



# La lutte contre l'insalubrité du côté des groupes

CRACH

2019





## La lutte contre l'insalubrité du côté des groupes

### Origine du projet :

Ce document de travail a été réalisé suite à une initiative de l'axe insalubrité du CRACH mené par Violaine Jolivet. Ce rapport constitue la synthèse du deuxième projet de l'axe insalubrité du Collectif de recherche et d'Action sur l'habitat (CRACH). Fondé par des actrices et acteurs du milieu communautaire, des chercheur-e-s et des étudiant-e-s, le CRACH a pour mission de développer des recherches sur la ville dans une perspective critique, féministe et intersectionnelle. Pour ce faire, il cherche à mettre les connaissances produites par les sciences sociales au service des luttes pour le droit au logement, la justice sociale et les droits des locataires. Il vise également à favoriser les recherches collaboratives entre chercheur-e-s, intervenant-e-s et militant-e-s des milieux académique et communautaire. Par ses recherches, le CRACH entend contribuer de manière indépendante à la connaissance des phénomènes liés à la transformation des villes et des conditions d'accès au logement et ainsi soutenir les groupes communautaires et citoyens dans l'élaboration d'alternatives politiques et sociales. L'insalubrité des logements est un des cinq axes de recherche du groupe.

### Remerciements :

Les comités logement et les acteurs et actrices communautaires ayant participé aux entrevues et à la collecte des données, Guillaume Ledoux qui a participé au début de la réflexion sur l'indicateur de vulnérabilité à l'insalubrité lors d'un projet SIG réalisé à l'Université de Montréal en mars 2018 et l'équipe de la Coordonnerie de Paris Diderot

### Terrain, recueil des données, cartographie, rédaction et mise en page :

Chloé Reiser, candidate au doctorat de géographie à l'Université de Montréal et l'Université Paris-Diderot

### Membre du comité insalubrité et supervision :

Violaine Jolivet, professeure de géographie à l'Université de Montréal

### Pour citer ce document :

Chloé Reiser, *La lutte contre l'insalubrité du côté des groupes*, CRACH, 2019, disponible en ligne sur <http://crach.ca>

### Pour contacter l'auteure :

[reiser.chloe@gmail.com](mailto:reiser.chloe@gmail.com)

438-448-2618

### Illustration :

Photo C. Reiser, Parc-Extension, Montréal, 2017

Dans le présent document, le masculin est utilisé comme genre neutre et désigne aussi bien le masculin que le féminin.



Collectif de recherche et d'Action sur l'Habitat

## Table des matières

Table des matières .....	3
Introduction.....	4
Origines du projet.....	4
Objectifs de la recherche.....	4
Méthodologie de la recherche .....	5
Plan.....	7
I.    Les démarches de lutte contre l’insalubrité des comités.....	8
Liens avec les autres acteurs .....	8
Des démarches individuelles .....	8
Des démarches collaboratives.....	9
Les limites de ces démarches de lutte.....	12
II.   Les variables mises en évidence par les groupes .....	13
Une définition partagée de l’insalubrité .....	13
Des liens entre environnement physique et insalubrité .....	14
Des corrélations entre conditions socio-économiques des locataires et insalubrité .....	15
Des immeubles récurrents et des propriétaires négligents .....	15
Des rapports à faire entre insalubrité et gentrification des quartiers ? .....	16
Les conséquences sur les résultats des démarches de lutte contre l’insalubrité .....	16
III.  Construction d’un indicateur de vulnérabilité à l’insalubrité : l’exemple de Parc-Extension ...	17
Récupération et standardisation des données .....	18
Sélection des variables pour l’indicateur de vulnérabilité à l’insalubrité .....	18
Création des cartes de vulnérabilité .....	19
Interprétation des résultats et comparaison avec les données du CAPE .....	20
Limites du projet cartographique.....	20
Conclusion .....	27
Références bibliographiques et sources des données .....	28
Références bibliographiques .....	28
Sources des données.....	29
Table des figures, tableaux et études de cas .....	29
Annexes .....	30
Annexe 1 : Liste des abréviations .....	30
Annexe 2 : Guide d’entretien avec les comités logement.....	30
Annexe 3 : Entente réciproque relative aux données des comités logement .....	31

# Introduction

## Origines du projet

L'insalubrité recouvre de nombreux problèmes susceptibles de survenir dans un logement (moisissures apparentes, vermines, défauts d'isolation, plomberie défectueuse, infiltrations d'eau...) et pouvant avoir des effets néfastes sur la santé et le bien-être des résidents.

À Montréal, le problème de l'insalubrité est particulièrement criant. D'après les chiffres du recensement de 2016, un ménage locataire sur dix déclare habiter un logement nécessitant des réparations majeures (FRAPRU 2018). Par ailleurs, il convient de souligner que ce sont les locataires les plus pauvres qui sont les plus touchés par ce phénomène. À Montréal, 36.5% des ménages locataires consacrent 30% et plus de leurs revenus aux dépenses de logement.

Malgré une législation municipale assez forte pour régler le problème (Ville de Montréal 2003) et quelques tentatives des autorités publiques pour comprendre les conditions d'émergence et les impacts du phénomène (Jacques et al. 2011; Massé et Raynault 2015), la plupart des actrices et des acteurs communautaires déplorent le manque d'intervention de la municipalité. En effet, il n'existe pas d'application rigoureuse des mesures coercitives par les acteurs publics. Les intervenant.e.s soulignent également l'absence de partage de données fiables de la Ville, ce qui renforce le manque de suivi des dossiers (Cadieux et Gallié 2018; Gagnon 2018a).

Si la nouvelle équipe municipale a annoncé vouloir s'attaquer au problème et réaliser un indice de vulnérabilité concernant l'insalubrité (Normandin 2018), l'absence d'uniformité dans la manière de colliger les données entre les arrondissements repousse la cartographie générale du phénomène (Lévesque et Gagnon 2018).

Face à ce constat, les groupes communautaires et chercheur.se.s membres du Collectif de Recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH) estiment qu'il est nécessaire de développer la recherche sur ce thème.

## Objectifs de la recherche

L'idée est de faire le pendant du premier rapport du CRACH qui attestait d'un manque manifeste de données sur l'insalubrité du côté des institutions, que l'on parle de la ville-centre ou des différents arrondissements de Montréal.

Les trois principaux besoins exprimés par les membres du CRACH concernant cette deuxième recherche sur l'insalubrité étaient les suivants :

### **1. Mettre en valeur les démarches et les données existantes des groupes communautaires concernant ce problème**

En effet, les différents comités logement de Montréal tentent des démarches variées pour lutter contre l'insalubrité au sein de leur territoire d'intervention. Cependant, ces démarches restent assez souvent anonymes et ne sont que très peu médiatisées. De plus, si les comités logement possèdent des données assez précises sur les locataires qui viennent à leur local ou sur les immeubles qu'ils enquêtent en faisant du porte-à-porte, ces données ne sont généralement pas mises en valeur à cause du manque de temps et de ressources humaines pour l'utilisation d'outils statistiques et de systèmes d'information géographique pour les traiter.

### **2. Identifier des variables permettant d'expliquer le phénomène**

Une autre idée des comités logement est d'identifier certaines conditions socio-économiques et physiques d'émergence de l'insalubrité dans le but de mieux comprendre le phénomène et de repérer plus facilement des espaces de forte vulnérabilité à l'insalubrité.

### 3. Avoir des outils visuels pour appuyer les revendications politiques et proposer des solutions au problème de l'insalubrité

Les comités logement sont particulièrement en attente de visualisation des données sur la question de l'insalubrité. Un projet de SIG permettrait d'identifier des zones particulièrement touchées pour accentuer les démarches de porte-à-porte dans certains espaces précis des quartiers par exemple. On peut également souligner que le SIG est vu par certains organismes communautaires comme un moyen d'appuyer les revendications politiques face à la municipalité et comme un outil d'aide à la décision afin de proposer des solutions au problème.

Ainsi, pour répondre aux besoins des comités logement, ce rapport vise à présenter les démarches de lutte contre l'insalubrité des différents comités logement de Montréal et à mettre en valeur les données de ces groupes communautaires sur cette question. L'idée est aussi d'essayer de réaliser un indicateur de vulnérabilité à l'insalubrité et de comparer les résultats avec les signalements pour mauvaises conditions de logement émis par les locataires des comités logement participant à cette recherche.

### Méthodologie de la recherche

Les différents comités logement ont été contactés par courriel et par téléphone à partir du mois de mars 2018. Dans un premier temps, ce sont les comités logement participant régulièrement aux activités du CRACH et s'étant montrés intéressés par l'axe insalubrité qui ont été rejoints : le CAPE, le Comité Logement Petite Patrie, le Comité Logement Rosemont, Logis Action NDG, Action Dignité Saint-Léonard, l'ŒIL de Côte des Neiges, Projet Genèse, le Comité Logement Saint-Laurent, le Bureau Info Logement, le Comité Logement Ahuntsic-Cartierville. Par la suite, d'autres comités logement centraux et péricentraux ont été sollicités pour des entretiens comme l'Association des locataires de Villeray ou encore le Comité Logement de Montréal-Nord. Le RCLALQ ou encore la DRSP ont aussi été sollicités pour répondre à nos questions (cf. Tableau 1 et Figure 1). Les comités logement suivants n'ont pas été rejoints pour une problématique de manque de temps : Verdun, POPIR, Lachine Lasalle, Hochelaga, Pointe Saint-Charles et Info Logis Est.

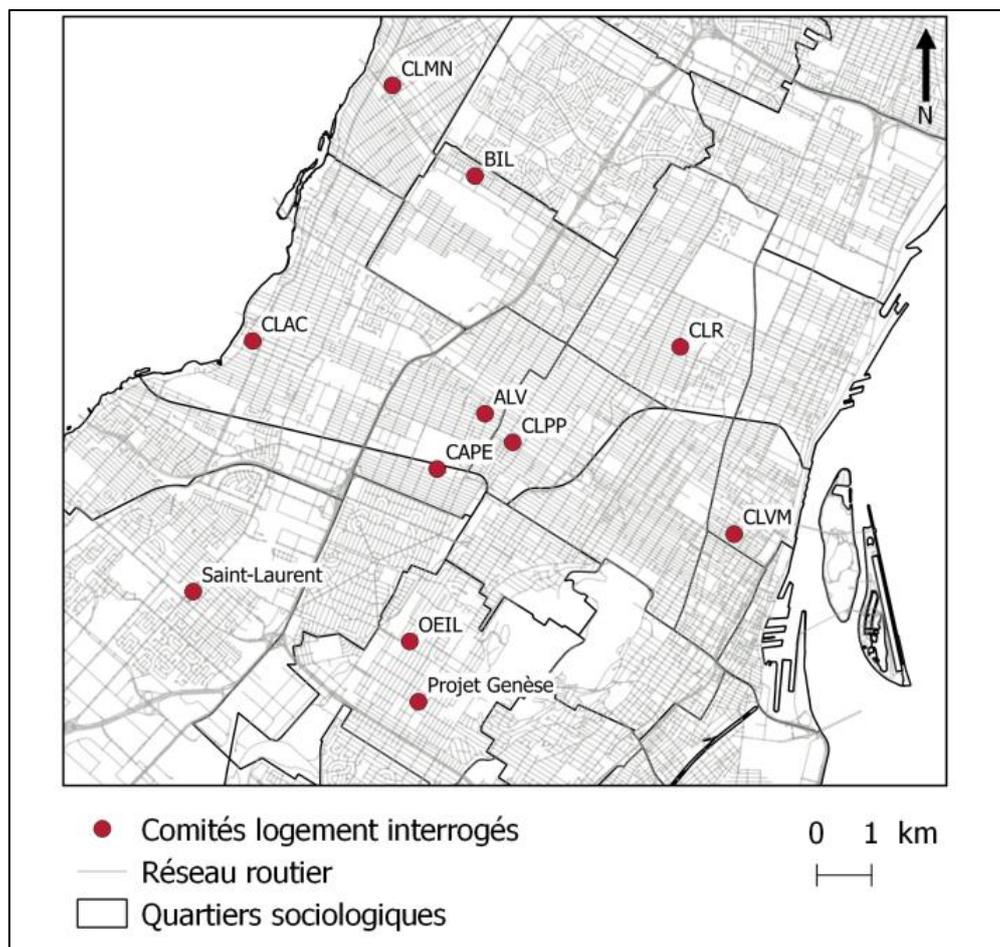
Cette première prise de contact a été suivie d'une entrevue téléphonique ou d'une entrevue en tête à tête, la plupart du temps au local des organismes participants. Un même guide d'entretien a été utilisé avec les différents comités logement interrogés (cf. Annexe 2).

