir de problèmes avec leur propriétaire, malgré que ces personnes ont aussi des manques d'entretien et de réparation. En conclusion, le 311 semble avoir un problème d'image double : Une grande proportion des locataires ne connaissent même pas son existence, et un autre groupe important n'utilisent pas leurs services du tout, par découragement.

Conclusion et recommandations

Les problèmes dans le parc locatif de Montréal semblent s'accumuler : Plusieurs locataires ont des manques d'entretien, d'autres ont besoin de réparations plus importantes, beaucoup ont un revenu trop faible pour se permettre leur appartement. Des améliorations majeures du logement à Montréal semblent nécessaires, alors que les personnes les plus vulnérables en souffrent.

Les recommandations d'ACORN:

01

Permis des propriétaires

Instaurer à la Ville de Montréal un permis des propriétaires obligatoire et un système d'inspections récurrentes.

02

Financement des rénovations

Tout financement de la Ville de Montréal pour les propriétaires doit inclure une garantie de non-déplacement des locataires et de ne pas augmenter les loyers à la suite.

03

Publicisation

Le système de plaintes aux propriétaires de la Ville (le 311) doit être massivement publicisé, particulièrement pour les nouveaux arrivants et personnes à faible revenu.

04

Inciter l'entretien

Les propriétaires doivent être incités et encouragés à faire les réparations d'entretien et non seulement les rénovations majeures.

Bibliographie

[1] Statistiques Canada. (2017). *Recensement 2016*.

[2] Société canadienne de l'hypothèque et du logement. (2018). *À propos du logement abordable au Canada*. Récupéré de <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/affordable-housing/about-affordable-housing/affordable-housing-in-canada>

[3] Caillou, A. (2019). 66 décès liés à la canicule à Montréal lors de l'été 2018. *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/societe/554400/la-canicule-a-joue-un-role-dans-le-deces-de-66-personnes-a-montreal-l-ete-dernier>

[4] ADEME. (2017). *Isoler sa maison: Pour gagner en confort et dépenser moins*. P. 3. Récupéré du <http://www.enrchoix.idf.ademe.fr/ressources/reduire-consommation-energie/guide-pratique-isoler-sa-maison.pdf>

[5] Delainey, M.-L.. (2018). Refroidir sa maison, mais réchauffer la planète. Radio-Canada. Récupéré de <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1117732/climatisation-changement-climatique-canicule-environnement-maison>

[6] Ville de Montréal. (2020). *Profil des ménages et des logements*. P. 33. Récupéré de https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_MENAGES_LOGEMENTS_2016-AGGLOMERATION_MONTREAL.PDF

[7] Commission des déterminants sociaux 2005-2008. *Organisation mondiale de la Santé*. Récupéré du https://www.who.int/social_determinants/thecommission/fr/