



# PORTRAIT DE L'HABITATION À SAINT-MICHEL



## Table des matières

Table des matières .....	2
AVANT-PROPOS.....	6
REMERCIEMENTS .....	7
INTRODUCTION.....	8
MÉTHODOLOGIE .....	8
SAINT-MICHEL EN CHIFFRES.....	11
La petite histoire de Saint-Michel .....	11
DONNÉES QUANTITATIVES .....	13
ZOOM SUR L'EST.....	30
Présentation des résultats par thématiques .....	33
QUARTIER .....	33
PRIX .....	34
ÉTAT DU LOGEMENT .....	35
RELATIONS AVEC LES PROPRIÉTAIRES .....	36
VOISINAGE .....	38
RAPPORT AU DROIT.....	39
IMPACTS PERSONNELS .....	40
RAPPORTS AUX ORGANISMES.....	41
Conclusion de l'analyse par thématique .....	41
Analyse des résultats et recommandations .....	42
1. L'EXPÉRIENCE QUOTIDIENNE DE LA PRÉCARITÉ RÉSIDEN- TIELLE .....	43
1.1. Quand le logement devient un espace de survie plutôt que de vie .....	44
Impact cumulatif sur la santé et le bien-être .....	44
Insalubrité endémique et impacts sanitaires.....	45
Surpeuplement et promiscuité forcée .....	47
Itinérance cachée .....	48
1.2. Stratégies de survie et vulnérabilités accrues .....	49
Nouveaux-elles arrivant-es : cumul des vulnérabilités.....	49

Les personnes âgées et / ou seules .....	50
Sacrifices alimentaires, sociaux, médicaux .....	51
Adaptation face aux défaillances .....	52
2. RAPPORTS DE FORCE : L'ASYMÉTRIE PROPRIÉTAIRES-LOCATAIRES .....	53
2.1. Hétérogénéité des relations propriétaires-locataires .....	54
Les rapports cordiaux et fonctionnels .....	54
Les rapports dysfonctionnels .....	55
Facteurs explicatifs potentiels .....	58
La propriété comme actif financier .....	59
2.2. Mécanismes de pression et de contrôle .....	60
Non-traitement des réparations .....	60
Entente tacite .....	61
Contrôle abusif .....	61
2.3. Stratégies d'éviction, abus de pouvoir et discrimination .....	62
Peur des représailles .....	62
Violence verbale .....	63
Tactiques d'éviction .....	64
Les pratiques discriminatoires .....	68
Systématisation des évictions .....	70
2.4. Solidarités et fractures dans l'espace résidentiel .....	71
3. SAINT-MICHEL : ENTRE ANCRAGE ET PRÉCARITÉ RÉSIDEN- TIELLE .....	75
3.1 Entre attachement contraint et appartenance choisie .....	75
L'abordabilité historique comme aimant initial .....	75
L'érosion de cet avantage et fractures émergentes .....	75
Des rapports divers au territoire .....	76
3.2. Les organismes comme infrastructure sociale .....	81
Accompagner les locataires .....	81
Les limites de l'accompagnement .....	82
4. LES MOTEURS SYSTÉMIQUES DE L'INSTABILITÉ .....	86

4.1. Logique marchande .....	87
Crise d'abordabilité.....	87
• Impact du Covid-19.....	89
Vétusté instrumentalisée.....	89
Insuffisance du logement social.....	90
4.2. Logique bureaucratique.....	92
Fragmentation des services .....	92
Barrières procédurales du TAL .....	94
Fracture numérique .....	96
Connaissance, appropriation et recours au droit du logement.....	97
4.3. Logique judiciaire.....	98
Asymétrie ressources propriétaires vs locataires.....	98
Contrôle et suivis insuffisants .....	99
4.4. Défaillances de l'offre en santé publique .....	101
4.5. Le communautaire.....	103
Sous-financement chronique et précarité du communautaire.....	103
Épuisement professionnel et sentiment d'impuissance .....	103
5. VERS UN DROIT EFFECTIF AU LOGEMENT : PISTES DE TRANSFORMATION ..	106
5.1 Renforcement du pouvoir d'agir collectif .....	106
Formation aux droits et démocratisation de l'information juridique.....	106
Du soutien individuel à la mobilisation collective .....	106
Soutien aux organismes communautaires .....	107
5.2. Régulation du marché et préservation de l'abordabilité.....	107
Encadrement des loyers et lutte contre les évictions abusives .....	107
Développement massif du logement social et réhabilitation du parc locatif .	108
Lutte contre la discrimination au logement .....	109
Protection des locataires à long terme.....	109
Prévention de la gentrification.....	109
Soutien aux propriétaires.....	110

5.3. Transformation de l'approche institutionnelle .....	110
Médiation multiculturelle entre propriétaires et locataires .....	111
Simplification de l'accès à la justice .....	111
Renforcement des inspections et sanctions dissuasives .....	111
Rôle de la santé publique .....	111
Conclusion de l'analyse qualitative.....	112
Résumé des points avancés .....	113
ANNEXES .....	117

## AVANT-PROPOS

Dans un contexte de crise du logement sans précédent au Québec, les quartiers populaires comme Saint-Michel se trouvent en première ligne des tensions sur le marché de l'immobilier, car elle touche particulièrement les populations vulnérables. À Saint-Michel, où 70% des ménages sont locataires et 30% de la population vit sous le seuil de faible revenu, ces dynamiques prennent une acuité particulière.

Ce portrait naît de la volonté de documenter les réalités vécues par les résident-es du quartier face aux enjeux de logement, en donnant la parole aux personnes directement concernées plutôt qu'en se limitant aux statistiques. Cette démarche s'inscrit dans un contexte de transformations majeures à Saint-Michel, où le prolongement de la ligne bleue risque d'accélérer la gentrification, tandis que l'émergence d'un comité logement citoyen offre une opportunité de réflexion collective. Il nous semblait essentiel de partir des expériences quotidiennes des locataires pour comprendre comment la crise se manifeste concrètement dans leurs vies.

Cette recherche résulte d'une collaboration inédite entre le Bureau Info-Logement du CECRG, le CIUSSS de l'Est-de-l'île-de-Montréal, Vivre Saint-Michel en Santé et le Comité Logement Citoyen de Saint-Michel. Ce partenariat intersectoriel reconnaît que l'ampleur des enjeux nécessite une approche concertée, combinant expertise terrain, perspective institutionnelle, coordination territoriale et expérience militante pour construire un véritable filet social en habitation et développer une compréhension commune des défis.

Les voix qui s'expriment dans ce portrait reflètent la diversité du quartier Saint-Michel, tant chez les intervenant-es de différents horizons (communautaires et institutionnels) que chez les résident-es. Cette diversité de profils - résident-es de longue date et nouveaux arrivants, familles nombreuses et personnes seules, locataires âgé-es et jeunes adultes, personnes nées au Québec et arrivées récemment – permet de saisir la pluralité des expériences tout en révélant les enjeux transversaux qui touchent l'ensemble de la communauté.

Ce portrait se veut un outil pour alimenter les réflexions des acteurs communautaires, institutionnels et politiques qui œuvrent à l'amélioration des conditions de logement. Plus encore, il constitue un acte de reconnaissance envers les résident-es de Saint-Michel qui, malgré les défis qu'ils et elles affrontent

quotidiennement, continuent de faire de ce quartier un lieu de vie, de solidarité et d'appartenance.

## REMERCIEMENTS

Cette recherche a été rendue possible grâce aux contributions de nombreuses personnes. Ma profonde reconnaissance va d'abord aux participant·es aux entrevues qui ont partagé leurs expériences personnelles de logement, souvent difficiles. Leur confiance et la richesse de leurs témoignages constituent le cœur de cette recherche. Leurs points de vue ont permis de documenter des réalités trop souvent invisibilisées et d'éclairer les enjeux complexes du logement à Saint-Michel.

Mes remerciements s'adressent également à Yasmine Belam, doctorante en sociologie, qui m'a accompagnée tout au long de ce processus en m'offrant son soutien précieux dans l'analyse et l'idéation méthodologique, ainsi que la rédaction de l'analyse quantitative de ce rapport. Sa rigueur intellectuelle et son engagement à comprendre les mécanismes du quartier ont grandement enrichi la qualité de cette analyse.

Mes remerciements au Centre d'éducation communautaire René-Goupil (CECRG) pour leur implication soutenue, leur capacité de mobilisation, leur travail de terrain auprès des locataires et leur soutien logistique.

Au Comité logement citoyen de Saint-Michel (CLCSM) pour leur engagement bénévole et leur perspective macro des enjeux en logement. Je les félicite également pour l'obtention de leurs premières subventions en 2025 qui serviront à renforcer leur rôle de mobilisation dans le quartier.

Au CIUSSS de l'Est-de-l'île-de-Montréal pour leur angle d'analyse au niveau territorial et institutionnel, leur recul critique quoique parfois délicat sur les enjeux socio-sanitaires du quartier, leur contribution majeure aux données quantitatives qui ont alimenté cette recherche et les éclaircissements significatifs et nuancés sur lesdites données souvent complexes.

Merci à Centraide du Grand Montréal pour leur soutien financier qui a permis la production de ce rapport et leur engagement envers la recherche communautaire.

Merci enfin aux lecteur·trices de ce rapport, dont l'intérêt pour ces enjeux contribue à donner une visibilité aux réalités vécues par les résident·es de Saint-Michel et à alimenter les réflexions nécessaires pour transformer les conditions de logement pour toutes.

## INTRODUCTION

Le logement constitue bien plus qu'un simple toit, il s'agit d'un socle primordial au développement des individus et façonne les trajectoires de vie. Comme déterminant social de la santé, il a un impact majeur sur la santé physique et sur la santé psychologique des personnes <sup>1</sup> (INSPQ, Logement et santé : développement d'un cadre conceptuel, 2024). Dans le quartier Saint-Michel, cette réalité prend une dimension particulière alors que se conjuguent diversité culturelle, précarité économique et transformations urbaines rapides.

Cette analyse s'appuie sur des données quantitatives et une démarche participative plaçant les résident·es et les intervenant·es au centre. Cette approche permet de dépasser les constats généraux pour saisir la complexité des situations vécues et identifier les mécanismes qui produisent les inégalités résidentielles.

L'analyse révèle un système où s'entrecroisent défaillances du marché privé, insuffisance de l'offre publique et rapports de pouvoir inégaux. Elle met en lumière les stratégies de résistance et d'adaptation déployées par les résident·es, tout en documentant l'impact de ces conditions sur leur quotidien et leurs perspectives d'avenir.

Au-delà du diagnostic, ce portrait vise à donner la parole aux Michelois·es et faire entendre leurs vécus, afin d'amorcer et nourrir une réflexion collective sur les transformations nécessaires pour faire du droit au logement une réalité accessible à toutes.

## MÉTHODOLOGIE

Cette recherche privilégie la parole des résident·es de Saint-Michel par entrevues qualitatives menées entre automne 2024 et hiver 2025, et implique les organismes partenaires à toutes les étapes dans le but d'approfondir la compréhension des données quantitatives à l'échelle humaine.

### *Questions de recherche*

Plusieurs questions de recherche ont été dégagées afin d'orienter l'entièreté de la démarche :

- Quelle est la situation du logement dans Saint-Michel ?
- Quels sont les enjeux principaux de logement dans le quartier et quels sont les besoins des Michelois par rapport à ces enjeux ?
- Quel rôle le soutien communautaire et institutionnel joue-t-il et/ou pourrait jouer au niveau des problématiques d'habitation ?

- Quels sont leurs lacunes pour pallier les besoins des Michelois-es ?

### **Objectifs**

Ces questions visaient à répondre à plusieurs objectifs :

- 1) Amener le point de vue inédit et entendre le vécu des résident·es du quartier sur les conditions d'habitation.
- 2) Approfondir les chiffres grâce à l'expérience personnelle.
- 3) Proposer un diagnostic accessible à la population, pour participer à désindividualiser les enjeux de logement.
- 4) Dépassez les chiffres publics pour amener du nouveau et du positif au quartier, aller au-delà des préjugés liés aux enjeux d'habitation, et mettre en valeur l'agentivité des Michelois-es.
- 5) Offrir une vision plus large de l'habitation, montrer les liens entre le logement, les espaces de vie et les personnes, comprendre le rapport des personnes à leur environnement, et l'importance de l'action sur les composantes extérieures/connexes au logement.
- 6) Proposer des pistes d'actions dans l'objectif d'offrir un meilleur soutien communautaire aux Michelois-es.

### **Rédaction**

**Rédaction par Cléo Voron (chargée de concertation en habitation), section "Saint-Michel en chiffres" par Yasmine Belam. Révision par le comité de pilotage.**

### **Accompagnement**

Collaboration avec Yasmine Belam (doctorante en sociologie UQÀM, ex-chargée habitation VSMS). Son expérience et son intérêt pour les problématiques liées au logement ont été mis à profit lors de l'interprétation des résultats et de l'articulation des arguments, fournissant un cadre méthodologique rigoureux ainsi qu'une analyse pointue des chiffres et des discours.

### **Collecte de données**

Quantitatives : majoritairement Statistiques Canada et CIUSSS de l'Est-de-l'île-de-Montréal. La recherche n'étant pas une recherche bibliographique approfondie, nous nous sommes limité·es à quelques sources citées dans la bibliographie pour corroborer les tendances observées.

Qualitative : combinaison de plusieurs modalités d'entrevues pour s'adapter aux préférences et contraintes des participant-es : entrevues individuelles (~1h) et de groupe. Deux grilles d'entrevues (intervenant-es et résident-es) ont été construites autour de huit thématiques : quartier, prix, état du logement, relations propriétaire, voisinage, rapport au droit, impacts personnels, organismes. Lieux variés (VSMS, domiciles, CECRG). Seule la chargée de concertation était présente aux entrevues, afin de conserver l'anonymat des personnes interrogées. Avant de débiter l'entrevue, les participant-es ont dû signer une feuille de consentement à se faire enregistrer, dûment expliquée au préalable avec garantie du respect de leur identité. Les entrevues ont été enregistrées vocalement, complétées avec des notes manuscrites de la chargée, et stockées de manière sécuritaire et anonyme. Tous les enregistrements vocaux ont ensuite été supprimés une fois le portrait publié.

### ***Participant-es***

15 résident-es d'âges, origines et situations variées. Recrutement par organismes partenaires, participation volontaire. Compensation : tirage 4 cartes-cadeaux 50\$.

Le projet étant issu d'une collaboration du comité de pilotage, les intervenant-es interrogé-es proviennent exclusivement de ce comité. Cette approche s'explique par les contraintes temporelles et humaines du projet, ainsi que par le choix d'une analyse qualitative privilégiant la qualité des échanges sur leur quantité.

Dans le portrait, les citations seront identifiées par Intervenant-e communautaire 1, 2, 3 pour les intervenant-es du communautaire et Intervenant-e institutionnel 4 pour l'institutionnel, et par un nom fictif pour les résident-es.

### ***Analyse***

Agrégation des témoignages et établissement de liens analytiques par Cléo Voron et Yasmine Belam. Approfondissement de l'interprétation des données chiffrées avec un agent de planification, de programmation et de recherche en santé publique du CIUSSS de l'Est-de-l'île-de-Montréal. Validation par le comité de pilotage selon leur connaissance fine des réalités du terrain.

### ***Limites méthodologiques***

Le recrutement via organismes communautaires favorise les personnes déjà en contact avec les services, excluant potentiellement les résident-es isolé-es. L'approche qualitative ne vise pas la représentativité statistique. Les témoignages reflètent une période spécifique dans un marché en transformation rapide. Malgré les efforts de représentativité, les expériences varient autant que d'individus dans le quartier. Cette recherche constitue un premier pas pour amplifier certaines voix.

*Malgré les efforts de représentativité, les expériences varient autant que d'individus dans le quartier. Cette recherche constitue un premier pas pour amplifier certaines voix, dans l'espoir que certain-es s'y reconnaissent et que plus de personnes pourront prendre la parole dans le futur.*

## SAINT-MICHEL EN CHIFFRES

Les données présentées ci-dessous présentent le quartier Saint-Michel de manière quantitative, c'est-à-dire qu'elles en brossent un portrait seulement à travers les chiffres. Bien qu'il soit intéressant de consulter cette section pour se familiariser avec le quartier, ceux et celles qui le connaissent bien penseront probablement, comme nous, que tous ces chiffres ne racontent pas complètement son histoire. En effet, il s'agit surtout d'avoir un premier aperçu avant de rendre vivante cette histoire en la jumelant aux paroles des travailleur-ses et des habitant-es de Saint-Michel. Pour commencer, nous proposons dans cette section de faire un bref historique du quartier, puis d'en présenter le portrait quantitatif.

Le quartier Saint-Michel, faisant partie de l'arrondissement montréalais Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, est délimité au nord par le quartier de Montréal-Nord, à l'est par Saint-Léonard, au sud par Rosemont et à l'ouest par Villeray et Ahuntsic (Ndiaye, 2004).

Il est divisé en 3 secteurs<sup>1</sup> : Saint-Lucie (ouest), René-Goupil (est) et François-Perrault (sud).

### La petite histoire de Saint-Michel

Au cours du 18<sup>e</sup> siècle, le territoire qui constitue aujourd'hui le quartier de Saint-Michel était principalement une zone agricole, propriété de la Seigneurie de Montréal et de la congrégation des Sulpiciens. C'est au tournant du 19<sup>e</sup> siècle qu'on voit émerger les premières zones d'exploitation minière (carrières de pierre, forges, etc.) ainsi que les premières zones résidentielles. Le territoire accueille donc une mixité industrielle et résidentielle depuis le début des années 1800 (Ndiaye, 2004). La première paroisse du territoire est fondée en 1911 : la paroisse Saint-Bernardin-de-Sienne. Elle devient par la suite un village, puis une ville en 1915 (Jolivet et Carré, 2017). Dans les années 1920, on y compte à peine 1 000 habitant-es (Ndiaye, 2004). C'est à partir de la deuxième Guerre mondiale que la ville change le plus.

---

<sup>1</sup> Voir carte des secteurs en annexe

Au début des années 1940, on compte dans la ville de Saint-Michel **335** locataires, **963** propriétaires, 6 industries et 10 commerces. En 1946, la population atteint les 6 000 habitant·es, mais c'est réellement pendant l'après-guerre qu'on assiste à un bond démographique : entre 1946 et 1964, on passe de 6 000 à 68 000 habitant·es. En effet, plusieurs nouvelles paroisses sont créées afin de répondre à la demande grandissante des familles souhaitant s'installer en banlieue de la ville de Montréal et des soldats revenus de la guerre (Ndiaye, 2004). La construction de nouvelles maisons fait un bon fulgurant.

C'est en 1947 que les frères Miron font l'acquisition de la National Quarry – qui deviendra la carrière Miron puis, le parc Frédéric-Back - pour en faire la plus grande cimenterie d'Amérique du Nord. La carrière Francon, qui existait déjà, est aussi élargie à la même époque. La ville Saint-Michel laisse derrière elle ses activités d'agriculture pour se consacrer de plus en plus au secteur minier (sable, pierre concassée, ciment, asphalte, béton...), ainsi qu'au secteur manufacturier (textile, vêtements, boissons, imprimerie...), ce qui encouragera l'installation d'une population ouvrière de diverses origines (Ndiaye, 2004).

Les premières populations immigrantes à s'installer dans le quartier sont les Italien·nes et les Portugais·es. À la même époque, le gouvernement fédéral fait construire des maisons que l'on qualifie aujourd'hui de type *War Time* pour palier à la crise du logement post-guerre (Fontaine et Thibault, 2009). D'ailleurs, on retrouve encore ce type de construction un peu partout dans le quartier.

Un grand chantier est ainsi mené entre 1945 et 1960 pour répondre à la forte demande de logements après la guerre, au *baby-boom*, et à l'expansion des secteurs miniers et manufacturiers. Le résultat se fait encore sentir aujourd'hui : le territoire se caractérise par une urbanisation mal planifiée parce que hâtive « où les habitants côtoient trop souvent les zones industrielles » (Jolivet et Carré, 2017). Ce problème est d'autant plus accentué avec l'ouverture de l'autoroute Métropolitaine dans les années 1960 et la croissance générale de la ville de Montréal qui s'étend de plus en plus au nord. L'urbanisation spontanée donne la place à beaucoup d'incohérences en termes d'aménagement de l'espace (Ndiaye, 2004).

C'est en 1968, en réponse à un mouvement de contestation de la gestion urbaine de la ville de Saint-Michel que celle-ci est mise sous tutelle, puis annexée à la ville de Montréal. La même année, la carrière Miron est transformée en site d'enfouissement des déchets domestiques et ses activités d'extraction cessent peu à peu avant de s'arrêter complètement en 1984 (Jolivet et Carré, 2017). Les années 1970 appellent à

un déclin des activités minières pour laisser plus de place au secteur manufacturier (Ndiaye, 2004).

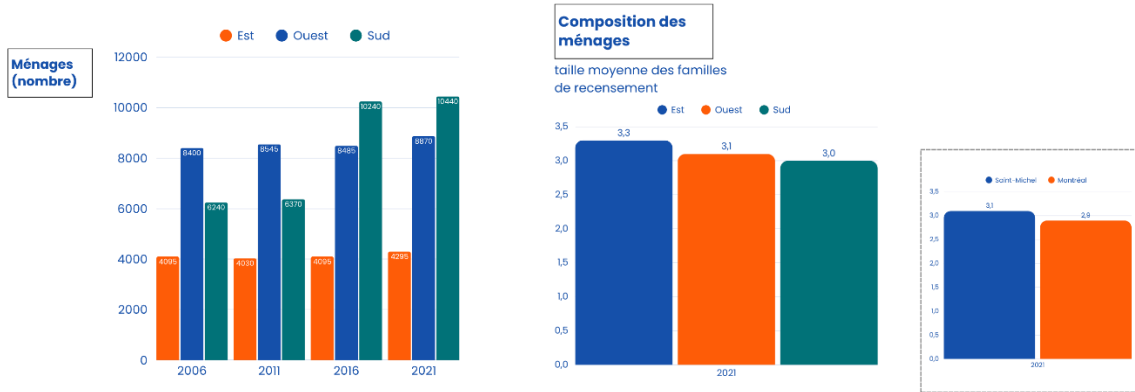
En 1979, une mobilisation citoyenne contre la levée de l'expropriation d'une partie de la carrière Miron et la fermeture d'un parc, entre autres menée par l'Association pour la défense des droits des Michelois (ADDM), se traduit par une grande lutte populaire. L'espace sauvé par la mobilisation citoyenne sera investi par le Cirque du soleil. De cette mobilisation est né le Projet d'aménagement résidentiel et industriel (PARI) de Saint-Michel, qui continuera la lutte jusqu'à la fermeture totale du site d'enfouissement en 2000 (Ndiaye, 2004).

Au niveau démographique, Saint-Michel atteint pour une première fois une proportion plus grande de locataires que de propriétaires dans les années 1980. On témoigne aussi d'une diversification de l'immigration, en accueillant de nouveaux habitant-es haïtien-nes, latino-as-américain-es et cambodgien-nes. C'est d'ailleurs en 1983 que l'organisme de la Maison d'Haïti s'installe pour de bon dans le quartier. L'urbanisation spontanée, la forte proportion de locataires et le déclin de certaines industries commencent à inquiéter la population, qui se réunit en 1984 lors d'un forum ayant comme objectif de dégager trois priorités communautaires pour le quartier. Les 3 axes choisis sont : l'environnement, les personnes âgées et les jeunes (Ndiaye, 2004). Plusieurs organismes sont nés dans la foulée de cette mobilisation, entre autres le Centre éducatif et communautaires René-Goupil (CECRG) et le Carrefour populaire Saint-Michel.

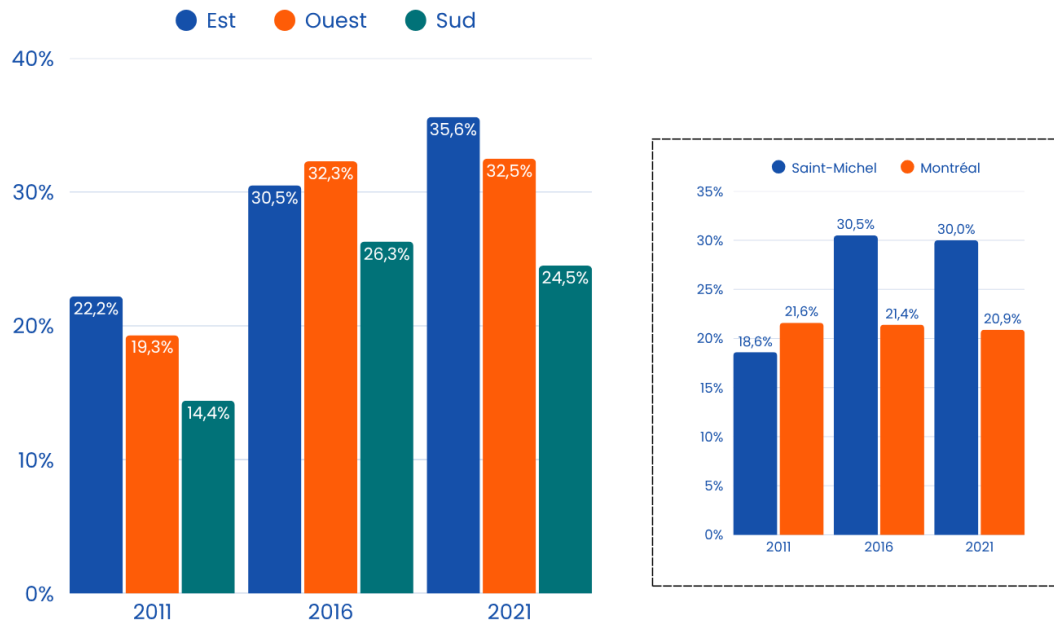
En 1991, le forum « Rendez-vous de la dernière chance » réunit environ 200 habitant-e-s et organismes du quartier. On crée la table de quartier Vivre Saint-Michel en santé afin de promouvoir la concertation intersectorielle et multi-réseaux : on veut travailler davantage ensemble (Ndiaye, 2004).

## DONNÉES QUANTITATIVES

### *Ménages et mode d'occupation*



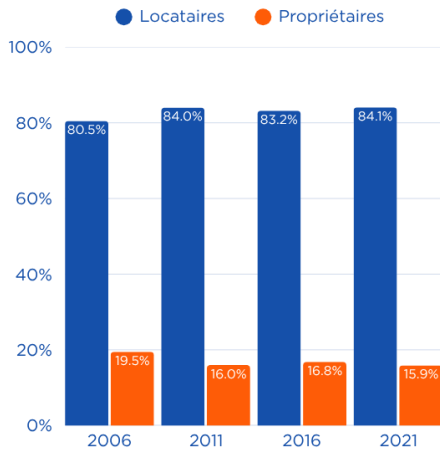
**Composition des ménages**  
Familles monoparentales



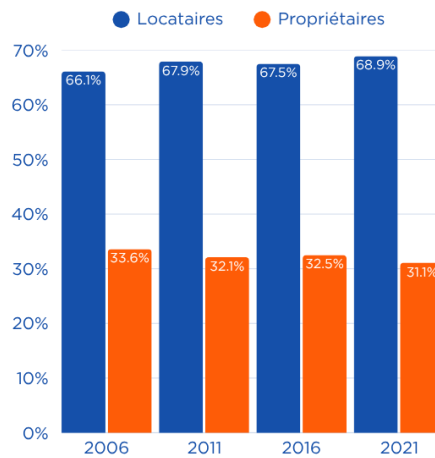
Villeray-Saint-Michel-Parc extension compte parmi les arrondissements les plus densément peuplés de Montréal (*Population et superficie 2021.pdf*, s. d.). Il est particulièrement intéressant de constater que le nombre de ménages dans les secteurs de Sainte-Lucie (ouest) et de René-Goupil (est) est relativement stable depuis au moins 2006, alors que celui de François-Perrault (sud) a augmenté de presque 4 000 ménages entre 2011 et 2016. Le quartier Saint-Michel dans son ensemble est majoritairement un quartier de locataires, en proportion toujours plus grande que pour la ville de Montréal. La taille moyenne des ménages est relativement

plus élevée que celle pour la ville entière, alors que le nombre de familles monoparentales semble avoir augmenté entre 2011 et 2016 dans tous les secteurs du quartier et reste bien au-dessus de la proportion montréalaise depuis 2016.

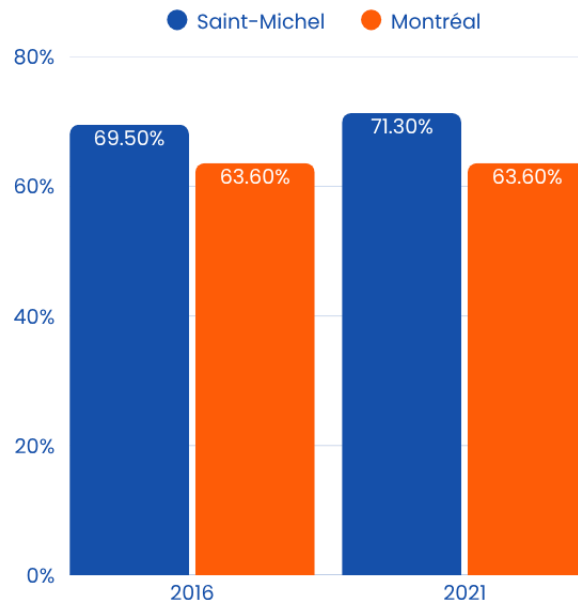
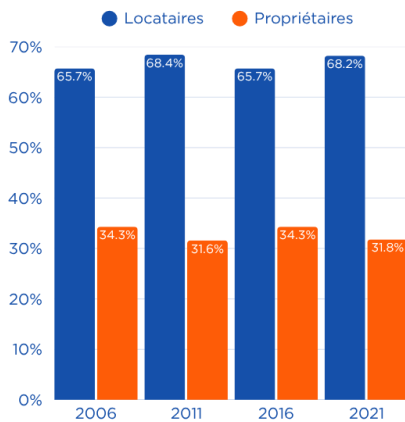
**Mode d'occupation**  
% des ménages locataires/propriétaires  
secteur est



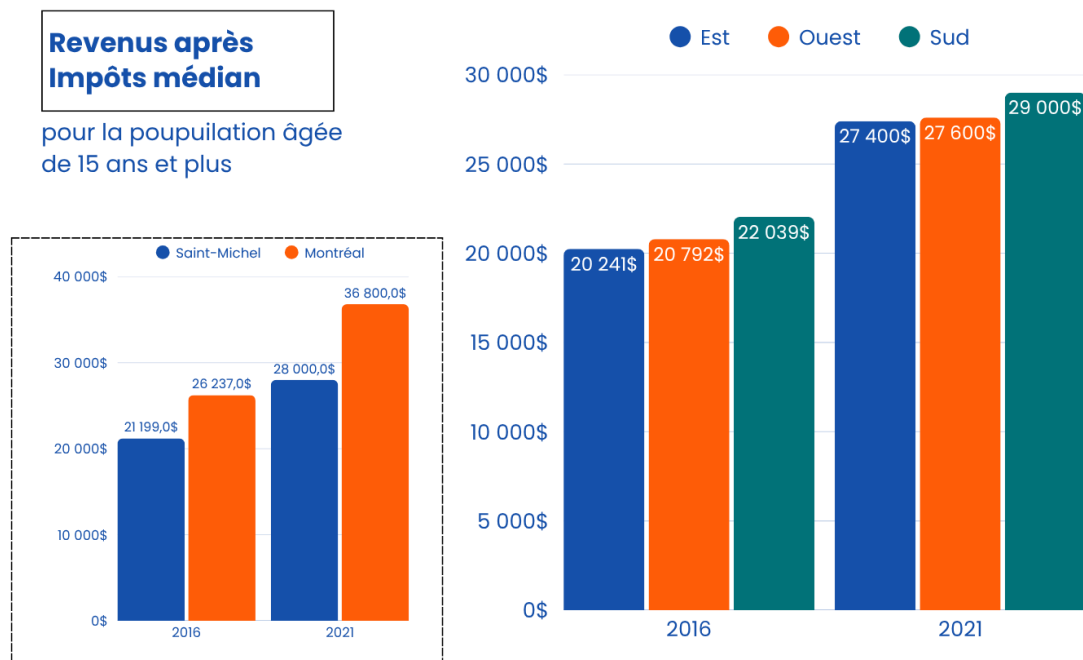
**Mode d'occupation**  
% des ménages locataires/propriétaires  
secteur Ouest



**Mode d'occupation**  
% des ménages locataires/propriétaires  
secteur Sud



## Revenus



Bien que les revenus des Michelois-es aient nettement augmenté depuis 2016, ils restent bien en deçà de ceux des Montréalais-es. Le revenu médian après impôts dans Saint-Michel est de 28 000\$, comparativement à 33 600\$ pour l'ensemble de Montréal. En 2016, il était de 24 248\$ pour les Michelois.es de 15 ans et plus. Plusieurs facteurs combinés peuvent expliquer cette augmentation, notamment : l'augmentation du salaire minimum, la baisse du taux de chômage, ou encore les effets de la Prestation canadienne d'urgence (PCU) au lendemain de la crise sanitaire de COVID-19<sup>2</sup>. En effet, les chiffres concernant les revenus du recensement de 2021 sont tributaires d'un contexte très anormal qui doit être pris en compte.

Pour bien comprendre les données concernant le revenu, il faut aussi avoir en tête l'inflation. Même si les revenus augmentent d'une année à l'autre, le coût de la vie en fait de même. Or certains coûts, comme celui de l'épicerie ou du logement, augmentent plus rapidement que les revenus. On pourrait donc penser, en regardant les graphiques, que la population s'enrichit, alors que dans les faits, ce n'est pas le cas puisque la vie coûte de plus en plus cher.

*« On ne le voit presque plus. Les gens qui déménagent. C'est que les gens, même si on a des problèmes, ils vont rester parce que de un, ça va coûter plus cher. Et puis, de trouver un appartement, c'est impossible. »*

<sup>2</sup> <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/dq220921b-fra.pdf>

*Si tu avais des problèmes avec ton propriétaire, c'est comme tu finis ton bail, puis on va chercher un autre appartement, tu vas déménager. Sauf que là, on n'a plus cette option-là. Tu dis à quelqu'un qui paye 800 à 900 \$ d'aller chercher un appartement 5 1/2, maintenant, ça va coûter 1800 – 2000 \$. S'il y en a. Et ça, c'est même dans le quartier. Dans l'est, tu trouves plus d'appartement à 800 \$ ».*

### INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 2

En regardant les deux tableaux ci-bas, nous constatons par exemple que l'indice des prix à la consommation et les frais de logement des locataires ont connu un certain bond pour la même période, qui reste en dessous de l'accroissement des revenus pour Saint-Michel. Or si l'on compare maintenant le bond des revenus avec l'augmentation des loyers pour l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, seulement entre 2020 et 2023, on remarque des hausses qui ont atteint les 17% *par année*. La particularité de ces données est qu'elle révèle l'augmentation des frais de loyer en comparant le prix des loyers mis sur le marché locatif (par le site Kijiji); on s'intéresse donc à l'augmentation des prix de loyer lorsque l'on veut changer d'appartement. L'augmentation est donc beaucoup plus grande lorsque l'on déménage dans un nouveau logement que lorsque l'on reste sur place. Cela explique en partie la raison pour laquelle certain·es préfèrent ne pas déménager même si leur logement ne leur convient pas.

#### Augmentation (%) entre 2016 et 2021 selon différents indicateurs

Indicateur	% augmentation entre 2016 et 2021
Revenus dans Saint-Michel	32%
Indice des prix à la consommation	9,5%
Frais de logement médians des locataires (sans déménagement)	17,6%

Sources : Statistique Canada, <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/dq220921b-fra.pdf>

Loyer moyen des logements à louer sur Kijiji et écart (%) par taille de logement dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension

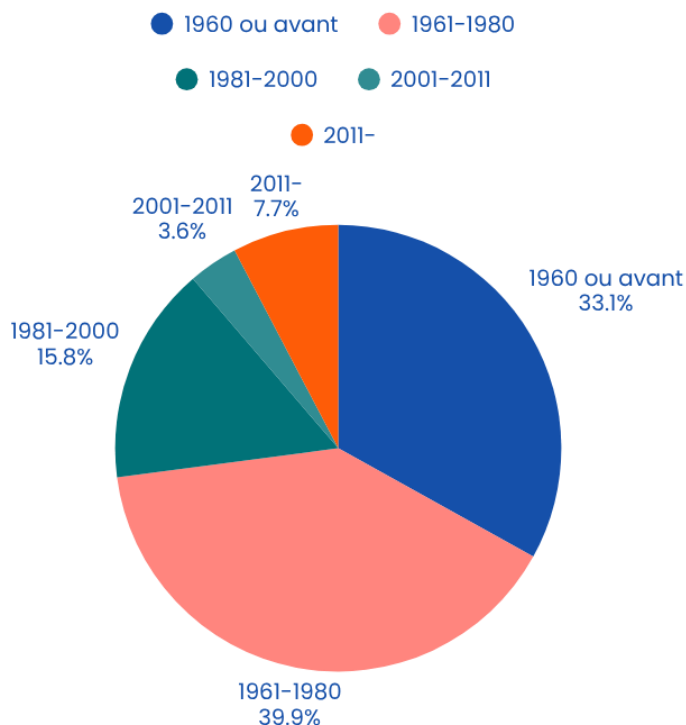
Année	Studio	3 1/2	4 1/2	5 1/2	6 1/2

2022-2023	+ 13 %	+ 12,3 %	+ 17,1 %	+ 10,0 %	+ 15,1 %
2021-2022	+ 7,1 %	+ 2,6 %	+ 5 %	+ 3,8 %	
2020-2021	- 2,19 %	+ 2,73%	+ 5,67 %	+ 7,75 %	

Source : Regroupement des comités logements et associations des locataires du Québec (RCLALQ)

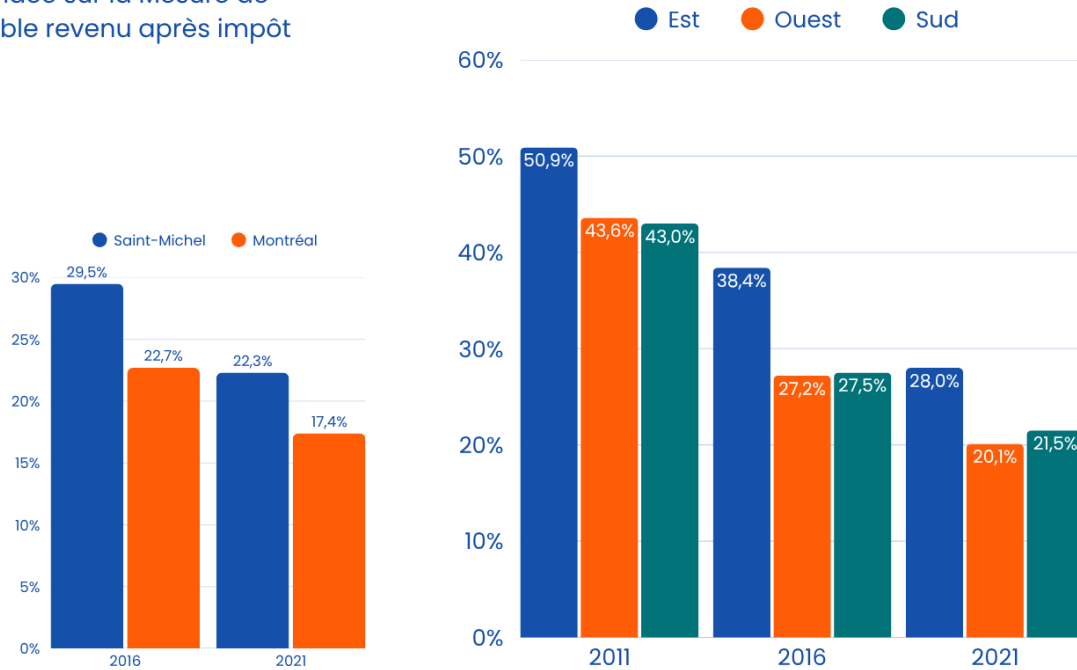
La proportion de Michelois-es répondant à l'indicateur de fréquence du faible revenu baisse à chaque recensement, ce qui est très positif. Cependant, cette proportion reste tout de même toujours beaucoup plus haute que celle de Montréal, et correspond à un nombre non-négligeable d'habitant-es (entre 1 habitant-e sur 5 et presque 1 habitant-e sur 3 pour l'est).