**Tableau 1 : Tableau récapitulatif des comités logement interrogés**

Type d'acteur	Organisation	Personnes rencontrées	Date	Type de rencontre
Comités Logement et associations de locataires	CAPE	André Trépanier - Catherine Lussier - Alexandre Cadieux - Philippe Blanchet	29/01/2018	Réunion d'équipe au local
	RCLALQ	Maxime Roy-Allard	21/02/2018	Appel tél.
	CLAC	Jessica Dumervil	27/02/2018	Entrevue au local
	BIL	Patrick Bourbeau	06/03/2018	Entrevue au local

	ŒIL	Sophie Lanno-Cyr	13/03/2018	Entrevue au local
	Projet Genèse	Claire Abraham	23/03/2018	Entrevue au local
	CLR	Eric Locas	03/05/2018	Appel tél. + courriel
	BIL + VSMS + Joujouthèque + Carrefour Populaire	Patrick Bourbeau - Jean-Panet Raymond - Luz Cuadrado -Javier Dario	09/05/2018	Réunion comité salubrité au CECRG
	ALV	Geneviève Breault	05/06/2018	Entrevue au local
	Saint-Laurent	Renaud Goyer	08/06/2018	Entrevue tél.
	CLMN	Marie-Eve Lemire	20/06/2018	Entrevue au local
	CLVM	Gaëtan Roberge – Eric Michaud	27/06/2018	Entrevue au local
	CLPP	Martin Blanchard	05/07/2018	Entrevue au local annexe
Autres acteurs	DRSP	David Kaiser et son équipe	15/03/2018	Réunion de travail du groupe insalubrité à la DRSP

**Figure 1 : Carte de localisation des différents comités logement interrogés à Montréal**



Avec certains comités logement, une entente réciproque a été mise en place afin d'échanger et de traiter les données des fichiers locataires (cf. Annexe 3). Le type de données récupérées auprès de certains comités logement sont visibles dans le Tableau 2. On s'est également appuyé sur des outils ou des dossiers créés par les groupes concernant leurs actions en lien avec la problématique de l'insalubrité.

**Tableau 2 : Echange de données avec les comités logement interrogés**

Comité logement	Type de donnée	Date	Echelle des données
CAPE	Fichiers File Maker Pro du service aux locataires	2015-2016 2016-2017 2017-2018	Ménage
CEIL	Fichiers File Maker Pro du service aux locataires	2015-2016 2017-2018	Ménage
BIL	Tableaux Excel du porte-à-porte démarche insalubrité	2015-2018	Appartement
Projet Genèse	Tableaux Excel du porte-à-porte	2012-2013 2013-2014 2014-2015 2015-2016 2017-2018	Immeuble
CLAC	Tableaux Excel du porte-à-porte et du suivi immeubles insalubres	2016 2017	Immeuble
CLR	Liste des codes postaux classés selon le type d'insalubrité	2015-2016 2016-2017 2017-2018	Code postal

Si ces données ont toutes été étudiées, seules les données du service aux locataires du CAPE ont été exploitées cartographiquement dans une démarche de comparaison avec notre indicateur de vulnérabilité à l'insalubrité. En effet, ces données venant du logiciel de gestion File Maker Pro étaient uniformisées et plus facilement comparables de manière longitudinale. Les fichiers de porte-à-porte du BIL, de projet Genèse et du CLAC présentent beaucoup d'intérêt mais sont difficiles à exploiter sans un travail approfondi d'uniformisation et de géocodage des bases de données Excel.

L'analyse qualitative du contenu des entretiens s'est faite à l'aide du logiciel QDA Miner. Les données du recensement ont été traitées à l'aide du logiciel R et de Magrit et les données File Maker ont été traitées dans un SIG à l'aide du logiciel ArcGIS et de Inkscape.

## Plan

Le document est divisé en trois parties :

- La présentation des démarches des comités logement concernant la lutte contre l'insalubrité
- Les variables explicatives du phénomène relevées par les groupes
- Le traitement cartographique des données du recensement et du CAPE

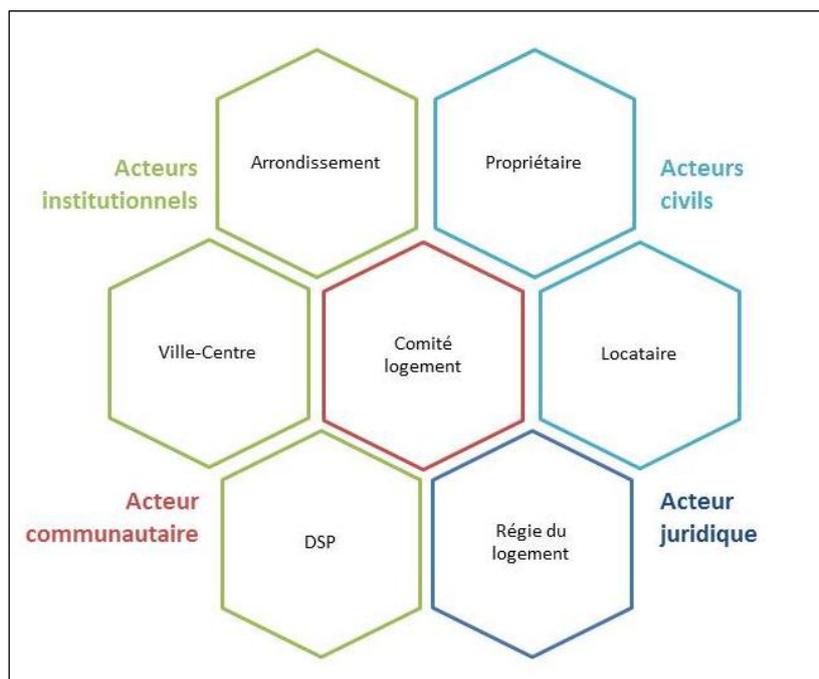
## I. Les démarches de lutte contre l'insalubrité des comités

Cette partie vise à recenser les différentes démarches mises en place par les comités logement pour lutter contre le problème de l'insalubrité dans différents quartiers de Montréal.

### Liens avec les autres acteurs

Les comités logement interagissent avec une multitude d'acteurs sur le terrain (cf. Figure 2). Ils peuvent à la fois faire office de médiateur entre les locataires confrontés à une situation d'insalubrité et leurs locataires/ propriétaires. Quand la médiation ne prend pas, ils soutiennent les locataires dans leurs démarches légales auprès du bureau des permis et des inspections de l'arrondissement (plainte) ou auprès de la Régie du logement. La qualité des relations entre les comités logement et les inspecteurs de l'arrondissement varie beaucoup d'un quartier à l'autre et dépend très souvent de la personne placée à la tête du service. Les comités logement réfèrent également les locataires aux prises avec des problèmes d'insalubrité à du personnel de la DRSP et/ou à des avocats privés ou de l'aide juridique. Enfin, ils sont parfois mis en relation avec d'autres acteurs communautaires et institutionnels de leur territoire d'intervention pour mettre en place des démarches concertées de lutte à l'insalubrité.

**Figure 2: Schéma des acteurs intervenant en lien avec les comités logement sur la question de l'insalubrité**



### Des démarches individuelles

Pour la majorité des comités logement, le traitement de l'insalubrité passe principalement par le service de soutien aux locataires. L'accompagnement consiste à leur donner de l'information sur les droits des locataires, à les référer aux institutions, organismes ou ressources (services d'inspection de l'arrondissement ou de la Ville-Centre, DRSP, aide juridique) et à les aider dans leurs démarches juridiques et administratives (pour la rédaction de mise en demeure par exemple).

**Tableau 3 : Comparaison entre le taux de plaintes pour mauvais état du logement par rapport au taux de plainte pour reprise de logement reçues par quelques comités logement enquêtés en 2017-2018**

Comités logement	Taux de plaintes pour mauvais état du logement	Taux de plaintes pour reprise de logement et évictions
CAPE	44,2 %	4,9 %
Projet Genèse	22,6 %	13 %
CLR	32 %	≈ 10 %
ALV	31 %	18 %
CLPP	33,4 %	8,7 %

L’insalubrité représente par ailleurs le plus grand nombre de plaintes de locataires pour la plupart des comités logement (cf. Tableau 3).

Certains comités logement ont aussi les ressources humaines nécessaires pour faire du porte-à-porte. La plupart du temps, ce sont dans les immeubles repérés à la suite de plaintes pour insalubrité ; les comités logement ont rarement le temps de le faire de manière préventive. Equipés d’un appareil photo pour documenter et constituer les preuves de l’insalubrité des logements visités, l’objectif est d’atteindre des locataires ne pouvant pas se déplacer ou non informés.

A travers les entretiens avec les comités, on remarque qu’il existe assez peu d’ateliers d’éducation populaire ou de mobilisation en lien avec l’insalubrité. D’après plusieurs intervenants, il serait difficile de mobiliser leurs membres sur cette question car la plupart des locataires tentent de régler ce problème au moment où ils sont aux prises avec celui-ci.

Ex : Manifestation dans le cadre du 375<sup>ème</sup> anniversaire de Montréal devant l’hôtel de ville le 17 mai 2017.

Dans la plupart des locaux de comités logement, on trouve des brochures informatives sur les différents types d’insalubrité et sur les démarches juridiques à suivre. Ces brochures sont produites par les groupes ou par d’autres acteurs institutionnels (DRSP, Ville-centre, arrondissement).

Ex : « Guide pour un logement sain : que faire si son logement est en mauvais état ? » du CAPE

Ex : « Problème d’insalubrité dans votre logement ! Vous voulez contacter un inspecteur de la ville de Montréal. Voici comment faire. » du CLVM

### Des démarches collaboratives

Certaines démarches de lutte à l’insalubrité impliquent une coordination avec un ou plusieurs acteurs.

- **Collaboration avec la DRSP de Montréal**

Plusieurs comités logement ont évoqué le lien privilégié qu’ils entretiennent avec la DRSP de Montréal. En effet, les intervenants communautaires ont les contacts des médecins et des hygiénistes des CLSC locaux et échangent régulièrement avec eux. On peut donner comme exemple le Comité Logement de Rosemont qui collabore régulièrement avec le CIUSS de l’Est de l’île, que ce soit pour des échanges de données anonymes ou quand le CIUSS leur réfère des locataires. La DRSP s’occupe également de la mise à jour des données sur l’insalubrité récoltées auprès de tous les CIUSS de l’île de Montréal. Enfin, pendant plusieurs années, l’hygiéniste de la DRSP visitait les logements des locataires référés par les comités logement. Cependant, le manque de prise au sérieux des

hygiénistes de la DRSP comme témoins à la Régie du Logement ainsi que le désir de la DRSP d'améliorer son partenariat avec la Ville de Montréal ont amené le désengagement progressif de cette dernière sur le dossier de l'insalubrité.

- **Collaboration sous la forme de table de quartier**

Dans d'autres quartiers, les comités logement collaborent avec d'autres acteurs institutionnels et associatifs, parfois regroupés au sein d'une table de concertation à l'échelle du quartier ou de l'arrondissement. C'est le cas de la démarche insalubrité organisée dans le quartier Saint-Michel depuis près de 3 ans (cf. Etude de cas 1).

***Etude de cas 1 : Etude action sur l'insalubrité des logements dans le quartier Saint-Michel***

**Origine du projet :** Le projet naît d'une concertation de 5 organismes communautaires du quartier mise en place pour lutter contre l'insalubrité : la table de quartier Vivre Saint-Michel en Santé, Mon Resto Saint-Michel, Le Carrefour Populaire de Saint-Michel, la Joujouthèque de Saint-Michel et le Centre Educatif René-Goupil à travers le Bureau Info Logement. Les premières ententes ont été signées en mai 2014, les premiers démarchages ont eu lieu à l'été 2014, le bilan a été déposé en octobre 2017.

**Méthode :** Le démarchage s'est déroulé pendant 3 ans. Le quartier était découpé selon 4 secteurs : sud-ouest, nord-ouest, sud-est et nord-est. 7 employés des organismes partenaires et 4 bénévoles ont fait du porte-à-porte. Lors du premier démarchage, sur les 384 immeubles visités (pour un total de 2 888 unités), 40 sont identifiés comme insalubres, présentant pour la majorité un problème d'infestation de coquerelles. Les inspecteurs de la Ville-centre ont confirmé que la méthode d'identification des immeubles était la bonne. A la suite de ces premiers résultats, une entente a lieu entre l'arrondissement Villera-Saint-Michel-Parc-Extension et la DRSP de Montréal pour l'inspection initiale de 30 immeubles. N'ayant pas eu suite de la part de l'arrondissement et de la Ville Centre sur l'état des inspections, le comité réalise à l'été 2017 un suivi auprès des immeubles insalubres pour mesurer l'impact des inspections quand elles avaient été mises en place.

**Conclusions :** L'objectif de cette démarche était avant tout politique. Le but était d'encourager une entente plus claire de collaboration avec la ville centre et l'arrondissement. Cependant, au terme des 3 ans, l'arrondissement n'a pas souhaité continuer cette collaboration. L'autre objectif était d'apporter un soutien aux habitants du quartier dans leur démarche. Seuls 26% des locataires des immeubles insalubres rejoints ont dénoncé leur problème à leur propriétaire ou à une autre instance. Or, parmi les locataires ayant vu un inspecteur, près de 71% déclarent que leur problème est réglé, ce qui montre l'importance et l'efficacité de la démarche quand elle est menée de manière conjointe avec les instances publiques.

Certains comités logement mettent en place des démarches ciblant un type d'insalubrité spécifique. On peut donner ici l'exemple du Comité Logement de la Petite Patrie ayant mis en place une concertation pour l'élimination des punaises de lit dans certains blocs du quartier (cf. Etude de cas 2).

***Etude de cas 2 : Projet pilote Opérations blocs sur les punaises de lit du Comité logement de la Petite Patrie***

**Origine du projet :** Seuls 200 signalements de punaises de lit ont été faits en deux ans au bureau des inspections et des permis de l'arrondissement. Au vu de ces données considérées comme non représentatives de la réalité vécue par les groupes sur le terrain, l'arrondissement demande l'aide

des comités logement du quartier pour mettre en place une démarche spécifique. La table de concertation est mise sur pied en 2015, le projet pilote commence à l'été 2017.

**Méthode :** Longue à trouver car créée de toute pièce par la table de concertation à laquelle participent le Service des permis et des inspections de l'arrondissement, le CIUSS du Nord et celui de l'Est, la DRSP, des responsables du volet salubrité de la Ville-Centre et les services d'incendie et de police. Au début de l'intervention, des réunions parallèles sont tenues avec les propriétaires mais elles ont été supprimées à cause du manque de collaboration de ces derniers. Dans un premier temps, le comité logement fait des visites préventives dans le quartier et identifie des immeubles. Ensuite, l'idée est de traiter un bloc à la fois. L'inspecteur visite à plusieurs reprises le bloc. Au sein de l'immeuble, on identifie les ménages les plus vulnérables pour les aider à préparer leur logement avant l'extermination (84 sur 214). Parmi ces locataires vulnérables, on identifie ceux ayant des problèmes d'encombrement pour que l'organisme Le Rebond les aide à trier leurs affaires (30 sur les 84). Le jour de l'extermination plusieurs organismes communautaires sont présents pour aider les locataires.

**Conclusions :** Cette démarche de sensibilisation des résidents permet de régler certains problèmes entre des propriétaires indifférents et des locataires vulnérables sans se rendre forcément jusqu'à la Régie du logement. La première conclusion qui ressort de cette première année de projet pilote, c'est la nécessité d'adapter son intervention aux locataires. Si de nombreux locataires se présentant au comité logement n'ont besoin que d'information et de soutien administratif, pour certains locataires vulnérables en prise avec des problèmes d'insalubrité complexes comme les punaises de lit, un accompagnement intensif est nécessaire. Une des autres conclusions de ce projet est l'importance du porte-à-porte pour rejoindre des locataires marginalisés, en situation d'isolement.

D'autres démarches de lutte contre l'insalubrité ciblent un type de logement particulier (cf. Etude de cas 3) ou un territoire circonscrit (cf. Etude de cas 4).

***Etude de cas 3 : Projet pilote sur les maisons de chambre avec le Comité Logement Ville Marie***

**Origine du projet :** Une démarche collaborative a été mise en place entre le RAPSIM, la DRSP, le comité logement et l'arrondissement pour résoudre le problème de l'insalubrité dans les maisons de chambres des quartiers Ville-Marie et Sud-Ouest. En effet, ces chambres privées, qui se louent au mois et dont les cuisines et les salles de bain sont partagées, répondent encore à un besoin des populations à risque d'itinérance et doivent donc être protégées et entretenues. Le projet pilote est de 4ans, de 2008 à 2012.

**Méthode :** L'objectif est de réaliser le recensement des maisons de chambres dans les deux quartiers. Les maisons de chambres sont enquêtées et inspectées. En cas de constat d'insalubrité ou d'insécurité pour les résidents, on essaye de faire appliquer la réglementation dès que des réparations sont nécessaires pour éviter l'éviction pour insalubrité. Dans les cas d'éviction pour insalubrité, les intervenants travaillent de concert avec les organismes pour assurer un relogement adéquat des chambreurs.

**Conclusion :** Les interventions lors de ce projet-pilote pour régler le problème de l'insalubrité dans les maisons de chambre ont été contre-productives. Au lieu de régler le problème des conditions de logement des chambreurs, elles ont contribué à faire fermer les maisons de chambre (4 maisons de chambres ont fermé sur les 9 visées par l'intervention). En effet, les gestionnaires des maisons de

chambre n'ont pas forcément les moyens d'investir dans une remise aux normes des bâtiments et sont le plus souvent contraints de revendre leur immeuble. La démarche a donc plutôt favorisé la revente et la spéculation du centre-ville. Pour éviter cette situation, le comité logement a proposé de donner aux maisons de chambre un statut particulier pour stopper ces activités spéculatives. Il souhaite également que la Ville favorise les rachats par des GRT pour éviter une transformation en condos et favoriser une socialisation du parc. Depuis, la Ville de Montréal a embauché 3 intervenants sociaux pour aider à la préparation des logements avant les exterminations dans Ville-Marie.

#### *Etude de cas 4 : Projet Zoom sur l'insalubrité du Comité logement Ahuntsic-Cartierville dans une zone RUI*

**Origine du projet :** Le projet a été mené dans le cadre de la démarche de RUI de la zone Laurentien-Grenet à Bordeaux-Cartierville. En effet, dans ce secteur très restreint habité par une forte proportion de nouveaux arrivants, la présence de plusieurs immeubles très dégradés entraîne une mobilité forte des résidents. L'amélioration du cadre bâti des 6 logements et + est une des priorités de la démarche de RUI depuis sa mise en place. Cette démarche a donc bénéficié du soutien financier lié à la RUI, ce qui a permis l'embauche d'un intervenant communautaire au comité logement à temps plein.

**Méthode :** Dans un premier temps, des activités de diffusion ont été menées auprès des habitants et des autres organismes pour faire connaître le projet. Ensuite, des tournées d'immeubles ont été menées dans 81 immeubles de la zone de revitalisation avec l'aide des inspecteurs de l'arrondissement. 28 immeubles ont été visités une deuxième fois. Ces visites ont permis de constituer une liste d'immeubles devant être la cible d'inspections préventives dans la zone de revitalisation. Sur les 789 ménages rencontrés, près de 363 vivent avec une problématique d'insalubrité. Parmi les ménages ayant affirmé vivre dans un logement insalubre, 113 ont déposé une requête auprès de l'arrondissement.

**Conclusions :** Le rapport d'évaluation de la démarche a reçu un écho important et est souvent cité à titre d'exemple à la fois pour la rigueur de la démarche mais aussi pour la représentation cartographique des données. En effet, le projet a permis de signaler des délais très longs concernant l'intervention de l'arrondissement et également un nombre important d'abandon des requêtes de la part des locataires. Les locataires aux prises avec un problème d'insalubrité déplorent également le manque d'information fiable disponible sur les immeubles. Les financements ont été reconduits afin de prolonger le projet. L'objectif est de maintenir le lien de confiance avec les locataires et de les encourager à exercer leurs droits. L'idée est aussi de rentrer systématiquement les données dans une base File Maker pour pouvoir faire le suivi des dossiers et des requêtes. Enfin, le comité souhaite également étendre le projet au quartier Ahuntsic et aux triplex et duplex.

### Les limites de ces démarches de lutte

Dans un premier temps, il faut préciser que les comités logement n'ont pas les mêmes moyens financiers, humains et techniques. Si dans certains comités, des financements sont spécifiquement alloués à la question de l'insalubrité, dans d'autres comités, l'employé est à la fois chargé du service aux locataires et de la mobilisation.

Dans plusieurs comités, il n'existe pas de collecte de données rigoureuses sur la question. On remarque que les comités qui utilisent des logiciels spécifiques de gestion de base de données comme File Maker obtiennent des données plus rigoureuses sur l'insalubrité. Un des idées pour

améliorer la collecte de données serait d'avoir des fiches de porte-à-porte uniformisées pour les différents comités logement.

Par ailleurs, pour certains comités, les approches sont rigoureuses mais dépendantes d'un financement par projet, très restreint dans le temps. La majorité des bases de données sont donc incomplètes et rendent difficile l'analyse des évolutions sur le temps long, y compris les comparaisons d'une année sur l'autre.

Enfin, tous les comités logement s'accordent pour dire qu'un des problèmes essentiels est le manque de suivi des logements et des immeubles insalubres visités. Si certains comités logement tentent d'établir une liste des immeubles aux problèmes d'insalubrité récurrents avec le nom, le type de propriétaire ou encore les dates d'ouverture de requête, le suivi est difficile sans des opérations régulières de porte-à-porte. D'autres données manquantes en lien avec la question du suivi, ce sont les données sur la rotation de résidents habitant des immeubles insalubres. Enfin, le non recours au droit des résidents est un problème récurrent rencontré par les comités logement mais difficilement quantifiable.

#### **Résumé :**

Les démarches de lutte contre l'insalubrité mises en place par les comités logement sont variées et impliquent de nombreux acteurs. Si la plupart des comités résout les problèmes d'insalubrité en accompagnant les locataires de manière individuelle, d'autres groupes mettent en place des démarches collaboratives spécifiques envers certains types de population (ex. personnes en prises avec des problèmes de santé mentale), certains types de logement (ex. maisons de chambre), certains types d'espace (ex. RUI) ou certains types d'insalubrité (ex. les punaises de lit).

Malgré le succès de ces démarches, le manque de moyens humains et financiers empêche le maintien des initiatives contre l'insalubrité sur le long terme et le suivi précis des locataires soutenus par les groupes communautaires.

## **II. Les variables mises en évidence par les groupes**

### **Une définition partagée de l'insalubrité**

La plupart des comités logement partagent la même définition de l'insalubrité selon laquelle un logement est insalubre s'il peut porter atteinte à la santé, à la sécurité et au bien-être de ses occupants. Le terme insalubre peut désigner à la fois l'état général de l'immeuble/du cadre bâti mais aussi l'état particulier d'une unité de logement. Ces situations d'insalubrité sont le plus souvent entretenues par des relations de pouvoir inégalitaires entre propriétaires et locataires.