**Construction Est**



### Fréquence du faible revenu

fondée sur la Mesure de faible revenu après impôt



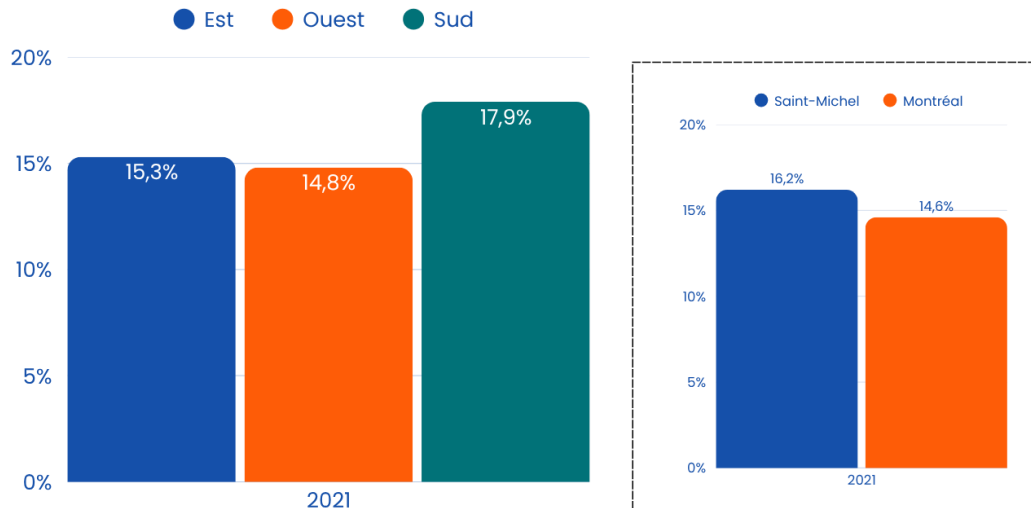
«Il y a beaucoup de gens qui viennent pour nous demander si on peut les référer à des banques alimentaires, des lieux de dépannage alimentaire. Là, tu appelles les lieux de dépannage alimentaire où tu avais l'habitude de référer, on ne prend plus personne parce qu'on est trop à trop de monde ».

(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 2)

## Logement

### Ménages locataires

Ayant des besoins impériaux en matière de logement

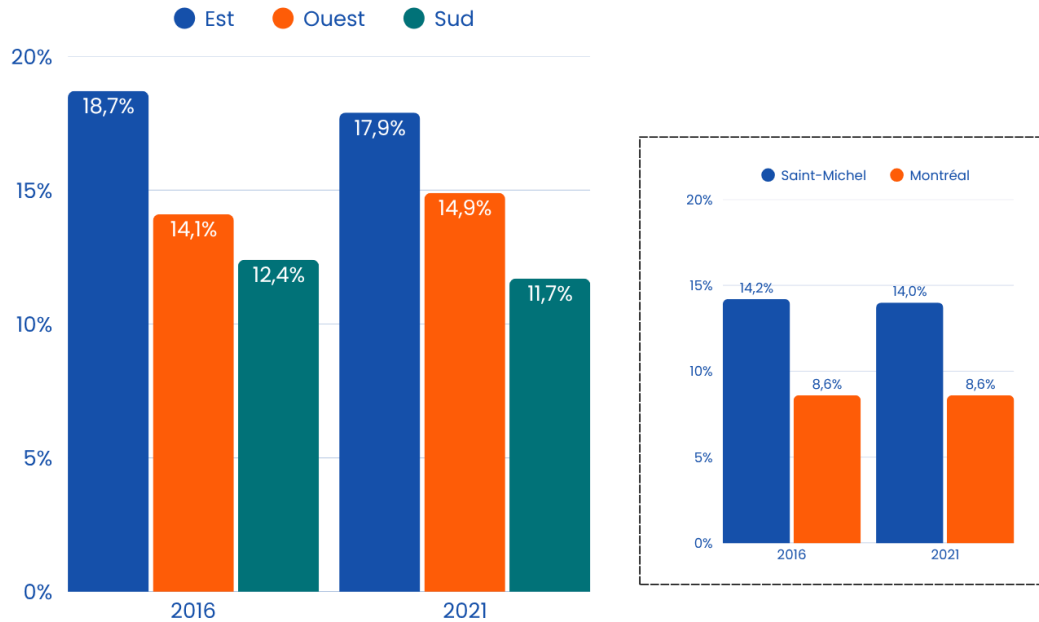


Depuis 2021, le recensement a introduit un nouvel indice qu'il nomme « les besoins impériaux en matière de logement ». Il définit un ménage « dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, **et** dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté » (Statistique Canada, 2021). Cela signifie que plusieurs facteurs, objectifs et subjectifs, influencent cet indice. Nous verrons ci-après ces différents facteurs déclinés : taille, abordabilité et état du logement.

### Taille du logement

#### % logement de taille insuffisante

Selon la taille convenable  
du logement

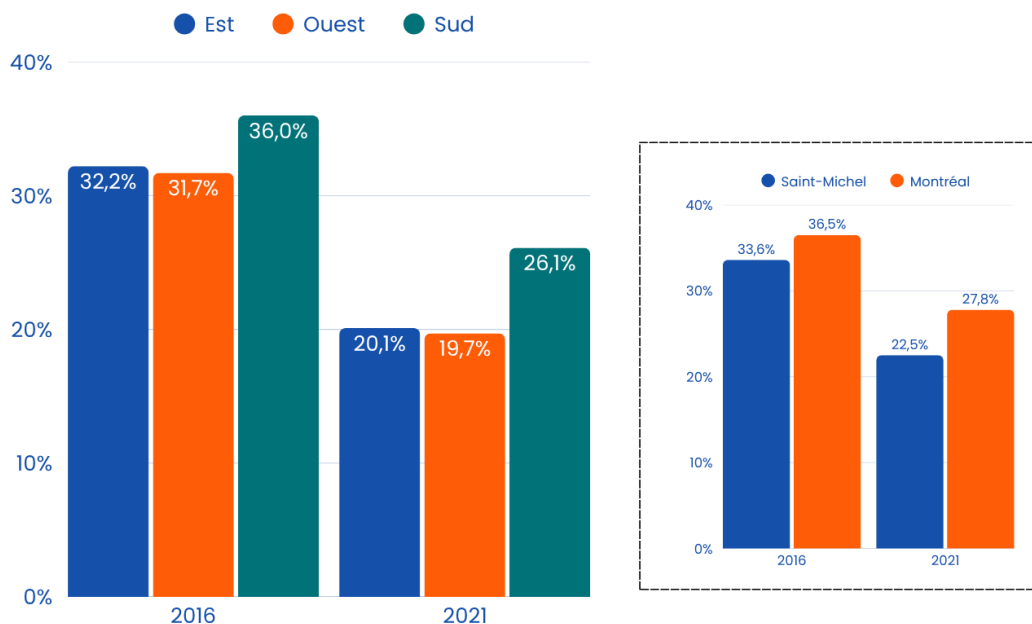


La taille du logement constitue un indicateur subjectif, dans la mesure où un logement de même taille pourrait paraître suffisant pour une famille et insuffisant pour une autre. Il est donc lié à la *perception* de son logement. Il faut aussi savoir que cet indicateur couvre les logements locataires et propriétaires. Le secteur où il semble le plus y avoir de logements de taille insuffisante est dans l'est du quartier (René-Goupil).

## Abordabilité du logement

### % des ménages locataires

consacrant 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement



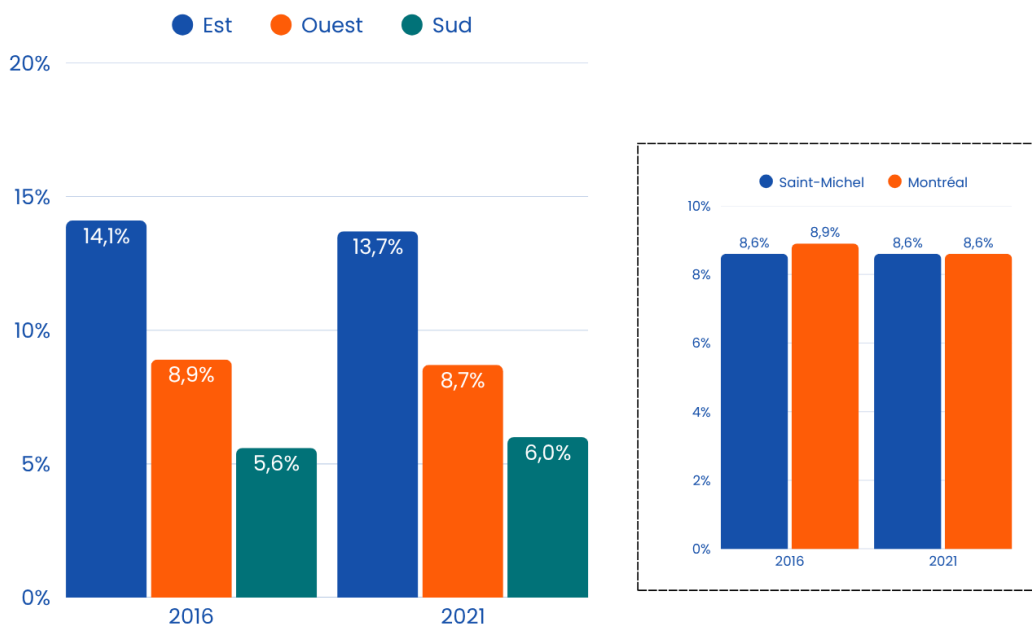
Cet indicateur est plus objectif que le précédent puisqu'il fait référence directement à la capacité de payer son loyer. Les Michelois-es sont moins nombreux à consacrer 30% ou plus de leurs revenus aux frais de logement que les autres Montréalais-es. Cependant, ceci n'est pas parce qu'ils ont de meilleurs revenus, comme nous l'avons vu plus haut. Ceci est probablement dû au prix des loyers de Saint-Michel, qui restent généralement plus bas que la moyenne montréalaise. Or, malgré un parc locatif plus abordable, presque 1 ménage sur 4 à Saint-Michel consacre 30% ou plus de ses revenus aux frais de logement. Pour François-Perrault, où les loyers sont tendanciuellement plus hauts, on atteint les 26,1% en 2021.

**L'une des solutions à la précarité financière est l'accès à un logement subventionné, ou social.** Comme le démontre ce portrait, de nombreux ménages michelois seraient soulagés de pouvoir vivre dans un logement qui correspond à leurs moyens. Or même si les Michelois-es ont généralement des revenus plus faibles en proportion que la moyenne montréalaise, ils et elles ont accès à la même proportion (8,6%) de logements subventionnés. Les Michelois-es ont donc de plus grands besoins en termes de logements subventionnés, mais ont accès en proportion à autant que pour la moyenne montréalaise. L'est du quartier, René-Goupil a le plus de logements subventionnés. C'est aussi le secteur le plus précaire

financièrement. Mais le sud, François-Perrault, n'a que très peu de logements subventionnés (6%) alors que c'est le secteur qui a le plus de ménages consacrant 30% ou plus de ses revenus aux frais de logement.

### % des ménages locataires

dans un logement subventionné



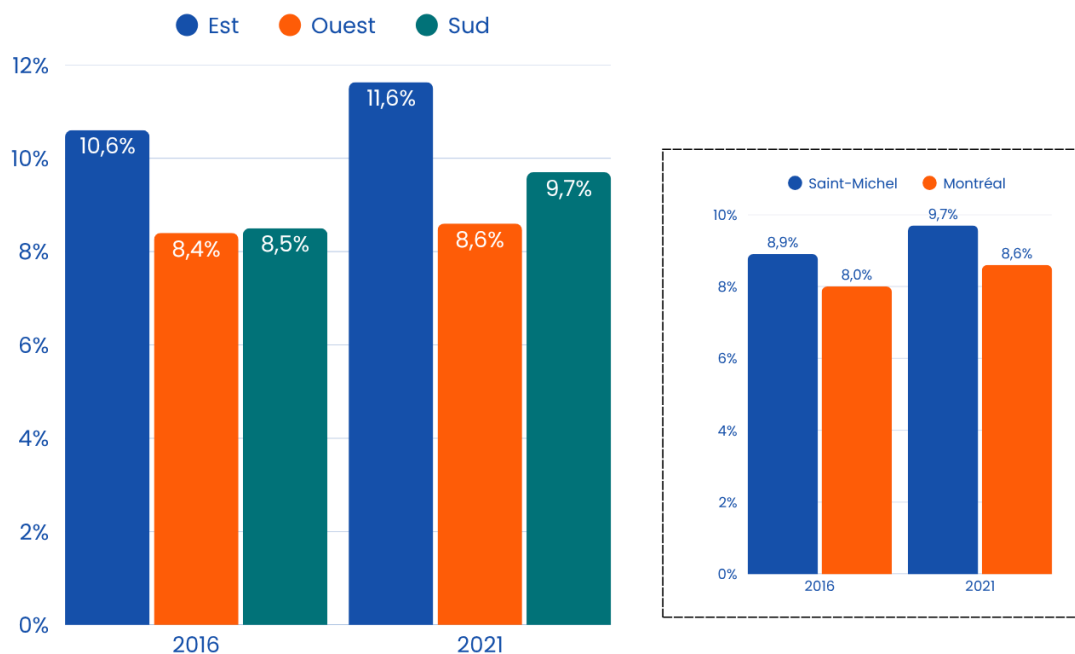
« Le logement social, ça se base sur le fameux taux d'effort des individus qui est fixé à 25% plus les frais d'électricité. Parce qu'on estime que quand un ménage met 25% de ses revenus dans le logement, après, il lui reste l'argent pour faire le reste de sa vie comme manger, éduquer ses enfants... Le logement abordable ne prend pas en compte la situation des revenus de l'individu. Il prend seulement en compte le marché. Donc plus le marché est élevé, plus cette définition, elle va être souple. En plus, ce n'est pas des logements qui seront des propriétés publiques d'offices municipaux, pas nécessairement. Le glissement... voilà on ne fait plus d'immeubles 100% logements sociaux ».

INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3

## État du logement

### État du logement

% réparations majeures requises dans les logements privés



Cet indicateur, comme celui de la taille, est subjectif dans la mesure où deux ménages différents pourraient répondre différemment en parlant du même logement. Un ménage pourrait par exemple ne pas considérer un trou dans le mur ou une fente près de la fenêtre comme nécessitant une réparation majeure, alors qu'un autre dirait le contraire. Statistique Canada définit comme suit la catégorie « réparations majeures requises » : « les logements qui ont besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse; et les logements qui ont besoin de réparations à la charpente des murs, planchers ou plafonds » (Statistique Canada, 2021). Encore une fois, la proportion de réparations majeures requises est supérieure à Saint-Michel que pour Montréal, avec un accent particulier pour l'est (René-Goupil).

À titre informatif, voici un tableau fourni par l'Arrondissement concernant les inspections faisant suite à des plaintes pour insalubrité réalisées entre 2020 et 2024 à Saint-Michel.

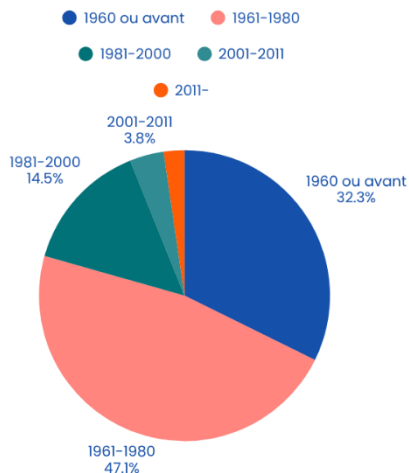
Année	2024	2023	2022	2021	2020
Plainte salubrité	139	99	90	101	99
Maison de chambre	0	1	0	0	0

Situation dangereuse	2	1	4	4	5
<b>Total</b>	<b>141</b>	<b>101</b>	<b>94</b>	<b>105</b>	<b>104</b>

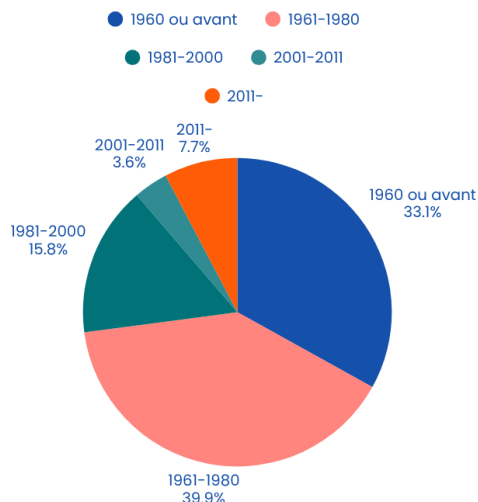
**Période de construction**

**Logements occupés**

selon la période de construction OUEST

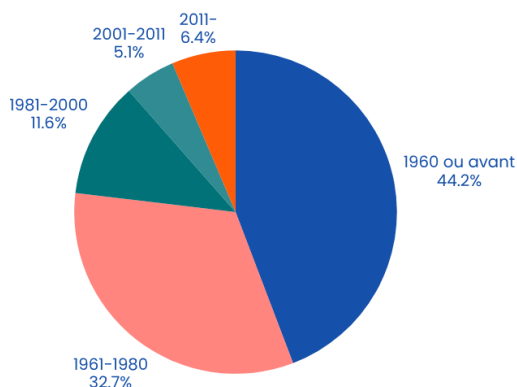


**Construction Est**



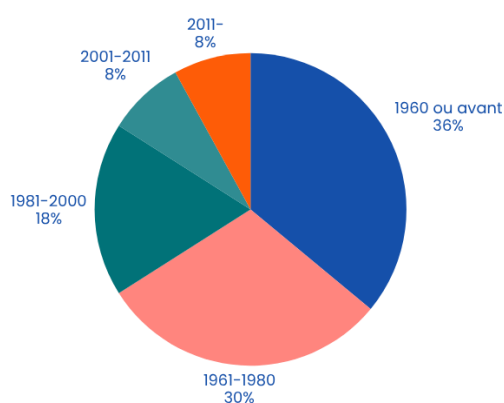
**Logements occupés**

selon la période de construction SUD



**Logements occupés**

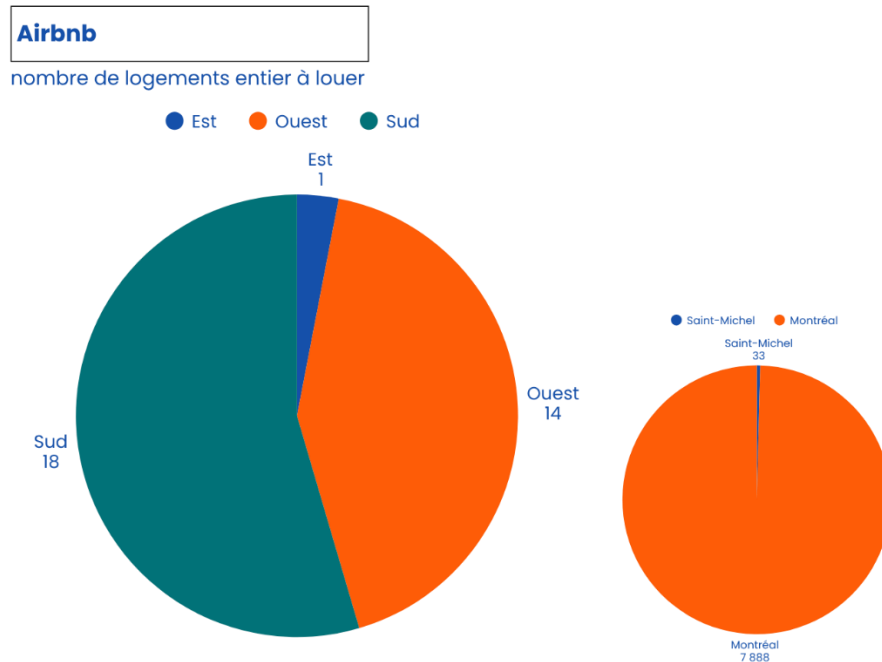
Montréal



L'état des logements peut être notamment expliqué par l'année de construction du parc locatif. Le parc michelois est plutôt vieux, avec un peu plus d'un logement occupé sur 3 ayant été construit avant 1960, et plus de la moitié ayant été construit avant 1980, donc il y a plus de 40 ans. Très peu de nouveaux logements sont construits, 8% depuis 2011, 16% depuis 2000. Les logements de moins de 10 ans sont donc assez rares. Ces proportions suivent néanmoins la moyenne montréalaise,

sauf pour l'est du quartier qui a une plus forte proportion de logements construits avant 1960 (presque la moitié), et plus de 3 logements sur 4 qui ont été construits avant 1980. Il est à noter que l'ouest n'a que 2,3% de logements construits après 2011.

### Airbnb



Plusieurs arrondissements montréalais encadrent l'offre de résidences touristiques de type Airbnb. Pour l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, les hôtels-appartement et les hôtels ne sont pas autorisés sur le territoire de l'arrondissement. Cependant, « la location occasionnelle d'une résidence principale est autorisée dans tout l'arrondissement si elle est classifiée comme un établissement de résidence principale au sens de la Loi sur les établissements touristiques » (Ville de Montréal, 2025). La location à court terme dans l'arrondissement n'est donc généralement pas permise, sauf pour la location occasionnelle de la résidence principale. Il existe donc présentement très peu de logements listés sur le site Airbnb à Saint-Michel.

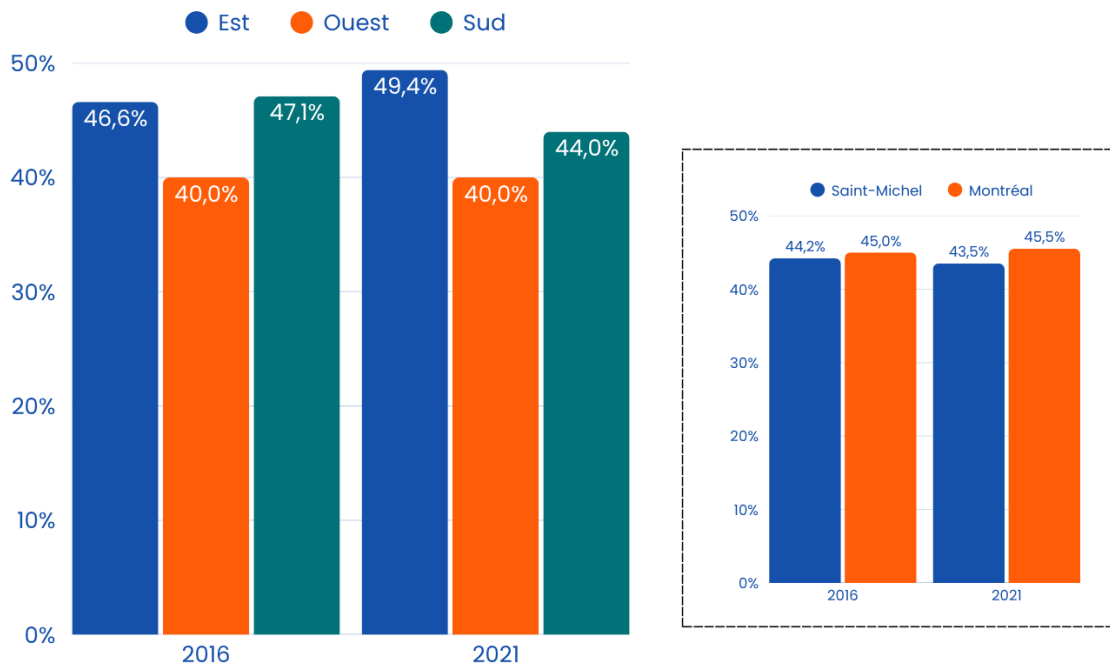
*« L'encadrement des loyers, clairement, comme il y a des mesures à faire là-dessus. Le système actuel, il date déjà de 40 ans, puis ce n'est pas opérant. Puis la construction de logements, mais surtout le logement social, en fait. [Les dirigeants] ont switché complètement de logement abordable versus logement social. Puis, il n'y a aucun logement social neuf qui émerge. On n'est que sur des volets 3, donc des gens avec des problématiques spécifiques. Mais les publics*

*qu'on accompagne, c'est souvent des gens tout à fait ordinaires. Ils ont juste le malheur d'être pauvres, ils ont besoin d'un logement social, mais ils ne rentrent pas dans les critères volet 3. »*

*INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3, intervenant·e communautaire*

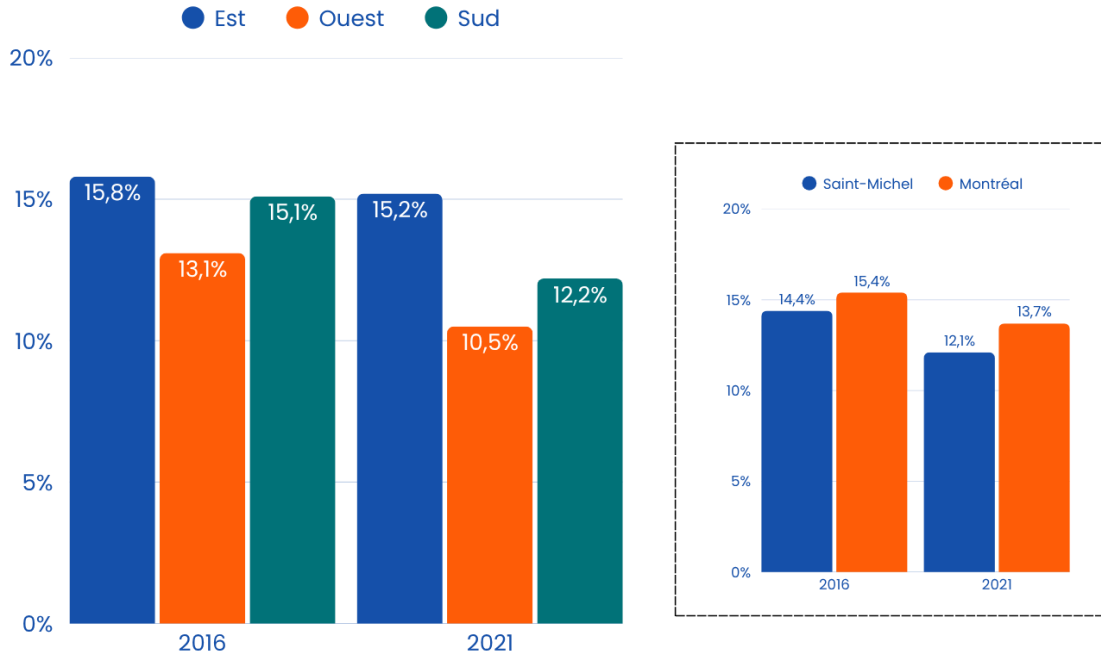
## Mobilité et immigration

### Ayant déménagé



**Mobilité 1 an auparavant**

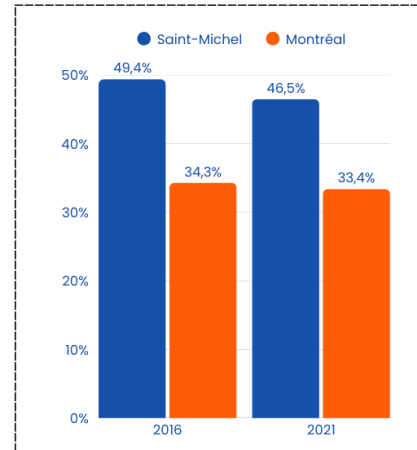
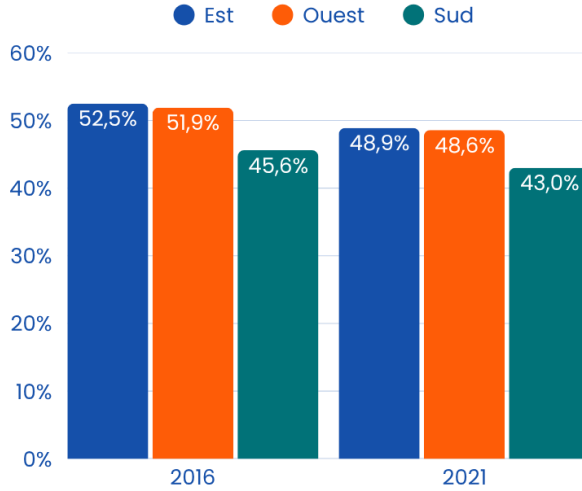
% personnes ayant déménagé



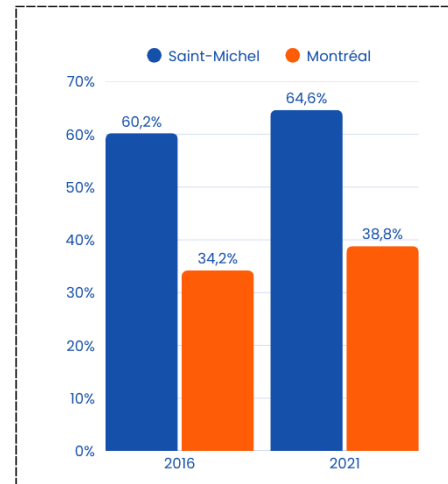
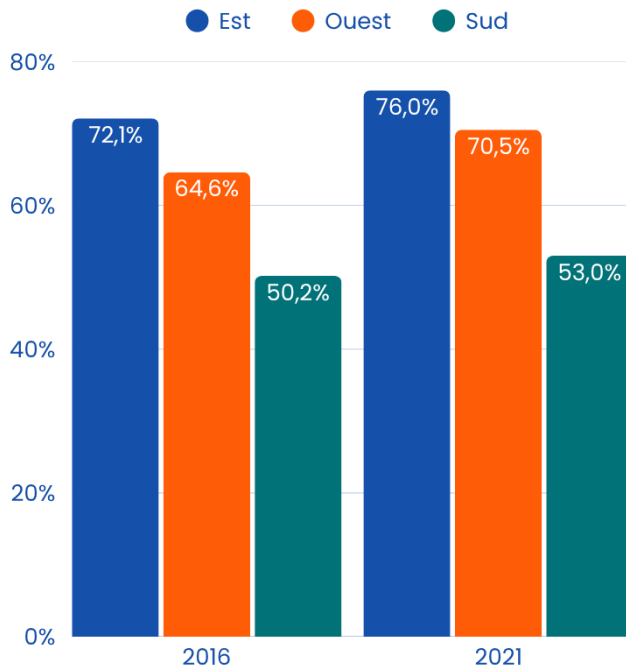
Les indicateurs de mobilité nous informent de la proportion de ménages ayant changé d'appartement 1 ou 5 ans avant le recensement. Les proportions à Saint-Michel sont relativement égales à celles de la ville de Montréal (respectivement 43,5% et 44,2%).

**Statut d'immigrant**

pour la population dans les ménages privés



**Minorités visibles**



La population immigrante est plus élevée à Saint-Michel que la moyenne montréalaise (33,3%), spécialement à l'est (48,9% dans René-Goupil) et à l'ouest

(48,6% dans Sainte-Lucie). Elle semble tout de même avoir baissé entre 2016 et 2021, alors que la moyenne montréalaise reste stable. Environ 1 Michelois-e sur 2 est issu de l'immigration. Selon Statistique Canada, on compte comme immigrant-es les « personnes qui sont, ou qui ont déjà été, des immigrants reçus ou résidents permanents. Les immigrants qui ont obtenu la citoyenneté canadienne par naturalisation sont compris dans cette catégorie » (Statistique Canada, 2016). Les enfants des Michelois-es immigrant-es qui sont né-es au Canada ne se retrouvent donc pas dans cette catégorie. Cela peut expliquer que la proportion de population se considérant comme faisant partie d'une minorité visible est beaucoup plus haute, puisqu'elle compte les Michelois-es n'ayant pas immigré. La proportion de personnes faisant partie d'une minorité visible dans Sainte-Lucie et René-Goupil (64%) constitue presque le double de celle pour Montréal. Il est bien documenté que les locataires faisant partie de minorités visibles sont enclins à vivre de la discrimination en termes de logement (RCLALQ, Discrimination systémique dans le milieu locatif québécois : Quand trouver un logement est une véritable course à obstacles, 2021). Les Michelois-e-s ayant un statut d'immigration précaire, tels que les demandeurs d'asile, ne sont pas représentés dans ces chiffres et peuvent aussi être cibles à l'intimidation ou la discrimination.

*« C'est l'intimidation tout le temps. « Quel est le statut de ta famille ? Je veux voir le statut de tout le monde. Est-ce que ces gens-là sont légaux au Canada ? » Ils font beaucoup d'intimidation. « Il faut que vous partiez! », tout le temps comme ça, comme si le droit de maintien dans les lieux n'existait pas ».*

*INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 1*

## ZOOM SUR L'EST

### **Le travail du Bureau Info-Logement du Centre Éducatif Communautaire René-Goupil.**

Le secteur est du quartier Saint-Michel concentre les conditions de logement les plus précaires. L'insalubrité représente un tiers des problématiques signalées au BIL, devancée par les problématiques relationnelles propriétaires / locataires, touchant une population majoritairement issue de l'immigration (79% nés à l'étranger). Souvent isolée, méconnaissant ses droits ou ayant des difficultés à les appliquer à cause de leurs vulnérabilités, la population du secteur fait face à une fracture numérique et à un isolement social qui compliquent l'accès aux services traditionnels. Afin de rejoindre directement les locataires vulnérables dans leurs

immeubles à risque et combler les inégalités d'accès et d'application au droit du logement, le BIL a développé une stratégie de démarchage porte-à-porte, soutenue par la Direction Régionale de la Santé Publique, dans le cadre du financement de la *Mesure 3.1 : Milieux de vie favorables petite enfance*, qui se poursuit jusqu'en 2029 avec le projet "*Porte-à-porte sur les besoins de base en logement et en alimentation dans Saint-Michel Est*" VILLE-MESS. En effet, il va sans dire que les conditions de logement affectent tous les membres de la famille, notamment les tout-petits, qui sont à un stade crucial de leur développement. Une étude récente de l'Institut National de Santé Publique du Québec (INSPQ) montre que l'instabilité résidentielle affecte particulièrement les enfants de familles à faible revenu. On constate un effet de cumul de risques où chaque déménagement supplémentaire augmente la probabilité de vulnérabilités développementales. Cette double pénalisation - précarité économique et instabilité résidentielle - perturbe la stabilité des milieux de vie et s'associe à d'autres facteurs de risque, compromettant le développement dans les premières années cruciales de l'enfance, très déterminantes dans le bien-être des individus.

L'étude conclut ainsi :

« En somme, il apparaît que le phénomène de l'instabilité résidentielle doit être compris dans un cadre plus large qui prend en compte les caractéristiques de l'enfant, de la famille ou plus largement du contexte. Ces constats réaffirment l'importance de soutenir toutes les familles, mais principalement les familles en situation de vulnérabilité qui pourraient être davantage touchées par des politiques et des interventions visant à garantir un accès stable à des logements adéquats, en plus de renforcer les environnements favorables au développement des enfants. »

(INSPQ, L'instabilité résidentielle vécue durant la période préscolaire et les répercussions sur le développement des enfants et leur réussite scolaire, 2025)

**Données récoltées par le BIL du CECRG entre la période d'avril 2024 à mars 2025 :**

**Démarchages :**

- 12 démarchages
- 3 Cafés-rencontres sur l'insalubrité
- Bâtiments visités : 235
- Portes cognées : 1 757
- Conversations (porte ouverte) : 605 personnes
- Personnes concernées par l'insalubrité : 353 personnes (58,34 %)
- Le BIL a reçu durant cette période **311 personnes différentes (388 services rendus)** :
  - **98 personnes** ayant des problèmes d'insalubrité
  - **107 personnes** confrontées à des conflits avec leur propriétaire (mauvaise relation, non-respect des obligations, etc.)
  - **73 personnes** ayant subi une augmentation de loyer abusive
  - **103 personnes** en demande d'allocation logement ou en recherche d'un logement (marché privé ou logement social – HLM/COOP)
  - **43 personnes** ayant reçu un avis de reprise ou d'éviction
  - **1 accompagnement au TAL** et **12 personnes** soutenues dans la préparation de leurs arguments pour une audience au TAL
  - **45 personnes** ayant besoin de réparations majeures
- Le BIL est également un **acteur clé dans la concertation** :
  - Plusieurs échanges avec **64 acteurs du quartier** (CIUSSS, organismes communautaires, table de quartier - VSMS, Santé Canada, organisatrices communautaires...)
- En dehors du soutien aux locataires et du démarchage, le BIL a également offert **9 ateliers collectifs sur le droit du logement** au Centre Yves Thériault, 1 atelier sur le droit du logement au comité parent au CECRG, 1

atelier sur le droit du logement au carrefour Femme Relais Saint Léonard, 1  
atelier sur le droit du logement au centre Lasallien pour la Joujouthèque.

Penchons-nous à présent sur les résultats de toutes ces données : dans un premier temps, un résumé factuel des entrevues par thématique, exposant constats et tendances de manière la plus neutre possible, puis dans un deuxième temps, l'analyse des interconnexions entre les dimensions du logement et l'interprétation des dynamiques sous-jacentes.

## Présentation des résultats par thématiques

### QUARTIER

Les dynamiques sociales et urbaines à l'œuvre dans le quartier font que chaque participant·e a sa propre vision du quartier, qui dépend souvent de leur ancrage social. Si certains résident·es de longue date développent un sentiment d'appartenance fort, une grande majorité se déclare neutre et sans attachement particulier. Pourtant, les participant·es sont unanimes sur le multiculturalisme et la chaleur des Michelois·es, d'une grande diversité de cultures et de vécus remarquables, qui se solidifient parfois autour de communautés culturelles soudées, permettant à des personnes de tout horizon de s'intégrer. Le sentiment d'appartenance semble surtout émerger chez les participant·es qui ont développé un réseau solide dans le quartier, notamment grâce à des liens de proximité avec leurs voisin·es et par l'entremise de l'implication communautaire. Si cela concerne surtout les participant·es présent·es dans le quartier depuis plusieurs années, des jeunes arrivé·es depuis à peine quelques mois soutiennent aussi leur enthousiasme d'appartenir au quartier, notamment grâce à leur intégration à travers les organismes communautaires. À l'autre bout du spectre et majoritaires, plusieurs participant·es ne marquent pas d'intérêt particulier pour le quartier en lui-même si ce n'est pour les liens familiaux et amicaux qu'ils y ont construits. Or, Saint-Michel est souvent désigné comme un quartier de transition, où le taux de roulement (la quantité de personnes qui déménage) est très élevé. Concernant la socialisation, plusieurs personnes, dont des jeunes, des parents et des grands-parents, apprécient les terrains de sport, la bibliothèque et les fêtes de quartier de Saint-Michel pour en découvrir plus sur leurs voisin·es. Des aspects structurels majeurs complexifient tout de même le quotidien dans le quartier: réseau de transport insuffisant, entretien des rues aléatoire, désert alimentaire et éclairage insuffisant. Ce dernier point soulève la question de la sécurité, qui revient souvent quand on s'intéresse aux défis

du quartier. Plusieurs des participant·es (entre autres, les aîné·es plus vulnérables, les jeunes, les adolescentes et les femmes) expriment leurs craintes quant aux formes de violences diverses qui prennent place dans le quartier, surtout en soirée. Bien que plusieurs expriment un sentiment de danger diffus, il est important de considérer l'ensemble des aspects pour comprendre l'expérience du quartier par ses résident·es.

## PRIX

Alors qu'une grande majorité des participant·es a choisi le quartier pour ses loyers globalement moins chers que la moyenne montréalaise, force est de constater que l'augmentation des prix sur les dernières années dépasse les capacités de beaucoup d'entre elleux. Si certaines personnes qui sont dans le quartier depuis plus de 10 ans se déclarent chanceuses de garder un loyer avantageux face à l'augmentation générale, ce n'est pas le cas de la majorité (nouvellement arrivée ou non) des participant·es, qui constate récemment une augmentation drastique des loyers qui impacte leur quotidien. Plusieurs participant·es ont un logement au-dessus du seuil d'abordabilité, c'est-à-dire qu'ils accordent plus de 30% de leurs revenus à leur loyer. Cela les amène à devoir adapter leur budget pour garder leur logement (notamment en coupant dans leurs dépenses de nourriture ou de loisirs), voire à chercher un autre logement plus abordable. Certain·es partagent leur expérience face à des hausses de loyers abusives, et la peur des représailles s'ils les dénoncent. Des populations se retrouvent encore plus vulnérables face à la hausse des loyers, comme les familles nombreuses, pour qui il est de plus en plus difficile de trouver un logement de taille suffisante. Résultat, plusieurs familles sont contraintes à mettre plus d'un enfant dans une chambre, voire à louer une seule et unique chambre pour l'entièreté de la famille, un phénomène alarmant encore peu discuté. La raréfaction des logements et l'insuffisance de logements sociaux et abordables se font sentir dans les préoccupations de toutes les participant·es. On observe également une certaine crainte de gentrification à venir, notamment avec la construction de l'extension de la ligne bleue.