Dans les comités logement, les intervenants communautaires classent généralement les manifestations de l'insalubrité en quatre catégories : moisissures, punaises de lit, rongeurs (souris et rats) et coquerelles. Quelques comités isolent également les bris mineurs et les réparations majeures à effectuer. D'autres comités ajoutent enfin la catégorie problèmes de chauffage ou d'isolation à leur liste sous la rubrique « conditions/état du logement ».

En fonction des territoires, les problèmes d'insalubrité majoritaires varient. Pour le quartier Saint-Michel par exemple, les coquerelles et les moisissures sont les problèmes les plus fréquents alors que dans Centre-sud, ce sont plutôt les problèmes de punaises de lit qui sont récurrents. Cependant, la plupart du temps, les intervenants observent un cumul de différents problèmes d'insalubrité vécus par un même locataire.

## Des liens entre environnement physique et insalubrité

Si certains groupes affirment qu'il n'existe que peu de liens entre le cadre physique<sup>1</sup> et l'insalubrité, d'autres comités logement mettent en évidence certains facteurs physiques pouvant expliquer le phénomène.

Dans un premier temps, un des facteurs les plus cités par les comités logements est le **nombre de logements par immeuble**. En effet, les problèmes d'insalubrité touchent plus fréquemment les multiplex de 6 logements et plus, voire 15 logements et plus, que les duplex et les triplex. Certains comités comme Ville-Marie ou Petite Patrie soulignent que les conciergeries et les maisons de chambres concentrent les problèmes d'insalubrité. Cet argument est à relier à la question de la présence ou non du propriétaire dans ces blocs d'appartement, les logements problématiques étant le plus souvent des logements où le propriétaire n'est pas occupant. A l'échelle du quartier, la densité des logements et le manque d'espace vert pourraient jouer dans le développement du phénomène.

D'après certains comités logement, la **date de construction** peut également expliquer des situations d'insalubrité. A Ville-Marie par exemple, les bâtiments les plus anciens, construits avant 1950 et n'ayant pas été entretenus, sont ceux qui causent le plus de problèmes. Cependant, la vétusté n'est pas l'apanage des immeubles les plus anciens. Dans plusieurs quartiers péricentraux de Montréal comme Parc-Extension, Saint-Michel, Côte-des-Neiges, Ahuntsic ou Montréal-Nord, on remarque que les immeubles édifiés pour la majorité entre la fin de la seconde guerre mondiale et les années 1970-80 sont des bâtiments qui concentrent les cas d'insalubrité. Construits dans la précipitation avec des matériaux de mauvaise qualité, ce sont pour la plupart des immeubles avec des logements de petite taille, mal isolés et mal entretenus par les propriétaires. Ces bâtiments présentent donc des défauts structurels (comme le manque d'étanchéité de la toiture ou des vides sanitaires mal conçus par exemple) qui entraînent le développement de problèmes d'insalubrité majeurs.

La **proximité avec des grandes artères routières** a également été évoqué comme une variable explicative possible de l'insalubrité de certains logements. D'après Projet Genèse, certains espaces enclavés, situés entre la rue Jean-Talon et l'autoroute Décarie, auraient une grande concentration d'immeubles insalubres. Au CAPE, on note une grande concentration des immeubles insalubres sur le boulevard de l'Acadie. Enfin, au CLPP, les intervenants remarquent que les cas d'insalubrité sont majoritairement dans des blocs situés sur les grandes artères du quartier (rue Papineau, rue Bélanger, rue Beaubien par exemple).

D'autres groupes évoquent aussi la question de la **gestion des matières résiduelles** à l'intérieur (vide ordure collectif) ou à l'extérieur des immeubles. Au CLAC, les intervenants ont repéré des espaces de décharge sauvage en arrière des immeubles qui expliqueraient le développement très important des coquerelles dans cette zone en été.

Enfin, certains comités soulignent le lien entre les **zones commerciales** et le problème spécifique des coquerelles. C'est le cas à Saint-Michel par exemple où les intervenants notent une concentration de cas d'insalubrité type coquerelles à proximité des artères commerciales où se situent des épiceries et des restaurants.

On voit bien ici que ces variables explicatives doivent être adaptées en fonction des spécificités de chaque quartier.

---

<sup>1</sup> L'environnement physique désigne à la fois le bâti et les activités économiques de la zone.

## Des corrélations entre conditions socio-économiques des locataires et insalubrité

Les comités logement interrogés soulignent le lien fort existant entre la vulnérabilité sociale et économique des habitants des quartiers et l'insalubrité.

D'après les comités logement, la plupart des locataires touchés par des problèmes d'insalubrité sont des **familles à faibles revenus**. Parmi ces dernières, les familles monoparentales sont nombreuses. D'autres études sur l'insalubrité du logement à Montréal ont déjà démontré ce lien fort entre faibles revenus des ménages et insalubrité. D'après Jacques et Perron (2013) qui s'appuient sur les données de l'étude sur la santé respiratoire des enfants de 2006, le taux de personnes à faible revenu (<15 000\$) ayant un problème de moisissure est deux fois plus élevé que celui des personnes ayant un revenu annuel entre 55 000 et 75 000\$.

Les intervenants soulignent également les intersections qui existent entre insalubrité, pauvreté et **isolement social**. Pour le CLPP, ce sont les locataires qui vivent de l'exclusion sociale, notamment par rapport à une identité sexuelle, une appartenance culturelle et/ou un problème de santé mentale qui vivent le plus souvent dans des logements insalubres. L'âge est parfois un facteur d'isolement supplémentaire. Les personnes âgées pauvres n'osent partir de leur logement insalubre par peur de ne pas retrouver un loyer abordable.

Selon le RCLALQ, parmi ces locataires vulnérables, ce sont surtout les **ménages immigrants**, victimes de la discrimination raciale et de la cherté des loyers, qui se trouvent contraints de louer des logements en mauvaises conditions. Appartenant le plus souvent à une minorité visible avec des statuts d'immigration temporaires comme celui de demandeurs d'asile, ils ont peu de connaissances sur leurs droits et ont peur de judiciairiser leur dossier. Ils ont aussi des difficultés à trouver un logement à un prix abordable par rapport à leurs faibles revenus. Ils vivent de la discrimination au moment de la recherche et se retrouvent à accepter des logements insalubres. C'est le cas à Côte-des-Neiges, Saint-Laurent, Parc-Extension, Saint-Michel, Villeray ou encore Montréal-Nord où certains propriétaires profitent ouvertement de la vulnérabilité de familles immigrantes ou réfugiées (Gagnon 2018b). Les questions d'intégration et d'accès à l'emploi sont d'ailleurs très liées au problème de l'insalubrité.

## Des immeubles récurrents et des propriétaires négligents

La plupart des comités logement ont identifié les propriétaires délinquants et les immeubles où les problèmes d'insalubrité sont récurrents au sein de leur territoire d'action.

Pour la plupart des comités logement, l'élément explicatif principal, c'est le type de propriétaire. La majorité des cas d'insalubrité sont dans des immeubles où le **propriétaire n'est pas occupant** ce qui a souvent pour incidence une certaine négligence concernant l'entretien de son immeuble.

Si les cas d'insalubrité touchent aussi bien des immeubles appartenant à des petits ou des grands propriétaires, les cas au sein de bâtiments appartenant à des **compagnies à numéro** sont les plus difficiles à régler selon les comités logement. En effet, ces entreprises déploient tout un arsenal juridique et financier en cas de plainte des locataires à la Régie du logement. Par ailleurs, les comités logement insistent sur le fonctionnement inéquitable de la Régie du logement et les délais très importants pour le traitement des dossiers. C'est le cas d'une compagnie immobilière qui détient plusieurs blocs d'appartement à Parc-Extension et à Saint-Laurent et qui n'a fait l'objet que de quelques condamnations à la Régie.

## Des rapports à faire entre insalubrité et gentrification des quartiers ?

D'après les différents comités logement interrogés, il existe un lien fort entre mécaniques spéculatives, gentrification des quartiers et insalubrité.

En effet, plusieurs comités logement soulignent qu'il existe un véritable marché de l'insalubrité à Montréal où les immeubles peu chers et en mauvais état font l'objet d'importants investissements de la part d'individus ou de sociétés immobilières.

Soit les immeubles sont situés dans des quartiers peu attractifs et les propriétaires adoptent une stratégie d'exploitation rentière intensive de leurs propriétés. Ils négligent délibérément l'entretien de leurs immeubles tout en laissant les locataires à l'intérieur ; l'idée étant de limiter au maximum les dépenses et de tirer le plus de bénéfices des revenus locatifs (Nussbaum 2016).

Pour les bâtiments avec un fort potentiel de valorisation (dû le plus souvent à leur localisation centrale et leur connexion aux réseaux de transport), les propriétaires laissent leurs propriétés se détériorer en attendant une augmentation des prix immobiliers. S'ensuivent alors des rénovations et l'expulsion des derniers occupants. Ces évictions de locataires déguisées permettent aux propriétaires de renouveler leur bail après les travaux et d'augmenter les loyers. Ces pratiques prédatrices compromettent l'accessibilité au logement abordable et participent à l'augmentation générale des loyers dans les quartiers. Elles sont révélatrices de ce que Neil Smith appelle la théorie du *rent gap* (ou différentiel de rente foncière) qui montre comment la gentrification s'inscrit dans des cycles d'investissement, de désinvestissement et de réinvestissement des espaces urbains (Smith 1987). Le différentiel de rente foncière désigne la différence entre ce que rapporte un terrain à un moment donné et ce qu'il pourrait rapporter si on transformait l'usage du sol.

Lors de notre entretien, Projet Genèse a d'ailleurs annoncé qu'une recherche est en cours sur les permis de rénovation accordés par la ville aux propriétaires. L'étude consiste à savoir si les locataires ont été relogés pendant la période des travaux et s'ils sont revenus après les travaux. D'après les premiers résultats, dans la plupart des immeubles rénovés, la majorité des locataires ont déménagé. En effet, si tout résident est censé bénéficier d'un droit de retour après les travaux ; dans les faits, les propriétaires s'arrangent pour ne pas énoncer clairement ce droit ou leur cachent la durée des travaux par exemple.

D'après plusieurs comités logement, les acteurs publics participent à cette spéculation en limitant les investissements aux zones les plus attractives et en réduisant leurs dépenses dans les espaces les plus défavorisés. Ce manque d'action de la part des acteurs publics encourage le délaissement de certains immeubles voire d'espaces entiers tout en préparant leur revalorisation à venir. On note chez certains acteurs publics et porteurs de projets d'aménagement des discours sur les quartiers abandonnés, délaissés qui mettent ensuite en valeur la reconquête.

L'insalubrité des logements est donc ici accentuée par ces différentes mécaniques spéculatives dans les quartiers centraux et péri-centraux de Montréal.

## Les conséquences sur les résultats des démarches de lutte contre l'insalubrité

Les comités logement constatent un fort taux de rotation des locataires dans les immeubles insalubres. Le BIL et Projet Genèse ont souligné le grand nombre de déménagements lors de leurs opérations de porte-à-porte dans les immeubles qu'ils avaient déjà enquêtés. En effet, la dégradation du bâti et la détérioration des conditions de vie et de santé qu'elle entraîne pour ses occupants

poussent la plupart des locataires de logement insalubres à déménager dès qu'ils en ont la possibilité.

Cette forte rotation des locataires de logements insalubres permet en partie d'expliquer le faible taux de recours au droit constaté par les comités logement. Le CLR remarque par exemple qu'il est très difficile de rejoindre les personnes rencontrées une première fois pour un problème d'insalubrité. La majorité des locataires a déménagé et pour ceux qui sont restés, beaucoup ne sont pas allés plus loin que l'appel ou la visite au comité logement. Les intervenants du comité analysent ce non-recours au droit par un découragement des locataires face à la lenteur du système juridique et la situation d'urgence dans laquelle ils se trouvent.