## ÉTAT DU LOGEMENT

L'attractivité relative des loyers cache bien souvent des conditions de logement déplorables. Plusieurs personnes vivent dans des logements qui sont trop petits pour leurs besoins, surtout les familles avec plusieurs enfants. Les problématiques d'insalubrité ne sont pas nouvelles dans le quartier, et les expériences récoltées lors des entrevues confirment que la situation est loin d'être réglée. Pour plusieurs participant-es, les conditions d'habitation sont marquées par un manque d'entretien chronique du cadre bâti, des problèmes structurels à l'échelle du quartier et une insalubrité persistante. Certain-es résident-es vivent dans un logement qu'elles considèrent en bon état relativement à la moyenne du quartier, mais ces témoignages sont minoritaires face à la quantité de récits relatant des situations de moisissures, infiltrations d'eau, chauffage inadéquat ou encore présence de rongeurs et d'insectes. Absolument toutes les participant-es témoignent de désagréments dans leurs logements ou chez l'une de leurs connaissances qui tournent parfois à l'horreur. La majorité semble liée à des entretiens insuffisants et parfois bâclés qui ne tiennent pas sur le long terme face à la dégradation générale du parc locatif. Tout ceci entraîne des conséquences notables sur la santé des locataires, notamment à cause de la moisissure qui rend les gens malades, aggravant les cas d'asthme ou d'allergies. La honte et la peur des représailles accompagnent souvent ces histoires, freinant beaucoup de locataires dans la résolution du problème et augmentant leur sentiment d'impuissance, particulièrement chez les personnes aîné-es et les familles nombreuses. La plupart des participant-es ont développé des stratégies d'adaptation ou ont simplement accepté les conditions sous optimales de leurs logements vieillissants. Les inspections peinent à être suffisantes face à un problème à l'envergure du quartier, et ne semblent pas changer la dynamique inégale entre les propriétaires et les locataires.

## RELATIONS AVEC LES PROPRIÉTAIRES

Les relations entre propriétaires et locataires varient largement d'une personne à l'autre, mais deux grandes tendances se dégagent des témoignages. Si certain-es locataires disent entretenir des relations relativement neutres et cordiales avec leur propriétaire, d'autres évoquent des difficultés de communication, des demandes de réparations non prises en compte et, dans des cas plus graves, des situations d'intimidation ou de conflit ouvert.

Il existe encore bien sûr des cas de propriétaires attentif-ves, qui s'assurent du bon état du logement et répondent rapidement aux demandes. Certain-es propriétaires ont même offert des accommodements financiers à des locataires en difficulté ou ont fourni des efforts pour améliorer les conditions de vie dans l'immeuble.

Cependant, la majorité des participant-es mentionnent que leur propriétaire est difficile à joindre ou met beaucoup de temps à répondre aux messages. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, le fait que le propriétaire habite dans le même immeuble ne garantit pas une meilleure réactivité : les quelques personnes ayant un-e propriétaire sur place disent n'avoir observé aucune différence dans la rapidité des réponses ni dans la prise en charge des réparations.

Un des constats les plus fréquents concerne le manque d'entretien des logements. De nombreux propriétaires n'engagent pas de réparations, même lorsque celles-ci sont nécessaires au bien-être et à la sécurité des locataires. Certain-es participant-es expliquent avoir dû insister pendant des mois pour obtenir des réparations mineures (souvent bâclées), tandis que d'autres ont vu leurs demandes systématiquement ignorées. Dans certains cas, ce sont les locataires eux-mêmes qui ont fini par prendre en charge les coûts, faute de réponse.

Pour quelques participant-es, ces tensions ont évolué vers des situations d'intimidation ou même d'agressivité de la part de leur propriétaire. Une locataire rapporte avoir fait appel à l'inspection municipale pour un problème d'insalubrité : après la visite de l'inspecteur, elle a subi des représailles directes suite à son initiative, allant de remarques insistantes à des menaces indirectes concernant son bail. D'autres ont reçu des avis d'éviction peu après avoir demandé des travaux ou contesté une hausse de loyer. Ces pratiques créent un climat de peur, où certain-es hésitent à faire valoir leurs droits de crainte de perdre leur logement.

Les témoignages révèlent également une différence notable entre les "anciens" et les "nouveaux" propriétaires. Les propriétaires ayant acquis leur immeuble depuis plusieurs années semblent souvent plus enclins à garder une relation stable avec

leurs locataires (par exemple avec des augmentations non-abusives et stables sur les années). En revanche, plusieurs participant-es remarquent que les nouveaux propriétaires — souvent les enfants des propriétaires plus âgé-es ou des investisseurs — ont une approche plus financière de la gestion des logements. Plusieurs mentionnent avoir vu leur immeuble changer de propriétaire récemment, avec à la clé une augmentation soudaine des loyers, une diminution des services et, dans certains cas, des tentatives d'inciter les locataires à quitter les lieux. Une des participantes a rapporté s'être fait offrir un certain montant et un déménagement pris en charge si elle quittait les lieux rapidement.

Une autre réalité évoquée est celle de la discrimination envers les familles nombreuses, une part non négligeable de la population micheloise<sup>3</sup>. Certain-es participant-es relatent un véritable parcours du combattant pour trouver un logement en raison du nombre d'enfants dans leur ménage. Nombreux sont les propriétaires réfractaires aux enfants, imposant des restrictions sur le bruit ou refusant des familles au moment de la location, alors qu'il s'agit d'une discrimination illégale.

Enfin, certain-es participant-es s'interrogent sur le manque de prise de responsabilité, de ressources et de connaissances de certain-es propriétaires en matière de gestion locative. Si plusieurs locataires dénoncent des abus ou un manque d'implication volontaire, d'autres soulignent que certain-es propriétaires ne savent pas toujours comment bien gérer un immeuble ou ne disposent pas des ressources financières pour effectuer les réparations nécessaires. L'accompagnement des propriétaires, notamment ceux qui gèrent peu de logements, est mentionné comme une piste qui pourrait améliorer les conditions de vie des locataires tout en facilitant l'entretien des bâtiments.

Les témoignages recueillis montrent ainsi une grande diversité d'expériences, allant de la relation sereine à des conflits marqués par un rapport de force défavorable aux locataires. Mais dans tous les cas, la relation avec le/la propriétaire reste centrale dans la vie d'un locataire, son appréciation du logement et sa vie quotidienne.

---

<sup>3</sup> Voir plus haut : « Saint-Michel en chiffres : ménages et modes d'occupation »

## VOISINAGE

Les expériences des participant-es concernant leur voisinage varient largement en fonction de plusieurs facteurs, notamment la durée de résidence dans le quartier, la composition des immeubles et les dynamiques sociales locales. Si certain-es résident-es décrivent des liens de solidarité forts avec leurs voisin-es, d'autres évoquent une absence totale de contact ou des tensions quotidiennes liées à la cohabitation.

Plusieurs participant-es mentionnent une bonne entente avec leur voisinage, notamment dans les immeubles où les mêmes locataires habitent depuis longtemps. Dans ces cas-ci, iels décrivent des voisin-es avec qui iels échangent régulièrement, s'entraident pour des petits services ou partagent des moments de convivialité. Des locataires ayant des enfants soulignent qu'iels ont pu créer des liens avec d'autres familles du même immeuble ou du quartier à travers elleux, facilitant le quotidien. Pour ces résident-es, la proximité et l'entraide renforcent un sentiment d'appartenance au quartier et de sécurité.

À l'inverse, plusieurs locataires évoquent une absence quasi totale d'interactions avec leurs voisin-es, en particulier dans les immeubles où il y a un fort roulement de locataires. Certain-es expliquent que, dans leur immeuble, les résident-es changent régulièrement, ce qui empêche la création de liens durables. D'autres soulignent que le manque d'espaces communs dans les immeubles (cour intérieure, hall d'entrée spacieux) limite naturellement les occasions d'échanger. Plusieurs semblent s'être résigné-es à ne pas pouvoir échanger avec leurs voisin-es de palier et acceptent même un sentiment de méfiance mutuelle, malgré leurs envies de socialisation. L'isolement semble s'être accru depuis la pandémie de COVID-19, touchant particulièrement les aîné-es et les personnes qui vivent seules.

Certain-es participant-es décrivent aussi des relations tendues avec leur voisinage. Le bruit est une source de conflit récurrente : certain-es se plaignent de voisin-es bruyant-es (musique forte, cris, pas lourds la nuit), tandis que d'autres disent avoir été accusé-es de faire trop de bruit alors qu'iels estimaient leur comportement normal. Dans quelques cas, ces tensions ont été jusqu'à des altercations verbales. Un-e participant-e a relaté un cas extrême de surveillance et de tentatives de contrôle par sa voisine, qui s'avérait également être sa propriétaire. De manière générale, le bon voisinage ne semble pas être la norme dans un quartier marqué par un fort taux de roulement, même si certain-es réussissent à tisser des liens forts avec leurs voisin-es.

## RAPPORT AU DROIT

Cette thématique était celle pour laquelle les témoignages étaient les plus homogènes. Si plusieurs participant·es ont acquis une certaine compréhension des lois en habitation (souvent ceux qui se sont retrouvé·es en litige avec leur propriétaire), peu d'entre elleux ont réellement confiance en les institutions pour régler leurs problèmes ou hésitent à entreprendre des démarches légales par crainte des conséquences.

Si plusieurs ont déjà fait appel au Tribunal administratif du logement (TAL) pour régler un différend, rares sont ceux qui se sont déclaré·es satisfait·es de leurs recours. En effet, la majorité est encore peu familière avec les lois sur le logement et ne savent pas quoi faire en cas de problème. Beaucoup se sentent perdu·es face à la complexité de la bureaucratie à laquelle elles doivent recourir pour faire valoir leurs droits. Par exemple, certain·es ne savaient pas qu'ils pouvaient refuser une hausse de loyer trop élevée ou exiger des réparations, tandis que d'autres acceptaient des termes et des formalités illégales de la part de leurs propriétaires. D'autres craignent, à tort, que signaler un problème risque de leur nuire dans le renouvellement de leur bail voire dans leurs prochaines locations. La procédure légale reste majoritairement perçue comme décourageante, et les délais du Tribunal administratif du logement (TAL) trop lents pour obtenir une résolution rapide dans des situations urgentes.

Certain·es locataires ont cependant réussi à gagner leur cause au TAL, obtenant des réparations ou le gel d'une augmentation de loyer. Toutefois, d'autres témoignent avoir abandonné en cours de procédure en raison des formalités administratives lourdes et du manque de soutien juridique, ce qui a conduit à un sentiment de frustration, d'impuissance et de défaitisme. Plusieurs participant·es ont exprimé leur mécontentement envers les lois actuelles et l'immobilisme politique face à un enjeu aussi fondamental, se sentant abandonné·es, négligé·es et invisibilisé·es. Au-delà de leurs relations avec les propriétaires, beaucoup sont au courant qu'il s'agit de problèmes structurels qui nécessitent une prise d'action à grande échelle.

## IMPACTS PERSONNELS

L'insuffisance de logements adaptés dans le quartier, en plus de créer une perte de confiance envers les institutions – voire un non-recours à la justice – et de créer des conséquences sur la santé physique, a d'autres impacts moins visibles et plus personnels. Le logement étant un aspect central de stabilisation dans la vie de chacun, plusieurs vivent un stress constant lié à leur situation, qui affecte grandement leur bien-être au quotidien. Les participant·es se sont ouvert·es sur leur crainte de voir leur loyer augmenter soudainement ou de recevoir un avis d'éviction les empêchant de se projeter à long terme. D'autres évoquent une fatigue mentale causée par des tensions répétées avec leur propriétaire ou par l'impossibilité d'obtenir des réparations essentielles. Un·e locataire raconte avoir dû relancer son propriétaire pendant des mois pour qu'il règle un problème d'humidité, sans succès, ce qui a contribué à un profond sentiment d'impuissance et d'injustice. D'autres disent avoir honte de leur logement, à tel point qu'iels évitent d'y recevoir des ami·es ou de la famille.

Les impacts du manque de logements adaptés se voient aussi sur les comportements quotidiens des locataires, notamment en raison des sacrifices financiers imposés par un loyer trop élevé. Certain·es participant·es disent réduire leurs dépenses alimentaires en achetant des produits moins chers ou en limitant la quantité de nourriture qu'iels consomment pour pouvoir payer leur loyer. D'autres expliquent devoir renoncer à des loisirs ou à des sorties, voire reporter des soins médicaux, car leur budget est entièrement absorbé par leurs charges fixes. Un·e participant·e mentionne avoir dû prendre un deuxième emploi, au détriment de son temps personnel et familial, afin de pouvoir couvrir ses dépenses de logement. Certain·es locataires ont dû changer de logement plusieurs fois en quelques années, incapables de suivre la hausse des loyers ou contraint·es de quitter un appartement devenu trop cher ou trop petit. Ces déménagements fréquents entraînent une rupture des repères, notamment pour les enfants, qui doivent changer d'école ou s'éloigner de leur réseau social. Un·e participant·e explique que, malgré son attachement au quartier, iel envisage de partir, car il devient impossible de trouver un logement correspondant aux besoins de sa famille. Pour plusieurs, cette instabilité est vécue comme une source d'anxiété permanente pouvant mener à la dépression, rendant difficile tout sentiment de sécurité et d'appartenance à un lieu de vie.

## RAPPORTS AUX ORGANISMES

Les organismes communautaires jouent un rôle central dans l'écosystème du quartier Saint-Michel, particulièrement pour les personnes confrontées aux enjeux de logement. Pour de nombreux participant-es, ces organismes constituent la principale porte d'entrée vers l'information sur leurs droits, les démarches juridiques et les ressources disponibles. Les témoignages révèlent que les organismes remplissent plusieurs fonctions essentielles : accompagnement dans les démarches au Tribunal administratif du logement (TAL), soutien lors de demandes d'inspection municipale, aide à la recherche de logement, et orientation vers des services spécialisés comme les banques alimentaires ou les programmes d'allocation logement. Les participant-es soulignent unanimement l'importance de ces services, particulièrement pour les nouveaux-elles arrivant-es qui méconnaissent le système québécois et pour les personnes vivant des situations d'isolement social.

Cependant, les témoignages font également état de limites importantes dans l'offre de services. Les intervenant-es communautaires expriment un sentiment d'impuissance face à l'ampleur des besoins et au caractère systémique des problèmes de logement. Plusieurs décrivent un épuisement professionnel lié au fait de ne pouvoir offrir que des solutions individuelles à des problèmes structurels. Les organismes font face à un sous-financement chronique, à la précarité des mandats de courte durée, et à une tension constante entre l'accompagnement individuel et l'action politique collective. Les participant-es notent aussi des problèmes d'accessibilité : localisation peu visible des organismes, méconnaissance de leur existence par une partie de la population, et capacité d'accueil limitée qui force parfois à refuser de nouveaux demandeurs. Les intervenant-es mentionnent également des défis liés à la fracture numérique et aux barrières linguistiques qui compliquent l'accès aux services pour certaines populations. Malgré ces contraintes, les organismes demeurent perçus comme des acteurs incontournables qui permettent de combler partiellement les lacunes des institutions publiques et d'offrir un soutien humain essentiel dans un contexte de précarité résidentielle généralisée.

## Conclusion de l'analyse par thématique

L'analyse des témoignages révèle un quartier aux multiples visages, où le multiculturalisme et la solidarité coexistent malgré des défis structurels majeurs. Si

certaines résident·es développent un fort sentiment à Saint-Michel par l'intermédiaire de leur voisin·es et du réseau communautaire, le fort taux de roulement et les problèmes d'infrastructure (transport, éclairage, sécurité...) fragilisent la cohésion sociale.

La crise du logement frappe particulièrement le quartier : malgré des loyers historiquement plus abordables, leur augmentation drastique dépasse désormais les capacités financières de la majorité des participant·es, forçant familles et individus à des sacrifices alimentaires ou à des solutions de logement précaires. Cette pression financière s'accompagne de conditions d'habitation souvent déplorables, marquées par une insalubrité persistante et par un manque d'entretien chronique d'un parc vieillissant, provoquant des impacts directs sur la santé physique et mentale des locataires. Cette situation génère des impacts personnels profonds : stress chronique, instabilité résidentielle, sacrifices financiers et sentiment d'impuissance qui compromettent la qualité de vie et l'ancrage territorial des Michelois·es.

Les relations avec les propriétaires oscillent entre indifférence et conflits ouverts, révélant un rapport de force défavorable aux locataires, particulièrement visible dans les pratiques d'intimidation et de discrimination. Cette vulnérabilité s'accroît par une certaine méconnaissance du droit et une difficulté dans son application, le système judiciaire étant perçu comme décourageant et inefficace. Le voisinage, fragmenté par le roulement constant, peine à créer des liens durables malgré des initiatives de solidarité.

Face à ces défaillances institutionnelles, les organismes communautaires demeurent un recours important pour de nombreux·ses résident·es, offrant accompagnement et information malgré leurs ressources limitées.

## Analyse des résultats et recommandations

L'objectif de la prochaine analyse est d'approfondir et faire des liens entre les enjeux nommés dans la partie précédente afin de mieux comprendre l'articulation des différentes thématiques entre elles, leurs interdépendances et leur influence les unes sur les autres, et comment elles impactent l'expérience quotidienne globale de l'habitation dans le quartier. Cette partie approfondira les mécanismes systémiques qui amplifient la précarité résidentielle et explorera des pistes de transformations possibles.

Rappelons que la posture choisie ici consiste à faire entendre directement la voix des personnes concernées. Les témoignages recueillis sont au cœur de cette analyse, qui vise à relayer fidèlement leurs expériences sans prétendre à l'exhaustivité. Cette recherche présente des limites : elle reflète les réalités d'un échantillon spécifique de résident·es et ne peut être généralisée à l'entièreté des expériences des habitant·es du quartier ou d'autres contextes urbains. Il s'agit ici d'articuler les différents discours afin de dégager des tendances globales ou mettre en lumière des particularités, afin d'offrir un premier cadre de réflexions à approfondir et nuancer.

L'analyse suit une progression en cercles concentriques, partant de l'expérience individuelle pour élargir vers les dynamiques systémiques : nous explorons d'abord l'impact quotidien de la précarité résidentielle (section 1), puis les rapports de force entre propriétaires et locataires (section 2), l'ancrage territorial et le rôle des organismes (section 3), les défaillances institutionnelles (section 4), avant de dégager des pistes de transformation (section 5). Cette approche permet de saisir comment l'intime et le politique s'articulent dans l'expérience du logement.

## 1. L'EXPÉRIENCE QUOTIDIENNE DE LA PRÉCARITÉ RÉSIDENTIELLE

Le logement, censé constituer un refuge et un ancrage central à la vie de tout individu, se transforme pour certain·es locataires de Saint-Michel en source permanente d'anxiété et de vulnérabilité. Cette section explore comment l'habitat peut devenir un enjeu de survie plutôt qu'un espace de vie, révélant une inversion fondamentale du sens même d'habiter cet espace.

*«C'est les besoins de base. C'est la bouffe et le toit».*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

La précarité résidentielle - définie par l'instabilité du logement (expulsions, hébergements temporaires, occupation sans titre) et l'inadéquation des conditions d'habitat (surpopulation, insalubrité, coûts excessifs) – est une réalité vécue par beaucoup de résident·es du quartier. Elle crée un état d'incertitude et de tension permanente chez les participant·es à la recherche de stabilité.

## 1.1. Quand le logement devient un espace de survie plutôt que de vie

### Impact cumulatif sur la santé et le bien-être

Notre habitat façonne notre bien-être quotidien et constitue le socle de notre santé physique et mentale<sup>4</sup>. Pour les locataires en situation de précarité résidentielle, qu'il s'agisse d'insalubrité<sup>5</sup> ou de rénovictions, cette réalité devient douloureusement évidente : l'insécurité face au logement génère un stress psychologique constant qui dépasse largement les seules préoccupations matérielles de confort et affecte tous les aspects de la vie des locataires.

*C'est vraiment difficile, puis c'est vraiment une inquiétude [de se faire évincer]. Oui, c'est pour ça. C'est pour ça que j'ai dit: Je vais venir en parler, parce que je ne suis pas la seule à vivre ça. (FRANCINE)*

*Parce que aussi vivre dans un environnement qui est précaire, ça a aussi un impact sur la santé mentale. Ce n'est pas agréable d'arriver chez soi (...) parce que tu sais pas: OK, le mois prochain, j'ai plus de logement. Je fais quoi ? (MARIA)*

*Là, ça a commencé les problèmes. Mon mari a commencé une dépression incroyable. Il souffre jusqu'à maintenant, il voit le psychologue et tout ça. Parce qu'il voit, il m'a dit mon cauchemar- il dormait pas. Il me dit : « Vous êtes à ma charge, je veux pas voir ma famille... » Surtout quand il est parti à la Ville, quand ils lui ont dit : Au pire, monsieur, si vous trouvez pas de logement jusqu'à la date où vous devez sortir, on va vous placer dans un hôtel pour deux mois et la Ville vous offre gratuitement l'entreposage et le transport gratuit. Je dis : Madame, oui, je comprends, merci, mais est-ce que vous vous calculez bien... ? Elle me dit : Oui, d'accord. On va être placé le mois de juillet, juillet, août. Après, c'est l'école. Comment moi, je veux savoir... mes enfants, ils vont s'inscrire dans quelle école ? Dans quel hôtel vous allez nous placer, nos affaires dans un coin ? C'est quoi cette vie ? (NIDAL)*

Cette détresse psychologique se double souvent d'impacts physiques directs liés aux conditions de logement dégradées. Les résident-es décrivent un cercle vicieux

<sup>4</sup> Voir Références législatives et judiciaires : Art. 1913 C.c.Q.

<sup>5</sup> Voir Références législatives et judiciaires : Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de Montréal

où les problèmes de santé causés par l'habitat précaire réduisent leur capacité de travail et leur qualité de vie, renforçant ainsi leur vulnérabilité économique et résidentielle. Ces éléments s'articulent pour former un système où la précarité résidentielle compromet la capacité même des locataires d'améliorer leur situation.

*« [mon logement] est tellement dégueulasse que ça m'affecte. Puis, au travail, je n'arrive pas à... quand je suis au travail, je pense rien qu'à ça, puis je ne travaille pas aussi bien (...) Là, j'ai un logement qui me rend malade. Ce n'est pas normal ».*  
(PHILIPPE)

*En fait, je vais te dire la vérité, c'est qu'on a été malades. On a été malades à cause de la moisissure. On a eu des sinusites et bronchites à répétition. Moi, j'avais déjà des sinusites souvent. Quand j'ai arrêté de fumer, j'ai arrêté d'avoir des sinusites. Puis, à un moment donné, je me suis remise à avoir des sinusites bronchites, mais à répétition. Puis, à un moment donné, X, qui était jamais malade, s'est mis à tousser puis à avoir une bronchite. Ça, c'est dernièrement, c'est au mois de septembre. On s'en rend pas compte, mais je pense que ça vient de là. Ça vient du fait que les moisissures qui sont restées là pendant un an, qu'on n'a pas nettoyées. On a été malades. (...) Je me suis affaibli. Mais tu sais, ça revient tout le temps, ça...(...) Je te dirais que ça m'a travaillé au niveau mental.*  
(JOSIANE ET JACQUES)

## **Insalubrité endémique et impacts sanitaires**

Les témoignages d'insalubrité recueillis s'inscrivent dans une réalité déjà documentée à Saint-Michel, mais leur récurrence et leur gravité nécessite de continuer à les nommer, et appellent à dépasser le simple constat : ces situations révèlent comment l'habitat dégradé devient un symptôme et un facteur d'aggravation persistant des inégalités sociales et de santé.

*Raconte-moi, c'est quoi les réparations nécessaires dans ce logement ?  
C'est quoi les problèmes ? Ouf. Où commencer ? Il y a des coquerelles.  
Évidemment. Il y a des fuites d'eau dans la cuisine, dans la salle de bain. Le panneau électrique, juste par-dessus, il y a aussi une fuite d'eau. Super dangereux. De la moisissure aussi dans la cuisine et la salle de bains.  
Le but de ces entrevues, c'est aussi de déculpabiliser les gens, d'enlever la honte que les gens ont parce que c'est vraiment commun, au final [les situations d'insalubrité]. Mais ce n'est pas leur faute non plus. Ce n'est absolument pas leur faute, c'est ça. Parce que tu peux nettoyer et brosser, mais...Quand tu as le filtre d'eau, panneau électrique, qu'il y a de l'eau qui coule dessus, des moisissures.*  
(MARIA)

*Puis là, mon fils, il a déjà travaillé dans la construction. Il dit: « Là, ton plafond dans le salon, as-tu remarqué ? » Il dit: « La craque en haut, elle a augmenté. Il y a d'autres spots, il y a d'autres infiltrations, ça, ça a augmenté ». Puis, à un moment donné, il dit: « le plafond va tomber ». Il m'a pas rassuré, là, mais il a pris le temps de tout regarder. Ben, ça fait peur. Moi, j'ai entendu quelqu'un qui... Le plafond de sa cuisine s'était effondré à cause d'une infiltration d'eau.*

*(FRANCINE)*

*Montrent leurs bras « depuis qu'on est arrivés, on a des boutons partout, et ça gratte! » (Une intervenante du CECRG constate qu'il s'agit probablement de punaises de lit) (ND)*

*Je veux dire, c'est incroyable comment c'est dégueulasse. Moi, chu toujours gêné-e parce que je reçois ici. On avait des soirées, des choses comme ça. Les gens, ils vont aux toilettes. Et puis moi, je suis obligé de les prévenir. Tu sais ? Je suis obligé-e de les prévenir, de dire: « Écoutez, là, mes toilettes, ce n'est pas parce qu'on n'est pas propres » (...) Moi, dans ma vie de locataire, j'ai jamais vu ça... Et j'ai vécu dans d'autres logements qui étaient quand même des vieux logements aussi. Mais j'ai jamais vu une salle de bains comme celle-là. J'ai jamais Jamais, jamais, jamais vu ça. J'en reviens pas.*

*(JOSIANE ET JACQUES).*

*On en reçoit des gens à l'hôpital ou au CLSC qui ont des problèmes de santé dus à la condition insalubre de leur logement: des crises d'asthme, des problèmes de peau, de l'anxiété. Ça a vraiment un impact important le logement sur la santé.*

*(INTERVENANT-E INSTITUTIONNEL 4)*

Et si tout le monde ne vit pas nécessairement des problèmes d'insalubrité aussi marquée, il reste qu'il s'agit d'un enjeu bien connu à Saint-Michel, quartier au parc locatif vieillissant.

*Des amanchures comme on dit. Ces affaires-là, regarde, c'est n'importe quoi. C'est n'importe quoi. Je veux dire, tu peux pas t'imaginer dans ces vieilles maisons-là, le nombre d'histoires que tu peux pas imaginer (...) Non, mais tu sais, c'est que c'est toutes sortes d'affaires comme ça qui fait que c'est compliqué.*

*C'est compliqué de vivre dans des vieux appartements comme ça.*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

*Non, ça, je n'en ai pas [de la vermine]. Par exemple, ça, là, je suis chanceuse là-dessus. Non, il y a juste une fois de temps en temps qu'il y a des poissons d'argent. Ça veut dire que même là, son sol est beaucoup trop humide ou dans les murs, il y a de quoi. Mais à part de ça, non. Je sais qu'il y a un bloc appartement en*

*face de chez moi, que ça fait deux fois qu'il vient quelqu'un Il y a des bibettes dans le logement. J'ai fait: Oh mon Dieu, je n'irais pas là (...) Ma crainte de déménager, c'est ça. Est-ce qu'il va y avoir des punaises, des puces ? (...) il y a des logements que tu vois qu'ils manquent un peu d'amour. (FRANCINE)*

*C'est un risque ici. Il y a des vices dans les appartements, il y a toujours des vices cachés.  
(RÉGINALD)*

*Puis [chez mon amie] tout est détérioré, il y a de la moisissure, des filtrations d'eau partout, Il faut avoir des sauts d'eau parce que ça goutte. Le sofa, il y a des trous. L'immeuble est en piètre état, ce n'est pas quelque chose qui date d'hier. Mais je pense que ça s'est empiré avec les derniers mois.  
J'imagine que tu t'es dit que ça devait être dur de vivre dans cet environnement. Est-ce qu'il y a d'autres images comme ça qui te viennent en tête, qui t'ont marquée après l'avoir visitée ? C'est juste sombre.  
(MARIA)*

*Au bout d'un moment, on s'adapte.  
(ND)*

## **Surpeuplement et promiscuité forcée**

Une autre contrainte du parc locatif de Saint-Michel concerne la taille des logements. Faute de pouvoir accéder à des logements de taille adéquate en raison des contraintes financières, certain-es locataires – majoritairement les familles nombreuses - se retrouvent contraint·es à vivre dans des espaces insuffisants à leurs besoins.

*En plus, c'est trop petit : 1 chambre pour les 4 enfants, des fois ça trouble mon sommeil, puis c'est rapidement en désordre, on est obligés de tout le temps ranger.  
(ND)*

*Les enfants sont arrivés. Là, maintenant, ils vivent dans un 3 ½. Il n'y a pas tellement plus grand (...) Mais ils couchent dans le même sens, dans la même pièce (...) Les gens sont empilés, ça se couche dans la même salle. Elle racontait: « Nous autres, on couche là, puis on se couche, puis les enfants couchent à côté, là, pas loin » (...) À ce moment-là, c'est quoi que ça fait, justement, parce qu'ils ne trouvent pas de logement ? Ils restent en grande quantité dans le même logement.  
(JOSIANE ET JACQUES)*

Face à cela, un phénomène préoccupant est apparu ces dernières années, encore trop clandestin pour en retirer des données probantes, mais assez courant pour que toutes les intervenant-es interrogé-es le nomment :

*Le propriétaire a finalement loué chaque chambre à une famille. Ils étaient rendus six ou sept dans le logement, puis c'était un quatre et demi ou un cinq et demi (INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 3).*

*Je comprends. Tu es un nouveau propriétaire, tu l'achètes, tu as trois logements. Tu peux séparer parce que la loi n'est pas encore passée. Tu vois, c'est de lui faire le bonheur. Au lieu d'avoir 1 000\$ pour un 5/5, pourquoi tu n'aurais pas 2 000\$ pour un 3/5 ?  
(JOSIANE ET JACQUES)*

## Itinérance cachée

L'itinérance cachée désigne des situations où des personnes n'ont pas de logement stable à leur nom et dépendent de solutions temporaires : hébergement chez des proches, logements inhabitables mais officiellement occupés, utilisation de la voiture comme habitat, ou errance entre différents lieux d'accueil, suite à une éviction par exemple. Tout comme le phénomène de location de chambre pour toute une famille, cette forme d'instabilité résidentielle, moins visible que l'itinérance de rue, touche particulièrement les nouveaux arrivant-es et les personnes en situation de vulnérabilité économique.

*Est-ce qu'elle craint d'en vivre éminemment, peut-être [de l'itinérance cachée] ?  
Il y a quelques mois, oui. Quand elle a reçu l'avis qu'elle devait partir dans deux semaines, oui.  
(MARIA)*

*Je fais de l'itinérance cachée. Ça ne paraît pas être de l'itinérance parce que c'est: je dors dehors de chez moi, chez mon ami... J'ai appris que c'est ne pas avoir un logement à soi. Moi, je suis un itinérant caché. (...)  
est-ce que tu as l'impression que c'est quelque chose qui se passe dans le quartier ? Je te dirais que oui. Oui. Surtout les nouveaux arrivants qui vont dans leur communauté. Quand même. Ils ne trouvent pas de logement...Tu en as un à côté qui a une place à l'hôtel. Ils arrivent là, ils sont logés à l'hôtel pour une semaine quand tu arrives, mais après ça, tu fais quoi ? Tu n'as pas trouvé de logement en une semaine.  
(JOSIANE ET JACQUES)*

*Je trouve ça vraiment difficile d'être évincée...Bon, j'ai tout de même un dépannage, si jamais. J'ai une amie, j'ai ma sœur, parce que je ne peux pas aller chez mon fils. Il y a seulement trois chambres avec deux enfants, ce qui fait que c'est comme plus compliqué.*

*(FRANCINE)*

*Il y a beaucoup d'intervenant-es du CLSC qui racontent arriver dans un appartement et voir qu'il y a vraiment trop de monde. C'est assez difficile dans ce temps là de faire des interventions individuelles confidentielles avec la jeune fille enceinte, le papa anxieux ou l'aîné qui dort sur le divan. Ça peut être vraiment gênant pour eux. C'est pas idéal.*

*(INTERVENANT-E INSTITUTIONNEL 4)*

## 1.2. Stratégies de survie et vulnérabilités accrues

Parmi les participant-es, qu'ils soient installé-es depuis plus d'une décennie, récemment arrivé-es, de deuxième ou troisième génération ou encore né-es et élevé-es au Québec, toutes s'accordent sur les nombreuses difficultés que rencontrent les populations les plus vulnérables pour trouver un logement convenable.

### **Nouveaux·elles arrivant·es : cumul des vulnérabilités**

*Imagine tu viens d'arriver [dans le quartier] et à la première pluie tout est inondé!*  
*(ND)*

*Mais quelqu'un qui débarque dans le quartier, les prix qui vont être affichés sont pas nécessairement les plus abordables. Vraiment pas. Pourquoi ? Parce que les propriétaires se permettent justement avec les nouveaux arrivants - qui n'ont aucune conception de combien ça pourrait coûter - de remonter leur loyer. (...)  
Les gens qui sont dans le quartier depuis longtemps, je pense que la plupart d'entre eux payent encore des loyers abordables. Mais un nouvel arrivant qui arrive dans le quartier, risque de pas de trouver ce genre d'opportunité, à moins que son réseau soit vraiment bien développé, puis qu'il y ait comme l'ami d'une amie qui dit: « J'ai un logement dans mon bloc, ce n'est pas cher ».*

*(DANIEL)*

*Pour ce qui est de l'aide à la recherche de logement, il y a l'organisme communautaire Face à Face et le service de référence de l'Office municipal de l'habitation. Mais dans le cas du service de référence de l'OMHM, il y a quand*

*même beaucoup de monde qui ne vont pas être éligibles à ce service-là : réfugié, personnes ayant un dossier en non-paiement (ils vont juste donner une liste de logement disponible mais la personne n'aura pas accès à tous les services comme la PSL d'urgence ou la relocalisation en hôtel)... il faut vraiment avoir la résidence permanente, puis un statut un peu stable au Québec pour en bénéficier. Sauf cas humanitaire. Peut-être. Mais rarement.*  
(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 3)

*C'est sûr que c'est un désavantage pour un pur étranger. Le marché du logement devient très caché à ce moment-là.*  
(JOSIANE ET JACQUES)

*Il y en a une que je connais, ce sont des nouveaux arrivants, ça fait maintenant... C'est leur troisième année ici. Une maison insalubre comme de fou. Je l'ai aidée dans la procédure parce que ce sont des nouveaux arrivants, ils ne savaient rien du tout. Ils étaient peureux... « Si on ramène l'inspecteur, si on fait ça »... Je dis: « Non, c'est votre droit. » Je l'ai poussé : « Mais non, tu as un bébé », et la pauvre, elle vient d'accoucher. Il y a beaucoup de souris, beaucoup de... Le monsieur ne veut même pas changer les fenêtres. Le froid, il rentre, le plancher... J'ai rentré chez elle, on ne dirait même pas que... J'ai dit : « Écoute, c'est une maison, normalement, elle doit être bannie » (rires). Les inspecteurs, quand ils sont venus, ils ont vu. Je l'ai poussée parce que... Je peux même te montrer les messages. La pauvre, elle pleurait. Tu sais, quand tu accouches, déjà, la dépression post-maternelle, mais imagine son bébé, elle le met dans son pyjama la nuit. Elle me dit: J'ai peur que les souris montent et le croquent. Et le problème, les inspecteurs, quand ils sont venus, ils nous ont dit : « Non, c'est catastrophique ». Ils ont trouvé même l'amiante.*  
(NIDAL)

## **Les personnes âgées et / ou seules**

Ces dynamiques d'exclusion touchent également d'autres populations fragilisées par leur situation sociale et démographique, telles que les personnes vivant seules et/ou âgées, qui représentaient une portion non négligeable des locataires qui se sont porté-es volontaires pour les entrevues.

*Il y a beaucoup d'abus envers les personnes âgées...  
Donc, je suis pas seule ? Non, vraiment pas.  
(...) Parce que moi, mon fils, il vient m'aider, il vient réparer des choses, il vient installer. Mais les gens qui ont pas personne, non ? Ben, ils sont entièrement dépendants.*  
(FRANCINE)

*Non, c'est quelque chose. Les logements, c'est terrible, les vieux logements. Comment est-ce qu'on souffre ? Quand je voyais la pauvre dame de 81 ans à la télévision, je ne sais pas si tu l'as vue, pauvre elle. Elle a un bain qui ressemble au mien. De la moisissure partout, partout, partout, partout, partout. C'était crotté, mais crassé. Parce qu'elle est âgée, elle a 81 ans, mais elle a pas ma forme. Je veux dire, elle n'est pas capable de faire son ménage, elle a besoin d'aide. Ils ont tout nettoyé (...) C'est triste. Là, ils vont la sortir de là parce qu'elle peut pas rester là. Mais combien de personnes, là ? (...) Imagine-toi le nombre de personnes âgées qui vivent seules comme ça, qui sont dans la misère noire. (...) c'est que dans une maison, tu n'arrêtes pas. Tu passes tout le temps le balai, tu es toujours en train de nettoyer... Non, mais moi, je n'arrête pas. Je veux dire, j'ai toujours quelque chose à faire. Mais Tu sais, mettons que je n'aurais pas la santé, ça se pourrait, que j'ai pas la santé à mon âge. Là, je pourrais pas nettoyer mon bâtiment, moi. Je pourrais pas nettoyer mes murs, je pourrais pas nettoyer ma porte, je pourrais pas nettoyer mes toilettes, je pourrais pas plus. Et ça va être très vite.*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

## **Sacrifices alimentaires, sociaux, médicaux**

Lorsque les coûts de logement absorbent une part disproportionnée du budget familial total, les locataires sont contraint-es de faire des choix douloureux dans les autres sphères de leurs vies. L'alimentation, les loisirs, les soins de santé et les liens sociaux deviennent des variables ajustables face aux dépenses de logement incompressibles.

*Là, on parle de logement, mais tout ce qui est recherche d'un emploi, tout ce qui est salaire - pour des gens qui ne sont pas nécessairement bien rémunérés, des grosses familles, toute l'inflation... La réalité, c'est ça, c'est qu'on a des familles moins aisées, si vous vous appelez comme ça et pas familles pauvres. Mais c'est ce qu'on voit à Saint-Michel. Moi, je vois ça. Les gens le voyaient avant.*

*Maintenant, c'est encore pire.*

*(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 2)*

*Oui, parce qu'elle me disait: « Ça coûte 400\$, 500 \$ de plus », puis ce n'est pas si mieux que où est-ce qu'elle habite. Les salaires, c'est comme ça. Ça ne va pas au même sens que les loyers puis les épiceries.*

*(MARIA)*

*Et puis là, en ce moment, le loyer, est-ce que c'est plus de la moitié de ce que tu gagnes ? Est-ce que c'est presque tout ton argent qui va dans ton loyer en ce moment ? Oui, puisque la moitié de ce que je gagne.*

*Ton revenu, c'est presque tout ton loyer ? Oui.  
(ÉDELINE)*

*Il faut que je me trouve un deuxième emploi parce que je n'arrive pas. J'arrive, mais je suis abonnée au panier alimentaire. Ça, ça m'aide. Juste ça, là ? Le bouffe, ça aide vraiment beaucoup. Le fait que je me sers presque pas de mon auto, c'est une vieille auto, que là, je sais pas si ça va tougher encore jusqu'à Noël ou après Noël, mais après ça, j'en aurais pu. Ça, j'ai plus les moyens. Ça tire à sa fin. Même m'habiller, je m'habille dans les vêtements usagés. Là, je n'ai pas des vêtements griffés. Ça, je n'ai pas ça. (...) Avec la banque alimentaire, ben là, je peux plus m'organiser. C'est sûr que là, les sorties, je vais plus au cinéma, je vais à la bibliothèque, je m'achète plus de livres, j'ai coupé ça.  
(...) Je sors plus. Je ne risque plus. J'ai coupé beaucoup, beaucoup, beaucoup là-dedans. (...) Puis là, même si j'ai un chat, j'ai une amie qui m'aide aussi pour la bouffe du chat. J'ai une amie qui a plus d'argent pour moi.  
(FRANCINE)*

*Je pense qu'elle [mon amie] gagne comme 19 \$ dans un supermarché. Puis, de son salaire mensuel, elle envoie 400 \$ à sa famille en Colombie. C'est quand même beaucoup parce que ça lui coupe le budget pour payer de quoi trouver un autre loyer en meilleur état.  
(MARIA)*

*Je me souviens qu'à l'époque, on payait à 600\$ dollars, puis que le propriétaire avait monté à 615\$, puis mon père était très, très fâché. Puis il ne trouvait pas ça normal, il voulait juste payer 610\$. Les gens n'ont pas beaucoup d'argent. Une augmentation de loyer, ça peut vraiment venir faire capoter la réalité. Puis, je ne réalisais pas que même un petit montant comme 5\$ par mois, c'est important pour l'équilibre budgétaire d'une famille nombreuse.  
(DANIEL)*

## **Adaptation face aux défaillances**

Au-delà des sacrifices financiers, les locataires ne peuvent que faire preuve de créativité pour pallier les défaillances de leur logement. Ces bricolages témoignent de leur capacité d'adaptation, mais soulignent aussi l'ampleur de l'abandon dont ils et elles font l'objet de la part des propriétaires et des institutions.