#### **Résumé :**

Si tous les groupes partagent la même définition de l'insalubrité, les facteurs mis en évidence pour expliquer le phénomène sont divers. Du côté du cadre physique, le nombre de logements par immeuble et la date de construction sont les facteurs les plus cités par les comités logement. L'enclavement est aussi perçu comme un facteur aggravant le risque d'insalubrité. Du côté des conditions socio-économiques, la vulnérabilité des locataires permet d'expliquer le phénomène. En effet, les ménages les plus touchés sont des ménages à faibles revenus, des ménages monoparentaux et des immigrants. Les propriétaires sont le plus souvent non occupants, négligents.

L'insalubrité est à comprendre en lien avec les dynamiques de gentrification qui touchent les espaces centraux et péri-centraux de Montréal. Le taux de rotation des ménages dans les immeubles touchés par l'insalubrité est très important. Le recours au droit est encore très faible.

### **III. Construction d'un indicateur de vulnérabilité à l'insalubrité : l'exemple de Parc-Extension**

Différents facteurs ont une influence directe ou indirecte sur l'apparition ou le maintien d'une situation d'insalubrité du logement. En plus d'être nombreux, ces facteurs sont interdépendants, ce qui rend la résolution du problème d'autant plus difficile.

A partir des variables énoncées par les groupes communautaires lors des entretiens, l'idée est de créer un indicateur<sup>2</sup> de vulnérabilité à l'insalubrité mêlant des paramètres socio-économiques et des paramètres structurels en prenant comme exemple le quartier de Parc-Extension. Nous avons ensuite confronté cet indicateur de vulnérabilité aux données du service aux locataires du CAPE.

Ce projet de traitement statistique et cartographique comporte 4 grandes étapes :

1. La récupération et standardisation des données ;
2. La sélection des variables du recensement pour construire l'indicateur ;
3. La production des cartes de vulnérabilité à l'insalubrité des logements ;
4. La comparaison avec la carte des signalements réels du CAPE et l'interprétation avec les connaissances issues du terrain.

---

<sup>2</sup> Un indicateur est défini comme une quantité mesurable directement ou calculable indirectement à partir de données de terrain, et dont l'interprétation permet d'établir un diagnostic sur un effet étudié. Un indicateur doit « indiquer », par ex. un problème ou un effet que l'on veut suivre au cours du temps (IFREMER 2008).

## Récupération et standardisation des données

Concernant les données sur les conditions socio-économiques des ménages et les données sur le logement dans le quartier de Parc-Extension, les tableaux CSV issus du dernier recensement de 2016 ont été téléchargés à l'échelle des aires de diffusion sur le site du Centre de données des sciences humaines et sociales de l'Université de Toronto (CHASS Data center).

Concernant les signalements faits au comité logement, nous avons obtenu les données du CAPE sous la forme de trois enregistrements des fiches File Maker Pro du service aux locataires. Seules les fiches dont la case "conditions de logement" est cochée font partie de l'enregistrement ; chaque enregistrement compte une centaine de signalements et correspond à une année d'activité du comité logement entre 2015 et 2018. Les enregistrements ont été exportés en tableaux Excel et retravaillés pour permettre le traitement.

## Sélection des variables pour l'indicateur de vulnérabilité à l'insalubrité

Les variables ont été sélectionnées à la suite des entretiens avec le CAPE et à partir de notre connaissance du quartier. Nous les avons regroupées en deux catégories : les variables relevant de la vulnérabilité socio-économique à l'insalubrité et celles en lien avec la vulnérabilité à l'insalubrité liée au cadre bâti.

Après un résumé statistique descriptif de chacune des variables, des tests de corrélation inter-variables ont été effectués pour éliminer les variables redondantes (test de Bravais-Pearson pour les variables gaussiennes et test de Spearman pour les variables non gaussiennes) et n'en retenir que six.

Les trois variables socio-économiques de vulnérabilité à l'insalubrité sont les suivantes :

<b>Variable socio-économique (aire de diffusion)</b>	<b>Thème du recensement</b>
Taux de familles monoparentales	Famille - ménage
Taux de ménages à faible revenu (fondé sur la mesure de faible revenu après impôt)	Revenu
Taux de nouveaux arrivants <sup>3</sup>	Immigration

Elles découlent de la situation personnelle du locataire, bien que ce dernier n'ait pas nécessairement de contrôle sur celles-ci.

Les trois variables structurelles de vulnérabilité à l'insalubrité sont les suivantes :

<b>Variable liée au cadre bâti (aire de diffusion)</b>	<b>Catégorie</b>
Taux d'appartements dans un immeuble multi-locatif (+ de 2 étages)	Habitation
Taux de logements privés construits entre 1961 et 1980	Logement

<sup>3</sup> Les nouveaux arrivants sont les immigrants arrivés entre 2011 et 2016, soit les familles arrivées au cours des cinq années précédant le dernier recensement.

Taux de ménages avec un logement de taille insuffisante	Logement
---	----------

Elles révèlent le lien existant entre les caractéristiques du bâti dans le quartier et l'insalubrité. La variable concernant le taux de logement privés construits entre 1961 et 1980 a été spécifiquement choisie pour le quartier de Parc-Extension où les immeubles construits entre 1960 et 1980 ont été pour la plupart réalisés très rapidement avec des matériaux de piètre qualité.

### Création des cartes de vulnérabilité

Une fois ces six variables sélectionnées, nous avons effectué pour chacune **une discrétisation avec méthode des quantiles**, les classes étant prédéfinies de la manière suivante : les 10 premiers pourcentages de l'effectif, les 15% suivants, les 25%, 25%, 15%, 10% (cf. Tableau 4). Ensuite, pour chacune des six classes, on attribue un rang allant de 1 à 6. Cette discrétisation se justifie dans un contexte sans valeurs extrêmes<sup>4</sup>.

**Tableau 4 : Tableau des seuils pour la discrétisation de chaque variable**

Seuil	10%	25%	50%	75%	90%
Familles monoparentales	15	20	23,8	26,4	28,6
Ménages à faible revenu	30,1	34,65	37,8	42,7	44,3
Nouveaux arrivants	9,3	11,35	15,8	23,65	28,8
Appartements dans un immeuble multi-locatif	68,1	76,1	88,6	97,1	100
Logements privés construits entre 1961 et 1980	28	30,75	36,4	41,1	46,7
Ménages avec un logement de taille insuffisante	10,3	14,7	17,6	25,25	30,2

On réalise ensuite une carte pour chaque variable transformée en indice (cf. Figures 3 et 4).

Afin de produire la carte de vulnérabilité totale (cf. Figure 5), on additionne les rangs des six variables pour chaque aire de diffusion. Ces variables agrégées forment alors un **indicateur de vulnérabilité à l'insalubrité totale**. Cet indicateur, dont la valeur varie de 10 à 33 entre les aires de diffusion, a été discrétisé en 4 classes : faible, moyenne, forte et très forte vulnérabilité à l'insalubrité.

On teste notre classification en comparant la carte avec nos connaissances et celles du CAPE sur les aires de diffusion que l'on sait faiblement touchées par l'insalubrité comme l'aire de diffusion 24661556 ou encore les aires de diffusion 24661550 et 24661549 qui apparaissent sur les plans d'urbanisme de l'arrondissement avec une qualité du bâti bien supérieure au reste du quartier.

<sup>4</sup> Si l'on changeait de niveau d'analyse (par exemple, à l'échelle de Montréal), la discrétisation serait à modifier.

## Interprétation des résultats et comparaison avec les données du CAPE

Tout d'abord, ces cartes nous permettent d'identifier des secteurs très vulnérables et des secteurs moins vulnérables à l'insalubrité dans Parc-Extension.

En effet, deux secteurs semblent particulièrement vulnérables à l'insalubrité dans le quartier Parc-Extension. **Le secteur nord-ouest**<sup>5</sup>, enclavé entre le boulevard de l'Acadie et la Transcanadienne, combine à la fois une très forte vulnérabilité structurelle et une vulnérabilité socio-économique élevée à l'insalubrité. C'est un secteur d'immeubles majoritairement multi-locatifs constitués de logements vétustes et de taille insuffisante. On y observe également une plus forte concentration de familles monoparentales qu'ailleurs dans le quartier. Un autre facteur explicatif viendrait aussi de la structure de la propriété dans cette partie du quartier où la majorité des immeubles appartiennent à une compagnie à numéro qui possède plusieurs immeubles le long du boulevard l'Acadie. Les gestionnaires de cette société d'investissement immobilier qui possède plusieurs autres immeubles à Saint-Laurent, Laval et dans d'autres villes des États-Unis, se montrent particulièrement négligents vis-à-vis des problèmes d'insalubrité des locataires et ne réalisent pas les travaux de réparation ou de rénovation nécessaires. La compagnie fait d'ailleurs l'objet de plusieurs poursuites à la Régie du logement. L'autre secteur connaissant une forte vulnérabilité à l'insalubrité est le **sud du quartier, autour de l'avenue Jean-Talon**. Dans cette partie du quartier, on observe une concentration d'immeubles multi-locatifs. C'est aussi à proximité de l'artère commerciale, des services et des transports en commun que s'installent les nouveaux arrivants et les ménages à faibles revenus.

La comparaison avec la carte des plaintes pour conditions de logement faites au CAPE entre 2015 et 2018 (cf. Figure 6) semble témoigner d'une certaine corrélation spatiale entre les zones à forte vulnérabilité socio-économique et structurelle à l'insalubrité et la localisation des signalements réalisés par les locataires. En effet, si on trouve des plaintes dans chacune des aires de diffusion du quartier, on trouve une plus forte concentration de signalements pour conditions de logement dans le secteur du nord-ouest et dans quelques aires de diffusion au sud du quartier. C'est également dans ces deux secteurs que se concentrent le plus grand nombre de signalements pour problèmes d'insalubrité graves comme l'infestation de vermines que l'on peut voir sur la carte des densités de signalement pour signalements graves en 2017 (cf. Figure 7). Ces secteurs bénéficient d'un plan d'action particulier d'inspections de l'arrondissement à la suite des pressions du CAPE et des locataires du quartier.

Par ailleurs, ces cartes nous prouvent également le caractère multifactoriel de l'insalubrité. Il est très difficile de déterminer des secteurs plus vulnérables avec des variables prises deux à deux, c'est le passage à l'indicateur synthétique qui nous permet de faire les analyses.

### Limites du projet cartographique

Ces différentes cartes sont un travail exploratoire de traitement de données ; il convient donc d'en souligner les limites.

Dans un premier temps, il faut rappeler que les données du comité logement sont des données non officielles faites sur la base de déclarations des locataires et de celles des employés des comités logement ayant fait des constatations lors de visites porte-à-porte. Elles représentent donc une réalité partielle et subjective du problème de l'insalubrité à Parc-Extension. En effet, beaucoup d'études soulignent à juste-titre qu'il existe énormément de non-recours au droit parmi les locataires qui

---

<sup>5</sup> Dans ce document, nous utilisons le nord et le sud tels qu'ils sont pensés par les Montréalais. En effet, à Montréal la direction n'est pas établie à partir des points cardinaux géographiques mais par rapport au fleuve St Laurent, considéré comme le sud de l'île. La numérotation des rues commence au niveau du fleuve.

subissent des situations d'insalubrité dans leur logement (CECRG *et al.* 2017) et ces situations ne sont donc pas comptabilisées par la ville ou les comités logement.

Dans un second temps, ce travail cartographique a été adapté à la réalité du quartier Parc-Extension et n'est pas forcément répliquable en l'état pour d'autres quartiers de Montréal. Pour pouvoir étendre ces analyses fines à d'autres quartiers, il faudra nécessairement mener une recherche en partenariat avec les groupes communautaires afin d'avoir une connaissance précise du terrain et pourquoi pas, choisir d'autres variables explicatives.

Enfin, nous avons remarqué que les données de signalement varient beaucoup en fonction des années et nous montrent un phénomène d'insalubrité beaucoup plus dynamique que les données du recensement pourraient le laisser envisager. Il serait donc peu prudent de tenter des extrapolations sur le long terme.