*Il y a tout le temps des asticots qui sortent des canalisations, à chaque fois que je veux prendre une douche. Je suis obligé de nettoyer la douche à chaque fois avant de prendre mon bain et de bloquer le drain pour ne pas qu'ils remontent pendant*

*que je me douche ».*

*(ND)*

*Quand il y a beaucoup de pluie, le rez-de-chaussée est inondé, tout le mobilier est inondé, on est tous [avec les voisins] dans le corridor à vider l'eau. J'ai mis toutes sortes de choses pour empêcher l'eau d'entrer... comme des poids de gym pour boucher l'évier. Ça arrive surtout quand il fait froid et qu'il pleut beaucoup.*

*(ND)*

*La majorité des trous, c'est moi qui les ai bouchés. Et j'ai trouvé un truc. Quand je mets du plâtre, je mets un peu de cayenne et un peu de girofle dedans, de façon à ce que si la souris essaye de le gruger, le goût soit désagréable pour elle. (...)*

*Il y avait de la moisissure qui sur les murs à cause d'une infiltration d'eau. Il y a un mur qui se dégradait, je ne savais pas pourquoi. Puis à un moment donné, j'ai dit: « Ah, là, j'ai entendu qu'une fois, il y a à un moment donné, l'eau qui gouttait ». Ça lui [le propriétaire] a pris deux ans et demi avant de le réparer. Là, à l'époque, c'était son père. Mais lui au moins, il a bien fait la réparation. Là, c'était très bien fait.*

*Mais ça lui a pris deux ans et demi, puis le nettoyage derrière, c'était encore à moi à le faire.*

*(PHILIPPE)*

## 2. RAPPORTS DE FORCE : L'ASYMÉTRIE PROPRIÉTAIRES-LOCATAIRES

Les problèmes de logement documentés dans la section précédente ne sont pas accidentels : ils découlent de rapports de pouvoir déséquilibrés entre propriétaires et locataires. Alors que ceux-ci sont contraint·es à l'adaptation permanente et au bricolage de survie, les premiers se permettent parfois l'inaction ou la négligence sans conséquences réelles.

Cette analyse ne vise pas à diaboliser l'ensemble des propriétaires. Il existe autant de pratiques que de propriétaires, et certain·es entretiennent des relations respectueuses avec leurs locataires et maintiennent leurs logements en bon état. L'objectif n'est pas de pointer du doigt une catégorie d'acteur·rices, mais de comprendre les mécanismes systémiques qui permettent l'émergence et la persistance de pratiques problématiques, même quand elles ne concernent qu'une partie des propriétaires.

## 2.1. Hétérogénéité des relations propriétaires-locataires

### Les rapports cordiaux et fonctionnels

Saint-Michel, comme tous les quartiers, abrite une grande diversité de relations interpersonnelles entre propriétaires et locataires. Il est important de noter que plusieurs locataires témoignent d'échanges parfaitement cordiaux et respectueux.

*J'ai dit: Bon ben, je vais appeler directement, je vais lui parler. Lui, il parle français. Ça fait que bon, j'ai dit: « Moi, je voudrais payer 4% [d'augmentation] au lieu de payer 5%. Est-ce que ça vous va ? Oui, c'est 24\$ au lieu de 30\$ ». Finalement, il me dit : « Oh, il n'y a pas de problème ». Bon, ça faisait 624\$, au lieu de 630\$. Bon, ce n'est pas grand-chose, mais quand même, ça augmente moins vite.*

*(...)*

*Tu sais, ce qui est arrivé, c'est qu'étant donné qu'il avait fait beaucoup de rénovations, son logement était cher. Il disait qu'il allait le mettre à 950\$, 1000\$.*

*Mais le couple qui est arrivé là, les gens étaient pas capables de payer ce montant-là. Ça a l'air qu'il l'aurait baissé à 800\$ pour les aider.*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

*« Moi je veux pas déranger ma propriétaire [pour des petites réparations], elle est très gentille. (...) Mais s'il y a un problème, elle vient.*

*(RÉGINALD)*

*Non, on n'échange pas régulièrement [avec ma propriétaire] parce que justement, je sais qu'elle ne va pas bien en ce moment. Je lui parle au téléphone pour prendre de ses nouvelles, parce que je sais qu'elle a des problèmes de santé en ce moment. Et puis, justement, comme elle a des problèmes de santé, je ne vais pas la solliciter sur des petits détails. Il y en a peut-être d'autres qui auront moins de scrupule en disant « c'est mon logement, je suis dans mon droit, je peux lui demander ça ». Je ne sais pas, un exemple, un problème de plomberie, si on peut le réparer par soi-même, on ne va pas faire venir le propriétaire. Si c'est un évier bouché ou un détail dans ce sens, je pense qu'on est tous humains. (STÉPHANE)*

*Ces relations respectueuses se traduisent également dans la gestion concrète des réparations, où la bonne volonté compense parfois les limites techniques. Ça fait que finalement, je ne demande pas grand-chose, je demande juste qu'il vienne arranger mon tuyau. Je le demande, il vient. Il vient tout le temps. Sauf qu'il est pas vieux, lui, il a 27 ans, le propriétaire. (...) Puis là, quand je lui demande de venir arranger le tuyau qui coule, il vient tout de suite, il n'y a aucun problème. Ils sont très, très, très, très gentils. Il vient tout le temps pour arranger, ça fait déjà trois fois. Là, il faut que je le rappelle parce qu'il a mis un nouveau tuyau, puis ça tient pas plus. Je veux dire, c'est compliqué. Parce que lui, il n'est pas vieux, il n'a*

*pas de connaissances tellement là-dedans. Donc, il faut qu'il se fasse la main. On va dire ça comme ça.  
(JOSIANE ET JACQUES)*

## Les rapports dysfonctionnels

Malheureusement, une grande partie des participant·es ont livré des expériences négatives de communication, allant de la délégation inefficace, au refus d'échanger voire jusqu'à l'intimidation et autres tentatives de contrôle devant lesquelles il leur était difficile de s'opposer sans risquer leur logement, leur quotidien.

*« Le proprio – qui habite à l'étage - il nomme un concierge, mais celui-là il veut rien faire! »  
« Ma grand-mère, elle a toujours demandé à ce qu'il vienne, il est jamais venu. »  
« Tu peux l'appeler autant de fois que tu veux, il vient 1 fois tous les 2 ans ».  
(ND)*

*Celle de Saint-Michel, là [mon ancienne propriétaire] oui [on s'entendait bien], mais ce monsieur-là [mon propriétaire actuel], il s'en fout.  
Ton propriétaire actuel, il n'est pas bon comme ton ancienne ?  
Non. Pourquoi ? C'est sa façon.  
Est-ce que tu as déjà essayé de lui parler et il te répond pas ?  
Tout le monde [dans l'immeuble] a essayé. À chaque fois. Parce que tu en as déjà parlé avec tes voisins ? Oui, c'est tout le monde qui parle avec.  
(ÉDELINE)*

## Traitement des demandes de réparations

Cette indifférence se manifeste de manière particulièrement problématique dans la gestion des réparations, où l'évitement devient une stratégie de gestion délibérée. En ignorant systématiquement les demandes, les propriétaires transforment la négligence en véritable levier sur des locataires forcés à choisir entre conditions dégradées et stabilité résidentielle.

*Puis quand elle, elle a déjà fait des demandes de réparation, pour dire ce qui ne va pas. Comment il réagit par rapport à ça ? Ça rentre par une oreille, ça sort par l'autre.  
Elle, elle essaie de communiquer comment avec lui ? Est-ce qu'elle l'appelle ? Est-ce qu'elle lui écrit ? Elle l'appelle. Il communiquait quand il venait chercher les chèques, mais vu qu'il ne vient plus, il y a zéro communication.  
Puis quand elle l'appelle, est-ce qu'il répond ou est-ce qu'il l'ignore ?  
Parfois, oui. .... Elle l'a communiqué plusieurs fois. Et c'est pour ça que là, on a fait la demande pour le rapport d'inspection parce que...*

*Elle n'a pas d'autres recours ?*

*Non.*

*(MARIA)*

Tandis que d'autres choisissent de minimiser ou de nier la légitimité des demandes de réparation.

*Là, les fenêtres, elles seraient dues pour être changées. Je suis obligée de mettre des plastiques parce que ça fait des courants d'air. Les portes aussi, c'est mal isolé. Ça, le toit elle est venue le réparer, mais c'était long, ça a coulé longtemps. Faire réparer le bain aussi, à un moment donné, il arrêta pas de couler. Faire réparer les poignées. Là, elle veut pas que je mette de plastique. Puis là, des fois, dans le bain, il y avait comme des petites taches brunes. Moi, je disais que ça descendait du puits de lumière. Là, elle, elle disait que non, j'inventais ça.*

*(FRANCINE)*

### **Promesses non tenues**

La stratégie de promesses sans suites constitue une autre forme particulièrement frustrante de négligence calculée.

*Parce que le propriétaire, le premier jour où ils ont eu la maison, il a fait la promesse de faire les réparations, parce qu'ils ont vu que la maison, ce n'était pas wow. Il a dit : « Vous savez ça ? Je vais changer. Les fenêtres, je vais changer ». Mais ça fait deux ans, oui, ça fait deux ans et demi maintenant qu'ils sont là. Ça fait deux ans, il n'a jamais changé ni plancher, ni résolu le problème des fenêtres, des souris, rien du tout. Même la salle de bain, un jour, le plafond a cédé. Elle avait même un autre problème - j'ai oublié de lui demander qu'est-ce qu'elle a fait avec la pauvre - Elle m'a dit, un jour, en été, elle m'a dit : « Est-ce que c'est normal que je paye plus que 1 000 \$ pour l'électricité ? J'ai dit : « 1 000 \$ ? Mais ça ne va pas ? Tu habites 5 1/2! C'est quoi ça ? » Je lui ai dit : « Il faut que tu cherches 1 000 \$, ce n'est pas normal ».*

*(NIDAL)*

### **Réparations dysfonctionnelles**

Dans les cas les plus problématiques, cette approche aboutit à des réparations qui ne sont jamais effectuées ou des interventions de surface qui ne résolvent pas les problèmes de fond, créant un cycle de dégradation continue.

*Mais là, j'ai une toilette qui est épouvantable. Depuis des années, des années, des années, des années, des années que le monsieur Italien n'a jamais arrangé. Il a toujours laissé ça comme ça, mais elle est foutue (...) Jamais ils ont voulu me*

*changer ça. J'ai dit: Changez-moi ma toilette. « On va venir voir ». Ils venaient voir: « Oh, tata-ti, oh, tata-ta », ça n'a jamais été fait. Finalement, ça ne se changeait jamais.*

*(...)*

*Le fils du propriétaire, il m'a dit qu'il allait venir mettre un petit peu de blanc autour des toilettes. Il a mis du blanc, mais il l'a mis n'importe comment. Il y a une épaisseur comme ça, après ça, ça tombe comme ça. Tu sais, c'est fait n'importe comment. On voit que ce n'est pas lui qui vit ici (...)*

*J'ai de la condensation [qui se forme sur mes toilettes], je passe mon temps à prendre une débarbouillette, puis ça recommence. Alors là, le fils de l'ancien propriétaire disait: «il faut juste mettre du chauffage, ça va régler le problème ». Non mais, tu peux mettre ça dans tes affaires, c'est incroyable! Les réponses idiotes que tu peux obtenir d'un fils de propriétaire qui a lui-même des appartements qu'il loue et tout ça. Il te dit des conneries pareilles, que y'a juste à mettre du chauffage....*

*(...)*

*Juste pour te faire une idée, je suis arrivé au premier août ici, dans le quartier... c'était un immeuble qui n'était pas insonorisé. Il [le propriétaire] avait fait le reste de la réparation avec deux planches de travail en bois.*

*(...)*

*Ça, c'est ni fait ni à refaire. Tu comprends ? Ni fait ni à refaire. C'est nul, complètement... Oui, c'est épouvantable. Comme tu la vois comme ça, c'est cute tout ça. Bien décoré, bien dessiné, ta-ta-ti, très propre. (...) Le bain, probablement qu'il ne va jamais changer. Il va rester comme ça jusqu'à la fin ad vitam eternam.*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

*Il y a un an et demi, j'ai eu quelque chose comme 12 infiltrations d'eau, 10 ou 12 infiltrations d'eau en 14 mois. Et la dernière, c'est que le réservoir commençait à fuir et quand elle [la propriétaire] l'a changé, l'installation a été mal faite, ça a fui pendant que je dormais. Le lendemain, je me suis réveillé, c'était vraiment... Il y avait de l'eau... les murs étaient tout rendus mous, le plâtre était... Et j'ai eu des moisissures en masse. J'ai même eu des champignons qui poussaient tellement, tellement c'était humide. Et quand... Ah oui, ça a pris bien du temps. « Il faut qu'ils sèchent avant qu'on fasse les réparations ». Mais non ! Il faut que tu les enlèves, les murs. Il faut que tu les changes là, ils sont trop touchés. Elle a mis du plâtre neuf par-dessus le vieux, alors ça n'a rien changé.*

*(PHILIPPE)*

*Il va faire des réparations avec du tape! Oui! Comme ça! Oui! Ok, il faut boucher le mur? Il met du tape partout.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

## Facteurs explicatifs potentiels

Il convient de toujours garder de la nuance en rappelant que certaines pratiques et résistances pourraient s'expliquer par des contraintes réelles qui dépassent les propriétaires plutôt que de la malveillance.

*Il y a des propriétaires de toutes les origines. Par exemple, le propriétaire est Chinois et le locataire Haïtien : ils ne se comprennent pas. Ça aussi, ça génère beaucoup de problèmes entre propriétaire et locataire. Il y a souvent des barrières de langue entre propriétaire et locataire. Oui, beaucoup. (INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Le propriétaire qui a comme deux, trois logements, pour qui c'est sa retraite, avec des locataires qui sont là depuis longtemps avec un loyer qui n'est pas élevé... Ça, ça crée un conflit énorme. Ce n'est pas un grand exploitateur immobilier, mais c'est un individu qui fait sa retraite avec ça. Il a une famille, il faut qu'il paye les choses... (INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Tu dis que tu trouves que c'est des deux côtés ? Que les propriétaires prennent de moins en moins soin de leur appartement ? Parce qu'ils [les propriétaires] ont moins de moyens. Et puis d'un autre côté, on a de moins en moins de moyens aussi de suivre les augmentations de loyer. Donc après, c'est sûr que ça ne peut pas fonctionner. Et puis les choses augmentent de partout. (STÉPHANE)*

*Puis tu sens sa volonté de ne rien régler ? Non, ce n'est pas comme ça. C'est que psychologiquement, elle n'est pas apte à s'en occuper du logement. (PHILIPPE)*

*C'est une vieille personne, le propriétaire, je crois qu'il a un peu plus de 70 ans. Donc, il essaye de faire les travaux par lui-même, mais il n'a pas la capacité forcément de le faire. Et c'est sûr que de le solliciter pour des tâches plus importantes et plus coûteuses, ça l'embête aussi parce qu'il le sait que notre logement est quand même à un prix très abordable aujourd'hui. (STÉPHANE)*

Si l'âge et les limitations fonctionnelles peuvent expliquer certaines situations individuelles, elles s'inscrivent dans un contexte plus large de renouvellement générationnel des propriétaires et de hausse du coût de la vie. La transmission de la

propriété à la génération suivante ne se limite pas à un simple changement de personnes : elle peut bouleverser complètement la philosophie de gestion, créant de nouvelles dynamiques dans les rapports locatifs.

*Mais c'est quand même des négociations pas faciles avec des personnes d'un certain âge qui ne veulent plus s'occuper [de leur appartement]. C'est des gros stress, puis ce n'est pas tout le monde qui peut gérer les stress liés à l'immobilier.*  
(DANIEL)

*C'est un vieil homme qui avait mon logement et s'est rendu compte qu'il était de moins en moins capable de s'en occuper, je pense qu'il avait trois ou quatre blocs. Il en a donné, je pense, deux à sa fille, puis deux à son fils. Mais sa fille, c'est le genre de fille qui a toujours... Il l'a gâtée parce que c'était sa fille. Donc, elle est incapable de s'occuper d'un logement. Pour elle, c'est : « Tu m'as fait un cadeau, il faut que l'argent rentre, il faut que ça me coûte rien ». Donc, faire des réparations pour elle, c'est toujours... C'est très stressant. Je me rends compte, psychologiquement, ce n'est pas juste... elle n'est pas capable, psychologiquement. Tu t'en rends compte quand tu lui racontes un petit problème, c'est comme... Tu sens la tension monter chez elle. La dernière fois, elle était frustrée parce que j'avais demandé de se déplacer parce que j'avais le document pour l'allocation-logement à faire signer. Elle était toute frustrée parce qu'elle était obligée de se déplacer. Puis quand j'ai dit qu'il y avait une rondelle à changer, il y avait un robinet qui fuyait, là, ça a été comme la goutte qui a fait déborder... Mais c'est rien ça !*  
(PHILIPPE)

## La propriété comme actif financier

Ces transformations générationnelles révèlent l'émergence d'une vision où le logement devient avant tout un investissement à rentabiliser. Cette priorisation du profit impacte alors bien souvent la qualité des relations avec les locataires.

*Tu sais comme des propriétaires anciens qui ont payé leur hypothèque, ils vont pas forcément avoir le motif de faire du cash. Ils ont des vieux locataires, puis comme c'est correct, on avance comme ça, puis tout. Mais tu changes de génération. Déjà, le nouveau propriétaire, il ne va pas payer le même montant d'assurance. Il y a peut-être des réparations qui n'avaient pas été faites, qui se dit: OK, c'est à moi de remettre de l'argent dans le bloc. Et en plus, il voit le marché qui lui, ce que l'ancien propriétaire avait comme revenu versus qu'est-ce qu'il peut faire comme potentiel, ce n'est pas la même chose. Donc forcément, ça va être de la pression sur les locataires*  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3).

*Moi, c'est ce que je constate. [...] quand c'est des amis ou quand c'est des amis d'un ami, on est conscient qu'on n'a pas besoin d'aller chercher le gros montant parce qu'on a déjà plus d'hypothèque à payer. Dans le fond, c'est juste de l'argent directement dans nos poches. Mais je pense qu'il y a beaucoup de propriétaires qui se disent: pour quelqu'un que je ne connais pas, je veux avoir le max [d'argent]. Mais pour quelqu'un que je connais un peu, juste un peu, pas besoin de le connaître beaucoup, je suis prêt à prendre moins. Puis je sais que je vais quand même être confortable. C'est pour ça que le réseau, c'est important. (DANIEL)*

*Oui, le côté humain est plus là. Je veux dire, c'est plus ça, ce qu'ils veulent, c'est le cash. Tandis que [avant] tu avais ton propriétaire, il pouvait venir faire des réparations. Et puis même comme tu dis, si tu es un ancien locataire, [on se disait] : « ben je le connais, il va rester longtemps là ». Maintenant, si tu es un ancien locataire, ils vont vouloir te faire sortir. Parce que tu ne payes pas assez (INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 2).*

*Le propriétaire, là, la maison, ça, c'est comme un commerce pour lui. Ça n'a aucun sens. (NIDAL)*

*Il y a beaucoup de conflits parce que le locataire est là depuis longtemps, le loyer est 500\$, 600\$. Donc, le propriétaire, s'il n'est pas capable d'expulser le locataire, il ne va rien faire dans le logement. Il va laisser la personne avec zéro réparation, sans l'eau chaude. Tu comprends? (INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Ou alors le strict minimum, contraint et forcé par la Ville parce qu'il a eu des inspections. (INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

## 2.2. Mécanismes de pression et de contrôle

### Non-traitement des réparations

Cette logique financière peut alors se traduire en stratégie de négligence calculée : face à des locataires de longue date qui paient peu, certains propriétaires ne veulent pas investir dans des réparations, ou abandonnent délibérément l'entretien pour les forcer au départ. Le loyer abordable devient alors le prétexte pour ne plus assumer aucune responsabilité.

*[le propriétaire :] « Tu ne payes pas assez cher de loyer, ce n'est pas moi qui vais m'en occuper ! »*

*Oui, mais si je ne paye pas cher de loyer, c'est parce que justement, quand elle [la propriétaire] a quelque chose à faire, elle ne le fait pas. Donc moi, ça fait cinq ans que je refuse des augmentations de loyer. Donc, mon loyer n'est pas cher : 600\$ pour un 4 1/2. Quand je sais qu'ailleurs, c'est autour de 800\$.*

*(PHILIPPE)*

## Entente tacite

Ce mécanisme pousse plusieurs locataires à ne pas demander de réparation et à accepter tacitement des conditions dégradées par peur de se retrouver sans toit à cause d'un loyer trop cher.

*Mais ce qui est sûr, c'est qu'on ne peut pas demander plus à un propriétaire si son loyer est convenable. Il y a toujours des travaux à faire. Comme je t'ai dit, j'ai une véranda, il y a un trou dans la véranda, je ne vais pas lui mettre un coup de pression en disant : « Répare-moi ça tout de suite », si le loyer est convenable. Après, il faut trouver un juste équilibre entre ce qu'on paye et ce qu'on peut attendre.*

*(STÉPHANE)*

*Là, il y le gars qui m'a installé ça, il avait à peu près 25 ans, je pense. Il me dit: « Oh, moi, je ne prendrais jamais mon bain dans un bain comme ça ». Je ne lui ai pas dit, mais je l'ai pensé : « Si tu étais à ma place, tu le prendrais bien parce que tu serais obligé. Tu ne vis pas ici.*

*(...)*

*[Les moisissures] ça a duré... Ça fait presque un an qu'on a ça dans le plafond. Mais malgré tout ça, moi, je ne veux pas partir, malgré tous ces troubles. (JOSIANE ET JACQUES).*

*Écoute, on a eu assez de problèmes, on est tranquilles ici, je ne veux pas argumenter parce que si on sort de là, on sera mal. On reste tranquilles, on va s'habituer, et on va faire avec.*

*(NIDAL)*

## Contrôle abusif

Dans certains cas extrêmes, ce levier économique peut ouvrir la porte à un contrôle excessif qui empiète sur la vie privée des locataires et leurs habitudes quotidiennes.

*Ben non, c'était la chicane tout le temps. Elle [la propriétaire] louait pas cher, mais c'était la chicane tout le temps. Elle montait : « ta musique est trop forte ». Tout le temps, tout le temps, tout le temps, tout le temps. (...) « À partir de telle heure-là,*

*11h00 le soir, on bouge pas, on reste tranquille » (...) Dans ma propre maison! (...) Le plancher craquait. Il n'y avait rien qui marchait. Tu comprends ? C'était épouvantable. (...) Je lui ai dit: « Écoute, j'ai pas appris encore à marcher sur la tête. » (...) À un moment donné, elle me disait: « Ouais, mais là, il faut que tu prennes ton bain à 9h30 le soir ». Moi, j'arrive de mes cours à 10h30 le soir, comment ça se va faire ? Elle me dit: « Là, il faut que tu t'organises pour ton bain à 9h30 ». « Mais je ne suis pas là! » « À ce moment-là, il faut que tu attendes le lendemain matin » Non.  
(JOSIANE ET JACQUES)*

*Parce qu'à un moment donné, elle trouvait que je prenais trop de place... J'ai deux balcons, je me fais un mini jardin là. Et puis là, elle trouvait que je prenais beaucoup de place, que ce n'était pas à moi, que j'allais abîmer ses balcons en mettant de l'eau, puis en mettant des plantes là-dessus. Puis là, elle trouvait que mes petits-enfants faisaient du bruit. C'est sûr que aussi jeune, c'est difficile de dire à un enfant de marcher sur la tête. (...) Puis là, avec mes plantes, j'ai attiré les abeilles et puis elle [la propriétaire] n'aimait pas ça. Puis, j'ai des écureuils qui sont venus manger des tomates. Donc là, « j'attire les écureuils ». Ce n'est pas de ma faute s'ils mangent mes tomates! Je veux dire, je commençais à trouver ça exagéré. Tous les petits défauts, comme là, par exemple, je n'ai plus le droit de prendre de l'eau sur le côté de la maison. Des fois, je pouvais prendre de l'eau pour nettoyer la litière. Mais maintenant, je fais tout ça dans mon bain, nettoyer les pots etc.  
Parce qu'elle ne veut pas ?  
Non, je n'ai plus le droit de m'en servir.  
(FRANCINE)*

## 2.3. Stratégies d'éviction<sup>6</sup>, abus de pouvoir et discrimination

### Peur des représailles

Certaines personnes choisissent de renoncer à faire valoir leurs droits par peur de représailles de la part de leur propriétaire. Cela bloque les demandes légitimes et maintient les locataires dans un dilemme entre insalubrité et hausses financières. Voici la suite du témoignage du cas précédent :

*Est-ce qu'elle savait que tu allais faire une inspection ?  
Non, elle ne savait pas. C'est toi qui l'a demandé ?  
Oui, puis à partir de là, elle a commencé à m'augmenter. Elle a dit que c'est à*

<sup>6</sup> Selon le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), les évictions de locataires et les rénovictions auraient augmenté de 132 % entre 2022 et 2023 (RCLALQ, Évictions forcées, 2023).

*cause que j'avais fait venir un inspecteur. Après ça, quand mon fils a commencé à venir avec ses enfants pour le bruit, 5 \$ d'augmentation. Et puis là, après ça, elle m'a augmenté de 10\$. Elle me dit « tu m'as fait aller au TAL ». Je n'ai pas fait envoyer personne au TAL, moi. C'était seulement pour avoir certaines réparations. Pour la poignée, ça a pris deux mois à réparer. Ça m'a pris l'inspecteur pour faire réparer la poignée.*

*Elle m'a dit : « bon ben là, tu me fais aller au TAL ».*

*C'est juste que l'employé de la ville de Montréal lui a fait comme un résumé de qu'est-ce qui était important à réparer.*

*(...)*

*Donc pendant 5 ans, tu n'as pas eu d'augmentation de loyer, puis soudainement... ?*

*J'ai payé pendant longtemps 750\$ pour un quatre et demi. Puis là, je paye 835\$. J'ai même négocié cette année avec elle, parce qu'elle disait que c'était de ma faute, que je devais payer les réparations du building. (..) Qu'il y avait un nid de guêpes, c'était de ma faute parce que j'avais mis des plantes qui avaient des fleurs. Elle a dû faire réparer la rampe qui avait rouillé, mais c'était mon problème parce que j'arrosais les plantes.*

*En fait, elle a justifié l'augmentation du loyer à cause des réparations ? Oui.*

*(...)*

*J'avais pas le goût de me ramasser en cours. J'ai eu peur que si un autre propriétaire fasse une enquête, qu'elle parle contre moi.*

*(...)*

*Elle a tout fait pour que je m'en aille. Là, elle a trouvé une bonne raison.*

*Tu as senti que votre relation se détériorait ?*

*Oui, parce que des fois, j'ouvrais la porte en arrière, puis là, je la voyais qu'elle venait. Ah oui, c'était... J'ai commencé à regarder [pour un autre logement], mais c'est ça, c'est que les logements [ne sont pas facilement accessibles]. (...) Fait que là, bon... Je me sentais prise.*

*(FRANCINE)*

## **Violence verbale**

Dans certains cas extrêmes, le conflit peut parfois mener à des formes directes d'intimidation et de menaces verbales de la part du propriétaire.

*Là, moi, elle me disait: « Tu sais, le logement est pas à toi. » Mais je le sais. Mais elle dit: « Je trouve que tu te penses comme chez toi ». Ben oui. Ben je le paye à chaque fois. Je paye le logement. C'est tellement... C'est grâce à moi si ton hypothèque est payée ! Ben oui. Je veux dire, à partir du moment où tu le payes, là, justement, c'est chez toi.*

*(...) C'était rendu n'importe quoi.*

*Est-ce que tu as déjà eu peur ?*

*Ben, un moment... Non, pas à ce point-là, par exemple. Peut-être une de ses filles [au propriétaire] que j'ai sentie plus agressive. Une fois elle m'avait dit: « Ferme ta gueule ». Je parlais à mon chat. J'ai fait: « Euh, OK ».*

*Puis des fois, à minuit, c'est eux qui marchent avec le soulier dans la maison. Des fois, elle cogne parce que mon chat tombe, pourtant j'ai mis des tapis. Là, elle cogne. Fait que moi aussi, c'est rendu « bang » [quand elle fait du bruit]. Après tout, je paye mon loyer, et tu as augmenté mon loyer aussi.*

(FRANCINE)

*Il est arrivé à peu près à ce moment-là et quand je suis parti, son père m'a suivi pendant une minute, il m'a vilipendé. Il m'a traité tous les noms, je n'ai pas retenu. C'est ça. D'ailleurs, c'est ça, la propriétaire, quand je me plains, elle dit : « Si tu n'es pas content, déménage ». Une façon de me dire : « Déménage, moi, je vais en profiter pour augmenter le loyer ». Donc quelque part, c'est ça, elle voudrait se débarrasser de moi. Parce que oui, le loyer au-dessus de chez moi, il paye 250 \$ de plus que moi.*

(PHILIPPE)

## Tactiques d'éviction

Quand les propriétaires décident effectivement de déloger leurs locataires, on constate alors que d'autres moyens détournés sont déployés. Le plus souvent, leur but est d'augmenter le loyer pour maximiser les profits, quitte à évincer les locataires en les poussant à leurs limites pour relouer plus cher par la suite. Parmi ces tactiques, les participant·es citaient :

### **Les augmentations de loyer abusives et autres pressions économiques :**

Il s'agit de situations très délicates, car au Québec, il n'y a pas de montant maximum autorisé pour une augmentation de loyer. Si le propriétaire est libre de demander une augmentation du loyer, elle doit être estimée « juste et raisonnable ». Le TAL publie chaque année à titre indicatif des recommandations pour guider ces estimations, et met également à disposition un outil de calcul en ligne.

*[en imitant un·e propriétaire] Mais par contre, si je n'aime pas le nouveau [locataire], je vais augmenter le loyer, je vais m'arranger pour être désagréable. Je ne vais pas lui rendre la vie facile.*

(JOSIANE ET JACQUES)

Le locataire a toujours le droit et de **rester dans son logement** et de refuser une hausse de loyer dans un délai d'un mois si elle lui semble abusive<sup>7</sup> et/ou si elle s'accompagne de menaces d'éviction, comme dans le cas suivant :

*La fois dernière il [mon propriétaire] a mis une grosse pression, il a dit qu'il allait mettre mes affaires dehors.  
Il a dit: « Si tu ne signes pas, je te mets dehors ».  
Pourquoi ?  
Le montant, l'augmentation de loyer.  
Et toi, tu as dit: « C'est trop pour moi» c'est ça?  
Oui.  
Et lui, il t'a dit: « Je m'en fiche » ?  
Oui, « je m'en fiche, tu payes, sinon je te mets dehors ».  
Je n'ai pas eu le temps d'appeler aucun organisme.  
Donc tu as juste payé ?  
Je n'avais pas le choix.  
(ÉDELINÉ)*

*C'est comme ça. Quand son mari est décédé, il l'a contacté deux semaines après pour lui dire « bye bye ». Puis, elle lui a dit: « Non, moi, je vais rester. » Il a dit: « OK, on va augmenter le loyer ». Il l'a fait. C'était beaucoup plus que 3%. C'était abusif. Puis, il lui faisait payer par chèques.. Que parfois, il n'encaissait pas. Puis après, ils les encaissaient tous en même temps. Donc, il pouvait pendant trois mois ne pas encaisser le chèque. Puis après ça, encaisser trois mois consécutifs. (...) Puis au bout d'un moment, il a disparu, il ne se présentait plus à chaque début de mois pour chercher le chèque, donc elle lui fait des transferts Interac. Mais lui, il ne lui donne pas de reçu de « Ah oui, j'ai bien reçu ton transfert ». Et donc, elle n'a pas de moyen de prouver qu'elle a bien payé ses loyers.*

*(...)*

*Est-ce qu'il lui a écrit en courriel avant de passer?*

*Non, c'était en face à face. Puis quand elle a dit « non », il lui a même offert de l'argent pour partir. Puis après, elle a dit « non ». Il a dit: « OK, on va te donner... » Je pense que c'était « 2000\$ plus le déménagement »*

*(...)*

*[lit le message de son amie en réaction à l'augmentation de loyer] : “You issued two separate notices concerning a rent increase. The first proposed an increase of 50\$, which is 7,81%, while the second suggested an increase of 75\$, which is*

<sup>7</sup> Une hausse peut être considérée abusive si :

- Elle dépasse largement les recommandations du TAL sans justification
- Elle n'est pas accompagnée de justificatifs (factures de travaux, augmentation de taxes)
- Elle est imposée par chantage ou menaces d'éviction
- L'avis ne respecte pas les délais légaux (3-6 mois avant la fin du bail)

*11%. Considering that this year's TAL index is 4%, I am prepared to accept the 50\$ increase as it aligns more closely with the recommended index”  
Ça faisait 14 ans qu'elle louait cet appartement...  
(MARIA)*

#### **Le renouvellement du bail au mois :**

Utiliser des baux mensuels pour contourner le droit au maintien dans les lieux<sup>8</sup> est illégal. Un bail peut-être à durée indéterminée, mais dans ce cas, un préavis de 1-2 mois est demandé avant de devoir quitter les lieux.

*Puis là, le bail a été renouvelé en septembre pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2024 au 31 décembre de la même année. Donc un mois. (...) Il renouvelle le bail par mois. C'est dangereux. Parce que là, il peut faire ce qu'il veut. Parce qu'elle ne connaît pas ses droits non plus, puis elle ne sait pas qu'est-ce qu'elle doit faire non plus. Donc, il est en train d'abuser de son pouvoir.  
(MARIA)*

*Entre le petit propriétaire et le petit locataire, il y a beaucoup de conflits aussi. Les gens se sentent extrêmement intimidés. Les propriétaires menacent de dire : « Il faut que tu partes, on ne va pas renouveler le bail ». Comme s'ils ne savent pas que le locataire a le droit au maintien dans les lieux. Tu comprends ?  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1).*

#### **La reprise de logement pour usage familial**

L'article 1957 du Code civil du Québec prévoit que le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour : l'habiter lui-même, y loger ses parents, ses enfants ou tout autre parent, allié ou conjoint dont il est le principal soutien. Un avis d'au moins 6 mois avant la fin du bail est demandé.

Les participant·es ont cependant rapporté plusieurs cas de mauvaise foi, où le propriétaire semblait user de ce droit comme un faux prétexte pour évincer les locataires. Dans le cas d'une reprise frauduleuse, le propriétaire est passible de payer des dommages et intérêts punitifs car il s'agit d'un contournement des protections des locataires.

*Ben là, elle dit que sa mère va venir habiter en haut.  
Est-ce que c'est vrai ?  
Je sais pas.  
Et elle te l'a annoncé quand ?  
Je venais de renouveler le bail, puis deux mois plus tard, j'étais évincée.  
(FRANCINE)*

<sup>8</sup> Voir Références législatives et judiciaires : Droit au maintien dans les lieux

*Si j'avais le temps, on se promènerait à pied et je te montre juste la 6ème avenue. Il y a au moins trois maisons, trois 5 1/2. Ça fait six ans qu'elles sont vides. Ni loyer, ni rien du tout. Dites-moi pourquoi. Parce que, je vais te raconter l'histoire. C'est mon amie qui habitait en face de l'école. Elle habitait un 5 1/2 depuis des années. Quand le logement a commencé à augmenter un petit peu, la propriétaire - elle habitait en bas, c'est une vieille dame - lui a demandé l'augmentation. C'était une augmentation vraiment grande. Le monsieur a refusé, il lui a dit : « Non, c'est abusif » (...) Donc lui, il a proposé à la madame : « Tu sais, je suis dans la construction. C'est moi qui vais m'en occuper [de rénover la cuisine], je vais réparer tout ça et je vais te donner des factures, mais le reste, je ne te demande pas d'argent et ne m'augmente rien ». Elle a dit « ok ». Le problème, c'est que ce n'était pas écrit, c'était verbal. Je te jure, la cuisine, comment il l'a rénovée! (...) Moi, quand j'ai vu la cuisine, j'ai dit : « Mon Dieu, est-ce que tu peux faire une cuisine chez moi aussi (rires) ? » Mais la pauvre, mon amie n'a pas profité de cette cuisine longtemps. Ils l'ont évincée ?*

*La même année. Elle a fait la poursuite avec la cour et tout ça. La cour a fait un jugement qu'ils quittent. Ils ne lui ont même pas laissé beaucoup de temps, je ne comprends pas. C'était au mois d'octobre. Le mois de décembre, il fallait qu'elle sorte, en hiver. En hiver, imagine... (...) La madame [la propriétaire], elle a dit que son fils qui habite aux États-Unis, il va rentrer au Québec. Donc le tribunal, il était clair : « Si ce n'est pas ton fils, tu n'as pas le droit de louer cette maison<sup>9</sup> ». La surprise, c'est que ce n'est pas pour son fils! Donc la maison, elle est encore vide. Chaque fois, je passe, elle est vide. Il y a trois, quatre comme ça, juste sur la 6ème avenue. Trois maisons, quand je passe, je dis à mon mari : « Mon Dieu, ce n'est pas de la gâcherie ça? ».*

*(NIDAL)*

### **Les rénovictions**

Un-e propriétaire a le droit, en cours de bail, d'apporter des améliorations ou de faire des réparations majeures touchant l'un de ses logements, pourvu que ces travaux et les conditions d'exécution soient raisonnables. L'évacuation des locataires est alors **temporaire**: le locataire a le droit de revenir dans son logement une fois que les travaux sont terminés. Il s'agit du droit de retour du locataire.

Mais de nombreux témoignages montraient des cas où les propriétaires détournaient ces dispositions légales pour déloger leurs locataires. Or la **rénoviction est illégale**. La rénovation d'un logement, même majeure, ne permet pas à un propriétaire de mettre fin au bail d'un locataire.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Voir Références législatives et judiciaires : Article 1957 du Code civil du Québec

<sup>10</sup> Voir Références législatives et judiciaires : Règles d'éviction pour transformation

*Ils [les propriétaires] ont dit: « Moi, je rénove mon bâtiment ». Mais le marché, lui, il n'a pas évolué. Est-ce que la population micheloise a eu une augmentation de salaire de 100%? Non.*

*(DANIEL)*

*[le propriétaire] disait « [tu dois partir] parce qu'on veut rénover le bâtiment ». Mais même pas sûr que ça soit vraiment des rénovations. Probablement, il veut juste augmenter le loyer, puis prendre quelqu'un qui peut payer plus.*

*(MARIA)*

*Ça commence à se passer à Saint-Michel. On commence à entendre un peu plus de cas de rénovictions et la procédure, c'est toujours la même. Ils arrivent, ils parlent, ils commencent doucement, après, ils commencent à faire plus de pression. Ils ne donnent aucun document. Juste dire : « Il faut faire des rénovations, on va tout rénover, il faut que vous partiez ». Ils réussissent à faire signer presque tout le monde. Donc... La procédure qu'ils utilisent, c'est toujours la même. Ils ne donnent pas de papier. Tu comprends ? C'est juste dans le verbal, l'échange. Jusqu'à convaincre les gens d'essayer de sortir. C'est simple. Donc, tu n'as pas de repère pour dire « Ah ça, c'est une rénoviction », tu vois ?*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Des fois il y a une participation du locataire et s'il fait un constat, ça peut tomber contre le locataire. Des fois le propriétaire il le sait, il laisse ce constat là et après il va trouver une façon de résilier le bail.*

*(RÉGINALD)*

## **Les pratiques discriminatoires**

Au-delà de leur caractère abusif, ces tactiques d'éviction révèlent un système discriminatoire particulièrement pernicieux qui ne frappe pas au hasard. L'analyse des témoignages montre comment les rénovictions et autres pratiques s'articulent autour de discriminations multiples qui se renforcent mutuellement, transformant la vulnérabilité en opportunité d'affaires. Les propriétaires ciblent stratégiquement les locataires qu'ils perçoivent comme les moins capables de résister - familles nombreuses, femmes seules, nouveaux arrivants et personnes âgées - exploitant consciemment leurs fragilités économiques, sociales et juridiques. Derrière l'apparente légalité de ces procédures se cache ainsi une réalité plus sombre : un véritable système où certaines caractéristiques identitaires deviennent autant de facteurs de risque face aux pratiques abusives, créant des dynamiques de

discrimination illégales<sup>11</sup> qui exploitent délibérément la précarité, l'isolement et la méconnaissance des droits de populations spécifiques.

*Oui. Du chantage, tout le temps, c'est l'intimidation tout le temps. « Quel est le statut de ta famille ? », « Je veux voir le statut de tout le monde. », « Est-ce que ces gens-là sont légaux au Canada ? »... Ils font beaucoup de... d'intimidation.  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

Saint-Michel abrite de nombreuses familles avec plusieurs enfants, une réalité démographique que certains propriétaires instrumentalisent pour justifier évictions et discriminations. Le témoignage suivant illustre douloureusement comment la composition familiale devient un prétexte d'éviction et un obstacle systémique à la recherche de logement.

*La première année, ils [les nouveaux propriétaires] ont demandé l'augmentation. Mon mari l'a accepté, il n'y a pas de problème. (...) C'est la troisième année que les choses se sont... Moi, j'ai senti vraiment que les choses, ça ne va pas bien. C'est quand je suis tombée enceinte, j'ai accouché. (...) Je pense qu'ils avaient peur que les bébés fassent trop de bruit. Ils fassent trop de bruit ou bien ça a compliqué les... Je ne sais pas, parce que même là, ils m'ont pas félicité. Tous les voisins, ils m'ont félicité. [Eux], ils étaient froids, froids, froids. (...) Donc, j'ai accouché en novembre. L'été, on a fait un voyage à mon pays, au Maroc. Dès qu'on est retourné, on trouve la lettre de... On a reçu la lettre pour qu'on quitte. (...) Mon mari, il était vraiment choqué, il pouvait même pas parler avec eux. Je dis: Je vais parler avec la madame parce que tous les deux sont les propriétaires, les conjoints, mais la maison, c'est à leur nom tous les deux. Je parlais avec elle, je lui ai dit: « Écoutez, si vous voulez qu'on vous augmente vraiment le double, je suis prête ». Pour moi, c'est mieux que de changer, de me casser la tête pour tout, ce n'est pas facile quand tu as cinq enfants, il faut changer l'école, la garderie... (...) Clairement, elle m'a dit: « Non, ce n'est pas contre vous, c'est parce que mon fils, il veut plus d'intimité ». Et elle m'a dit aussi: « Tu sais, nous, après le Covid, tous les deux, on travaille à la maison et on reçoit beaucoup d'invités à la fin de semaine, on n'a pas d'espace ». (...) Vous jetez une famille de sept personnes pour avoir plus d'espace ? (rires) Pour un bureau ? (...) Je lui ai dit: « Vous allez mettre dehors une famille de sept personnes pour que vous... Ce n'est pas méchant, c'est votre maison. Mais vous avez acheté, vous saviez que c'est une famille qui est en haut ». Et elle m'a dit: « Non, mais déjà, j'étais gentille. Je ne vous ai pas fait ça durant le Covid, c'était difficile et tout ça ». Je lui ai dit: « J'aurais préféré que vous l'ayez dit dès le premier jour. » (...) Nous, on avait vraiment de bonnes intentions, on a commencé à chercher et on a été choqués par la réalité. Imagine quand tu loues*

<sup>11</sup> Voir Références législatives et judiciaires : Charte québécoise des droits et libertés de la personne (article 10).

*pendant des années, tu as la charge de loyer, c'est 700 \$ avec l'augmentation, c'était monté jusqu'à 770\$. Mais ce n'est pas la même chose. Ce n'est pas 2000\$. C'est fois 3. On a dit: « D'accord, on va se sacrifier, c'est juste pour que notre famille ne soit pas à l'extérieur, on va chercher ». N'importe qui, la première question : « Combien de personnes vous êtes ? » C'est la première question. Quand je dis : « J'ai cinq enfants ». « Ah désolé ». Automatiquement.  
(...)  
On en a vu une [maison] à Laval. Le monsieur, carrément, il nous a dit : « Vous êtes nombreux ». J'ai dit : « Mais monsieur, on ne va déranger personne ». C'est une maison 6 1/2. Il m'a dit : « Mais non, les choses vont être usées rapidement ». Imagine. Il refuse de louer sa maison. J'étais fâchée et j'ai commencé à lui dire : « Mais monsieur, vous avez 6 1/2, c'est quel genre de famille qui vont utiliser 6 1/2? Des couples avec des chiens ou des chats ? C'est quoi ça ? »  
(NIDAL)*

Les femmes seules peuvent aussi être la cible de discriminations, où l'absence d'un conjoint devient un prétexte pour remettre en question la capacité de paiement et la légitimité d'occupation du logement.

*De mon point de vue, il y a eu une discrimination à cause de son sexe à la suite du décès de son mari. Parce que c'est un peu bizarre qu'il décède puis il [le propriétaire] dit: « OK, on va rénover, il faut que tu partes de l'appartement » juste comme ça.  
(...)  
Printemps 2024, son mari décède. Deux semaines après, le propriétaire la menace.  
Pourquoi ? Sur quelle base ? Pourquoi il a assumé qu'elle devait partir ? Est-ce que c'est parce que c'était son mari qui payait les chèques ? Donc, il a assumé que si elle était seule, elle ne pourrait plus payer ?  
Sûrement. Il n'y a pas eu de discussion? Non, non, non. Bye bye.  
(MARIA)*

## **Systematisation des évictions**

Poussant encore plus loin les pratiques de discrimination spontanées, une nouvelle tendance inquiétante semble émerger : des propriétaires se passent le mot pour contourner les protections légales et maximiser les revenus locatifs aux dépens des personnes les plus précaires.

*En fait, ils font tous à peu près la même chose. C'est-à-dire qu'ils achètent la bâtisse, quasiment le lendemain de l'achat, ils viennent chez toi sans être annoncés: « Bonjour, on est le nouveau propriétaire ». Ou alors, ils proposent un rendez-vous. Donc, le locataire s'attend à parler du logement, des réparations à*

*faire. Pas du tout. « Tu vois, on va devoir faire ceci, on va devoir faire cela ». Tiens, on a ce petit effet de surprise. Puis souvent, ils mettent déjà de l'argent sur la table à ce moment-là.*

*(...)*

*Le montant d'argent qu'ils vont proposer, c'est en fonction du public qu'ils ont. Donc plus la personne est pauvre et vulnérable, plus l'enveloppe qu'ils vont proposer est faible*

*(...)*

*Maintenant, sur les flips [immobiliers], j'ai entendu dire qu'il y a même des communautés sur les réseaux sociaux où les gens apprennent les uns aux autres comment flipper des logements. Et ça, ce n'est pas que à Saint-Michel, c'est un mouvement global.*

*(INTERVENANT-E 3)*

## 2.4. Solidarités et fractures dans l'espace résidentiel

### **Taux de roulement des locataires élevé**

Saint-Michel fonctionne largement comme un quartier de transit où les résidents séjournent temporairement avant de déménager vers d'autres secteurs, quand ils ne sont pas directement évincés par les stratégies vues précédemment. Cette mobilité génère une instabilité résidentielle structurelle que le marché immobilier instrumentalise : chaque départ de locataire devient une opportunité d'augmentation substantielle des loyers.

*Quand les gens n'ont pas le goût de rester sur du long terme, tu as une augmentation de loyers beaucoup plus constante. C'est ça. Peut-être c'est ça le problème, c'est que les gens restent pas assez longtemps dans le quartier, puis c'est pour ça qu'on paye plus cher.*

*(DANIEL)*

En plus d'être une opportunité de spéculation, le roulement de locataires influence également les relations de voisinage, créant un défi permanent pour la construction de liens sociaux durables dans un quartier en perpétuelle recomposition.

*Au niveau du voisinage, ça va toujours dépendre. Il y a beaucoup de déménagements. Donc, à un moment donné, tu apprends à connaître tes voisins, puis deux ans plus tard, ils ont changé... En 12 ans, je dirais même en face de chez moi, c'est presque aux trois, quatre ans qu'ils déménagent.*

*(PHILIPPE)*

*« On arrive à Montréal, on est à Saint-Michel, on prend nos marques puis on va ailleurs ».*

*Vous avez vu passer beaucoup de gens ?  
Dans mon coin, oui, beaucoup. (...) Je trouvais qu'il y en a qui restent six mois, un an maximum, beaucoup.  
(FRANCINE)*

### **Le voisinage à Saint-Michel**

On constate que - sans en être la seule cause - les changements de voisin-es fréquents impactent fortement le tissage de liens de proximité. De manière plus large, les témoignages révèlent ainsi un spectre varié d'interactions : convivialité, indifférence, évitement, politesse distante... mais qui semblent être dominés par une tendance générale au repli, excepté peut-être chez les familles avec des enfants.

*Rencontrer ses voisins? Pfft. C'est difficile. On se parle jamais, juste un bonjour.  
(ÉDELINÉ)*

*« Moi je connais mes voisins et je suis déjà allé à des fêtes chez eux! »  
(ND)*

*Bon, de fait, ma façon-là... J'habite ici, là. Tu habites ici, ton affaire ne me regarde pas. Tu t'occupes de tes affaires, moi, je m'occupe de mes affaires. Oui, on se dit bonjour. Mais chacun, il faut qu'il reste à ses affaires. Tout le monde respecte tout le monde.  
(RÉGINALD)*

*Moi, je viens pas de Montréal, donc je me suis dit: C'est peut-être les gens qui ont tout le temps habité ici, qui finissent par se reconnaître. Et puis qu'une fois de temps en temps, ils prennent une bière devant le dépanneur. Oui, oui, oui, oui, oui, ça oui. Puis là, on parle de politique, on parle de toutes sortes de choses.  
(...)*

*Pendant le Covid, les gens se parlaient plus (+). Puis là, un coup que le Covid a été passé, on dirait que les portes, tout le monde est revenu dans son logement, puis là, les portes sont fermées. (...) Les gens restent beaucoup à l'intérieur maintenant. Ils sortent beaucoup moins qu'avant, fait qu'on se parle plus. Est-ce que tu as l'impression que c'est aussi par crainte, par sécurité aussi ?  
Je pense que oui.  
(FRANCINE)*

*J'ai eu beaucoup de mal à créer des liens avec mon voisinage. En fait, Il a fallu sept ans pour que je puisse parler à la voisine, parce qu'elle était en souffrance. Et puis, j'ai été peut-être un soutien par rapport à sa séparation. Et là, je pense que là, elle s'est approchée de moi pour parler. Mais non, le voisinage, en général, ici,*

*il n'y en a pas.  
(STÉPHANE)*

*Il y a des gens seuls, mais la plupart des voisinages, ici, ce sont des familles. La famille avec des enfants. Même mes enfants, c'est comme... Ils se connaissent tous. Plus ou moins, c'est comme une sécurité. Pour moi, par exemple, l'été, quand mon fils me dit: « Maman, est-ce que je peux aller au parc ? Il y a mes amis là ». Quand je lui dis: « C'est qui ? » Il me nomme les amis. Je connais tous les parents. C'est Pour moi, c'est une assurance. Oui, c'est rassurant. C'est rassurant, oui. C'est comme, par exemple, une fois, mon fils, il n'a pas de portable encore, donc il a tardé au parc. J'ai envoyé ma fille, elle ne l'a pas trouvé. C'était facile pour moi de me repérer. Je connais tous les enfants du quartier. Je connais : « Est-ce que ton père est là ou bien ta mère ? Oui. S'il te plaît, tu peux me les chercher? »  
Donc, on l'a trouvé facilement (rires).*

*(...)*

*Et surtout quand j'ai rencontré des gens qui ont vraiment changé carrément la ville, qui ont acheté des maisons dans Blainville, Mascouche, Repentigny, imaginez on les trouve toujours ici (rires)! Ils habitent là-bas, mais ils ont toujours l'attachement ici. L'été, n'importe quel rassemblement, c'est leurs enfants qui les attirent ici.*

*(NIDAL)*

*C'est aussi la promiscuité qui fait ça, et là, tu as le phénomène de l'enfant aussi qui crée beaucoup des... Qui change beaucoup de dynamique. Mais tu vois, si tu arrives dans le quartier ici, puis que tu restes dans ta rue, puis que tu connais ton monde, tu dis bonjour aux gens. Il y a bien des chances que tu te fasses des amis. Si tu as besoin d'aide, tu vas avoir des gens qui vont t'aider. Moi, ici, tout le monde me connaît. Puis, je veux dire, on s'entraide. X, elle dit comme ça: « je m'en vais pendant une semaine ou je m'en vais pendant un mois avec mon mari. Tu peux t'occuper de mon courrier ? Peux-tu t'occuper de ce qui se passe ? Pouvez-vous vous occuper de ce qui se passe autour de la de ma maison ? » Oui, oui, oui.*

*(...)*

*Est-ce que vous pensez que, de manière générale, à Saint-Michel, les gens ont tendance à bien s'entendre avec leurs voisins ?  
Je ne sais pas trop ça, moi. Je te le dirais que... Je ne sais pas. Ici, c'est particulier. Un petit écosystème de... Mais ici, c'est particulier. Je te dirais que ce phénomène-là de tissage secret, c'est plus facile dans des communautés qui ont les mêmes pratiques. Si tu as l'habitude de te coucher à 2h00 du matin, puis c'est culturel, si tu lis le quartier ou si le quartier le fait ensemble, c'est un tissage. Puis tu fêtes les mêmes fêtes C'est plus ton tissu va se développer.*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

### **Émergence des solidarités dans l'instabilité**

Il arrive parfois que les problématiques de logement explorées précédemment - relations conflictuelles avec les propriétaires, insalubrité, évictions - peuvent également devenir des catalyseurs de solidarité lorsque les locataires partagent leur condition. L'expérience partagée de ces difficultés révèle comment l'entraide de voisinage peut constituer une ressource collective face aux défaillances systémiques.

*Tu sais si ton amie s'entend avec ces voisins ?*

*De ce que je comprends, oui, parce que là, ils sont en train de se communiquer parce qu'ils se rendent compte que leurs appartements sont dans le même mauvais état. Donc, la personne d'en haut, il y a une fuite d'eau qui descend en bas, comme ça. Là, ils sont en train de communiquer. Je leur ai dit aussi de remplir le rapport d'inspection ensemble.*

*(...)*

*Honnêtement, c'est une ancienne collègue de travail, puis aucune d'entre nous ne savait la situation dans laquelle elle vivait. Puis là, avec le décès de son mari, on l'a accompagnée, puis on est allé chez elle, puis là, on s'est trouvé-es avec ça.*

*C'était une grande surprise. Je ne sais pas si... Parce qu'elle avait honte de demander de l'aide. Je ne sais vraiment pas. Mais... Je m'imagine que ça doit être difficile de pouvoir demander de l'aide. Depuis, il y a comme un peu d'amélioration, parce que là, ils sont tous en train de l'aider, puis en train de chercher des solutions, puis ça lui remonte le moral, parce qu'au début, c'était vraiment difficile. Je pense qu'elle voit les choses un peu plus positivement, parce que là, on voit, ça bouge un peu.*

*(...)*

*Elle m'a dit qu'elle veut que les choses changent dans le quartier parce qu'elle sait qu'elle n'est pas la seule [à être évincée]. Puis là, vu qu'elle est plus en contact avec ses voisins, elle voit que c'est vraiment quelque chose de plus grand qu'elle.*

*(MARIA)*

Ces solidarités de voisinage, qu'elles émergent par nécessité ou affinité, s'inscrivent dans un rapport plus large au territoire. Se pose alors la question de l'attachement même au quartier.

### 3. SAINT-MICHEL : ENTRE ANCRAGE ET PRÉCARITÉ RÉSIDENTIELLE

#### 3.1 Entre attachement contraint et appartenance choisie

Saint-Michel révèle une forme particulière d'habitat urbain où se côtoient différentes modalités d'ancrage. Cette section analyse comment l'évolution du marché immobilier transforme les conditions d'installation et génère des rapports au territoire profondément différents selon l'expérience locative.

#### **L'abordabilité historique comme aimant initial**

Saint-Michel a longtemps constitué une alternative économiquement accessible pour les ménages à revenus modestes. Les témoignages des résidents installés depuis plusieurs décennies révèlent cette fonction d'accueil :

*"Quand je suis arrivé ici, de l'autre côté, en 1988, on payait 385\$ pour un 5 ½ en haut."*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

*"Est-ce que tu sais si c'était son premier logement quand elle est venue ? Oui, elle est installée à Saint-Michel depuis qu'elle est arrivée au Canada."*

*(MARIA)*

*"C'est un lieu où il y a les immigrants, notre communauté et tout ça. C'est un lieu vraiment chaleureux. Je le trouve comme proche de tout... Plus ou moins, c'est comme le centre. Ce n'est pas le centre de la ville, mais par le transport... tout est vraiment proche. On ne se sent pas isolé. Donc c'est facile de s'intégrer dans la ville par le quartier Saint-Michel."*

*(NIDAL)*

*"Quand j'ai cherché un logement, j'ai regardé un peu Montréal Nord et Saint-Michel au niveau des prix. Puis j'ai préféré Saint-Michel parce qu'il y a plus d'art, j'entendais des enfants jouer dehors."*

*(PHILIPPE)*

#### **L'érosion de cet avantage et fractures émergentes**

Cette accessibilité historique s'érode progressivement avec le temps, alors que les résident-es constatent l'arrivée de nouveaux développements immobiliers qui transforment la composition sociale du quartier.

*Il y a eu des nouveaux condos bâtis, donc une nouvelle sorte de clientèle. Et ça, ça l'a fait augmenter les loyers... comme sur Jean-Talon.(...) Là, ils sont en train de bâtir d'autres logements. C'est des condos à louer, qui peuvent louer au-dessus de 1000\$.*  
(FRANCINE)

Et cette évolution nourrit aujourd'hui l'anticipation et la crainte d'un processus de gentrification du quartier :

*Là, on se retrouve avec justement des loyers super élevés, surtout à l'entour du métro Saint-Michel, qu'on disait que c'est là que les gens veulent s'installer. Fait qu'il y a une certaine poussée. Tantôt, on parlait de gentrification. Je pense qu'à l'entour des métros, ça commence. (...) Ça, quand ça va s'en venir, ça va encore une fois faire une pression à la hausse sur les loyers alentour (...). Puis là, on risque de voir de la gentrification émerger. (...) Il faut en profiter pendant que ça dure, parce que dans quelques temps, tout ça va exploser.*  
(DANIEL)

## Des rapports divers au territoire

Face à toutes ces considérations et ses transformations, des modalités de rapport au quartier diversifiés semblent se dessiner au sein du même espace urbain.

### **Un quartier abordable**

L'inquiétude générée par l'anticipation d'une gentrification du quartier révèle chez certain·es résident·es une forme d'attachement parfois contraint par les conditions économiques, les mêmes qui les avaient amenés à choisir ce quartier.

*Des fois, je parle au dépanneur, il y a comme du monde qui se rassemble. Puis des fois, j'arrête, je vais leur parler, tout ça. Et puis là, ils disent : « Si ça continue comme ça, on va être obligé de déménager ». Il y a comme une crainte : « C'est les nouveaux riches qui viennent s'installer ici. Et puis nous, on ne sait pas trop où est-ce qu'on va partir ».*

(...)

*Et puis là, quand j'ai vu ça, que ça se bâtissait, c'est là qu'ils ont dit: « Nous, à un moment donné, on va être obligés de lever les pattes. On n'aura plus place pour nous. On ne sait pas trop où est-ce qu'on va aller habiter ». Ça rend les gens inquiets. Parce qu'il y en a pour qui ça fait au-dessus de 20 ans qu'il est là. Ils se demandent qu'est-ce qui va arriver.*

(FRANCINE)

*Il y a beaucoup des personnes qui travaillent [à Saint-Michel] qui sont pas du quartier. Donc oui, il y a certains liens qui sont là, mais je pourrais facilement me*

*retrouver dans un quartier si j'étais capable de le payer où je serais beaucoup plus heureuse individuellement. Mais tout ça, à cause de ma situation personnelle, je développe un sentiment d'appartenance par défaut.*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

*Tantôt, tu m'as dit: Ce n'est pas parce que tu aimes le quartier que tu restes dans ton logement ?*

*Oui, c'est parce que je n'ai pas le choix. (...) C'est pas parce que j'aime. Je suis obligée.*

*(ÉDELINÉ)*

### **Quartier refuge**

Une grande partie des participant·es se montraient ainsi relativement indifférent au quartier, ne témoignant pas d'un attachement fort pour celui-ci. Ces situations renforcent l'idée que le quartier sert de refuge pour beaucoup, une solution de repli avant la prochaine transformation immobilière.

*Je n'ai pas d'attache au quartier personnellement. C'est-à-dire que si... on dit que peut-être l'herbe est plus verte ailleurs. Mais je ne vais pas dire que je suis fou du quartier, mais ça ne me dérange pas d'y vivre. Voilà. J'aurais préféré quand même une vie sociale un peu plus dynamique que j'ai pu trouver ailleurs, que là, je n'ai pas trouvé à Saint-Michel (...) les commerces se ressemblent tous. Il n'y a pas de diversité de commerces. C'est pour ça que je n'ai pas d'attachement fort du quartier."*

*(...)*

*Si ça n'avait pas été de la pandémie, puis de la rarification des logements, oui, ça fait trois ans que je me dis que je devrais changer de place. Mais, dans la mesure où j'ai un peu de difficulté à me décider à agir, puis qu'il y a ça, la rarification des logements, ça décourage un petit peu.*

*(PHILIPPE)*

*Pour l'instant, mon constat, c'est que je pense que je suis parmi les gens les plus enracinés. Parce qu'il y a bien des gens avec qui je parle, qui seraient prêts demain matin à quitter, puis jamais revenir dans le quartier.*

*(DANIEL)*

### **Sentiment de sécurité**

On ne cachera pas que certain·es se sont montré·es moins indifférent·es dans leurs ressentis, avec des perceptions contrastées en termes de sécurité et de qualité de vie.

*Mais le quartier s'est beaucoup détérioré. Ça crie beaucoup, ça hurle. Il y a beaucoup de... C'est ça, c'est du criage de violences verbales. (...) Il n'y a pas de respect pour les personnes qui sont plus vieilles, malheureusement. Puis, en criant des bêtises, ils n'ont pas de respect pour les jeunes enfants non plus (...) Il y a une peur qui s'est installée.*

*(FRANCINE)*

*"Ce n'est pas super agréable parfois. Je pense un peu à l'insécurité aussi en tant que femme. La nuit. Mais un point positif, c'est qu'elle peut quand même marcher puis aller au supermarché, au travail, parce qu'elle n'a pas de voiture non plus. Donc ça, c'est positif. Mais des fois, en tant que femme seule, ce n'est pas facile."*

*(MARIA)*

*Je me vois pas rester longtemps, c'est pas un quartier tranquille, y a tout le temps des crimes.*

*(ND)*

*Il y en a un [voisin] qui... L'homme voulait rester, mais la femme ne voulait pas que ses enfants soient élevés dans le quartier.*

*Ils ont déménagé pour ça ?*

*(...) Pour que pas les enfants ne soient pas dans ce quartier-ci."*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

### **Attachement profond et choisi**

Pourtant, au-delà de l'indifférence et des contraintes, de nombreux·ses résident·es ont développé un véritable amour pour Saint-Michel. Ces témoignages révèlent un attachement authentique qui célèbre la diversité, la convivialité et la chaleur humaine du quartier. Contrairement aux rapports ambivalents précédents et aux sentiments contrastés que le quartier évoque parfois, ces résident·es ont choisi d'embrasser toutes les facettes de ses identités et d'y construire un sentiment d'appartenance durable. Il semblait approprié dans le contexte actuel de retranscrire ces témoignages un peu plus longs desquels leur attachement transparaît.

*"Je ne sais pas s'il y a du monde qui ont un plus grand sentiment d'appartenance au quartier Saint-Michel que moi.*

*(...)*

*Avec l'émergence du Petit Maghreb, je sens qu'il y a une communauté qui a envie de s'enraciner. Puis, historiquement, la dernière communauté que je sentais qui était bien enracinée dans le quartier, c'était la communauté italienne.*

*(...)*

*Mais je pense que l'été, c'est vraiment un lieu agréable. On a des réalités différentes, indépendamment de où est-ce qu'on est dans le quartier. Moi, j'ai*

*grandi dans le secteur nord-est du quartier, aux alentours du parc Ovila-Légaré. Dans ce quartier-là, il y avait plusieurs communautés qui se parlaient beaucoup. On allait souvent utiliser le terrain de basket pour socialiser. C'était l'endroit où tous les jeunes se jasaient. C'est là que j'ai grandi, et je pense que c'est un quartier qui est vraiment agréable.*

*(DANIEL)*

*En une phrase, le quartier est accueillant. Multiculturel. Moi, je dirais, chaleureux. Oui, l'atmosphère, niveau ambiance*

*(...)*

*Mais moi, je n'ai jamais eu peur. Je trouve qu'on est en sécurité. (...)*

*C'est éclaté, c'est festif, c'est coloré. C'est parce que c'est multiculturaliste, c'est pour ça.*

*(...)*

*Et j'habite Saint-Michel depuis 21 ans de l'autre côté de la rue, dans cette belle maison qui est en deuxième étage.*

*(...)*

*Alors, j'aime beaucoup le quartier et je ne veux pas m'en aller. Je veux vraiment rester ici*

*(...)*

*Ça fait 15 ans que je vis ici, je n'ai pas envie de m'en aller. Moi, c'est ma maison.*

*C'est ma rue. C'est mon entourage proche. (...)*

*Je peux pas changer de quartier, je peux même pas changer de rue. C'est tellement difficile pour moi.*

*(...)*

*Moi, je connais tout le monde, tout le monde me connaît.*

*(...)*

*Il me dit: « Ah, une chance que tu as plus de 70 ans. Oui, une chance, ça fait plus que 10 ans que tu es là ». Je dis: « Oui. On est protégés<sup>12</sup> ».*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

*Je pense que c'est son mari qui avait choisi [ce quartier]. C'est difficile pour elle de partir maintenant parce qu'elle a comme tous ses souvenirs avec lui là. Donc, c'est un peu difficile de s'arracher de ça. Il y a aussi son travail, puis ses amis aux alentours. Donc, oui, c'est difficile.*

*Est-ce que tu appellerais ça un sentiment d'appartenance ?*

*Oui. Dans l'idéal, elle trouverait un logement qui reste dans le quartier."*

*(MARIA)*

<sup>12</sup> Voir Références législatives et juridiques : Loi visant à améliorer la qualité du parc de logements locatifs (Projet de loi 492)

*Cette chaleur, cette entraide, cette diversité...*

*(...)*

*On trouve une diversité vraiment incroyable que j'adore beaucoup. Je trouve que...*

*Comment dirais-je ? J'ai toujours dit ça à mon mari: « C'est un rêve si tout le monde entier, toute la terre était comme le quartier Saint-Michel » (rires). (...)*

*Il y avait des voisins... comme avant, un voisin à côté Chinois, en face, c'est un Vietnamien, l'autre est Mexicain, Québécois, Algérien, des Italiens... de tout. On s'entendait, on ne voyait pas la couleur de la personne, sa race ou bien sa religion. On se dit bonjour, on s'aide dans le déneigement s'il y a un problème de voiture...*

*Tu te sens un être humain.*

*(...)*

*C'est comme, par exemple, à un moment donné, avant que je sois dans l'obligation de quitter la maison, on avait l'idée de changer [de maison], surtout quand ma plus grande fille est rentrée au secondaire. (...)*

*On a vraiment pensé à changer, mais quand j'ai pesé dans la balance les positifs et les négatifs, j'ai trouvé que la balance de positif prend le dessus (rires). J'ai dit : « On va rester parce qu'il y a beaucoup de choses qu'on ne peut pas trouver dans un autre endroit »*

*(...)*

*Même mes enfants, quand je les ai annoncé qu'on doit déménager, c'était choquant. « Non, on ne veut pas quitter ici. Mama, s'il te plaît, est-ce qu'on peut trouver un endroit dans le même quartier ? »*

*(NIDAL)*

Effectivement chez les jeunes comme chez les plus âgé-es qui habitent le quartier depuis longtemps, beaucoup d'enthousiasme ressort, surtout quand iels sont intégré-es à travers des organismes communautaires comme le CECRG :

*« J'aime le quartier ! Car je peux venir ici [au CECRG] »*

*« oui j'ai un sentiment d'appartenance, je m'entend bien avec tous les gens du quartier...tout le monde me connaît et je connaît tout le monde! »*

*« Ça fait 7 ans que je suis dans le quartier alors oui je me sens dans mon quartier »*

*« Je me sens plutôt chez moi, ça fait plusieurs années que je suis ici, j'ai fait plusieurs années de scolarité dans le quartier »*

*(ND)*

### **Attachement par l'engagement communautaire**

Enfin, un autre type d'attachement ressort chez ceux au contact du communautaire, notamment ceux qui s'impliquent dans la vie citoyenne du quartier, et/ou auprès d'un organisme.

*Mais J'aimais beaucoup ce sens de communauté-là. Quand ils [les organismes communautaires] font l'été, tu as des spectacles, il y a des dîners. Pour la première fois, ils [ses petits-enfants] ont goûté à du riz collé. Là, au début, ils regardent puis il se posait des questions. Tu sais, c'est comme ça que tu enlèves le racisme aussi, la découverte de l'autre. Fait que là, ils ont dit: « C'est du riz collé! » (.)*

*Ben moi, j'adore ça. Puis souvent l'été, les jeudi soir, il y a de la musique. Mon Dieu ! Je trouvais ça merveilleux. C'est plein d'actifs. Tu payes pas. C'est ça qui est fantastique aussi.*

*(FRANCINE)*

*Je dirais que mon appartenance au quartier, en tant qu'individuel, il n'est pas là. Un quartier ou l'autre, c'est comme... Il n'est pas là. Mais au fur et à mesure, je te dirais, le sentiment d'appartenance vient avec les organisations et les personnes qui y travaillent.*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

### 3.2. Les organismes comme infrastructure sociale

En effet, dans un contexte où les appartenances territoriales restent fragiles et les liens de voisinage intermittents, les organismes communautaires de Saint-Michel jouent pour beaucoup de résident-es un rôle primordial. Pour les citoyen·nes impliqué·es dans le réseau communautaire, les organismes deviennent les véritables piliers de la cohésion sociale locale, créant des réseaux d'entraide et d'information qui structurent la vie collective du quartier.

Cette partie examine comment ces organisations compensent les défaillances institutionnelles tout en révélant leurs propres limites face à la nature systémique des problèmes qu'elles tentent de résoudre à l'échelle individuelle et communautaire.

#### Accompagner les locataires

*Si je veux m'intégrer dans le quartier, il faut que j'aille vers les organisations communautaires. Dans le communautaire, la meilleure façon de connaître, c'est d'aller dans le regroupement ou dans la concertation. C'est là que j'ai connu toutes les organisations communautaires, ce qui m'a permis de pouvoir répondre à tous mes besoins puis de créer mes liens sociaux, mon lien social, de le retrouver là. Parce que le communautaire couvre pas mal toutes les sphères des besoins. Puis sinon, il y a les références qui sont possibles. Donc, le sentiment d'appartenance, de pourquoi je reste là ? C'est parce que je connais le monde. Qu'ailleurs, je me retrouverais devant une page blanche, que je ne connaissais*

*personne, puis que j'avais tout à refaire, puis que je ne serais pas capable de payer, puis si je suis capable, je me retrouverais encore dans une pire situation que je suis.*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

*Je vois qu'il y a beaucoup de familles, surtout ici, c'est des immigrants et tout ça. Je sais que les organismes, ils font toujours des rencontres pour sensibiliser, mais je ne vois pas que c'est suffisant parce que pour se déplacer, même pour moi, c'est vraiment assez difficile, surtout la soirée, tout ça. Si possible, ils font des porte-à-porte ou bien des brochures qui soient distribuées parce que les gens que je connaissais là et qui ont eu le problème, c'est moi qui ai passé l'information, ou bien les coordonnées de ces organismes qui peuvent sensibiliser ou bien juste clarifier c'est quoi tes droits.*

*(...)*

*Il y a une voisine à moi, il y a eu une histoire d'éviction et grâce à l'information que je lui ai passée, elle est partie chez l'organisme, elle a raconté son histoire et tout ça. Elle a été sauvée. Heureusement, elle a été sauvée grâce à l'information. Oui,*

*oui, oui!*

*(NIDAL)*

*Tu penses que le rôle du communautaire dans la vie du quartier, c'est quoi ? Ben, ça devrait être valorisé. Ça devrait être mis, je prend le logo avec les logements, il aurait dû plutôt valoriser les coopératives, les choses communautaires. Au lieu d'appuyer tout le temps le privé, les propriétaires. Ça devrait être le contraire, qui devait appuyer vraiment comme pour les gens qui en ont besoin.*

*(MARIA)*

## **Les limites de l'accompagnement**

L'évolution des demandes d'aide révèle un phénomène plus profond que la simple saturation des organismes : elle témoigne d'une transformation structurelle où la crise du logement dépasse désormais les capacités d'intervention locale et révèle les défaillances du système institutionnel face au marché du logement et à la protection des droits des locataires.

*Oui, je me dis tous les jours comme... Parce que tu vois le dénouement des situations, puis souvent, c'est tragique comme dénouement. Puis tu dis... Le sentiment d'impuissance est vraiment fort, mais tu te dis: OK, j'ai fait ma petite goutte, j'ai fait ma petite part. Mais ce qu'on aide, c'est de l'individuel. Puis, au Québec, ce n'est pas vrai qu'en agrégeant l'amélioration individuelle, tu vas avoir un changement macro. Parce que nous, au communautaire, notre proportion*

*d'aide, elle est trop petite par rapport aux besoins réels des gens. Notre rôle est essentiel. Heureusement qu'on est là, mais ça ne fait aucun changement au final sur les composantes macro de la crise du logement. C'est peut-être un des enjeux des comités logement de manière générale, c'est que du coup, on est vraiment allé sur le soutien parce que c'est ça que les gens demandent. Mais en fait, comme notre rôle fondamental à la base, ça devrait être de la mobilisation citoyenne sur le droit au logement.*

*(...)*

*Donc le soutien [aux locataires], c'est ce qui marche le mieux, puis ça prend deux tiers de l'activité de l'organisme. Mais en vrai, ça n'a pas d'impact. Ça a de l'impact pour les gens qu'on accompagne, mais pas pour les décideurs...*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Y'a des gens qui sont en attente qu'on aide à répondre à chacun des courriels qui vont recevoir leur propriétaire, mais on ne peut pas faire ça. T'imagines à l'échelle du nombre de personnes qu'on traite?*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Moi, ce que j'essaye de dire à la personne, c'est que ok, elle veut ouvrir un dossier TAL, je peux l'accompagner, mais je ne peux pas suivre tous les délais, alors il faut qu'elle fasse elle-même, qu'elle soit capable de, parce que je ne veux pas la rappeler qu'il faut qu'elle envoie la notification. Faut qu'elle lise tous les côtés, qu'elle marque... c'est un peu l'éducation populaire dans le sens que, c'est ton dossier, c'est pas le mien.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Dans le réseau de la santé, on intervient beaucoup sur les problèmes individuels, on va aider un "usager" à s'organiser, à trouver des ressources, mais on n'intervient pas sur le fond du problème, sur les causes structurelles de tout ça. On est débordé-es, alors on travaille dans le curatif, et moins dans le préventif.*

*(INTERVENANT·E INSTITUTIONNEL 4)*

Une des entrevues revient sur le manque de visibilité des organismes communautaires notamment dans un contexte de population aux prises avec une importante fracture numérique :

*Il faudrait avoir des gens qui marchent, pas qui marchent dans le quartier, mais qui soient présents, visibles dans le quartier. Donc, quand les gens sont dans des... Je ne sais pas, dans des parcs, dans des centres communautaires, on les voit pour que les gens puissent communiquer, pour que les gens apprennent et sachent c'est quoi leurs droits, qu'est-ce qu'ils peuvent faire si quelque chose ne*

*fonctionne pas. La visibilité, je pense que c'est clé. Ça serait intéressant sinon d'avoir un groupe qui visite les immeubles qu'on sait qui sont à risque, pouvoir parler avec les locataires, informer sur leurs droits comme locataire, quelles actions ils peuvent prendre. Parce que parfois, ces gens-là ils sont isolés, donc c'est plus facile de reach out. Parce que parfois, ils utilisent même pas les réseaux sociaux. Il faut penser autrement.*

*(MARIA)*

Les intervenant·es se retrouvent elleux aussi pris devant les rouages bureaucratiques que les locataires rencontrent avec les institutions juridiques, limitant leur capacité d'action :

*Mais si tu as déjà testé, tu peux appeler trois fois dans la matinée, quatre fois dans la matinée, il y a peut-être un seul de tes appels qui va aboutir. Ils te mettent en file, puis ça raccroche. Ça raccroche. C'est minimum 40 minutes avant d'avoir quelqu'un au téléphone. Puis souvent, les gens se plaignent de la qualité du service qui est reçu. Comme au TAL, ils ne vont pas donner de conseil. Donc, ils n'ont vraiment que la mission d'information. Puis, je pense que nous, ce qu'on fait, c'est un peu écrivain public pour les gens. On les aide à accoucher de leur problème, puis à leur dire dans quel circuit ça rentre. Le TAL n'est pas capable de faire... Les préposés n'ont pas cette patience-là.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

### **Aide à la recherche**

À Saint-Michel, il n'existe pas d'organisme communautaire de quartier spécialisé dans l'aide à la recherche de logement. Les intervenant·es vont généralement référer les demandes d'aide à la recherche à des organismes comme Face-à-Face ou au service de référencement de l'OMHM.