**Résumé :**

A partir des variables énoncées par les groupes, nous avons tenté de réaliser un indicateur de vulnérabilité à l'insalubrité qui prendrait en compte non seulement des variables liées au cadre bâti mais encore des variables socio-économiques concernant les ménages présentant plus de risques de vivre des situations d'insalubrité dans leur logement. Cette cartographie de la vulnérabilité à l'insalubrité réalisée sur le territoire de Parc-Extension est comparée à la localisation des plaintes réelles faites au CAPE par des locataires du quartier.

Cet indicateur révèle une cartographie plus fine du phénomène de l'insalubrité à l'échelle du quartier et peut s'avérer utile pour les comités logement afin de mener leur campagne de porte-à-porte ou pour appuyer les revendications concernant certains blocs.

Figure 3

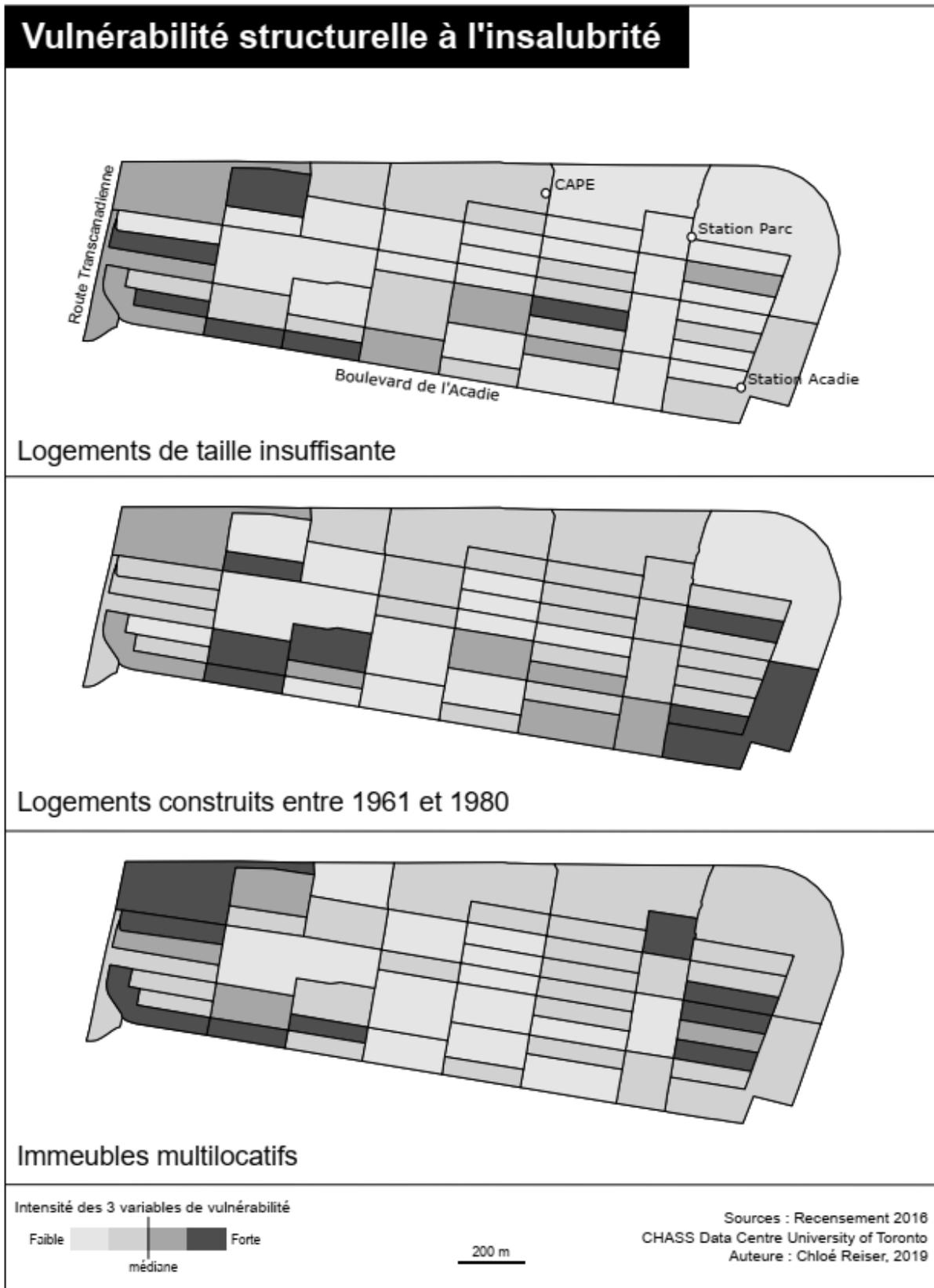


Figure 4

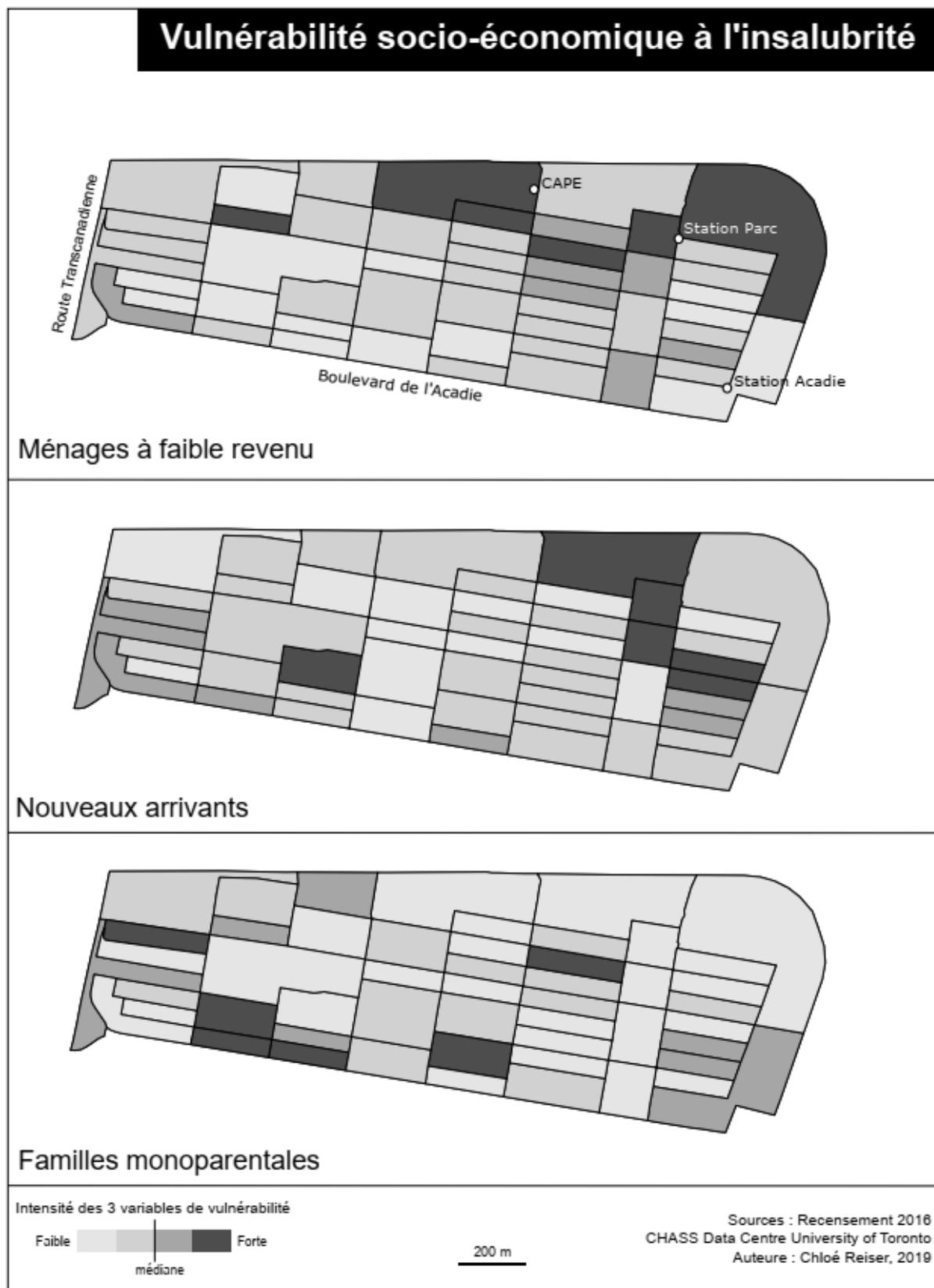


Figure 5

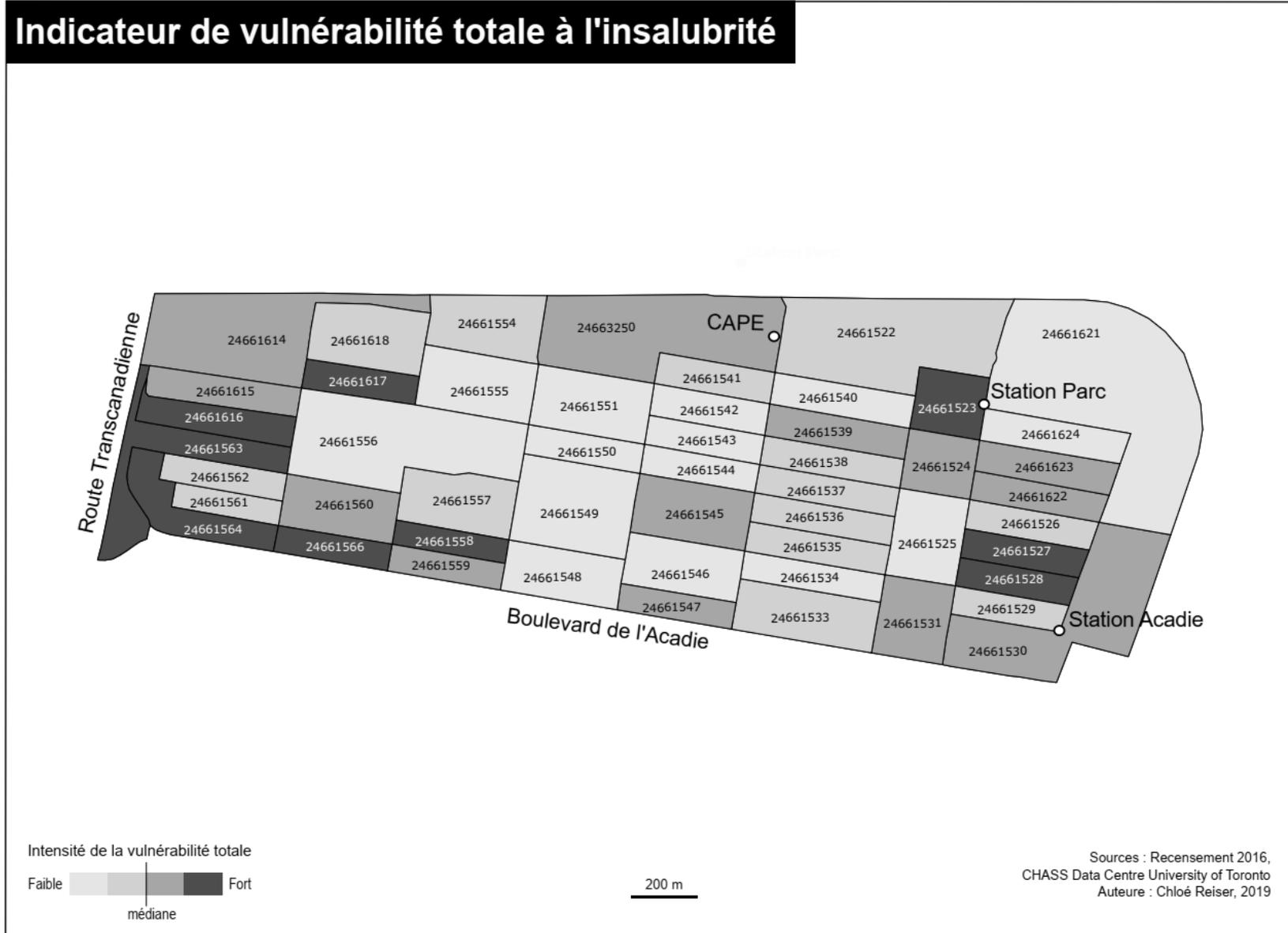


Figure 6

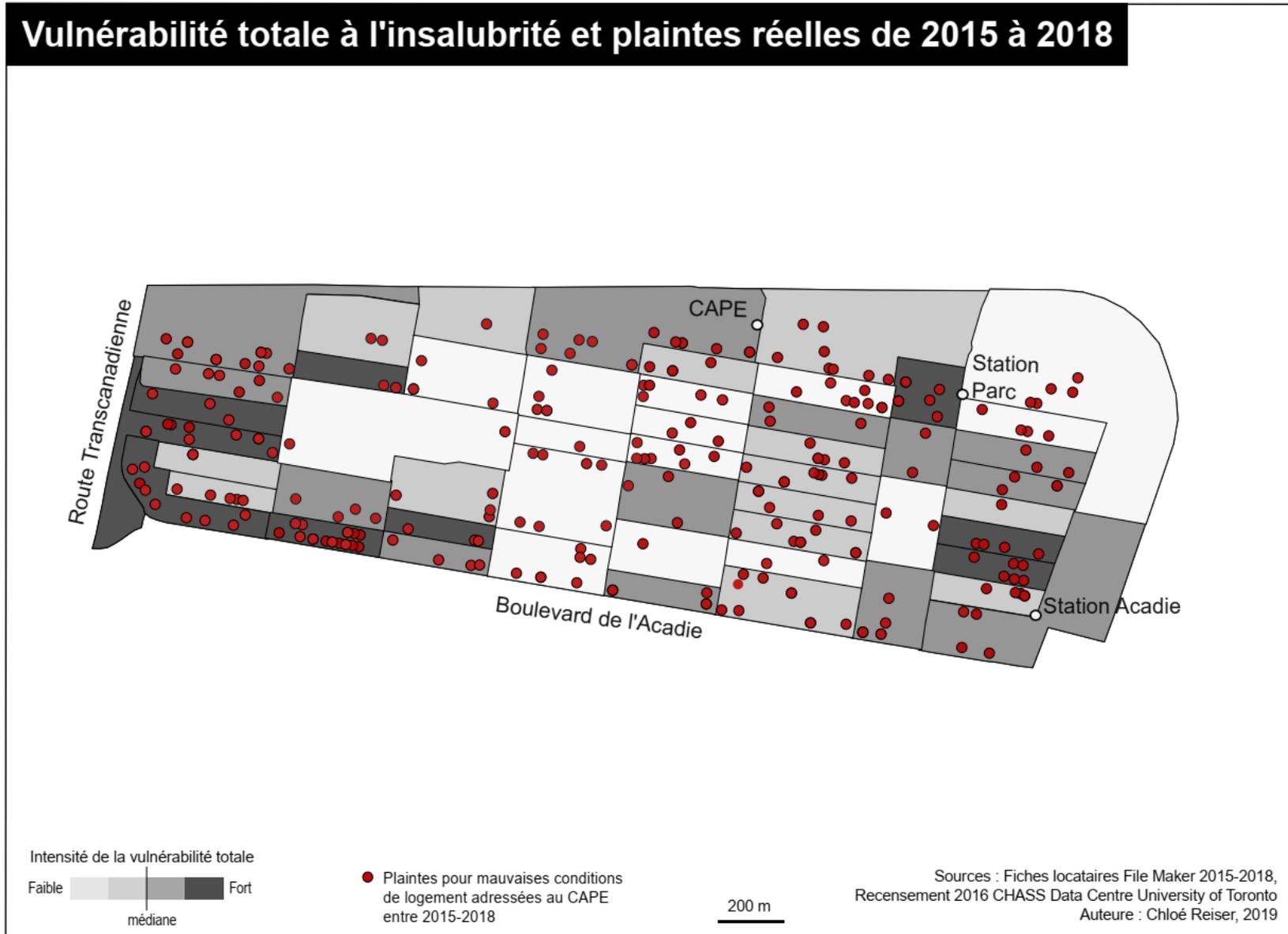
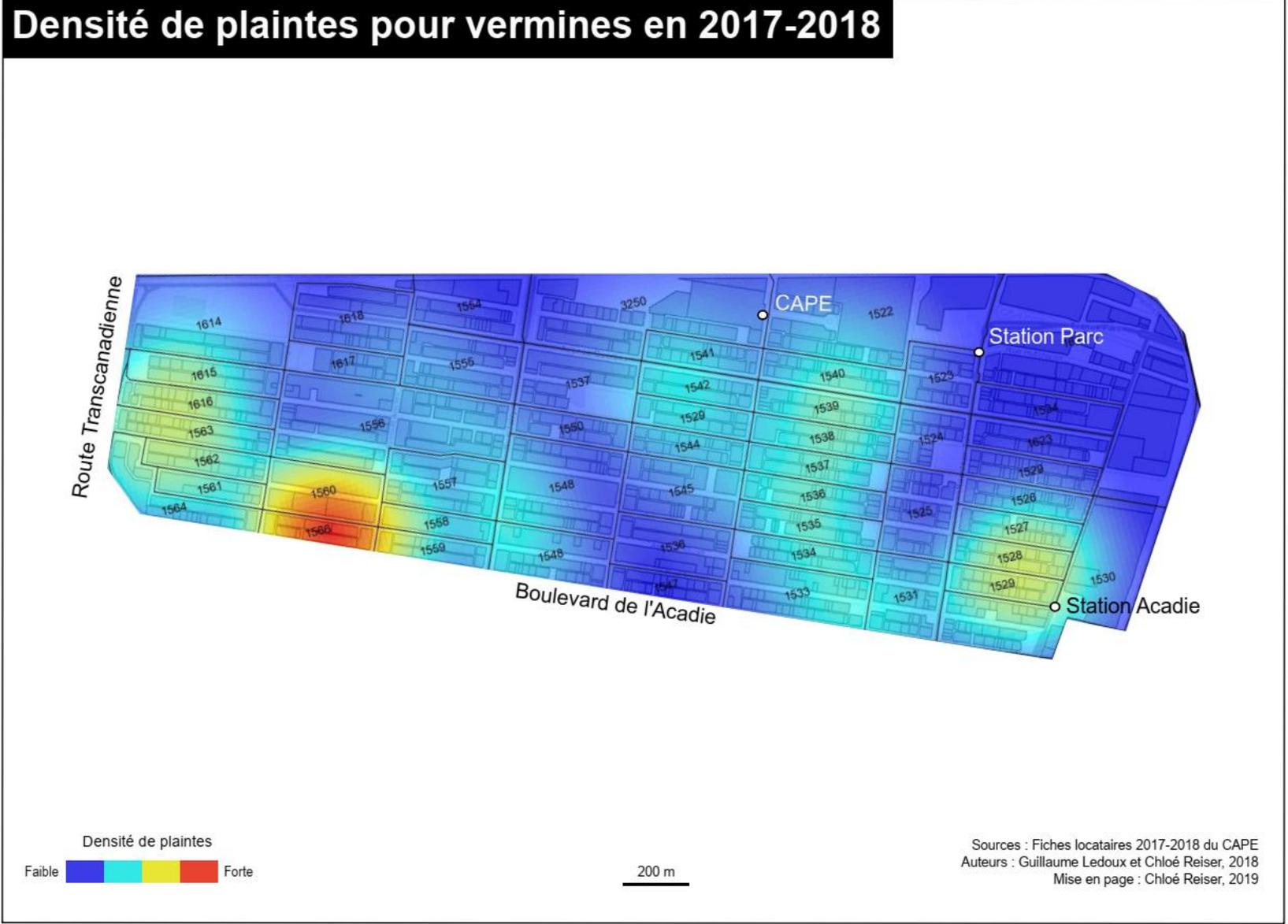


Figure 7



## Conclusion

Ce travail de recherche réalisé en partenariat avec plusieurs comités logement de l'île de Montréal nous a permis de mettre en évidence plusieurs éléments.

Premièrement, les initiatives menées par les comités logement pour lutter contre l'insalubrité sont nombreuses et variées. Celles atteignant leurs objectifs sont adaptées aux réalités géographiques et sociales de leur quartier et menées en collaboration avec plusieurs acteurs communautaires et institutionnels.

De plus, les comités logement sont capables grâce à leur connaissance du terrain de faire ressortir les différentes variables socio-économiques et structurelles qui concourent à renforcer la vulnérabilité à l'insalubrité.

Enfin, les comités logement produisent leurs propres données sur le phénomène à travers les fiches locataires et les fichiers de porte-à-porte. Même si ces données présentent certains biais et devraient être uniformisées afin de pouvoir comparer les quartiers, ce sont des données fines de grande valeur pour mieux comprendre le phénomène complexe qu'est l'insalubrité. Contrairement à la cartographie des immeubles jugés prioritaires par la ville qui s'appuie uniquement sur des facteurs structurels liés au bâti<sup>6</sup>, l'idée est de mettre en avant des facteurs socio-économiques pouvant aggraver la vulnérabilité à l'insalubrité.

En guise d'ouverture, on peut souligner l'importance de la complémentarité entre terrain et analyse de données pour une approche plus qualitative de l'insalubrité (Hayat et Nussbaum 2018). En effet, la pratique du terrain et les échanges avec les intervenants communautaires nous ont aidé à préciser la nature des problèmes d'insalubrité rencontrés, expliquer plus en détail la localisation de certains secteurs problématiques et explorer d'autres variables/pistes de lecture.

---

<sup>6</sup> L'indice de priorité de la Ville de Montréal prend en compte le nombre de plaintes des dix dernières années, l'âge du bâtiment, le type d'immeuble et les permis de rénovations déjà faites. Les cartes sont réalisées à l'échelle de la ville de Montréal.