*Il y a un phénomène qui s'est passé dans le dernier mois dans mes statistiques, c'est qu'avant, c'était l'insalubrité le plus grave. Le plus de services que je faisais, c'était par rapport à l'insalubrité : Demande d'inspection, ou des gens qui ont des problèmes d'insalubrité. Je remarquais beaucoup ça. Mais maintenant, c'est la recherche de logement.*

*(...)*

*Les demandes d'aide par rapport aux reprises de logement ont augmenté beaucoup aussi. Avant, c'était plus des problèmes d'insalubrité et un peu moins d'aide à la recherche de logement, mais maintenant, ça a augmenté, on a plus de gens qui recherchent en logement, qui recherchent la location de logement ou qui recherchent un HLM, une coopérative. Quand je mets tout ça ensemble, ce chiffre*

a monté<sup>13</sup>.  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)

*Je ne connais pas d'autres organismes que le BIL et la Maison d'Haïti qui peuvent aider les gens... Il faut quelqu'un pour nous aider à trouver [un nouveau logement].*  
(RÉGINALD)

### Service de référencement de l'OMHM

*Maintenant, heureusement heureusement, heureusement, merci Dieu que j'ai harcelé le HLM. Je les appelais chaque semaine. Je te jure, chaque semaine. Je l'appelais chaque vendredi à une heure précise, que je sais qu'ils sont libres, c'est 14 heures (rires). Après le dîner, ils vont répondre rapidement et je les supplie. Et à chaque fois, j'ai envoyé le jugement parce qu'on a passé après par le Tribunal et tout ça. Et malheureusement, le tribunal, il a donné raison au propriétaire. Oui, malheureusement. Et on était obligé le 30 juin de quitter. Si le 1<sup>er</sup> juillet, on quitte pas, c'est l'huissier qui va nous chasser de-là. Déjà, heureusement, mon mari, il était: Non, mais Je sais pas, parce que pour lui, le HLM, c'est juste pour les gens qui travaillent pas. Je sais pas d'où il a ramené cette information. Mais moi, je lui ai dis: Non, c'est juste pour les faibles revenus. On va tenter notre chance. Au moins, on aura un dossier. S'il arrive quoi que ce soit, c'est eux de trouver une solution pour nous. C'est moi qui ai rempli les dossiers. C'est moi qui ai fait toute la procédure à mon nom et tout ça. Je te jure, lui, il m'a dit: Heureusement que tu l'as faite (rires). Quand je les appelle, eux, ils m'ont dit: D'accord, vous êtes sur la liste. On va mettre que vous êtes en priorité, mais à chaque fois, on ne va pas vous promettre rien parce qu'on est vraiment bloqué pour trouver un 6 1/2, surtout pour vous, pour 6 1/2, c'est vraiment rare et tout ça. Mais rappelez-nous, donnez-nous des nouvelles comme ça, on va voir. Je rappelle mois de mai, je dis : Écoutez, on ne trouve pas. Ils m'ont élargi le territoire de recherche. Parce qu'au début, ils étaient dans juste deux. Le mois de mai, ils m'ont élargi. Ils m'ont dit: Est-ce que... J'ai dit: Oui. Là, n'importe où (rires). Je n'ai pas le choix. Il faut une maison, je ne vais pas choisir parce que je veux un toit. Je les appelle, j'envoie chaque feuille qui tombe sur moi, le jugement, je l'ai scanné. Je me suis déplacée chez eux pas mal de fois. J'ai donné même la feuille de la dépression de mon mari et tout ça, qui prenait le médicament, il fait l'arrêt du travail. Et c'est au début de juin qu'ils m'ont appelé et qui m'ont dit... c'était mon bonheur, c'était dans mon quartier. Je ne croyais même pas mes oreilles, je te jure. Ils m'ont dit : Est-ce que vous avez une feuille pour noter l'adresse ? J'écrivais. Ils m'ont dit : Irène Joly. J'ai arrêté et j'ai commencé à pleurer. J'ai dis : Mon Dieu, mon Dieu. Mes enfants étaient joyeux. C'était dans mon quartier. Je dis: Merci Dieu, merci Dieu, merci Dieu. Mais si moi,*

<sup>13</sup> Voir le travail du BIL dans la section « Zoom sur l'Est »

*j'ai eu cette chance, je sais qu'il y en a beaucoup qui souffrent encore. Je te jure, il y en a beaucoup, beaucoup.*  
(NIDAL)

L'augmentation des demandes de HLM et de coopératives reflète une précarisation générale croissante des ménages, qui sont pris entre la flambée des loyers et l'inflation. Le logement social est plus nécessaire que jamais.

*Et j'ai une demande de HLM. Je m'attends qu'elle aboutisse cette année prochaine parce que quand j'ai regardé au début de l'année à quel rythme ça allait, ça avait l'air de... Il y en avait comme 500 par année, puis j'étais à 600 et quelques. Oui, il y en a vraiment beaucoup.*  
(PHILIPPE)

### **Compétences en insalubrité**

Devrait être rôle santé pub, pas assez d'xp en insalubrité, sinon manque de RH :

Suggestion: Tel que dit précédemment, l'insalubrité des logements est un enjeu de santé publique. Mais devant l'insuffisance des ressources humaines et financières dans le RSSS pour s'attaquer à ce problème, des organismes essaient de faire avancer les choses, avec peu de moyens.

*Je sais que le comité logement de Petite-Patrie Ils ont mené un projet pilote sur l'insalubrité. Ils ont deux intervenant-es dédié-es [aux problématiques d'insalubrité], ils ont de très gros blocs en fait. Donc, elleux font l'intermédiation entre propriétaires et tous les acteurs du milieu, y compris le réseau de la santé, PACT de rue etc. Et c'est un gros suivi tout ça, , elles font que du suivi par rapport à l'insalubrité pour éviter que ces personnes là se retrouvent à la rue. Ça, ça serait un exemple intéressant à voir, mais ça veut dire que tu dédies entièrement deux ressources pour l'insalubrité, qui font uniquement ça.*  
(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 3)

## **4. LES MOTEURS SYSTÉMIQUES DE L'INSTABILITÉ**

Les stratégies individuelles d'adaptation, les solidarités de voisinage et l'action communautaire locale révèlent, par accumulation, leurs limites structurelles. Ce que les locataires vivent comme un sentiment de et ce que des intervenants du communautaires et du réseau de la santé vivent comme de l'impuissance traduisent en réalité des mécanismes systémiques qui dépassent l'échelle du quartier. L'instabilité résidentielle à Saint-Michel n'est ni accidentelle ni réductible aux seuls

rapports propriétaires-locataires : elle s'inscrit dans des logiques institutionnelles qui convergent au sein d'un système capitaliste qui fait presque de la précarité une norme.

### **Sentiment de délaissement des locataires**

*Oui, elle sent qu'elle est délaissée. Ce n'est pas vraiment de la colère envers le gouvernement, mais elle se sent vraiment délaissée par les institutions.  
(MARIA)*

*Ici, on dirait que je ne sais pas. On a été abandonné complètement par le système. On a été... Je ne sais pas, on est venu du Nous autres, ce n'est pas important. Regarde les autres, le regard, mets-les sur le côté, on n'a pas besoin de s'en occuper. (...)*  
*À un moment donné, tu me dis: Mais c'est quand est-ce que ça va finir, ça ? Je vois un pauvre monsieur, ici, qui est avec sa canne à côté de chez lui, il fait pitié un tabernouche. Je vais le croiser, peut-être. Oui, ça se peut. Un œil... C'est ça, il le voit pas très bien. Il habite toujours comme ça. Oui, il est toujours comme ça. Mais il vit dans la misère, lui. À l'intérieur de chez lui, il voudrait pas que tu rentres pour aller voir ce qui se passe, parce que c'est pas aux pauvres gens.  
(JOSIANE ET JACQUES)*

## **4.1. Logique marchande**

Le sentiment de délaissement exprimé par les locataires trouve une de ses explications dans la transformation du marché immobilier. Dans un contexte de crise du logement et d'inflation généralisée, le logement devient un actif financier spéculatif. L'abordabilité historique de Saint-Michel ne fait plus le poids face aux revenus stagnants et le coût de la vie qui explose.

### **Crise d'abordabilité**

L'ampleur de cette transformation devient saisissante à travers les témoignages de résident·es de longue date qui documentent une évolution historique dans l'accessibilité du quartier. Leurs récits révèlent comment Saint-Michel, jadis refuge pour les familles à revenus modestes, semble basculer vers un modèle excluant ses propres habitant·es, en particulier les arrivant·es les plus récent·es.

*Depuis 2013 [que j'habite dans le quartier]. Ce n'est tout de même pas hier. Puis là, j'ai beau regarder les logements dans le coin, ils sont tous très chers ici. Dans*

*le quartier Saint-Michel, pourtant ce n'est pas des gens hyper riches. Moi, les gens que je côtoie, je suis comme bien déçue.*

*(...)*

*Puis là, ils parlent de démanteler... Moi, j'appelle ça un camping, là. C'est la rue Notre-Dame. C'est parce que les gens, pourquoi ils se ramassent là ? Ils n'y en auraient pas [des campements] si les logements étaient moins chers.*

*(FRANCINE)*

*Mais ce qui est fou, c'est le montant des loyers. Comme moi, quand j'ai commencé, on était là, un studio à 700\$-800\$. Là, maintenant, c'est genre, 1000\$.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Pas moins de 1 000\$. Pas moins de 1 000\$ un studio.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*C'est ça qui est triste. (INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 2)*

*Ben moi, à 624\$, je suis en dessous de la fourchette complètement. Ben c'est génial parce qu'elle [la propriétaire] a passé 14 ans à ne pas m'augmenter aussi. Il n'y a plus de logement comme ça.*

*(...)*

*Quand je suis arrivé·e ici, de l'autre côté, en 1988, on payait 385\$ pour 5 ½ en haut. 385\$. Regarde, ça ne fait pas 100 ans de tout ça. Ça fait juste... Ça fait 21 ans plus 16 ans que j'habite ici.*

*(...)*

*Nous autres, ça nous estomaquait parce qu'on disait avant: il faut que tu paye 100 \$ la pièce. On calculait ça comme ça. C'est 100 \$ la pièce, puis on avait 2-3 pièces, 300\$. Une cuisine salle de bains, tu sais ? Je veux dire, c'était 100 \$ la pièce, tu comprends ?*

*(...)*

*Puis quand on a cherché, c'était vraiment la crise du logement. Dans les années 1987-1988, c'était très, très difficile de trouver un logement. Puis à l'époque, c'était dans le journal, les logements. On épluchait tous les logements, on appelait partout. (...) J'appelais, on allait visiter. J'allais visiter, puis à un moment donné, on a trouvé celui-là, mais ça a pris du temps avant qu'on trouve celui-là. Ça a pris beaucoup de temps avant qu'on le trouve. (...) Puis on a pris le logement. Mais C'était le même montant qu'on payait dans le centre-ville 385\$ pour un 4 ½. On a payé 385\$ ici pour un 5 ½. Tu vois ?*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

*La pauvreté, elle est là à Saint-Michel et puis... Elle n'est pas très visible, mais aujourd'hui, comme tu me dis que s'il faut 30% en dessous de 30% de tes revenus*

*pour avoir un logement considéré comme dans ton budget... Je suis sûr qu'il y a beaucoup de personnes qui n'ont pas à ça.*  
(STÉPHANE)

*Toi, ton loyer est passé de 650\$ à 1200\$ en 11 ans ?*  
Oui.  
(ÉDELINÉ)

*Y'a pleins d'appart mais ils sont trop chers pour les adultes ! (ND)*

*Oui, parce que l'idée du capitalisme, c'est que la main d'œuvre ne coûte pas cher, mais que les choses coûtent cher. Donc, il y a toujours deux pôles qui se déplacent dans la direction opposée. Et Saint-Michel, il est dans ce trou.*  
(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 1)

## • Impact du Covid-19

La pandémie revient souvent dans les témoignages et est perçue comme un accélérateur de cette transformation du marché. Les témoignages montrent comment cette période semble avoir normalisé des pratiques spéculatives jusque-là contenues, créant un avant et un après dans l'évolution des prix.

*L'impression que j'ai, c'est qu'avant la pandémie, ils y en avaient... Mais c'était comme un niveau raisonnable. Mais c'est comme avec la pandémie, les prix ont commencé à exploser, puis là, les propriétaires se sont tous dit: Ils font de l'argent ailleurs, pourquoi nous autres on n'en ferait pas ?*  
(PHILIPPE)

*Et puis moi, mon logement, il est satisfaisant parce que mon loyer, il est carrément convenable par rapport à l'augmentation des prix qui a eu lieu après la Covid. Moi, j'ai eu la chance que mon propriétaire a du sens. Mais c'est vrai que ma voisine qui a peut-être moins les moyens que moi, se plaint tout le temps aussi. Mais il faut comprendre, c'est une femme célibataire avec trois enfants, donc c'est peut-être un peu plus compliqué, même si elle a un grand logement.*  
(STÉPHANE)

## Vétusté instrumentalisée

Cette spéculation s'appuie paradoxalement sur la dégradation du parc immobilier vieillissant. Loin d'être un frein aux profits, la vétusté devient un levier qui permet de maintenir des loyers bas pour certains tout en justifiant le désinvestissement généralisé. C'est l'envers de la médaille du mécanisme d'augmentation des loyers

dû aux réparations repéré plus tôt (section 2.2).

*Juste pour te donner une idée, c'est de vieux immeubles, ça date de l'après-guerre..., ça a peu près de 70 ans. Ça date de 1947, peut-être quelque chose comme ça ici... 1947, même plus que ça. Plus que ça même. (...) Ça, c'est des affaires à mettre à terre. Ça, tu comprends ? Cette construction.*

*(...)*

*Je veux dire, c'est pas un logement insalubre, mais pas loin. Parce qu'il est pas entretenu. Eux autres en bas, on leur a probablement raconté des histoires que c'était une maison qui était parfaite, qu'on avait toujours entretenu, puis ça. Mais va voir le bain dans la toilette, le bain t'en reviendras pas.*

*(JOSIANE ET JACQUES)*

*Je pense que les propriétaires comprennent que les habitations, c'est un besoin incontournable. Je pense aussi qu'il n'y a pas eu beaucoup d'investissement pour construire des nouveaux logements, ce qui fait que ça n'a pas amené une pression à la baisse sur le marché.*

*(...) Les gens n'ont pas envie d'investir dans leur immeuble dans le quartier Saint-Michel. Ils ne veulent pas mettre d'argent pour le rénover. Ils n'ont pas confiance dans les locataires pour payer leur loyer. Ils n'ont pas confiance à la ville pour vérifier que leur logement soit ajusté. En tout cas, ils ne pensent pas que la ville va faire des vérifications. Il y a beaucoup de laisser aller de la part des propriétaires. Puis, au final, ça finit par devenir juste des endroits où est-ce qu'on va ramasser des loyers, puis on s'enrichit.*

*(...)*

*Ce n'est pas tous les propriétaires qui veulent mettre de l'argent pour rénover, mais ceux qui le font, ils le font avec l'objectif de dire: « Moi, je vais doubler le loyer ». Puis, avec la grille du TAL, les bâtiments sont tellement vieux, c'est tellement majeur les investissements qu'il faut mettre pour pouvoir rénover que ça rentre, ça marche. Ils sont capables de prendre un loyer qui est à 600\$ et de l'amener à 1300\$. Parce qu'ils vont être obligés de mettre 250 000\$ pour refaire le mur du bloc. C'est des montants faramineux qui font que dans le calcul, après ça, on est capable d'augmenter vraiment beaucoup. Ce n'est pas ce qu'on veut. (DANIEL)*

## **Insuffisance du logement social**

Face à la dégradation du parc locatif privé, l'alternative publique se révèle dramatiquement insuffisante. Les témoignages révèlent un système de logement social incapable d'absorber la demande croissante générée par la crise du marché privé.

*C'est la réalité dans laquelle on vit, c'est qu'il n'y a pas suffisamment de logements. Les logements qui restent présentement sont insalubres. Ce n'est pas un endroit où est-ce que tu as envie de rester plus longtemps qu'un mois ou deux. Ce n'est pas idéal pour que les gens s'installent, puis qu'il y ait le goût de rester sur du long terme.*  
(DANIEL)

En effet, « Les logements de type coopérative, OBNL ou HLM représentent à peine plus de 5 % du parc locatif du Grand Montréal, soit 32 451 unités de logements. En ce moment, plus de 14 000 ménages sur l'île de Montréal sont inscrits sur les listes d'admissibilité pour obtenir un logement social et le délai d'attente est de plusieurs années. » (Centraide du Grand Montréal, 2025)

*Donc, on a de plus en plus de gens qui recherchent un logement, qui recherchent l'allocation logement ou qui recherchent un HLM, une coopérative*  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1).

*Je suis en attente d'un HLM, je suis 600ème sur la liste.. On m'a dit environ 5 ans d'attente. Alors je cherche un 3 ½, mais je ne suis pas capable de chercher seule, j'ai besoin de quelqu'un pour m'aider*  
(RÉGINALD)

*C'est sûr que j'aurais été beaucoup intéressée [par un HLM], mais la liste d'attente est de 5 ans, puis là, ils ne prennent plus de nouvelles personnes.* (FRANCINE)

*Le logement social<sup>14</sup> [à distinguer du logement abordable] se base sur le fameux taux d'effort des individus qui est fixé à 25% plus (+) les frais d'électricité. Parce qu'on estime que quand un ménage met 25% de ses revenus dans le logement, après, il lui reste l'argent pour faire le reste de sa vie comme manger, éduquer ses enfants... Le logement abordable<sup>15</sup> ne prend pas en compte la situation des revenus de l'individu. Il prend seulement en compte le marché. Donc plus le marché est élevé, plus cette définition, elle va être souple. En plus, ce n'est pas des logements qui seront des propriétés publiques d'offices municipaux, pas nécessairement. Il y a un glissement... on ne fait plus d'immeubles 100% logements sociaux.*  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)

<sup>14</sup> Voir définition logement abordable et logement social dans le Lexique

<sup>15</sup> idem

## 4.2. Logique bureaucratique

Cette insuffisance de logements sociaux s'inscrit dans une logique bureaucratique complexe plus large. La multiplication des échelons, la fragmentation des services et la littéracie juridique peu accessible créent un labyrinthe institutionnel qui décourage souvent l'accès aux droits chez les locataires qui tentent des recours.

### Fragmentation des services

La répartition des compétences en matière de logement entre différents paliers municipaux génère une fragmentation qui complique l'accès aux services. Cette division administrative transforme chaque demande d'aide en navigation complexe entre instances multiples.

*C'est sûr que la compétence en matière de lutte à l'insalubrité, c'est les arrondissements qui l'ont. Par contre tout ce qui est services d'urgence, 311 etc. C'est la ville-centre. Donc, c'est deux échelons institutionnels. Oui ils se parlent, bien sûr, mais ça rajoute de la complexité des fois. Puis l'OMHM, justement, c'est un des enjeux de complexité, en fait. Même pour eux aussi, ça a l'air d'être complexe en interne.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Donc la compétence de l'insalubrité, c'est de l'arrondissement, mais l'urgence c'est l'office municipal. Alors ils échangent, sauf qu'il y a des choses qui se communiquent mais ça tombe un peu dans un « nowhere land ».*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Exact. Comment tu veux faire ça plus compliqué que ça? Donc, l'urgence, c'est la ville centre en fait qui gère ce dossier là, mais elle le délègue à l'OMHM.*

*(...)*

*En fait les politiques en habitation de manière générale, c'est la ville centre qui les détermine, oui, mais il y a un certain degré d'autonomie au niveau des arrondissements. C'est là où des fois les échelons ça frictionne un peu en fait. Le service de référence de l'OMHM en est un bon exemple.*

*(...)*

*C'est des services qui sont délégués à la Ville-Centre, mais c'est trop petit par rapport à l'échelle de la ville au complet, y'a genre: 30 entreposages sur l'année, 2 ALIS peut-être (Agent de Liaison et d'Intervention Sociale), et l'aide à la préservation du logement.*

*(...)*

*L'arrondissement redonne des dossiers à la Ville-Centre quand eux ils sont pas capables d'aller, parce que c'est trop gros. Ça nécessite plus de suivi, en fait.  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Des fois on améliore la relation avec l'arrondissement et nous, dans notre arrondissement, c'est le cas. Typiquement, une demande d'accès à l'information à l'arrondissement, en dix jours, j'ai le papier. Mais à la Ville centre, comme c'est le greffe de la Ville-centre au complet qui gère, ça prend un mois et demi, deux mois, avant d'avoir le rapport d'accès.  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*C'est plus bureaucratique. (INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*C'est plus bureaucratique effectivement. Et des fois, le service de référence c'est un peu la même affaire. Les choses existent, mais si tu tombes pas sur le travailleur en interne qui connaît ...  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Et le service de référence et d'entreposage a tendance à disparaître puisque la compétence a évolué, ils n'ont plus l'obligation donc, c'est au bon vouloir des arrondissements et au bon vouloir budgétaire des arrondissements surtout.  
Pour quoi il n'y a plus d'obligation?  
C'était dans le code civil, en fait, le propriétaire qui évacuait les affaires avait l'obligation d'entreposage puis c'est plus le cas. Ça a changé.  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Les propriétaires peuvent mettre les affaires à la rue?  
Oui, oui, mais il le faisait déjà de toute façon, même si c'est pas légal genre, techniquement, t'avais un article dans le code civil où tu devais conserver les biens d'un locataire qui a déguerpi pendant 90 jours après le départ. Puis, au bout de 90 jours tu peux en disposer. Quand est-ce que ça a changé?  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Ça fait 1-2 ans je crois.  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

Les intervenant·es elleux-mêmes se retrouvent à essayer de démêler les fils d'un système bureaucratique parfois opaque.

*Vous avez cité aussi le fait que ya des services qui ne sont pas connus, pour aider à la préparations, l'extermination, plein de services qui ne sont pas connus. En fait ces services n'ont pas vocation à être diffusés au public, c'est vraiment des références pour les intervenant-es.*  
(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 3)

*Ils ont diffusé ça lors d'une rencontre et j'étais là comme « Ah ok! Vous offrez ce service la en fait! » Je n'étais pas au courant, vraiment.*  
(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 1)

*Selon moi, ça va passer par un intervenant qui va référer au service.*  
(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 3)

*Mais moi je suis intervenante et je sais même pas comment référer à ça !*  
(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 1)

## **Barrières procédurales du TAL**

L'accès à la justice locative se heurte à plusieurs barrières procédurales et linguistiques particulièrement dissuasives. Le Tribunal administratif du logement, supposé accessible à tous, devient en réalité un système qui avantage ceux qui maîtrisent le mieux les codes juridiques et administratifs.

La conversation suivante entre deux intervenant-es illustre bien la complexité du système auquel iels réfèrent les locataires qui viennent les voir :

*Oui, il y a la barrière de la langue, mais il y a aussi la barrière de la complexité de la procédure du TAL, pour les gens qui ont de la difficulté à comprendre le langage juridique. Donc, ils ne savent pas c'est quoi qu'il faut faire. Ils ne lisent pas les documents jusqu'à la fin, ils ne suivent pas toutes les étapes. Quand ils arrivent dans l'audience, ils manquent la preuve de la notification. Ils ne savent pas expliquer parce qu'ils ne comprennent pas c'est quoi une preuve de notification. Ils ne comprennent pas tous les enjeux autour du tribunal, parce que le tribunal, il est supposé être simple. On va sans avocat. On n'a pas besoin d'avoir un avocat, mais c'est compliqué la procédure pour les gens qui sont sous scolarisés, qui ont la barrière de la langue... Des fois, tu arrives, le juge pose des questions sur la procédure et les gens ne parlent pas du problème. Donc, ils se sentent frustrés parce que c'est comme : « Mais le juge ne m'a pas écouté. »*  
(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 1)

*Est-ce qu'il y a un profil de personnes qui ressort pour ce genre de demandes?*

*Âgées, pauvres, l'un ou l'autre. Mais même des gens qui ne sont pas nécessairement âgés, en fait.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Ou quand ils ne parlent pas français, la barrière de la langue.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Oui, ça va complexifier la situation. (INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Donc la barrière de la langue oui, et aussi la méconnaissance de la loi d'ici, pour les gens qui parlent pas français, de comment le droit fonctionne ici. Tout ça c'est des barrières. C'est pas juste la barrière de la langue, mais comment ça fonctionne le droit du logement au Québec.*

*J'avais l'impression lors des entrevues qu'il y avait quand même une certaine connaissance du droit parmi les gens du quartier, mais qu'il y avait vraiment une difficulté dans l'application?*

*Il y a toujours des nouveaux arrivants. Je suis avec une personne qui vient de la Colombie. Elle n'a rien compris sur le droit du logement. J'ai dû lui expliquer. « Je sais que ça, c'est pas la réponse que tu vas écouter, mais ça se passe comme ça: on est dans une crise de logement et tout ce que tu vis, c'est les effets de la crise. »*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*C'est même pas que les nouveaux arrivants. Il y a aussi des gens pour qui c'est leur premier appartement ici, donc ils vont être plus vulnérables. Puis oui dans l'application oui, 100%, clairement plus de difficulté, que dans la connaissance du droit.*

*(...)*

*Effectivement, quand tu reçois les documents du TAL, au niveau littéracie, c'est beaucoup d'informations condensées dans une petite écriture.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Oui, c'est pas clair. (INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Comme j'ai eu quelqu'un la dernière fois qui est venue me voir, qui voulait que je la prépare à une audience puis elle se basait sur les exemples donnés. Mais ça ne correspondait pas à son cas. Fait que la, elle comprenait pas pourquoi on donnait pas ces exemples, mais je lui disait « mais c'est pas ton cas, en fait... » En tout cas y'a une mécompréhension [des procédures, de la bureaucratie du TAL].*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Au TAL si tu veux faire des démarches, soit tu y vas en personne, mais les délais pour avoir un rendez-vous sont très longs, soit t'essayes en ligne, mais en ligne... ben souvent, les gens ne sont pas tout à fait capables : faut que le document soit en pdf, faut que tailles rattacher le numéro de dossier, et là, « il est où mon numéro de dossier ? »...*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Les gens ont de la difficulté avec ça. Et après, il faut imprimer ces documents et envoyer la notification avec la liste des pièces. Ou parce que, sinon, l'action est annulée. Parce que la procédure n'était pas observée. Mais ça, c'est une fracture bureaucratique, mais c'est aussi numérique.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

## **Fracture numérique**

La modernisation des services peut paradoxalement se transformer en barrière d'accès contre-productive qui exclue certaines populations dans l'exercice de leurs droits. C'est le cas de beaucoup de personnes à Saint-Michel, qui témoigne d'une importante fracture numérique.

*Mais alors, et la fracture numérique? Elle a une relation aussi avec les démarches qui sont trop bureaucratiques, non? qu'est-ce que vous pensez? Moi, je vois ça un peu comme des choses qui s'entrelacent. Surtout, parce que la bureaucratie, on règle en ligne. Ou par téléphone.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Peut-être pour les demandes d'accès à l'information par exemple? Pour moi, c'est deux volets différents la fracture numérique et les rouages institutionnels. C'est juste complexe de manière générale, en fait.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Peut-être la bureaucratie est un problème plus grand que la fracture numérique, qui est plus spécifique.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*On dirait que la fracture numérique c'est une spécificité du quartier qui amplifie la complexité du système.*

*Oui c'est ça, la fracture numérique, c'est plus difficile aussi pour nous mobiliser, parce que c'est plus difficile de rejoindre des gens, par courriel, il faut que t'appelle, ou que tu cognes à la porte, C'est pour ça qu'on fait du porte-à-porte.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*La fracture numérique, elle intervient au niveau de la mobilisation, puis ensuite, elle intervient...*

*Au niveau de l'exercice des droits. Puis du suivi.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

## **Connaissance, appropriation et recours au droit du logement**

Cette sélection par les compétences administratives révèle alors un nouveau paradoxe : plusieurs locataires connaissent leurs droits en théorie, mais se trouvent incapables de les exercer en pratique.

*Quand tu t'en vas en non-paiement de loyer ou en fixation de loyer, c'est des gens qui ont des logements insalubres, qui espèrent en se rendant devant le juge, en dénonçant le comportement du propriétaire, que ça va être entendu quelque part.*

*Puis là, le juge direct, il n'est pas là pour juger du problème. Il va dire: « Oui, je comprends, mais c'est un autre recours ». Et ça, les gens ne comprennent pas.*

*Ça, c'est épouvantable. Ça ne s'est pas compris. Ça perd encore plus l'intérêt d'aller au tribunal administratif du logement.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*J'ai l'impression que vous recevez quand même des personnes qui ont l'air de avoir une certaine idée de leurs droits?*

*Ils ont une connaissance partielle. Ils savent qu'il peuvent refuser l'augmentation, mais ne savent pas exactement comment.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Ou y'a des points ultra-précis dans le droit, par exemple une cession de bail par exemple, avec la loi 31. La reprise de logement, tu sais que c'est autorisé. Mais dans les faits, comment la procédure se passe...Les gens savent que les proprios ont le droit de reprendre le logement. Mais derrière la procédure, le fait que c'est le propriétaire qui doit ouvrir un dossier, qu'ils ont le droit de demander des frais de déménagement, etc. c'est toutes des sous éléments de la procédure qui sont un peu moins connus en fait.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Les droits et procédures en matière de logement, c'est complexe, il y en a des choses à savoir, des particularités. Ce n'est vraiment pas tous les intervenants du CLSC qui savent comment bien aider un résident avec ces problèmes là. Et des fois, on ne connaît pas non plus les ressources de la communauté qui pourraient*

*nous aider.  
(INTERVENANT·E INSTITUTIONNEL 4)*

### 4.3. Logique judiciaire

On constate qu'au-delà des obstacles bureaucratiques, c'est l'institution judiciaire elle aussi qui reproduit et amplifie les inégalités structurelles devant la justice, notamment les rapports de domination entre propriétaires et locataires amplifiés par des contrôles et des suivis insuffisants.

### Asymétrie ressources propriétaires vs locataires

*[suite à son éviction] Oui, j'ai appelé au TAL, puis c'est tellement compliqué, c'est tellement long que j'ai préféré accepter. Parce que là, j'avais pas le goût de me ramasser en Cours. J'ai eu peur que si un autre propriétaire fasse une enquête, qu'elle parle contre moi  
(FRANCINE)*

*Dans la nouvelle loi, il est supposé avoir des amendes si - je pense que c'est la clause H où est-ce que tu marques l'ancien loyer - tu peux avoir une amende si tu ne l'inscris pas, mais c'est à voir s'ils vont vérifier... ils sont déjà débordés à la Régie du logement...  
(PHILIPPE)*

*On a affaire avec un public qui est plus pauvre et plus vulnérable avec un niveau d'éducation plus faible du côté des locataires. Le propriétaire, il va plus facilement pouvoir se payer un avocat. Donc se faire entendre devant le juge, pour lui, ça va être plus facile. Puis aussi, le locataire, il n'a qu'un seul logement, le sien. Le propriétaire, il peut avoir plusieurs blocs et donc avoir une certaine habitude de comment ça fonctionne, une expertise qui est acquise avec le temps. Donc, c'est sûr que ce n'est pas un système qui facilite la prise de parole des locataires  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Donc, on essaye de faire ce travail d'éducation populaire, d'expliquer comment les choses fonctionnent au TAL. Mais dans le fond, c'est frustrant. Parce que... L'asymétrie entre propriétaire et locataire est énorme. Ils sentent ça dans leur peau, ils vivent ça chaque jour. Donc, quand ils arrivent devant le juge, c'est leur seul espoir de pouvoir rééquilibrer les choses. Mais dans le fond, les institutions sont pro-propriétaires parce que c'est le droit de la propriété privée !  
(RÉGINALD)*

*Si c'est un propriétaire de bonne foi qui est juste un peu négligent de ses affaires, ça va mettre le petit coup de pouce qui va changer de quoi. Pas pour les gens qui ont un propriétaire de mauvaise foi qui connaît le système.  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3).*

## **Contrôle et suivis insuffisants**

Cette asymétrie se retrouve également dans les mécanismes de contrôle censés protéger les locataires. Les inspections municipales, principal outil de lutte contre l'insalubrité, révèlent leurs limites face à des propriétaires qui maîtrisent les rouages du système.

*Il y a eu une inspection en bâtiment lors de la passation de bail. Il y a noté plein de choses. Il est censé y avoir de la ventilation dans une toilette. Il n'y a pas ça. On a un puit de lumière avec une trappe, mais tu le verra pas parce que le plafond était complètement humide à cause de ça, c'était tout noir.  
(JOSIANE ET JACQUES)*

*Sur toutes les demandes d'inspections que vous envoyez, c'est quoi le pourcentage qui sont faites effectivement?  
Ah ben 100%, même si y'en a qui tombe dans les craques parfois, mais c'est rare.  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Mais c'est résoudre le problème qui est un peu plus complexe, parce que c'est complexe l'insalubrité.  
(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Donc après les résultats de l'inspection sont donnés, mais il n'y a pas d'accompagnement pour résoudre le problème ensuite ?  
Un TAC (Trouble d'Accumulation Compulsif) par exemple...Moi c'est plus que les locataires se tannent avant que le processus soit terminé en fait, les gens s'en vont. Les délais d'attente pour avoir l'inspection sont courts, mais les délais de constat pour que les travaux soient faits peuvent prendre plusieurs mois.  
Exemple, je suis inspecteur, je viens chez toi, je constate un problème, je donne un délai X pour agir. Si j'ai un peu traîné à faire mon constat, ben il s'est peut être écoulé 15 jours entre le moment où je suis venu et le moment où je fais le constat, donc, on est déjà 1 mois après la demande d'inspection. Puis après ça je redonne un mois au propriétaire pour faire les travaux. Fait qu'on est rendus 2 mois plus tard, le propriétaire à toujours pas fait les travaux. Là on donne peut-être une menace d'amende. Et les propriétaires qui connaissent un peu le système ont tendance à un petit peu à négocier les délais.*

*C'est possible ça?*

*Ben en fait oui, l'arrondissement, ils vont avoir tendance à mettre peu d'amendes parce que c'est dur à collecter. Les proprios sont des administrés comme tout le monde. Donc, avec des gens qui connaissent le système, ça peut durer longtemps avant que le problème soit réglé. Ou alors on règle à moitié des affaires, mais pas toutes. Puis, un autre enjeu aussi, où tu rajoutes à la complexité, c'est que l'inspection, c'est une obligation de résultat, mais on ne contrôle pas les moyens qui sont mis ensemble. Ça, les moyens, ça va être la RBQ en fait (La Régie du Bâtiment du Québec). Tsé l'arrondissement dis : « je veux que l'infiltration, soit réparé par quelqu'un ». Techniquement, ça devrait être réparé par quelqu'un qui a des cartes de compétences on est d'accord ? Mais ce n'est pas contrôlé là qui fait quoi. Tu fais venir monsieur, madame, tout le monde, tu fais « hop hop » et voilà, c'est suffisant. Alors, oui, l'inspection est capable de dire: ça a été fait « broche à foin ». Mais tsé, l'important pour eux, c'est la santé et la sécurité...*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

L'inefficacité de ces inspections trouve une grande partie de sa source dans la faiblesse des sanctions appliquées. Les amendes dérisoires face aux profits immobiliers encouragent les propriétaires récalcitrants à maintenir leurs pratiques plutôt qu'à se conformer aux exigences sanitaires.

*Les inspections, c'est que oui, ça aide pour les gens qui sont de bonne foi, ils vont avoir de la pression de la ville, ils vont faire les travaux. Pour les gens de mauvaise foi qui connaissent le système, ça ne fonctionnera pas. Les amendes ne sont pas assez punitives.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

Il est important de garder en tête que malgré les imperfections du système, les intervenant-es souhaitent y trouver des alliés et étendre les partenariats pour une meilleure entraide face à des enjeux qui dépassent leur échelle d'intervention.

*Mais j'ai peut-être un regard un peu trop critique... peut-être c'est pas très juste. En fait, ils traitent 500 dossiers par année. Puis il y a des gens pour lesquels ça fait la job, ça fait avancer des affaires... (...) Donc oui, l'arrondissement a des limites, mais tsé, c'est aussi des partenaires potentiels.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Avec lesquels on veut entamer la conversation, peut-être avec ce portrait. On travaille ensemble.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*On parle des limites, mais regarde, typiquement les modifications qu'ils ont fait aux règlements d'urbanisme a priori ce qu'ils ont dit, c'est que ça fonctionne et qu'il y a moins de destruction de logements pour des projets de transformation qu'avant à l'échelle de l'arrondissement. Donc il y a des limites, mais il y a des avancées à souligner, en fait. La modification, ils l'ont passée l'année passée. Ça a un effet dissuasif sur la transformation de plex, en unifamiliale, par exemple.*  
(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 3)

#### 4.4. Défaillances de l'offre en santé publique

Cette complexité est autant vécue par les usager·ères que par les travailleur·ses communautaires et institutionnels eux-mêmes. Elle se manifeste effectivement dans l'organisation des services de santé publique, où persistent des zones grises et des angles morts face aux besoins des locataires confrontés à des enjeux de logement susceptibles d'évoluer vers des problèmes de santé. Rappelons que le logement est un des déterminants sociaux de la santé qui a un impact majeur sur la santé physique et psychologique, de même que sur les inégalités sociales de santé<sup>16</sup>.

Dans la politique gouvernementale de prévention en santé de 2016, le gouvernement du Québec avait comme cible « d'accroître l'offre de logementS abordables, sociaux et communautaires de 49%<sup>17</sup> ». De plus, selon le plan d'action interministériel 2022-2025, on note la volonté de « soutenir des initiatives en logement favorisant la santé, la stabilité résidentielle et la réduction des inégalités sociales<sup>18</sup> ».

Le CIUSSS a une responsabilité populationnelle envers cette question. En ce sens, il détient des leviers pour soutenir le développement de logements sociaux sur son territoire, et pour maintenir un parc locatif abordable et sain. La question est : utilise-t-il ces leviers? Remplit-il son devoir de responsabilité populationnelle?

Plusieurs défis d'ordre structurel se dressent face à l'intervention du réseau de la santé en matière d'habitation. Au niveau procédural, l'intervention requiert le consentement de la personne, une évaluation par le guichet d'accès du CIUSSS et

---

<sup>16</sup>INSPQ, Logement et santé : développement d'un cadre conceptuel, mai 2024

<sup>17</sup> Gouvernement du Québec, MSSS, [Politique gouvernementale de prévention en santé](#), 2016.

<sup>18</sup> Gouvernement du Québec, MSSS, Plan d'action interministériel 2022-2025 de la Politique Gouvernementale de prévention en santé, 2022.

l'ouverture d'un dossier. Ces étapes s'accompagnent de difficultés particulières, comme au niveau de la prise en charge par les guichets d'accès en santé mentale (GASMA) pour la clientèle présentant des problèmes de santé mentale suspectés mais sans diagnostic officiel.

Les contraintes opérationnelles incluent des délais de traitement prolongés, des équipes restreintes et une lourdeur administrative notable pour coordonner les actions entre les équipes du CIUSSS.

La fragmentation institutionnelle constitue également un défi majeur connu du réseau de la santé et de ses partenaires. La responsabilité du CIUSSS se limite essentiellement aux aspects sanitaires, tandis que le cadre bâti relève de la Ville. Cette division peut parfois générer une confusion dans le partage de compétences entre le CIUSSS, la santé publique régionale, les arrondissements, la SHQ, l'OMHM, etc. Ainsi, l'interdépendance entre partenaires, bien que bénéfiques à plusieurs égards, induit inévitablement une complexité lorsqu'il est temps d'intervenir et de soutenir une personne en situation de précarité résidentielle. Les lacunes informationnelles et relationnelles aggravent ces dysfonctionnements. Le manque d'information sur les ressources disponibles hors du CIUSSS entrave le développement d'une expertise de résolution de situations complexes, compliquent aussi les trajectoires internes et externes et ralentissent une collaboration proactive qui pourrait éviter la gestion en urgence de cas pré-éviction ou de situations excessivement détériorées.

Enfin, notons que l'intervention actuelle des CIUSSS semble se concentrer principalement sur l'insalubrité, tandis que les actions au niveau du développement de logements sociaux, par exemple, sont peu fréquentes. L'enjeu politique de positionnement entre indépendance et loyauté envers le Ministère de la santé et des services sociaux vient finir de compliquer la prise de position des CIUSSS face au Ministère de la santé et des services sociaux.

*C'est certain que tout le monde dans le CLSC, dans le réseau, fait son gros possible pour soutenir et accompagner en lien avec les enjeux de logements. Il y a des TS par exemple qui vont faire des appels et se déplacer avec des usagés pour les aider dans la recherche de logement; il y a les professionnels dans les guichets d'accès qui vont essayer de référer aux bonnes ressources aux meilleurs de leurs connaissances; il y a des aides familiales qui vont donner un coup de main à domicile; il y a des organisateurs communautaires qui vont faire des liens avec l'équipe d'insalubrité ou qui vont soutenir des organismes ou des projets en logement. Mais presque tout ça... on le sait que c'est un "band-aid"; oui, il fait du bien, mais il y en a clairement pas assez et ça ne règle en rien les problèmes à la*

*base. On aimerait ça en faire plus, mais on a un caseload, des listes d'attentes, et des directives institutionnelles ou ministérielles à respecter... (INTERVENANT-E INSTITUTIONNEL 4)*

#### 4.5. Le communautaire

Face à ces défaillances institutionnelles multiples et malgré ses propres difficultés par rapport à celles-ci, le secteur communautaire se retrouve en première ligne pour pallier tant bien que mal les dysfonctionnements du système.

#### **Sous-financement chronique et précarité du communautaire**

Les organismes communautaires souffrent eux-mêmes d'un manque de ressource chronique et se retrouvent souvent avec des moyens dérisoires face à l'ampleur des besoins. Financement par projets, bénévolat obligé et manque de reconnaissance fragilisent leur action auprès des locataires.