## Références bibliographiques et sources des données

### Références bibliographiques

- Cadieux, Alexandre, et Martin Gallié. 2018. *La lutte contre l'insalubrité à Montréal en questions*. CRACH. <https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=http://crach.ca/wp-content/uploads/2018/05/La-lutte-contre-linsalubrite-a-Montreal-en-questions.pdf> (16 janvier 2019).
- CECRG et al. 2017. *Bilan de lutte contre l'insalubrité des logements dans Saint-Michel 2014-2017*.
- FRAPRU. 2018. *Dossier noir sur le logement et la pauvreté au Québec*. <http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2018/06/Dossier-Noir-2018.pdf> (24 janvier 2019).
- Gagnon, Katia. 2018a. « Données sur l'insalubrité : Montréal en plein brouillard ». *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/201805/30/01-5183893-donnees-sur-linsalubrite-montreal-en-plein-brouillard.php> (19 novembre 2018).
- . 2018b. « Un propriétaire de taudis arnaque des migrants ». *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201806/20/01-5186619-un-proprietaire-de-taudis-arnaque-des-migrants.php> (21 janvier 2019).
- Hayat, Flora, et Florence Nussbaum. 2018. « Représenter les logiques d'investissement dans l'immobilier dégradé aux Etats-Unis. Nouveaux enjeux cartographiques autour des données fines. » : 8.
- IFREMER. 2008. « Qu'est-ce qu'un indicateur? » *Délégation Ifremer de Nouvelle-Calédonie*. <https://nouvelle-caledonie.ifremer.fr/Archives-du-site/Archive-projets/Aires-Marines-Protegees/Outils-d-evaluation/Qu-est-ce-qu-un-indicateur> (19 avril 2019).
- Jacques, Louis et al. 2011. *Étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais de 6 mois à 12 ans: portrait du territoire du CSSS de l'Ouest-de-l'Île*. Montréal: Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, Québec.
- Jacques, Louis, et Stéphane Perron. 2013. « Santé et salubrité des logements ». Présenté à Rendez-vous de l'habitation 2013, Québec.
- Lévesque, Kathleen, et Katia Gagnon. 2018. « Données sur l'insalubrité: un portrait complet bientôt ». *La Presse*. <http://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201805/31/01-5183985-donnees-sur-linsalubrite-un-portrait-complet-bientot.php> (19 juin 2018).
- Massé, Richard, et Marie-France Raynault. 2015. *Pour des logements salubres et abordables*. . Rapport de la Direction de la Santé Publique. <http://www.deslibris.ca/ID/10098526> (16 janvier 2019).
- Normandin, Pierre-André. 2018. « Valérie Plante s'attaque à l'insalubrité des logements ». *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201801/07/01-5149210-valerie-plant-sattaque-a-linsalubrite-des-logements.php> (16 janvier 2019).
- Nussbaum, Florence. 2016. « « Cash for houses » : propriétés vacantes et spéculation dans l'Amérique de la Grande Récession ». *Urbanités*. <http://www.revue-urbanites.fr/cash-for-houses-proprietes-vacantes-et-speculation-dans-lamerique-de-la-grande-recession/> (7 février 2019).