*Comme tu viens de dire, le comité logement, c'est du bénévolat<sup>19</sup>. Ça devrait être un organisme reconnu, puis les gens seraient payés ....(FRANCINE)*

*Ce n'est pas juste avoir des nouveaux acteurs, mais que ces acteurs aient une sorte de stabilité, de continuité. Parce que sinon, tu commences et après tu meurs. Ça ne fonctionne pas. Il faut que, par exemple, le comité logement, il faut qu'il soit stable, qu'il ait recours [à des subventions] pendant quelques années et pas juste une année, sinon tu commences une chose, après c'est fini.  
(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 1)*

*Moi je suis un cas à part [en tant que citoyen·ne]. Je les connaissais déjà, mais oui, les gens ne savent pas. Il y a beaucoup de ressources communautaires dans tous les quartiers, mais on n'en parle pas assez. Ils sont cachés. Parce que de un, il n'y a pas assez de financement. Je n'ai Je suis allée avec plusieurs comités de logement à Montréal, puis ils sont vraiment débordés. Le problème, c'est que c'est par projet. Donc, il faut toujours renouveler à tous les ans, deux ans. Et c'est beaucoup de paperasse.  
(MARIA)*

#### **Épuisement professionnel et sentiment d'impuissance**

Cette précarité structurelle génère un épuisement qui dépasse les difficultés financières. Les intervenant·es se trouvent confronté·es à des problèmes systémiques qu'ielles ne peuvent résoudre à leur échelle, créant un sentiment

<sup>19</sup> Le CLCSM n'avait pas encore reçu de financement au moment de l'entrevue.

d'impuissance qui mine leur capacité d'action collective et qui impacte à son tour leur propre santé mentale. L'échange suivant en est révélateur :

*Il y a un sentiment d'impuissance quelque part. Tu peux faire de ton mieux, mais tu le sais que finalement, peut-être que ça ne va pas aboutir. (...)*

*Il faut qu'en tant qu'intervenant, tu aies comme motivation des petites victoires quelque part. Ça te fait rebondir puis continuer. Mais quand tes petites victoires, c'est juste le 5%, puis le reste, c'est des dossiers difficiles qui n'aboutissent pas...*

*Il peut y avoir une démotivation, c'est sûr. Ce n'est pas facile.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 2)*

*Toute la souffrance des gens... il y a l'épuisement puis... ça a un impact aussi sur le moral. Tu retournes toujours au combat en disant : J'en ai perdu combien des dossiers?*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Des fois, on accompagne des gens depuis longtemps, et qui se font avoir par le délai de quarante cinq jours. Tu te dis « \*sti, J'ai mis du temps de l'énergie, puis... »*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Moi, j'ai un sentiment d'impuissance par rapport à ça, parce que les gens arrivent, ils racontent leur histoire, ils n'ont pas un logement, ils cherchent un appartement. Mais moi... c'est impossible de les aider dans le fond. Si c'est quelqu'un au moins qui se débrouille avec un ordinateur, oui, il peut chercher dans plusieurs sites. Je peux au moins référer un lien qui peut les aider... Je leur souhaite bonne chance parce que... je sens vraiment une impuissance.*

*(...)*

*Et ça, le communautaire ne peut pas trouver la solution. C'est les institutions, c'est le gouvernement.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1)*

*C'est pour ça que je dis qu'on est impuissant devant des situations comme ça.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 2)*

*Qu'est-ce que tu veux faire ? (INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Puis ce dossier-là [le projet de Mondeve avec l'ancienne épicerie Esposito] il cristallise ce problème-là. Le terrain est mis à la vente, c'est un promoteur qui l'achète, il présente un premier projet. Les citoyens et les organismes communautaires disent : « Nous, on veut une épicerie puis en plus, votre projet,*

*c'est de la spéculation comme ça ne va pas... il n'y a pas de logement social, il n'y a rien ». Finalement, ils trouvent un compromis sur pas trop dénaturer la vie des citoyens du quartier, puis bon, toujours pas de local commercial. Il y a quand même eu de la mobilisation citoyenne là-dessus. On a quand même été collecter des signatures, il y a quand même des gens qui ont pris la parole publiquement.*

*Troisième version du projet, la loi 31 est passée, on nous en passe une vite, comme tout ce qui a été dit en mobilisation citoyenne [est retiré], au prétexte qu'il faut construire du logement. Puis, il n'y a aucune garantie dans ce projet-là [qu'il y ait du logement abordable]. Mais comme moi, ça ne me donne pas confiance dans les institutions publiques.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*C'est-à-dire que l'avis du citoyen a été comme négligé ou pas pris en compte. Finalement, le gouvernement, il va construire plus de logements, il va améliorer ses chiffres, mais ça ne va pas améliorer la vie des gens ici.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 1).*

*Ça ne sera pas des logements pour les gens de Saint-Michel*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 2).*

*On parlait de soutien à des gens qui ont des problèmes. Mais les intervenants aussi. Moi, je pense qu'il faudrait avoir des ressources qui viennent en aide aux intervenants qui faisons face à des gens qui viennent avec des problèmes, avec de l'énergie négative, appelle ça comme tu veux, que tu vis ça dans le quotidien. Il faudrait avoir plus de ressources qui nous aident, je ne sais pas.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 2)*

## 5. VERS UN DROIT EFFECTIF AU LOGEMENT : PISTES DE TRANSFORMATION

L'analyse révèle l'ampleur du défi pour garantir un accès réel au logement digne pour toutes. Face à un système qui produit activement l'instabilité résidentielle et l'entretien, les transformations nécessaires dépassent les ajustements techniques et questionnent l'organisation même du logement au Québec.

Cette section explore des pistes concrètes s'appuyant sur les propositions des locataires et travailleur·ses. L'objectif : envisager des partenariats et démontrer l'existence d'alternatives malgré les contraintes macro-économiques et politiques. Les témoignages dessinent une approche fondée sur le pouvoir d'agir collectif, la régulation du marché et la transformation institutionnelle.

*Ces propositions, évoquées spontanément sans être l'objet prioritaire des entrevues, mériteraient des recherches beaucoup plus approfondies. Le but est de mettre en lumière les idées des participant·es et d'imaginer des actions futures au-delà des problématiques actuelles.*

### 5.1 Renforcement du pouvoir d'agir collectif

La première transformation nécessaire agit sur le renforcement des capacités d'action des locataires eux-mêmes.

#### **Formation aux droits et démocratisation de l'information juridique**

Face à un système exploitant l'isolement et la méconnaissance des droits, démocratiser l'information juridique s'impose. Passer du soutien individuel à la mobilisation collective par l'éducation populaire continue, à l'image des ateliers déjà offerts par les intervenant·es.

#### **Du soutien individuel à la mobilisation collective**

La démocratisation de l'information doit s'accompagner du renforcement des solidarités entre locataires et acteur·trices communautaires, dont la présence constitue un levier à préserver. Les témoignages révèlent l'importance de cultiver ces liens dans un quartier aux spécificités particulières, où l'action collective peut émerger de la reconnaissance des problèmes partagés et des luttes communes, à l'image de Maria qui a mobilisé ses voisins pour dénoncer leur propriétaire et coordonner les demandes d'inspection.

## Soutien aux organismes communautaires

Ces dynamiques exigent le renforcement des organismes accompagnateurs. La précarité financière et l'épuisement professionnel limitent leur capacité d'action. Le secteur communautaire nécessite un financement pérenne. Bien que la précarité du secteur communautaire soit largement reconnue, il demeure essentiel de la documenter pour en révéler les impacts concrets.

### 5.2. Régulation du marché et préservation de l'abordabilité

Le pouvoir d'agir collectif ne peut seul contrer la marchandisation spéculative du logement. Les témoignages révèlent l'urgence d'interventions politiques directes pour encadrer les loyers, lutter contre les évictions abusives et développer massivement une offre de logement véritablement social pour répondre aux besoins des résident·es du quartier.

## Encadrement des loyers et lutte contre les évictions abusives

L'absence d'encadrement permet aux propriétaires d'augmenter substantiellement les prix à chaque changement de locataire. Cette lacune, combinée aux tactiques d'éviction observées, nécessite une intervention législative pour préserver l'abordabilité et éviter la spéculation.

*Quel changement faudrait apporter pour que le communautaire reprenne son rôle complémentaire avec l'institutionnel?*

*L'encadrement des loyers, clairement, comme il y a des mesures à faire là-dessus. Le système actuel, il date déjà 40 ans, puis ce n'est pas opérant.*

*(INTERVENANT·E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Je suis fâchée aussi contre Legault. Parce qu'il a pas aidé les locataires. Il aurait pu mettre un plafond. Il l'a pas fait. Il a pris partie pour les propriétaires. Je veux dire, il a montré à multiples reprises à quel point il était déconnecté de la réalité, là ? Oui, c'est un homme d'affaires, donc il se fout pas mal de la petite personne qui paye le loyer. Je trouve ça aberrant (...) Puis même au fédéral, ils s'en foutent.*

*(FRANCINE)*

*Je ne suis pas contre le fait que le propriétaire fasse du profit. C'est comme... c'est normal d'avoir une rentabilité sur un investissement, en tout cas dans une société comme la nôtre - la façon dont le monde fonctionne, c'est normal. Mais ce n'est pas censé être une rentabilité à 20%, c'est censé te permettre... La pierre, ce n'est pas censé être aussi rentable que les marchés financiers. Là, c'est ça que les flippeurs veulent faire. Ou alors, tu as aussi beaucoup de gens qui ont acheté*

*dans la crise COVID avec le moment où tu avais vraiment une bulle, puis ils se retrouvent avec des hypothèques qu'ils ne peuvent pas payer, puis ils ont fait des mauvais investissements.*

*(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 3)*

## **Développement massif du logement social et réhabilitation du parc locatif**

L'encadrement des loyers, bien que nécessaire, demeure insuffisant face à la crise structurelle de l'offre et les besoins criants des personnes les plus vulnérables. Les témoignages révèlent l'urgence de distinguer entre logement "abordable" et logement véritablement social, et de construire massivement une alternative publique au marché privé défaillant.

*La construction de logements, mais surtout le logement social, en fait. [Les dirigeants] ont switché complètement de logement abordable versus logement social. Puis, il n'y a aucun logement social neuf qui émerge. (...) Pourquoi est-ce qu'on a abandonné ? Pourquoi on s'est dit que le marché allait tout régler ?*

*(INTERVENANT-E COMMUNAUTAIRE 3)*

*Depuis le temps que vous promettez des nouveaux logements sociaux, ils sont rendus où ?*

*(FRANCINE)*

*Si les logements sociaux sont en mauvais état, il faut qu'il y ait des financements massifs pour que ça soit remis en ordre. Puis même, les coop vont pas spécialement bien, comme les OSBL d'ailleurs. Ça prendrait des organismes qui soient plus dans l'audit et dans l'accompagnement de ces organismes-là qui ne vont pas bien, qui offrent du logement à bas coût.*

*Je trouve ça dommage. C'est sûr que ça prendrait tellement plus de logements sociaux. Des fois, je vois des immeubles vacants. Il y a peut-être quelque chose à faire avec ça. Je ne sais pas. Je ne sais pas. C'est un rêve.*

*(FRANCINE)*

Notons toutefois que la construction de logements sociaux doit s'accompagner d'autres considérations transversales. En effet, « Les personnes logées à moindre coût sur le marché le sont parfois au détriment de la **qualité du logement** ou de la **stabilité d'occupation**. Ainsi, habiter un logement dit abordable ne garantit pas en soi la sécurité résidentielle ni la sécurité alimentaire. » (Observatoire québécois des inégalités, 2025)

## Lutte contre la discrimination au logement

La discrimination systémique contre les familles nombreuses, les nouveaux arrivants et les personnes à faibles revenus constitue un mécanisme d'exclusion majeur qui nécessite des interventions spécifiques. Les témoignages révèlent que même lorsque la discrimination est reconnue légalement, les recours proposés (comme le "droit de ne pas répondre") s'avèrent inadéquats en pratique dans des situations de grande vulnérabilité et d'asymétrie de pouvoir.

*Mon mari, il est parti à la Régie, la Régie lui en dit: « Vous savez, c'est discriminatoire. Vous avez le droit de ne pas répondre ». D'accord, je ne vais pas répondre. Et je vais avoir cette maison et le monsieur va découvrir qu'on est nombreux. L'année d'après, il va nous mettre dehors. C'est quoi ça ? C'est la seule chose que vous trouvez ? Ce n'est pas une solution. Mentir, ce n'est pas une solution. Mon mari m'a dit: c'est pas de mon principe de mentir. Pourquoi je serais obligé de mentir ?*  
(NIDAL)

## Protection des locataires à long terme

Les témoignages révèlent une fracture croissante entre locataires de longue date qui bénéficient encore d'une certaine abordabilité et nouveaux arrivants confrontés aux prix du marché. Cette situation crée une précarité résidentielle différenciée qui appelle des mécanismes de protection spécifiques, notamment pour renforcer le droit au maintien dans les lieux trop souvent ignorés.

*Là, ça va être difficile de faire reculer les propriétaires. Il faut oublier ça. À moins qu'on ait quelqu'un de sensible là-haut qui se rende compte qu'il faut faire quelque chose*  
(FRANCINE)

*Mais juste que ce propriétaire-là, il a d'autres logements à travers Montréal. Et J'imagine qu'il doit... Parce que c'est comme une dizaine de logements, ça doit être une centaine d'appartements, une centaine de familles dans la même situation. Oui, il faudrait regarder. Parce que ce n'est pas non plus le seul cas, il y a d'autres propriétaires aussi qui ont une multitude de logements.*  
(MARIA)

## Prévention de la gentrification

Saint-Michel connaît les prémices d'un processus de gentrification qui risque d'accélérer l'exclusion des populations à revenus modestes. Les témoignages

identifient clairement les mécanismes en cours : construction de condos, arrivée d'une "nouvelle clientèle", pression à la hausse sur l'ensemble du marché locatif.

Une piste concrète serait notamment l'usage du droit de préemption municipal pour l'acquisition de terrains à des fins de logement social<sup>20</sup>.

On peut également penser à renforcer le "Règlement pour une métropole mixte" de Montréal qui exige 20% de logements sociaux dans les projets de plus de 5 logements (seuil temporairement rehaussé à 20 logements jusqu'en 2026). Ce règlement demeure insuffisant tant qu'il permet aux promoteurs de contourner leurs obligations par le versement de compensations financières plutôt que par la construction effective de logements sociaux.

## Soutien aux propriétaires

Parce que notre analyse comporte ses limites mais se veut nuancée et inclusive dans ses approches, et que différents profils de propriétaires coexistent dans le quartier, des approches différenciées qui combinent soutien et exigences selon les profils pourraient être intéressantes à considérer.

*Je trouve que peut-être, ce serait une bonne idée de trouver une façon que les propriétaires investissent dans la rénovation de leur building ou qu'on les sensibilise ou qu'on leur fasse un plan à chaque année, à chaque deux ans, mettre un petit montant de côté pour éventuellement faire des rénovations quand c'est le temps et pas attendre que ça tombe en ruine avant de faire du patchage.*

*(DANIEL)*

## 5.3. Transformation de l'approche institutionnelle

Le développement du logement social et l'encadrement du marché doivent se faire de pair avec une transformation profonde des pratiques institutionnelles actuelles. Les témoignages révèlent que les dysfonctionnements analysés précédemment appellent des réformes structurelles pour simplifier l'accès à la justice, renforcer les mécanismes de contrôle et revoir l'organisation des responsabilités en matière de santé publique.

---

<sup>20</sup> Voir à ce sujet en Annexe : *Droit de préemption montréalais et le quartier Saint-Michel*.

## **Médiation multiculturelle entre propriétaires et locataires**

Les témoignages révèlent que de nombreux conflits naissent de malentendus, de méconnaissance des droits et obligations mutuels, ou de problèmes de communication ou de langue.

## **Simplification de l'accès à la justice**

Le Tribunal administratif du logement doit devenir réellement accessible aux locataires les plus vulnérables. Cela passe par la simplification des formulaires et procédures, la réduction des délais d'attente, et l'amélioration du service téléphonique actuellement saturé. Il faut également renforcer l'aide juridique gratuite pour accompagner les locataires dans leurs démarches, particulièrement ceux confrontés aux barrières linguistiques ou à la complexité du langage juridique. Ces mesures permettraient d'aider à rééquilibrer le rapport de force face aux propriétaires qui disposent souvent de ressources légales supérieures.

## **Renforcement des inspections et sanctions dissuasives**

La simplification des procédures doit s'accompagner d'un renforcement des mécanismes de contrôle. Les témoignages révèlent comment l'inefficacité actuelle des inspections et la faiblesse des sanctions permet aux propriétaires récalcitrants de maintenir leurs pratiques et de contourner leurs obligations aux dépens de leurs locataires.

## **Rôle de la santé publique**

Au-delà du renforcement des contrôles, les témoignages des participant·es révèlent la nécessité de revoir fondamentalement l'organisation des responsabilités institutionnelles. La répartition actuelle des rôles illustre une conception erronée qui traite comme un problème administratif ce qui constitue pourtant un véritable enjeu de santé publique.

Le logement, reconnu comme déterminant social de la santé ayant un impact majeur sur la santé physique et psychologique ainsi que sur les inégalités sociales de santé, exige une responsabilité populationnelle claire du CIUSSS. Cette redéfinition implique plusieurs axes d'intervention prioritaires : la reconnaissance pleine de l'insalubrité comme enjeu de santé publique, le déploiement d'interventions sanitaires directes dans les logements, le renforcement de la coordination et des liens de partenariat entre les différents milieux (organismes communautaires, inspections municipales, CIUSSS), l'adoption d'une approche préventive évaluant

les coûts évités à long terme versus les coûts de traitement dans l'immédiat, et la prise au sérieux des enjeux de santé mentale.

Le CIUSSS détient plusieurs leviers d'intervention qu'il peut mobiliser pour répondre à ces responsabilités. Par exemple, le soutien psychosocial peut adresser diverses problématiques liées au stress et à la recherche de logement. L'accompagnement par des ergothérapeute permet l'adaptation au milieu, tandis que les références et suivis médicaux traitent les problèmes de santé directement liés aux conditions de logement insalubres. Les équipes de soutien spécialisées en insalubrité peuvent gérer les cas complexes nécessitant une expertise particulière.

Par ailleurs, l'intervention collective, par le soutien et l'accompagnement des organisateurs communautaires, constitue un levier essentiel qu'il convient de ne pas négliger. Cela comprend la recherche et l'analyse des besoins de la communauté, la mobilisation des partenaires pour des projets et actions politiques, la sensibilisation des intervenant-es du CIUSSS, de la communauté et de la population, ainsi que la liaison stratégique collaborative entre le CIUSSS et la communauté. Cette approche intégrée permettrait d'agir tant au niveau individuel que collectif pour transformer les conditions d'habitation et ses impacts sur la santé publique.

## Conclusion de l'analyse qualitative

Cette analyse a révélé comment l'expérience du logement à Saint-Michel s'articule autour de dynamiques d'exclusion qui se renforcent mutuellement. Partant de l'espace vital du logement lui-même jusqu'aux systèmes institutionnels les plus larges, nous avons documenté un processus systémique de production de la précarité résidentielle.

Au niveau le plus intime, celui du logement comme espace de vie, l'insalubrité endémique, le surpeuplement et les "amanchures" forcées transforment l'habitat en lieu de survie plutôt qu'en espace d'épanouissement. Cette dégradation des conditions matérielles génère des cercles vicieux sanitaires et économiques : l'acceptation de logements insalubres pour des loyers plus bas conduit à des problèmes de santé et aggravent la précarité.

À l'échelle de l'immeuble, les rapports de force propriétaires-locataires révèlent une asymétrie structurelle où la vulnérabilité économique des locataires devient un levier d'exploitation. Les stratégies d'éviction professionnalisées - rénovictions, intimidations, discriminations - transforment le roulement des locataires en mécanisme de spéculation immobilière, fragilisant davantage les solidarités de voisinage nécessaires à la résistance collective.

Au niveau du quartier, Saint-Michel incarne les contradictions d'un territoire simultanément attractif par son abordabilité historique et marqué par la précarité qu'il concentre. L'érosion progressive de son accessibilité génère trois modalités d'ancrage contrastées - attachement profond, contrainte résignée, indifférence stratégique - qui coexistent dans un même espace en transformation.

Enfin, l'analyse des systèmes institutionnels a mis au jour les défaillances convergentes qui permettent ces dynamiques d'exclusion : absence d'encadrement des loyers, justice inaccessible, inspections insuffisantes, et sous-financement chronique du secteur communautaire qui tente de pallier ces carences.

Face à ces constats, les transformations nécessaires dépassent largement les ajustements techniques et les changements d'approches d'intervention au niveau individuel. Elles appellent une réflexion sur l'approche du logement autour du principe du droit effectif au logement digne. Cela implique un développement massif du logement social, un encadrement strict des loyers, une démocratisation de l'accès à la justice, et un soutien structurel aux organismes communautaires qui portent quotidiennement les résistances à ces logiques d'exclusion.

Le logement, loin d'être un simple bien de consommation, est un droit. Il s'agit d'un besoin essentiel et primordial, d'une problématique de santé et de bien-être centrale, et constitue la base de la dignité humaine. Les témoignages recueillis à Saint-Michel démontrent que tant que l'habitat demeurera soumis aux seules logiques de marché, les inégalités urbaines continueront de se creuser, transformant le droit au logement en privilège de classe. Seule une intervention publique forte, guidée par les besoins plutôt que par la rentabilité, peut briser ces cercles vicieux et garantir à chacun-e l'accès à un logement véritablement digne.

## Résumé des points avancés

Ce portrait révèle les contours d'une réalité complexe où se conjuguent précarité résidentielle systémique, rapports de force inégaux et résilience communautaire. Les 15 témoignages recueillis auprès des Michelois-es dessinent un tableau nuancé des conditions d'habitation dans le quartier, mettant en lumière tant les défis structurels que les stratégies d'adaptation et de résistance déployées par les résident-es.

### **Besoins et souhaits des Michelois-es**

L'analyse des entrevues révèle que les besoins des participant·es dépassent largement la simple question de l'accessibilité financière du logement. Au-delà de l'accès à un logement abordable, émergent des aspirations profondes à la stabilité résidentielle, à la dignité d'habiter et à l'enracinement dans le quartier.

Les familles nombreuses expriment un besoin criant d'espaces adaptés à leurs réalités, confrontées à un marché qui propose majoritairement des petits logements inadéquats pour leurs besoins. L'importance de pouvoir vieillir dans la dignité, sans craindre les rénovictions ou les augmentations de loyer abusives est également nommée. Pour les nouveaux·elles arrivant·es, l'aspiration à s'intégrer sans subir de discrimination systémique ressort comme un enjeu central.

L'ensemble des résident·es revendique le droit fondamental de vivre dans des conditions salubres, sans devoir choisir entre se loger et répondre à leurs autres besoins essentiels. Les témoignages révèlent que pour beaucoup, Saint-Michel représente un "quartier refuge" où les loyers demeurent relativement accessibles, mais cette accessibilité se paie souvent au prix de la qualité et de la salubrité.

Au-delà de ces besoins immédiats, les participant·es expriment des aspirations à développer leur pouvoir d'agir, à mieux connaître leurs droits et à pouvoir les faire valoir efficacement grâce à l'accès à l'information juridique, le soutien dans les démarches complexes et la possibilité de s'organiser collectivement.

### **Trous dans le secteur communautaire**

L'analyse met en évidence plusieurs lacunes importantes dans l'offre de soutien communautaire et institutionnelle en habitation.

Les participant·es expriment un besoin manifeste d'information continue sur leurs droits, d'accompagnement dans leurs démarches juridiques complexes et de recherche en logement, ainsi que de soutien pour développer des actions collectives. Le Bureau Info-Logement du CECRG, malgré son travail essentiel, ne peut répondre seul à l'ampleur des besoins, particulièrement en ce qui concerne l'approche militante et la défense collective des droits, ce qui aurait avantage à être partagé avec le Comité Logement Citoyen de Saint-Michel.

On note aussi que les barrières linguistiques et la fracture numérique compliquent l'accès aux services pour certaines populations, particulièrement les personnes âgées et les nouveaux·elles arrivant·es.

Le sous-financement chronique du secteur communautaire constitue un enjeu transversal qui limite la portée et la continuité de l'action. Les organismes font face à

la précarité des mandats de courte durée et à une tension constante entre l'accompagnement individuel et l'action politique collective. Cette situation génère un phénomène d'épuisement professionnel chez les intervenant-es malheureusement bien documenté dans le secteur, montrant un sentiment d'impuissance face au caractère systémique des problèmes qu'ielles ne peuvent résoudre à leur échelle.

### **Recommandations pour un filet social intégré**

Les constats de cette recherche appellent à repenser fondamentalement l'approche du soutien communautaire mais aussi institutionnel considérant l'habitation à Saint-Michel. La solution réside dans la création d'un véritable écosystème de soutien qui articule différentes expertises et approches complémentaires, ce à quoi le comité de pilotage aspire à travers ce portrait, le forum sur le logement et la poursuite de la collaboration entre acteur·trices en habitation.

### **Renforcement du pouvoir d'agir collectif**

La priorité est de conjointement maintenir le financement du BIL et de soutenir le financement du Comité Logement Citoyen. Cela permettra de combiner accompagnement individuel, éducation populaire et mobilisation collective, en complémentarité avec l'expertise du Bureau Info-Logement du CECRG.

La démocratisation de l'information juridique constitue un enjeu crucial qu'il faut poursuivre. Il s'agit de développer des approches créatives pour rejoindre les populations isolées : présence visible dans les espaces publics, visites d'immeubles à risque, distribution d'information porte-à-porte et ateliers de formation adaptés aux réalités multiculturelles du quartier.

De manière générale, le soutien structurel aux organismes communautaires doit passer par un financement pérenne qui reconnaisse leur rôle essentiel dans la défense des droits des locataires. Cela implique un passage du financement par projets à court terme vers des subventions stables qui permettent une planification à long terme et une action soutenue.

### **Régulation du marché et intervention publique**

Les témoignages démontrent l'urgence d'interventions politiques directes pour encadrer le marché locatif. L'encadrement des loyers, la lutte contre les évictions abusives et la mise en place de mécanismes de protection des locataires s'avèrent indispensables pour contrer les dynamiques spéculatives.

Le développement massif du logement social - et non simplement "abordable" – est une priorité absolue. Les participant-es réclament des logements véritablement accessibles basés sur leur capacité de payer, plutôt que sur les prix du marché.

La prévention de la gentrification liée au prolongement de la ligne bleue nécessite des outils proactifs comme l'utilisation stratégique du droit de préemption municipal pour acquérir des terrains à des fins de logement social.

### **Transformation de l'approche institutionnelle**

L'accès à la justice doit être simplifié par la réduction des barrières linguistiques et procédurales au Tribunal administratif du logement. L'amélioration des services d'interprétation, la simplification des formulaires et le renforcement de l'aide juridique gratuite seraient des amorces possibles.

Le renforcement des inspections municipales et l'adoption de sanctions véritablement dissuasives s'avèrent nécessaires pour lutter contre l'insalubrité endémique. Les témoignages révèlent que les propriétaires récalcitrants calculent le coût des amendes dans leurs stratégies d'affaires, rendant les sanctions actuelles inefficaces.

La coordination entre les différents paliers de gouvernement et les organismes communautaires doit être renforcée pour éviter que les locataires se retrouvent dans des situations d'entre-deux administratifs. Les différents secteurs doivent poursuivre leur travail de collaboration et de complémentarité afin de tisser ce fameux lien social afin de ne laisser passer aucun·es résident·es entre les mailles.

### **Un droit effectif au logement comme horizon**

Ce portrait démontre que la question du logement à Saint-Michel ne peut être dissociée des enjeux plus larges de justice sociale, d'intégration des personnes immigrantes et de lutte contre la pauvreté. Les témoignages convergent vers une même conclusion : **tant que l'habitat demeurera soumis aux seules logiques de marché, les inégalités urbaines continueront de se creuser.**

Le logement, loin d'être un simple bien de consommation, constitue un droit fondamental et un déterminant majeur de la santé et du bien-être. Seule une intervention publique forte, guidée par les besoins plutôt que par la rentabilité, peut garantir à chacun·e l'accès à un logement véritablement digne.

Les résident·es de Saint-Michel, malgré les défis qu'ils et elles affrontent quotidiennement, continuent de faire de ce quartier un lieu de solidarité et d'appartenance. Leur voix, portée par ce portrait, constitue un appel à l'action

collective pour transformer les rapports de force actuels et faire du droit au logement une réalité accessible à tous et toutes. La création d'un filet social intégré en habitation représente une première étape essentielle vers cet objectif, mais elle ne pourra porter ses fruits qu'accompagnée de transformations structurelles qui replacent l'humain au centre des politiques d'habitation.

## ANNEXES

### ***QUI EST LE COMITÉ DE PILOTAGE ?***

Ce projet est porté par un comité de pilotage réunissant quatre acteurs aux expertises complémentaires : le Bureau Info-Logement du Centre Éducatif René Goupil, le Comité Logement Citoyen de Saint-Michel (organismes communautaires), le CIUSSS de l'Est-de-l'île-de-Montréal (institution publique) et Vivre Saint-Michel en Santé (Table de concertation du quartier). Ce portrait, produit grâce au soutien financier de Centraide, est le premier pas de cette démarche collaborative. Ensemble, ces partenaires ont mis en commun leurs connaissances du terrain, leurs réseaux et leurs ressources pour créer un espace de dialogue et d'analyse partagée autour des conditions d'habitation des Michelois-es. Le comité s'est réuni plusieurs fois afin d'aiguiller cette recherche, rédigée par la chargée de concertation en habitation de Vivre Saint-Michel en Santé, et s'assurer de sa pertinence et sa cohérence avec les observations et les expériences vécues par les intervenant-es et les habitant-es du quartier.

### ***Vivre Saint-Michel en Santé (VSMS)***

Vivre Saint-Michel en santé (VSMS) est la table de quartier de Saint-Michel, qui a pour mission de réunir l'ensemble des acteurs du quartier Saint-Michel afin d'œuvrer collectivement à sa revitalisation, à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et à l'amélioration des conditions de vie de sa population. Cela fait plus de 30 ans que VSMS anime et coordonne une concertation intersectorielle et multi réseau qui regroupe des organismes communautaires, des institutions publiques, des entreprises et des citoyen·nes. Cette structure de concertation permet de favoriser les synergies entre les interventions, d'éviter la duplication des services et de porter une voix collective plus forte dans les débats publics qui affectent le quartier, à l'image de l'analyse de l'état de l'habitation et des recommandations portées par ce portrait.

Ce diagnostic s'inscrit directement dans le nouveau plan de quartier de la table de concertation, où l'habitation est l'une des dix thématiques priorisées par le quartier. Il incarne une mise à niveau des connaissances nécessaire à la réalisation des actions concertées des acteur-trices de la halte concertation en habitation souhaitant agir collectivement en faveur de l'accès à un logement décent, salubre et abordable, et pour des milieux de vie plus sains et conviviaux à Saint-Michel.

### ***Le Bureau Info Logement (BIL)***

Le Bureau Info Logement (BIL) est un service du Centre éducatif communautaire René-Goupil (CECRG) du quartier Saint-Michel qui offre de l'aide gratuite et confidentielle sur les droits du logement et l'accompagnement des locataires.

Le CECRG, fondé en 1977, est un centre d'éducation populaire issu de l'initiative citoyenne qui propose divers services : sécurité alimentaire, ateliers vie de groupe pour tous les âges, halte-garderie communautaire, milieu de vie et volet logement-action communautaire. Son approche repose sur l'implication, l'entraide et l'apprentissage des membres, avec la collaboration de l'équipe et des organismes du quartier, afin de répondre aux besoins de la communauté.

Le BIL vise à informer, conseiller, sensibiliser, accompagner et soutenir les personnes confrontées à des difficultés liées au logement, individuellement ou collectivement, afin de les orienter vers les ressources adaptées.

Le BIL est financé par Centraide et deux projets : "Porte-à-porte sur les besoins de base en logement et en alimentation dans Saint-Michel Est" (Ville-MESS) et "Solidaires pour des logements sains et abordables" (Montréal, Ville Centre).

Les interventions du BIL se déclinent en trois niveaux :

#### Soutien individuel :

- Consultations pour aider les locataires à mieux comprendre et défendre leurs droits sur des problématiques telles que : hausses abusives de loyer, évictions, conditions d'insalubrité, travaux majeurs ou préparation d'une audience au Tribunal administratif du logement.
- Accompagnement des locataires dans des démarches essentielles comme les demandes de logement à loyer modique (HLM), l'intégration à une coopérative d'habitation ou l'obtention de l'allocation logement.

Actions collectives :

- Ateliers en partenariat avec des organismes du quartier (Carrefour Populaire, Joujouthèque, AQDR, Femme Relais) sur le droit des locataires et l'insalubrité.
- Animation d'une dizaine d'ateliers au Centre Yves-Thériault pour nouveaux arrivants
- 12 activités de démarchage (porte-à-porte) avec la Joujouthèque et le Carrefour Populaire.

Travail en concertation :

- Partenariats avec des acteur-trices clés pour unir nos forces dans l'amélioration des conditions de logements : mairie d'arrondissement, Table de quartier Vivre Saint-Michel en santé, Clinique juridique de Saint-Michel, CIUSSS.
- Contact permanent avec intervenant-es d'organismes communautaires de Saint-Michel pour répondre aux questions logement de leurs participant-es liées au logement.

***Le Comité Logement Citoyen de Saint-Michel***

C'est devant les impacts de plus en plus dévastateurs de la crise du logement et le manque récurrent de ressources pour les locataires du quartier Saint-Michel qu'un groupe de citoyen-nes et d'intervenants du milieu s'est mobilisé pour fonder le Comité logement citoyen de Saint-Michel en octobre 2023.

L'engagement du comité fondateur provient de plusieurs luttes et projets locaux, notamment le projet de lutte à l'insalubrité porté par le CECRG en 2020-2022 et la mobilisation citoyenne contre le développement du projet du promoteur Mondevis sur le site de l'ancien Esposito en 2022.

Lors de son assemblée de fondation en octobre 2023, le CLCSM s'est doté des objectifs suivants :

- Promouvoir et défendre les droits des locataires, particulièrement les plus défavorisé.es ainsi que travailler à la réduction de la pauvreté en améliorant les conditions de logement et de vie de la population micheloise.
- Assurer la promotion et le développement de logements sociaux sur le territoire du quartier Saint-Michel afin de diminuer les inégalités sociales.

- Contribuer à un aménagement urbain cohérent de Saint-Michel en mobilisant les citoyen·nes, particulièrement les plus défavorisé·es, autour d'enjeux touchant directement leurs conditions et qualité de vie.

Actuellement, face à l'ampleur de la tâche, le CLCSM est impliqué principalement dans des activités d'éducation populaire bénévole, de concertation, et de recherche de financement pour permettre sa concrétisation. À ce sujet, le CLCSM a reçu ses premiers financements en 2025 par l'entremise de la Ville<sup>21</sup>, permettant d'embaucher prochainement une personne pour mettre en œuvre les projets du Comité et faire grandir la mobilisation autour des enjeux de logement dans le quartier.

### **CIUSSS**

Le Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) de l'Est-de-l'île-de-Montréal est l'établissement public responsable de l'offre de services de santé et de services sociaux sur le territoire de Saint-Michel. Cette structure regroupe les services hospitaliers, les centres locaux de services communautaires (CLSC), ainsi que les services de protection et de soutien aux personnes vulnérables.

Pour le quartier Saint-Michel, les services sont principalement dispensés par le CLSC de Saint-Michel, qui constitue la porte d'entrée locale du réseau public de santé. Cet établissement offre des services de première ligne incluant les soins infirmiers, le travail social, les services psychosociaux, les programmes de santé publique et les services spécialisés en santé mentale et dépendances. Le CLSC joue également un rôle important dans la prévention et la promotion de la santé, particulièrement auprès des populations vulnérables du quartier. Les services sociaux incluent l'évaluation et l'intervention auprès des familles, le soutien aux personnes âgées en perte d'autonomie, et l'accompagnement des personnes vivant avec des troubles de santé mentale.

Dans le contexte des problématiques de logement documentées dans cette recherche, le CIUSSS intervient notamment via des travailleur·ses sociaux qui accompagnent les personnes en situation de vulnérabilité résidentielle ainsi que les organisateur·rices communautaires (OC).

---

<sup>21</sup> Appel à projet Agir ensemble 2025-2029 et appel à projet Soutien et accompagnement des locataires

Le mandat de ces derniers·ères consiste entre autres à soutenir le développement du pouvoir d'agir des communautés, faciliter la participation citoyenne et la concertation intersectorielle, et accompagner l'émergence d'actions collectives en réponse aux enjeux sociosanitaires du territoire. Les OC travaillent selon une approche de développement des communautés qui vise l'amélioration des conditions de vie par la mobilisation des acteurs locaux et la transformation des rapports sociaux.

Dans le déploiement de l'action en matière d'habitation et de logement dans le réseau de la santé et des services sociaux (RSSS), les OC sont parmi les acteurs principaux. Par exemple, ils et elles peuvent accompagner les communautés dans la collecte des données et l'analyse de leurs besoins, la mobilisation des acteurs clés pour la réalisation de projets ou d'actions politiques et la mise en relation entre le milieu et le CIUSSS. Plus précisément dans le cadre de cette recherche, ce sont des OC du CLSC de Saint-Michel qui ont participé au projet depuis son idéation, apportant leur expertise professionnelle sur les dynamiques communautaires, mettant à profit leur connaissance fine du réseau de la santé et des enjeux vécus par les résident·es du quartier, ainsi que jouant un rôle de liaison avec d'autres services et professionnel·les du RSSS.

- ***Droit de préemption et Saint-Michel – mémoire VSMS***

## **Droit de préemption montréalais et le quartier Saint-Michel**

## **Analyses et Perspectives**

### **par Christian Toussaint**



### **Janvier 2025**

Le droit de préemption à Montréal : un outil stratégique pour le logement abordable

Le droit de préemption, introduit à Montréal en 2018 à la suite de l'adoption de la *Loi sur le statut de métropole*, permet à la Ville d'acquérir en priorité des immeubles ou des terrains identifiés à l'avance, lors de leur mise en vente. Cet outil vise à contrer la spéculation immobilière et à préserver l'accessibilité au logement. À l'heure actuelle, 823 terrains et immeubles sont visés par un droit de préemption, notamment plus de 100 maisons de chambres.

Depuis son entrée en vigueur, la Ville a progressivement élargi l'utilisation de ce droit. Initialement réservé à des projets de logements sociaux et communautaires, il a été étendu en 2022 pour inclure d'autres types d'habitations et terrains stratégiques.

La Ville a sécurisé un budget de 600 millions de dollars sur 10 ans pour soutenir ces acquisitions. Ce mécanisme permet à la ville d'anticiper les besoins futurs en sécurisant des biens immobiliers avant que les hausses de prix ne les rendent inaccessibles. Entre 2020 et aujourd'hui, le droit de préemption a été utilisé pour acquérir une trentaine de propriétés, incluant des maisons de chambres et des immeubles locatifs.

Exemple bien concret, en septembre 2020, la Ville a exercé pour la première fois ce droit pour acquérir la Plaza Hutchison à Parc-Extension. Cette transaction de 6,5 millions de dollars a permis d'éviter la conversion de l'immeuble en condos et de préparer l'aménagement d'une quarantaine de logements sociaux, mais l'immeuble est toujours vacant plus de cinq ans plus tard.

Autre exemple, en novembre dernier, Montréal a annoncé l'acquisition de 717 logements abordables répartis dans une trentaine d'immeubles à Côte-des-Neiges, pour un montant de 103,8 millions de dollars, la plus importante acquisition réalisée grâce au droit de préemption de la Ville.

Aujourd'hui, plus de 5700 logements, incluant une centaine de maisons de chambres, ainsi que divers terrains vagues et immeubles non résidentiels, sont assujettis au droit de préemption. Les arrondissements Ville-Marie, CDN-NDG et le Sud-Ouest totalisent 50 % des lots assujettis au droit de préemption pour des fins d'habitation.

### Droits de préemption par arrondissement

Arrondissement	Nombre d'habitations
Ahuntsic-Cartierville	8
Anjou	7
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce	69

Lachine	2
Lasalle	7
Mercier-Hochelaga- Maisonneuve	18
Montréal-Nord	5
Outremont	9
Plateau-Mont-Royal	60
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles	3
Rosemont - Petite-Patrie	48
Saint-Léonard	15
Sud-Ouest	71
Verdun	24
Ville-Marie	110
Villeray - Parc-Extension	60

En analysant, les immeubles ciblés par la ville dans l'arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension, nous avons été surpris de constater qu'aucun immeuble, à ce jour, n'a été ciblé dans le quartier Saint-Michel.

Selon les informations que nous avons obtenues, la Ville a acquis 7 propriétés par droit de préemption - 5 pour des logements sociaux : 7290, rue Hutchison; 7255, rue Saint-Urbain; 7965, boulevard de l'Acadie; 700, rue Jarry Ouest; 7335, rue du Mile End - et 2 pour des maisons de chambres: 7085, rue Louis-Hémon et 7120, rue d'Iberville.

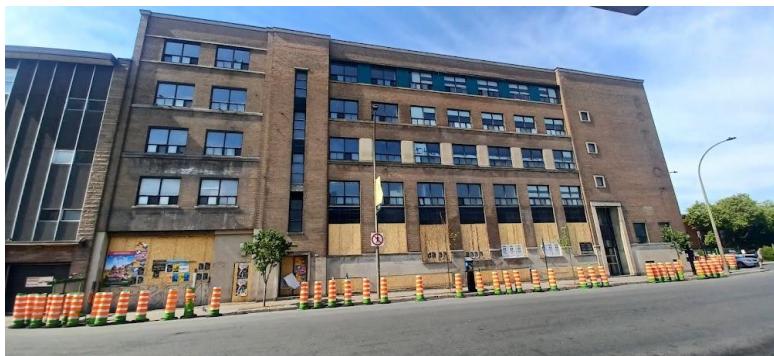
Voici un court descriptif des cinq immeubles visant à développer du logement social.

**7965, boulevard de l'Acadie**

Maison individuelle ayant un grand terrain situé sur l'Acadie près de la rue Jarry. L'immeuble est présentement en vente par la ville au coût de 110 000 \$.

**700, rue Jarry Ouest**

Ancien garage transformé en partie en épicerie de quartier, à gauche c'est toujours un garage, ayant un grand terrain situé sur la rue Jarry entre Champagneur et Bloomfield. L'immeuble est présentement en vente par la ville au coût de 110 000 \$.

**7290, rue Hutchison**

La [Plaza Hutchinson a été acquise par la ville de Montréal en septembre 2020 au coût de 6,5 millions](#). L'immeuble de cinq étages, qui a longtemps abrité des groupes communautaires, devait accueillir une quarantaine de logements sociaux, mais l'immeuble est toujours vacant plus de cinq ans plus tard.

### **7255, rue Saint-Urbain**



Ce garage, nommé Auto Plus Nirmala, est de petite taille et toujours en activité. Il est entouré par un autre garage et d'un immeuble locatif entre les rues de Castelnau et Jean-Talon. À ce jour, l'immeuble est toujours de propriété privée.

### **7335, rue du Mile End**



Cet immeuble a présentement pour locataire le Café Saint-Henri, qui est un micro-torréfacteur. Il est la propriété de MonDev et offre une superficie de 10 488 pieds carrés. Il est [présentement en vente par le développeur immobilier](#) bien connu, Le prix demandé est de...

## **Un projet emballant pour Saint-Michel**

Il y a quelques projets de développement immobilier dans le quartier qui verront le jour dans les prochaines années. Soulignons ceux de la [Société d'habitation des communautés noires \(SHCN\)](#), qui a un projet de 230 logements, abordables et sociaux sur le boulevard Saint-Michel entre Villeray et Crémazie, de la [Société de développement Angus \(SDA\)](#), qui souhaite créer un complexe de 350 logements abordables et sociaux, et quelques commerces de proximité sur la rue Jarry au coin de la 6e rue, ainsi que le projet situé sur le [site de l'ancien Marché Esposito mené par Mondey](#), qui fera la construction d'un bâtiment de 178 logements dont la hauteur maximale sera de six étages.

Considérant l'important budget destiné au droit de préemption par la Ville de Montréal (600 millions), qu'en sept ans pas moins de 823 immeubles et terrains ont été ciblés, mais qu'aucun immeuble en provenance du quartier Saint-Michel n'a été sélectionné, nous réclamons de mettre fin à ce nouvel exemple d'inéquité appliqué par l'administration municipale envers ce quartier défavorisé de multiples façons.

Il est donc proposé de cibler un secteur bien particulier du quartier Saint-Michel, soit celui du **quartier des garages, situé sur les 8e, 9e et 10e avenues entre les rues Deville et Denis-Papin**. On y retrouve une multitude de garages qui risquent, à moyen terme, de fermer leurs portes considérant l'évolution des technologies automobile ainsi qu'avec l'interdiction de la vente de voitures neuve à combustion à la fin de 2034.

Nous croyons qu'il est plus que réaliste de planifier à long terme la revitalisation de ce secteur en ciblant un maximum d'immeubles et en sollicitant l'intérêt de partenaires pour en faire le développement immobilier comme la Société d'habitation des communautés noires (SHCN) ou la Société de développement Angus (SDA).

Situé à proximité de nombreuses écoles primaires et secondaires ainsi qu'à moins de cinq minutes de marche du boulevard Saint-Michel, cet important secteur mérite d'être revitalisé pour en faire un nouveau grand parc immobilier, semblable au milieu de vie accueillant des [HLM Saint-Michel-Nord](#).

### ***Références législatives et judiciaires***

**Code civil du Québec (articles 1851 à 1999)** : Ensemble des dispositions qui régissent les relations entre propriétaires et locataires, incluant les droits et

obligations de chaque partie, la formation du bail, son renouvellement et sa résiliation.

**Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de Montréal** : Réglementation municipale qui établit les normes minimales concernant l'état des logements, incluant les mesures contre l'insalubrité et les obligations d'entretien.

**Charte québécoise des droits et libertés de la personne (article 10)** : Disposition qui interdit la discrimination dans l'accès au logement basée sur la race, la couleur, le sexe, l'identité de genre, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique, la condition sociale ou le handicap.

**Loi sur la Société d'habitation du Québec** : Législation encadrant l'organisme responsable des programmes d'aide au logement, incluant les HLM et les subventions pour le logement abordable.

**Droit de propriété (articles 947 à 1008 du Code civil)** : Dispositions définissant l'étendue et les limites du droit de propriété, qui doivent être mises en balance avec les droits des locataires.

**Loi visant à améliorer la qualité du parc de logements locatifs (Projet de loi 492)** : Législation adoptée en 2016 qui renforce la protection des locataires âgés contre les évictions et les reprises de logement.

**Droit au maintien dans les lieux** : Principe fondamental du droit québécois du logement qui garantit au locataire le droit de demeurer dans son logement tant qu'il respecte ses obligations, sauf exceptions limitées.

**Règlement pour une métropole mixte** : Cadre réglementaire montréalais qui oblige les promoteurs à inclure des logements sociaux, abordables et familiaux dans leurs nouveaux développements immobiliers.

Logement social : 20% pour les projets de plus de 450 m<sup>2</sup>.

Logement abordable : 10-20% selon les secteurs.

Logement familial : minimum de 5 à 10% d'unités de 3 chambres.

**Charte montréalaise des droits et responsabilités (article 18)** : Engagement de la Ville de Montréal à favoriser le développement d'un parc de logements diversifié et à prendre des mesures pour assurer un logement convenable à tous les citoyens.

**Règles d'éviction pour transformation** : Dispositions spécifiques du Code civil encadrant l'éviction de locataires pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation d'un logement.

**Droit de préemption municipal** : Pouvoir légal permettant à la Ville de Montréal d'acquérir en priorité certains immeubles mis en vente, afin de préserver ou développer du **logement social ou abordable**.

**Articles Code civil du Québec :**

**Art. 1851 C.c.Q.** : Définit le contrat de louage (bail) comme celui par lequel une personne s'engage envers une autre à lui procurer l'usage d'un bien pendant un certain temps, moyennant un loyer que le locataire s'oblige à payer.

**Art. 1855 C.c.Q.** : Établit l'obligation du locateur de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

**Art. 1864 C.c.Q.** : Précise que le locateur est tenu de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien qui sont à la charge du locataire.

**Art. 1893 C.c.Q.** : Établit le droit au maintien dans les lieux, principe fondamental qui empêche le locateur de reprendre le logement ou d'évincer le locataire, sauf dans les cas prévus par la loi.

**Art. 1910 C.c.Q.** : Établit que le locateur doit remettre le logement en bon état de propreté et d'habitabilité et le locataire doit le maintenir ainsi.

**Art. 1913 C.c.Q.** : Définit un logement impropre à l'habitation comme celui dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public.

**Article 1957 du Code civil du Québec** - Reprise de logement pour habitation par le propriétaire ou un proche (propriétaire, conjoint, enfants ou parents seulement).

**Règlement municipal sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (RVM 03-096)** : concerne l'éclairage et la ventilation, maintien des lieux exempts de vermine et de rongeurs, présence de moisissures, chauffage des logements.

**Charte québécoise des droits et libertés de la personne :**

- Article 10 : Interdit spécifiquement la discrimination dans l'accès au logement

Article 10.1 : Interdit le harcèlement en raison des motifs énumérés à l'article 10.

### ***Lexique***

**Coopérative d'habitation** : Forme de propriété collective où les résidents sont à la fois locataires et membres de la coopérative, participant à sa gestion.

**Discrimination au logement** : Refus de louer à une personne en raison de caractéristiques personnelles (origine ethnique, statut familial, source de revenus, etc.).

**Droit de préemption** : Possibilité pour la municipalité d'acheter en priorité un immeuble mis en vente afin de préserver sa vocation sociale ou abordable.

**Entassement résidentiel** : Situation où le nombre de personnes par pièce dépasse les normes de confort et parfois de sécurité.

**Éviction** : Processus légal par lequel un locataire est forcé de quitter son logement.

**Financiarisation du logement** : Phénomène par lequel le logement devient principalement un véhicule d'investissement financier plutôt qu'un bien essentiel, entraînant une hausse des prix déconnectée des revenus des habitants.

**Fixation de loyer** : Procédure par laquelle le TAL détermine le montant légal d'un loyer selon des critères établis.

**Flipping immobilier** : Pratique consistant à acheter un bien immobilier à bas prix, le rénover rapidement et le revendre à profit, contribuant à la hausse des prix.

**Gentrification** : Processus de transformation socio-économique d'un quartier populaire par l'arrivée progressive de populations plus aisées, entraînant une hausse des loyers et potentiellement le déplacement des résidents d'origine.

**Hausse spéculative** : Augmentation des prix immobiliers basée sur l'anticipation de gains futurs plutôt que sur la valeur d'usage réelle.

**Insalubrité** : État d'un logement présentant des conditions néfastes pour la santé ou la sécurité des occupants (moisissures, vermine, problèmes structurels, etc.).

**Itinérance cachée** : Situation de personnes sans logement stable qui ne sont pas visibles dans l'espace public car hébergées temporairement chez des proches ou vivant dans des conditions précaires.

**Logement abordable** : Habitation dont le coût ne dépasse pas 30% du revenu médian des ménages d'un secteur (définition souvent remise en question car ne reflétant pas toujours la réalité des ménages à faible revenu).

**Logement social** : public ou communautaire, assurant un loyer se limitant à 25% du revenu du ménage. Exemple : les Habitations à Loyer Modique subventionnée par l'État, les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation.

**Maintien dans les lieux**: Droit ou capacité de demeurer dans son logement sans risque d'éviction ou d'expulsion forcée.

Inclut la sécurité juridique (bail, titre de propriété) et la capacité économique (paiement du loyer, charges) permettant la stabilité résidentielle.

**Mobilité résidentielle forcée** : Déménagements contraints par des facteurs externes (hausse de loyer, éviction, insalubrité) plutôt que par choix.

**Non-recours aux droits** : Phénomène où des personnes ne font pas valoir leurs droits, par méconnaissance, peur des représailles ou autres obstacles.

**OSBL d'habitation** : Organisme sans but lucratif gérant des logements abordables, souvent avec une mission sociale spécifique.

**Parc locatif** : Ensemble des logements disponibles à la location dans un secteur donné.

**Préavis** : Notification formelle qui doit être donnée dans un délai prescrit avant certaines actions (non-renouvellement du bail, augmentation de loyer, etc.).

**Précarité résidentielle** : Instabilité et inadéquation du logement, caractérisée par l'incertitude quant au maintien dans les lieux et/ou des conditions d'habitat dégradées.

- **Insécurité juridique**: Absence de bail, sous-location informelle, occupation précaire
- **Instabilité**: Expulsions, hébergements temporaires, mobilité forcée, occupation sans titre
- **Inadéquation**: Surpeuplement, insalubrité, coûts excessifs (>30-40% des revenus), équipements défectueux

**Recours collectif** : Action juridique entreprise par un groupe de locataires ayant subi des préjudices similaires (par exemple, problèmes d'insalubrité dans un même immeuble).

**Rénoiction** : Pratique par laquelle un propriétaire évince ses locataires sous prétexte de rénovations importantes, dans le but d'augmenter significativement le loyer après les travaux.

**Secteur locatif secondaire** : Logements locatifs qui ne sont pas détenus par des entreprises spécialisées mais par des particuliers (souvent appelés "petits propriétaires").

**Taux d'effort** : Pourcentage du revenu d'un ménage consacré au logement. Un taux supérieur à 30% est considéré comme problématique.

**Taux d'inoccupation** : Pourcentage de logements vacants sur le marché locatif. Un taux inférieur à 3% est considéré comme insuffisant pour un marché équilibré.

**Tribunal administratif du logement (TAL)** : Organisme québécois (anciennement Régie du logement) qui gère les litiges entre propriétaires et locataires.

**Vulnérabilité résidentielle** : État de fragilité face au logement, souvent lié à la précarité économique, au statut migratoire ou à d'autres facteurs sociaux.

### ***RETOUR SUR LE FORUM***

Date : Samedi 22 mars 2025, 13h-17h

Lieu : Centre éducatif communautaire René-Goupil (CECRG)

Face à la détérioration de la situation du logement à Saint-Michel, ce forum rassemble expert·es, élu·es et citoyen·nes pour explorer ensemble des solutions durables. L'événement propose un regard authentique sur les réalités locataires et encourage le débat collectif;

Au programme, échanges entre participant·es sur les enjeux de logement, exploration de solutions concrètes, ainsi que l'exposition photo immersive issue d'un projet Photovoice automnal : témoignages visuels de locataires dévoilant leur quotidien et défis.

#### Objectifs:

1. Informer: diffuser les données du portrait et l'expertise des panélistes
2. Consulter: les résidents sur leur expérience, récolter leurs retours, leurs idées et leurs souhaits
3. Interpeller les élu.es sur les solutions possibles (notamment le logement social).
4. Premier pas vers un filet social en habitation

#### Buts spécifiques :

- Quels sont les différents types de logements disponibles dans le quartier ? (expliquer ce que sont les logements sociaux VS abordables)
- Mettre en avant la spécificité de la population
- Défendre le logement social comme une des solutions à la crise du logement
- Pourquoi le quartier a besoin d'un véritable filet social en logement?  
*La création d'un monstre (les causes), ses effets et conséquences, et une des pistes de solutions majeures: les **logements sociaux**.*
- Partage d'informations, d'expérience et d'expertise

- Interroger les élu.es sur les actions à prendre en matière de logement
- SUJETS tels que : travaux majeurs, insalubrité, recherche de logement, location de chambres, relation avec le propriétaire -> prédation du "nouvel arrivant".

Public cible: résident.es du quartier, bailleurs de fonds, élu.es, organismes, institutionnel.

Déroulement:

13h: Arrivée

13h30: Présentation du photovoix sur l'insalubrité des logements à Saint-Michel.

14h: Présentation des données du portrait

14h30: pause

14h45: Panel (10min de présentation / panéliste + 20min période de question)

16h30: Résumé de la journée et question générale pour l'audience

Participant.es :

- Organisateur-trices / impliqués : BIL, CLCSM, VSMS, Carrefour Populaire, Forum Jeunesse, PARI Saint-Michel.
- 70 résident.es du quartier
- Élu-es : Sylvain Ouellet, Frantz Benjamin, Josué Corville.
- Partenaires : FRAPRU, ASME, AQDR, Centraide, Maison d'Haïti, OMHM, CIUSSS / CLSC, AHLO, Clinique juridique de Saint-Michel, Ville de Montréal, chercheur-ses de l'UQAM, Table de quartier du Sud-Ouest de l'île...

Récolte des fresques participatives :

*Comment s'organiser collectivement pour améliorer les conditions de logement?*

- Il faut faire une grande pression sur le gouvernement. L'objectif est d'obtenir du gouvernement une politique efficace de construction de logements

sociaux. Plus il y aura de logements offerts, moins il y aura de problèmes dans le secteur du logement.

- Continuer de faire des liens entre quartiers, en solidarité. La crise du logement affecte tout le monde.
- Il faut que les logements ne soient pas traités comme un bien comme les autres... comme la santé et l'éducation.
- Demander la participation des médias pour mettre en lumière les exagérations des propriétaires, les conditions déplorables de certains logements.

*Quelle est votre relation avec votre propriétaire?*

- Cordial
- Cordial, mais la réponse est lente
- Il y a des souris à la maison, et il augmente chaque année le loyer.
- Plancher abîmé, coquerelles, souris, humidité, puis chaque année il augmente le loyer. Est-ce que je dois accepter l'augmentation?

*Quel est votre sentiment d'appartenance au quartier?*

- Je suis à l'aise dans mon environnement
- Je suis dévouée à mon quartier
- J'aime mon quartier, j'y suis depuis des hivers (AHLO Saint-Michel)
- Mais il manque de sécurité, de salubrité, d'entretien, de supervision
- Manque de transport pour aînés
- Pas de sécurité. Insalubrité. Pas de sécurité.
- Les ruelles laissées à l'abandon, sales et trouées partout, 41<sup>e</sup> rue à visiter merci.

Récolte de la boîte à idée :

- Il serait mieux de faire un état de la situation, écouter plus les citoyens comme aujourd'hui. Améliorer notre parc immobilier. Outiller et supporter les propriétaires. Supporter les citoyens locataires.
- Avoir une bonne conversation avec tous les acteurs du milieu ainsi que les citoyens pour pouvoir déterminer les besoins des citoyens. Des organismes communautaires, des propriétaires, du gouvernement, et autre.

## Questions d'entrevues

### Rappel des questions clés du projet :

1. Quels sont les principaux enjeux de logement à Saint-Michel?
2. Comment se répartissent-ils dans le territoire?
3. Quels organismes oeuvrent en logement et comment se répartissent-ils?
4. Y a-t-il des zones non couvertes ou des lacunes de services?
5. Quelle forme pourrait prendre le système michelois en habitation et comment le pérenniser?
6. Comment garantir une communication transversale et efficace dans le système?
7. Comment pallier le manque de services dans un secteur?

## ENTREVUES AVEC LES CITOYEN.NES

### 1. Questions de base

- Pouvez-vous vous **présenter** ? (Nom, âge, occupation, situation familiale)
- Depuis **combien de temps résidez**-vous dans le quartier de Saint-Michel ?
- Qu'est-ce qui vous a amené à **choisir** ce quartier ?

### 2. Appréciation générale du quartier

- Comment décririez-vous votre **quartier** ? (atmosphère, ambiance, sécurité)
- Comment évaluez-vous les relations avec vos **voisins** ? Existe-t-il un esprit de communauté ?

### 3. Questions sur le logement

Quels sont, selon vous, les **principaux enjeux** liés au logement à Saint-Michel ?

#### 3.1.État actuel du logement

- Quel **type de logement** occupez-vous actuellement ? (appartement, maison, chambre, etc.)

- Quelle est la **taille** de votre logement et en êtes-vous satisfait ? (nombre de pièces, espace de vie, etc.)
- Pouvez-vous décrire **l'état général** de votre logement ? (propreté, entretien, réparations nécessaires)
- Comment évalueriez-vous votre **relation avec votre propriétaire** ? Bon niveau de communication avec lui ? Comment réagit-il face aux demandes (de réparation, d'entretien, plaintes...) ?

### 3.2. Problématiques rencontrées

- Avez-vous déjà fait face à des problèmes **d'insalubrité** dans votre logement ? (moisissures, nuisibles, problèmes de plomberie...)
- Comment cela a-t-il été géré ?
- Avez-vous été victime de **discrimination** en tant que locataire ? Quels types de discriminations avez-vous observés dans le quartier en matière de logement ?

### 3.3. Évaluation de l'accessibilité et de l'abordabilité

- Avez-vous des difficultés à **payer** votre loyer ? Recours à des aides financières pour le logement, en connaissez-vous ? Pensez-vous que les logements sont trop chers à Saint-Michel ?

### 3.4. Impact des conditions de logement sur la vie quotidienne

- Comment les conditions de votre logement affectent-elles votre **qualité de vie** au quotidien ? (impacts sur votre **santé mentale ou physique** ? Influence sur vos **relations personnelles et familiales** ? Affecte votre capacité à participer à **des activités communautaires ou sociales** dans le quartier ?)

### 3.5. Itinérance

- Avez-vous des connaissances sur **l'itinérance** et l'itinérance cachée dans le quartier ? Quelles en sont les causes, selon vous ? Que pourrait-on faire pour mieux soutenir les personnes vivant cette situation ?

#### 4. Lien avec les organismes

- Quelles **ressources** sont à votre disposition pour gérer les problèmes d'insalubrité ou d'entretien (services communautaires, conseils juridiques...) ?

Avez-vous déjà utilisé les services offerts par ces organismes ? Si oui, comment a été votre expérience ? Y a-t-il des lacunes dans les services disponibles ? Quelles améliorations souhaiteriez-vous voir dans le soutien des organismes ?

- Existe-t-il **des initiatives communautaires** qui ont été bénéfiques pour vous ou pour d'autres résidents concernant les questions de logement ?

#### 5. Souhaits pour l'habitation dans le quartier

- Quel rôle / que devraient faire les **organismes ou la ville** pour répondre à vos attentes ?

- Quelles **ressources ou formations** seraient utiles pour mieux utiliser et entretenir un logement ?

- Quelles **améliorations** seraient selon vous nécessaires pour améliorer les conditions d'habitation à Saint-Michel ?

- Quel rôle pensez-vous que la **communauté** devrait jouer dans l'amélioration des conditions de logement ?

- Si vous pouviez imaginer votre **logement idéal**, à quoi ressemblerait-il ?

- Comment pourrait-on **renforcer le sentiment d'appartenance** et l'enracinement des habitants dans le quartier ?

- Y a-t-il des **besoins spécifiques** qui ne sont pas pris en compte ?

---

*Version courte : Questions supplémentaires en lien avec des enjeux spécifiques séparées*

- ***\*\*Itinérance cachée\*\**** : *Avez-vous des connaissances ou avez-vous été témoin de situations d'itinérance cachée dans le quartier ?*

- ***\*\*Adaptation culturelle\*\**** : *Pensez-vous que des formations spécifiques seraient bénéfiques pour mieux adapter les logements aux besoins culturels des résidents ?*

- ***\*\*Santé mentale\*\**** : *De quelle manière la santé mentale a-t-elle influencé votre capacité à maintenir votre logement ?*

- ***\*\*Mobilité\*\**** : *Comment la mobilité (transport, accès aux services) influence-t-elle votre quotidien et votre accès à des ressources ?*

- ***\*\*Discrimination raciale\*\**** : *Avez-vous observé ou vécu des situations de discrimination raciale dans le quartier ?*

---

Grille d'entrevue pour les travailleurs communautaires

1. **Questions de base**

- Pouvez-vous vous présenter ? (Nom, fonction, organisme)
- Depuis combien de temps travaillez-vous dans le secteur communautaire à Saint-Michel ?
- Quel est votre rôle principal dans l'accompagnement des résidents concernant les problématiques de logement ?

2. **Connaissance du quartier et de ses enjeux**

- Comment décririez-vous la situation actuelle de l'habitation à Saint-Michel ?
- Quels sont, selon vous, les principaux enjeux de logement auxquels les habitants sont confrontés ?
- Avez-vous constaté des changements dans les besoins des résidents au fil du temps ? Si oui, lesquels ?

3. **Ressources et soutien disponible**

- Quels organismes ou ressources sont disponibles pour aider les résidents avec des problèmes liés à leur logement ?
  - Comment ces organismes se coordonnent-ils entre eux ?
- Quelles sont les lacunes dans les services offerts aux résidents de Saint-Michel ?
  - Y a-t-il des zones non couvertes où le soutien est insuffisant ?
- Quels types d'initiatives ou de programmes avez-vous mis en place pour aider les résidents à surmonter les difficultés liées à l'habitation ?

4. **Impact du soutien communautaire**

- Comment le soutien communautaire et institutionnel influence-t-il la capacité des résidents à faire face à leurs problématiques de logement ?

- Avez-vous des exemples concrets où l'intervention d'un organisme a fait une différence significative pour un résident ?

- Quels obstacles rencontrez-vous dans votre travail pour fournir un soutien efficace ?

#### 5. **\*\*Collaboration et communication\*\***

- Comment assurez-vous une communication efficace entre les différents acteurs du secteur (organismes, résidents, autorités) ?

- Quelles stratégies utilisez-vous pour garantir que les besoins des résidents sont bien compris et pris en compte dans les services offerts ?

- Avez-vous remarqué des cas où les organismes se retrouvent sans réponse à offrir ou dépassés par la situation ? Comment cela pourrait-il être amélioré ?

#### 6. **\*\*Enjeux spécifiques et solutions\*\***

- Quelles sont vos observations concernant l'itinérance cachée dans le quartier ? Comment cela affecte-t-il votre travail et les services offerts ?

- Comment abordez-vous des problématiques comme l'insalubrité ou la discrimination raciale dans votre intervention ?

- Quelles ressources éducatives ou de formation seraient bénéfiques pour renforcer le savoir-faire des résidents en matière d'entretien de logement ?

#### 7. **\*\*Vision pour l'avenir\*\***

- Quelles améliorations souhaiteriez-vous voir dans les services d'habitation et de soutien communautaire à Saint-Michel ?

- Comment imaginez-vous le système michelois d'habitation à l'avenir ?

- Quelles sont les clés pour pérenniser ce système ?

- Que conseillerez-vous aux organismes et aux décideurs pour mieux soutenir les habitants dans leurs défis liés au logement ?

#### 8. **\*\*Conclusion\*\***

- Avez-vous d'autres réflexions ou commentaires sur votre expérience en tant qu'intervenant dans le domaine de l'habitation à Saint-Michel ?

**Tableau des participant-es résident-es (anonyme)**

Désignation	Nom (fictif)	Secteur	Âge	Situation matrimoniale	Lieu de naissance
Entrevue 1	Réginald	Est	65+	Vit avec 1 colocataire	Haïti
Entrevue 2	Édeline	Est	65+	Vit seul	Haïti
Entrevue 3	Josiane et Jacques	Sud	65+	En couple, 2 logements	Québec
Entrevue 4	Maria	Est	40	Vit seul	Pérou
Entrevue 5	Francine	?	60	Vit seul	Québec
Entrevue 6	ND	Est	Entre 12 et 16ans	Jeunes vivant dans leur famille	ND
Entrevue 7	Philippe	Ouest	60	Vit seul	Québec
Entrevue 8	Stéphane	Sud	40	Vit seul	Français
Entrevue 9	Daniel	Ouest	40	Vit avec des colocataires	Québec
Entrevue 10	Nidal	Ouest	40	Famille avec 6 enfants	Maroc

**Tableau des acteurs communautaires et institutionnels en matière d'habitation dans le quartier Saint-Michel, Montréal**

Acteurs communautaires et institutionnels en matière d'habitation dans le quartier Saint-Michel, Montréal
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nom	Type	Contact	Adresse
Arrondissement <a href="#">Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension</a>   Ville de Montréal	Ville		
<a href="#">AHLO Saint-Michel</a> Association des habitations et locataires de Saint-Michel	Association de locataires	<a href="#">formulaire à remplir</a>	206 - 3737, Crémazie Est Saint-Michel, Montréal (Qc) H1Z 2K4
<a href="#">Bâtir son quartier</a>	GRT (groupe de ressources techniques)	<a href="mailto:grt@batirsonquartier.com">grt@batirsonquartier.com</a> 514 933-2755	2155, rue Saint-Patrick Montréal (Québec) H3K 0B9
Brin d'elles	OSBL-H	514 866-9941, poste 518	
<a href="#">Bureau Info Logement   Centre Éducatif Communautaire René-Goupil</a>	Service aux locataires	<a href="mailto:bil@cecrg.info">bil@cecrg.info</a>	4105, 47e rue
CLSC de Saint-Michel <a href="#">CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal</a>	Santé publique	514 722-3000	3355, rue Jarry Est Montréal QC H1Z 2E5
Clinique juridique Saint-Michel - <a href="#">CJSM</a>	Clinique juridique	514 621-4737 <a href="mailto:info@cjsm.ca">info@cjsm.ca</a>	3737 Crémazie E., suite 801 Montréal, QC H1Z 2K4
Comité logement citoyen Saint-Michel	Comité logement	<a href="mailto:comitelogementcitoyenstmichel@gmail.com">comitelogementcitoyenstmichel@gmail.com</a>	
<a href="#">Groupe Conseil en Développement de l'Habitation (CDH)</a>	GRT (groupe de ressources techniques)	514-849-7800	1000, rue Atateken – bureau 201 Montréal, QC, H2L 3K5
Habitations Saint-Michel Nord	HLM		25 <sup>e</sup> avenue entre les rues Jean-Rivard et boulevard Robert
<a href="#">Habitations Terrasse Saint-Michel</a>	OSBL-H	<a href="mailto:htsm.gestion@gmail.com">htsm.gestion@gmail.com</a>	

Logis-Rap	OSBL-H	<a href="mailto:logisrapstmichel@gmail.com">logisrapstmichel@gmail.com</a>	2751, rue Champdoré
Maison Haïti	Intervention intégration/logement	514-326-3022 <a href="mailto:logement@mhaiti.org">logement@mhaiti.org</a>	3245 av. Émile-Journault
Maison Saint-Dominique	OSBL-H	514-845-7793	
Réseau Habitation femmes	OSBL-H	<a href="mailto:info@reseauhabitationfemmes.org">info@reseauhabitationfemmes.org</a>	7415, 18e Avenue
Société d'habitation des communautés noires	OSBL-H	<a href="mailto:info@shcn.ca">info@shcn.ca</a>	3737 Boul Crémazie E

### **Références bibliographiques**

Canada, S. (2021). Population totale et superficie des arrondissements de Montréal et des villes liées.

Centraide du Grand Montréal. (2025). e loger : un besoin essentiel de plus en plus difficile à combler.

Fontaine, J. e. (2009). *La petite histoire de Saint-Michel de la campagne à la ville*. Récupéré sur <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/1984845>

INSPQ. (2024, mai). *Logement et santé : développement d'un cadre conceptuel*.

INSPQ. (2025). L'instabilité résidentielle vécue durant la période préscolaire et les répercussions sur le développement des enfants et leur réussite scolaire.

INSPQ. (2025, juillet 04). La discrimination en matière de logement. *Institut national de santé publique du Québec*.

Jolivet, V. e.-N. (2017). Métabolisme urbain et quartiers péricentraux dans la métropolisation. L'exemple du quartier de Saint-Michel à Montréal. *Cybergeog*.

Montréal, V. d. (2025). *Exploiter une résidence de tourisme commerciale*.

Ndiaye, S. (2004). Projet de recherche sur les quinze ans de la table de concertation : Vivre Saint-Michel en Santé (VSMS). *Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale (ARUC-ÉS)*.

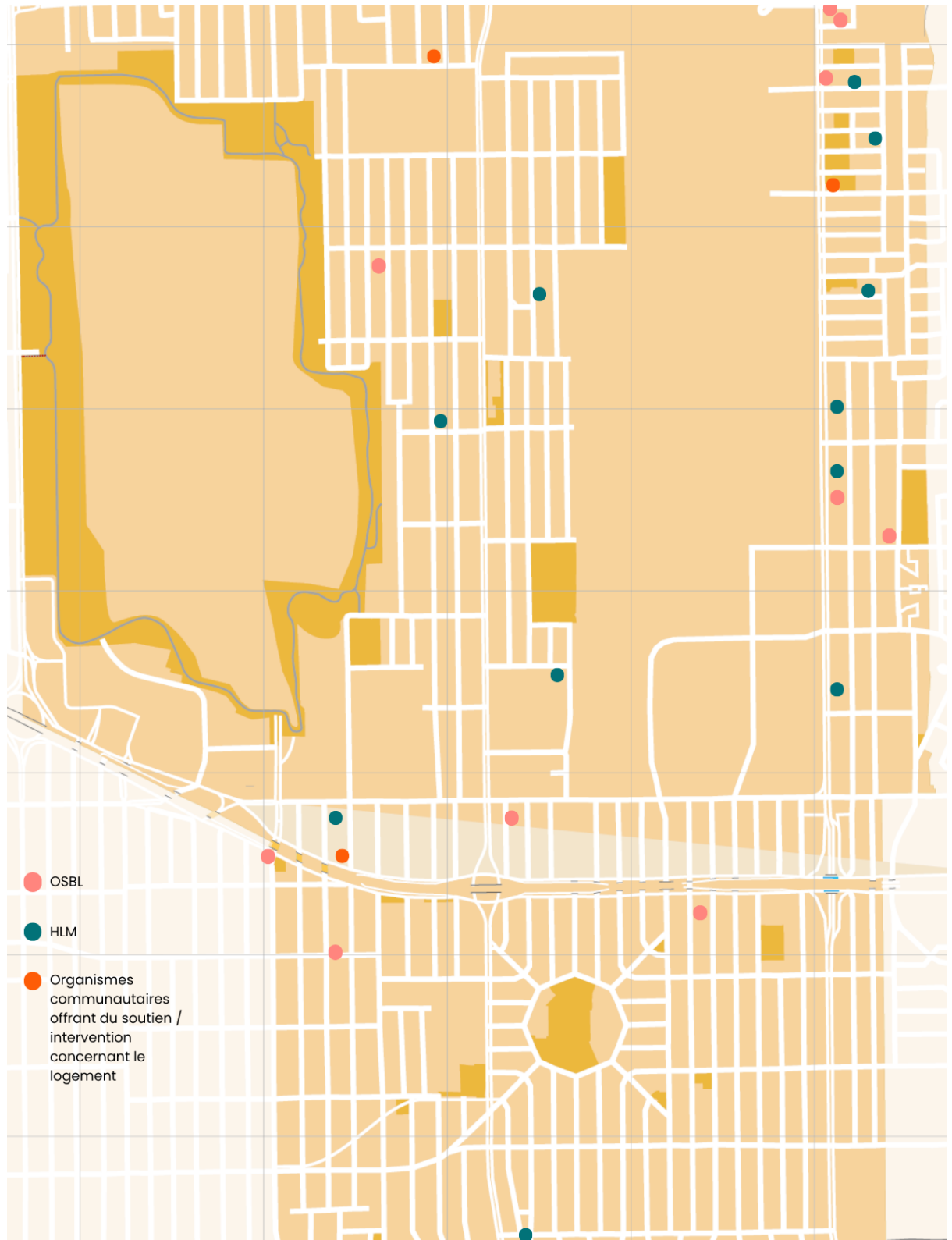
Observatoire québécois des inégalités. (2025). Crise du logement au Québec : quels effets sur l'insécurité alimentaire ?

RCLALQ. (2021). *Discrimination systémique dans le milieu locatif québécois : Quand trouver un logement est une véritable course à obstacles*.

RCLALQ. (2023). *Évictions forcées*.

Villefranche, M. (2017). *La Maison d'Haïti, 45 ans d'histoire*.

**CARTOGRAPHIE DES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES DE SAINT-MICHEL**



## Affiches



## SAINT-MICHEL SOLIDAIRE EN HABITATION

ENTREVUES DESTINÉES À RÉCOLTER L'AVIS DES LOCATAIRES DE SAINT-MICHEL

### DÉMARCHE

Interroger les locataires sur les conditions d'habitation à Saint-Michel pour mieux diriger la collaboration des organismes et soutenir la demande pour de meilleures conditions d'habitation et plus de logements sociaux

### RÉSULTATS

Les témoignages seront intégrés à un portrait de l'habitation dans le quartier afin qu'il soit fidèle à la réalité des michelois.es

### POURQUOI FAIRE DES ENTREVUES?

- Donner la parole aux Michelois.es
- Humaniser les chiffres
- Proposer un diagnostic accessible à tout le monde
- Dépasser les préjugés
- Offrir une vision plus large de l'habitation

### THÈMES DE RECHERCHE

- Quels sont les enjeux principaux de logement dans le quartier et quels sont les besoins des Michelois.es par rapport à ces enjeux?
- Quel rôle le soutien communautaire et institutionnel joue-t-il dans l'habitation et/ou pourrait jouer?



### INFORMATIONS



- Entrevues en groupe ou individuelles
- Durée: environ 1h
- ANONYME et confidentiel
- Condition: être locataire dans le quartier
- Fin des entrevues mi-novembre

Compensation:  
1 entrée de tirage  
au sort pour  
gagner une carte-  
cadeau de 50\$

### INSCRIPTIONS

**c.voron@stmichelensante.org**  
www.vivre-saint-michel.org  
7605 rue François-Perrault (H2A 3L6)

### QUI porte le projet?

Vivre Saint-Michel en Santé (la table de quartier)  
Le Bureau Info Logement du Centre  
Communautaire René-Goupil  
Le Comité Logement Citoyen de Saint-Michel  
Le CLSC

MERCI!

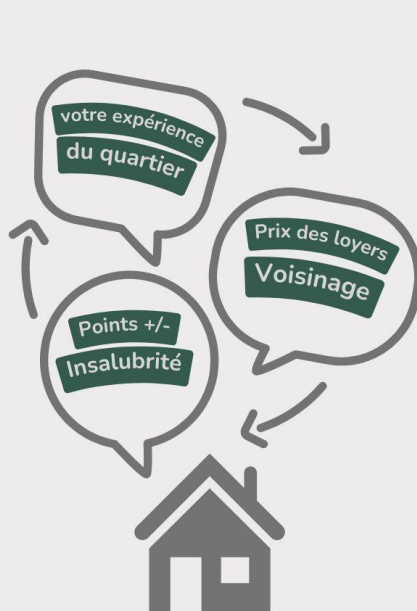


SAINT-MICHEL SOLIDAIRE EN HABITATION

# APPEL AUX LOCATAIRES

**VENEZ PARLER DES  
CONDITIONS D'HABITATION À  
SAINT-MICHEL**


Quels sont les enjeux et besoins principaux de logement dans le quartier?  
Quel rôle pour le communautaire et l'institutionnel?



- Format de discussion: entrevues en groupe ou individuelles (présentiel ou à distance)
- Durée: environ 1h
- Anonyme et confidentiel
- Condition: locataire de Saint-Michel
- Fin des entrevues mi-novembre

**Pour PLUS D'INFORMATIONS  
et pour VOUS INSCRIRE,  
contacter la chargée de projet**

 [c.voron@stmichelensante.org](mailto:c.voron@stmichelensante.org)

 514-583-4797

 7605, rue François-Perrault

**Prix de participation:  
1 entrée pour  
tenter de gagner  
une carte-cadeau  
de 50\$**

Un projet de la Table de quartier Vivre Saint-Michel en Santé,  
le Bureau Info Logement du Centre Éducatif Communautaire René-Goupil,  
le Comité Logement Citoyen de Saint-Michel, et le CIUSSS

*Un premier pas vers un filet social en habitation*

# FORUM SUR LE LOGEMENT

**Vos droits, votre voix!**

**Samedi 22 mars 2025**  
**13H - 17H**

Au Centre éducatif communautaire René-Goupil  
(CECRG) 4105, 47<sup>e</sup> rue, Montréal H1Z 1L6

**Résident·es, venez vous informer  
et vous exprimer sur les conditions  
d'habitation à Saint-Michel !**

- Présentation des données du portrait de l'habitation à Saint-Michel
- Panel d'experts
- Exposition photo

*Breuvages, collations et halte-garderie sur place*  
*Évènement gratuit*





# Vision préliminaire de l'habitation dans Saint-Michel



## Contexte

## SAINT-MICHEL

- Logement : déterminant social de santé
- Crise du logement au Québec - les quartiers défavorisés sont directement touchés

- Dernière année de planification stratégique
- Fin du projet PIC « Empowerment, logements, espaces publics et salubrité » et évaluation
- Nouveau comité logement possiblement en 2023
- Prolongement de la ligne bleue : impact direct sur la situation du logement

## UN MOMENTUM S'OFFRE À NOUS

- Possibilité d'accueillir un nouveau partenaire structurant dans le quartier (comité logement);
- Nouvelle planification stratégique pour l'Espace Habitation (2024)

**Il devient nécessaire de se doter d'une vision commune et partagée du soutien communautaire en termes de logement dans le quartier Saint-Michel.**

Un quartier diversifié, familial, et malheureusement défavorisé.

**79%**

des résidents.e.s sont nés à l'extérieur du pays ou ont un ou deux parents immigrants

**75%**

de la population sont des familles avec enfants

Alors que **30%**

de la population micheloise vit sous le seuil de faibles revenus (21% Île de Montréal)

seulement

**8,2%**

des ménages locataires qui ont un logement social ou subventionné



de la population est racisée (minorité visible)



de la population est immigrante



de familles avec 3 enfants ou plus



des ménages sont locataires (Montréal : 60%)



**STATISTIQUES QUI SONT LES MICHELOIS.E.S ?**

## PORTRAIT DE L'HABITATION À SAINT-MICHEL