Smith, Neil. 1987. « Gentrification and the Rent Gap ». *Annals of the Association of American Geographers* 77(3): 462-65.

Ville de Montréal. 2003. *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*.

## Sources des données

University of Toronto. (2018). CHASS, Canadian census, Recensement de 2016 sur <http://datacentre.chass.utoronto.ca/>

Comité Logement de Parc-Extension, fiches de données File Maker Pro (version 7) années 2015-2016, 2016-2017, 2017-2018

## Table des figures, tableaux et études de cas

### Figures

Figure 1 : Carte de localisation des différents comités logement interrogés à Montréal .....	6
Figure 2: Schéma des acteurs intervenant en lien avec les comités logement sur la question de l'insalubrité.....	8
Figure 3 : Cartes vulnérabilité structurelle.....	22
Figure 4 : Cartes vulnérabilité socio-économique.....	23
Figure 5 : Carte de l'indicateur de vulnérabilité totale .....	24
Figure 6 : Carte de l'indicateur de vulnérabilité totale associé aux plaintes réelles de 2015-2018 .....	25
Figure 7 : Carte de la densité de plaintes pour vermines en 2017-2018 .....	26

### Tableaux

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des comités logement interrogés.....	5
Tableau 2 : Echange de données avec les comités logement interrogés.....	7
Tableau 3 : Comparaison entre le taux de plaintes pour mauvais état du logement par rapport au taux de plainte pour reprise de logement reçues par quelques comités logement enquêtés en 2017-2018	9
Tableau 4 : Tableau des seuils pour la discrétisation de chaque variable .....	19

### Etude de cas

Etude de cas 1 : Etude action sur l'insalubrité des logements dans le quartier Saint-Michel.....	10
Etude de cas 2 : Projet pilote Opérations blocs sur les punaises de lit du Comité logement de la Petite Patrie.....	10
Etude de cas 3 : Projet pilote sur les maisons de chambre avec le Comité Logement Ville Marie.....	11
Etude de cas 4 : Projet Zoom sur l'insalubrité du Comité logement Ahuntsic-Cartierville dans une zone RUI.....	12

## Annexes

### Annexe 1 : Liste des abréviations

ALV : Association des locataires de Villeray

CAPE : Comité Logement de Parc-Extension

CIUSS : Centres intégrés universitaires de santé et de services sociaux

CLAC : Comité Logement Ahuntsic-Cartierville

CLMN : Comité Logement Montréal-Nord

CLPP : Comité Logement Petite-Patrie

CLR : Comité Logement Rosemont

CLSC : Centre Local de Services Communautaires

DRSP : Direction Régionale de la Santé Publique de Montréal

ŒIL : Organisation d'Éducation et d'Information Logement de Côte des Neiges

RAPSIM : Réseau d'Aide aux Personnes Seules et Itinérantes de Montréal

RCLALQ : Regroupement des comités logement et des associations de locataires du Québec

RUI : Revitalisation Urbaine Intégrée

SIG : Système d'Information Géographique

### Annexe 2 : Guide d'entretien avec les comités logement

#### Guide d'entretien à destination des comités logement

##### Définition de l'insalubrité

Quelle est votre définition de l'insalubrité ?

Quelles sont les différentes catégories que vous différenciez au sein de l'insalubrité ?

Comment identifier un logement/immeuble insalubre ?

##### Démarches du comité

Avez-vous mis en place des démarches / actions spécifiques pour lutter contre l'insalubrité au comité logement ? Quelles sont-elles ? Pouvez-vous me les décrire ?

Est-ce que vous traitez ce sujet lors de votre accueil aux locataires ? Est-ce que cela fait partie de votre fiche locataire ?

Est-ce que vous menez des actions de mobilisation citoyenne sur le sujet ? des ateliers d'éducation populaire sur le sujet ? Avez-vous des pamphlets sur le sujet ?

Est-ce que vous avez eu du financement particulier pour ces actions sur l'insalubrité ?

Quelles sont les démarches que vous estimez les plus efficaces concernant l'insalubrité ?

##### Données et traitement des données par le comité

Est-ce que vous avez des données sur l'insalubrité au sein de votre territoire d'action ? Depuis quelle date ?

A quelle échelle sont ces données (unité de logement, immeuble, code postal ...) ?

Quelle est l'année civile de votre collecte ?

Est-ce que vous avez un logiciel particulier pour traiter ces données (File Maker, Excel, ...) ?

Quelles seraient vos besoins en matière de traitement des données ?

### **Caractéristiques de l'insalubrité dans le quartier**

Que représente l'insalubrité par rapport aux différents problèmes rencontrés par les locataires ? Est-ce que c'est un problème majeur ? Est-ce que c'est représentatif des réalités du quartier ?

Quel est le problème d'insalubrité le plus souvent rencontré par les locataires venant au comité ? Est-ce qu'il y a parfois du cumul ?

Est-ce que le territoire est touché de manière uniforme ? Est-ce que vous avez repéré certaines zones spécifiques ?

Qu'est-ce qui permet d'expliquer l'insalubrité dans le quartier ?

Voyez-vous des liens avec le cadre physique : proximité avec des commerces et restaurants, enclavement, nombre de logements par immeuble, ancienneté du bâti, mauvaise gestion des ordures ... ?

Voyez-vous des liens avec le cadre social ? Quelles sont les caractéristiques des populations touchées par ce phénomène ? Quelles sont les caractéristiques des propriétaires ?

### **Suivi de la situation**

Est-ce que vous avez des données sur l'efficacité de vos interventions ?

Est-ce que vous avez des données sur l'intervention des autorités publiques ?

Est-ce que vous des données sur le non recours des locataires ?

Est-ce que les ménages déménagent plus dans ces immeubles insalubres ?

### **Lien avec les acteurs publics**

Quel est le lien avec l'arrondissement ? Avec la municipalité ? Avec les inspecteurs de ces deux instances en particulier ? Avec la Régie du logement ?

## **Annexe 3 : Entente réciproque relative aux données des comités logement**

### **ENTENTE RECIPROQUE RELATIVE AUX DONNEES DES COMITES LOGEMENT**

#### **Projet « Logement social et communautaire et trajectoires résidentielles des familles immigrantes à Montréal »**

Chercheuse étudiante : Chloé Reiser, étudiante au doctorat, Département de géographie, Université de Montréal

Directeurs de recherche : Violaine Jolivet, professeure agrégée, Département de géographie, Université de Montréal  
Renaud Le Goix, professeur des Universités, Département de géographie, Université Paris Diderot

## A) RENSEIGNEMENTS SUR LE PROJET

---

### Objectifs de la recherche

Le projet a pour objectif d'étudier les caractéristiques des familles immigrantes venant à mon comité logement pour des problèmes d'insalubrité dans leur logement ou avec la volonté de s'inscrire sur la liste d'attente de logement social. Avec ces données, la chercheuse souhaite compléter les informations déjà recueillies auprès des familles immigrantes à travers des entretiens semi-dirigés sur leur parcours de logement. L'idée est également de mettre en valeur les données de mon comité logement et de dresser un portrait des locataires venant solliciter l'aide de mon organisme communautaire.

### Avantages et bénéfices

La participation de mon organisme à cette recherche aidera la chercheuse à faire avancer la recherche sur les parcours de logement compliqués des familles immigrantes dans différents quartiers de Montréal. Elle pourra aussi être utilisée par mon organisme à des fins de mieux connaître et comprendre les problèmes des locataires venant solliciter l'aide de mon comité logement.

### Risques et inconvénients

Il n'y a pas de risque particulier à participer à ce projet, ni pour l'organisme, ni pour les locataires.

## B) ENGAGEMENT DE L'ÉQUIPE DE RECHERCHE

---

### Confidentialité, anonymat et conservation des données

L'organisme a l'assurance que les données qu'il partagera avec la chercheuse resteront strictement confidentielles. Les renseignements qui pourraient être publiés dans le cadre des résultats de recherche comme information publique, sous forme de carte par exemple, seront dépourvus d'indicateurs personnels (nom, prénom et adresse exacte) permettant l'identification des locataires. Le comité logement sera contacté pour chaque diffusion ou communication des données. Quant à la protection des données, elles seront conservées de manière sécuritaire dans un lieu sûr et dans le seul but de cette étude.

### Engagement de l'équipe de recherche

J'ai expliqué au comité logement les conditions d'utilisation des données au sein du projet de recherche. J'ai répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées et je me suis assurée de la compréhension du comité. Je m'engage à respecter ce qui a été convenu avec la présente entente relative aux données.

Signature de la chercheuse : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

## C) ENGAGEMENT DU COMITÉ LOGEMENT

---

### Préparation des données

Les données de mon organisme communautaire devront être fournies dénominalisées (la colonne des noms et prénoms aura été retirée du tableau) et dépourvues des informations sur l'adresse exacte (le numéro d'appartement et la rue seront retirées, seul le code postal reste) et sur le statut d'immigration des locataires (la colonne sur les différents statuts d'immigration aura également été retirée).

### Engagement du comité logement

Je comprends que je peux prendre mon temps pour réfléchir avant de donner mon accord ou non à l'équipe de recherche. Je peux également poser des questions à la chercheuse et exiger des réponses satisfaisantes. Je comprends qu'en participant à ce projet de recherche, je ne renonce à

aucun de mes droits ni ne dégage la chercheuse de ses responsabilités envers mon organisme et ses locataires.

J'ai pris connaissance de la présente entente réciproque et je m'engage à fournir les données de mon organisme selon les conditions prévues ci-dessus.

Signature : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

## **D) DROIT DE RETRAIT**

---

Cette participation est volontaire et l'organisme est libre de se retirer en tout temps sur simple avis verbal. S'il choisit de se retirer de l'étude, les données recueillies jusqu'à ce moment-là pourront être utilisées dans ce projet de recherche à moins de demander à ce qu'elles ne soient pas utilisées ou détruites.

Si je décide de me retirer de la recherche, je dois communiquer avec la chercheuse au numéro de téléphone indiqué ci-dessous.

**Pour toute question relative à l'étude, ou pour vous retirer de la recherche**, veuillez communiquer avec Chloé Reiser au numéro de téléphone 514-575-0391 ou à l'adresse courriel [chloe.reiser@umontreal.ca](mailto:chloe.reiser@umontreal.ca).

Vous pouvez aussi contacter les encadrants de cette recherche aux adresses courriels suivantes : Violaine Jolivet, [violaine.jolivet@umontreal.ca](mailto:violaine.jolivet@umontreal.ca) et Renaud Le Goix, [renaud.legoix@univ-paris-diderot.fr](mailto:renaud.legoix@univ-paris-diderot.fr).

Pour toute préoccupation sur vos droits ou sur les responsabilités des chercheurs concernant votre participation à ce projet, vous pouvez contacter le Comité d'éthique de la recherche en arts et en sciences par courriel à l'adresse [ceras@umontreal.ca](mailto:ceras@umontreal.ca) ou par téléphone au 514 343-7338 ou encore consulter le site Web <http://recherche.umontreal.ca/participants>.

Toute plainte relative à votre participation à cette recherche peut être adressée à l'ombudsman de l'Université de Montréal en appelant au numéro de téléphone 514 343-2100 ou en communiquant par courriel à l'adresse [ombudsman@umontreal.ca](mailto:ombudsman@umontreal.ca) (**l'ombudsman accepte les appels à frais virés**).