

À bâbord !

Revue sociale et politique

Vieillir à loyer

Julien Simard

Number 84, Summer 2020

Vieillir

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/95219ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Revue À bâbord !

ISSN

1710-209X (print)

1710-2103 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Simard, J. (2020). Vieillir à loyer. *À bâbord !*, (84), 37–39.

VIEILLIR À LOYER

Julien Simard, Ph.D. Études urbaines et chercheur postdoctoral à la McGill School of Social Work

Au Québec, la politique « Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté » définit les grandes orientations gouvernementales en matière de vieillissement de la population. La ministre responsable des Aînés et des Proches aidants, Marguerite Blais, affirmait en 2012 que la première mouture de cette politique constituait « *une étape décisive dans l'amélioration des conditions de vie des aînés* ».

En ce qui concerne spécifiquement l'habitation, les mesures prévues dans « Vieillir et vivre ensemble » visent essentiellement à faciliter les processus d'adaptation domiciliaire, pour faciliter un vieillissement sur place en cas de perte d'autonomie. Dans la seconde mouture de cette politique, adoptée en 2018 sous le nom de « Plan d'action 2018-2023. Un Québec pour tous les âges », l'oubli manifeste des personnes vieillissantes locataires se confirme. Bien que « Vieillir et vivre ensemble » ait prévu de vagues mesures en faveur des personnes vieillissantes nécessitant un logement social – notons la volonté louable d'« *améliorer les conditions de logement des aînés par l'accroissement de l'offre de logements abordables* » – presque tous les autres points de la section intitulée « *Rendre les milieux de vie et les habitations adaptables, accessibles et sécuritaires pour les aînés* » concernent strictement l'adaptation des environnements physiques, ce qui est bien entendu très important. On propose notamment de « *poursuivre l'offre d'aide financière aux personnes qui ont besoin de faire adapter leur résidence dans le cadre du Programme d'adaptation de domicile* ».

Par contre, comme le Conseil des Montréalaises l'a démontré récemment, il est souvent très difficile pour des locataires de convaincre un propriétaire privé d'effectuer des travaux visant à adapter leur logement locatif, même si les rénovations sont financées par des programmes publics¹. Au final, hormis reconnaître la nécessité de mieux outiller les personnes résidant en résidence privée pour aîné·e·s sur leurs droits et de mentionner au passage l'existence de l'article 1959.1 du Code civil, qui protège certaines personnes locataires âgées de 70 ans et plus contre la reprise et l'éviction, les réalités auxquelles font face les locataires vieillissant·e·s ne sont pas parvenues à figurer au cœur de cette politique.

Pourtant, si l'État québécois est sérieux dans sa volonté d'améliorer les conditions de vie des personnes vieillissantes, il faudra bien qu'il s'intéresse aux locataires à un moment ou à un autre. Dans les faits, cela impliquerait d'abord de reconnaître les principaux facteurs précarisant les locataires vieillissant·e·s. Deux dynamiques sociospatiales qui influencent ou influenceront dans un avenir proche la capacité des personnes vieillissantes locataires à accéder et conserver – selon les termes précis employés par le gouvernement du Québec – un logement « *sain, sécuritaire et abordable* » : la gentrification et les changements climatiques. Quasiment absents des politiques publiques

en matière de vieillissement, ces enjeux méritent toutefois une attention particulière, car ils sont omniprésents dans l'actualité et sur le terrain.

PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE ET RÉSIDENNELLE

Sans passer sous silence les multiples difficultés vécues par les propriétaires vieillissant·e·s à faible revenu (coûts élevés pour l'entretien de la résidence, hausse des taxes municipales, difficulté d'accès à des transports adaptés, pressions de promoteurs pour vendre ou autres), force est de constater que les locataires vieillissant·e·s du Québec n'ont pas la vie facile.

Tout d'abord, il est clair qu'ils et elles sont davantage susceptibles de vivre une certaine précarité économique que les propriétaires vieillissant·e·s. Selon la FADOC, en 2011, à l'échelle de la province, le revenu moyen après impôt des ménages propriétaires de 65 ans et plus s'élevait à 46 300 \$, contre 31 600 \$ pour les locataires. Au Québec, en 2016, on comptait plus de 572 435 ménages propriétaires âgés de 65 ans et plus, dont une faible proportion, soit seulement 13,1 %, consacrait plus de 30 % de leur revenu au logement. À l'inverse, parmi les 317 880 ménages locataires âgés, une proportion effarante de 42,5 % consacrait plus de 30 % de leur revenu au logement, soit un peu plus de 135 000 ménages. Le taux d'effort, soit « *la proportion du revenu qu'un ménage doit déboursier en frais de logement* »², ne devrait idéalement pas dépasser 30 % du revenu annuel brut. En effet, selon la Ville de Montréal, « *le taux d'effort de 30 % est largement utilisé comme un seuil au-delà duquel les dépenses en habitation d'un ménage peuvent limiter la capacité de ce dernier à subvenir à ses autres besoins* »³.

D'autres éléments peuvent moduler cette précarité économique chez les locataires, comme le fait de ne toucher que des revenus fixes, insuffisamment indexés à la hausse du coût de la vie, en particulier en ce qui concerne le coût de l'énergie, des transports et de l'alimentation. Aussi, à Montréal, près de 32 % des personnes âgées de 65 ans et plus et vivant seules se trouvent sous le seuil de faible revenu, contre 17 % pour l'ensemble de ce groupe d'âge⁴.

Enfin, le fait de devoir consacrer des fonds pour l'achat de médicaments ou de services médicaux peut évidemment affecter le revenu disponible d'un ménage donné. Par contre, pour comprendre en détail les réalités vécues par les locataires vieillissant·e·s dans certains quartiers au Québec, il faut inévitablement se pencher sur la question de la gentrification, qui effrite de plus ►

en plus leur capacité au maintien dans les lieux. En se penchant sur cette précarité résidentielle, que je définis comme un continuum de situations rendant l'occupation du logement incertaine, inadéquate ou inabordable, il devient très difficile de croire le discours naïf de Marguerite Blais.

L'adoption du projet loi 492 en juin 2016, qui a introduit l'article 1959.1 au Code civil, visait à protéger les locataires vieillissant·e·s à faible revenu contre l'expulsion. Le problème majeur qui affecte les locataires âgé·e·s en contexte de gentrification est le fait qu'ils et elles vivent généralement depuis un bon moment dans leur logement et paient conséquemment un loyer inférieur à la valeur du marché, une différence pouvant parfois se chiffrer à plusieurs centaines de dollars comme je l'ai documenté dans mes recherches. Les propriétaires, qu'ils viennent d'acheter ou qu'ils désirent vendre, cherchent logiquement à maximiser leurs profits pour pouvoir soutenir leurs paiements hypothécaires. À l'échelle du Québec, des chiffres compilés par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec à partir d'un

échantillon de 139 demandes de services dirigées à ses organisations membres révèlent que 60,4% des locataires ayant reçu un avis de reprise ou d'éviction en 2018 habitaient leur logement depuis au moins 10 ans et parmi ceux-ci, 38% y vivaient depuis plus de 15 ans.

Comme je l'ai également documenté sur le terrain, plusieurs propriétaires n'hésitent pas à employer la maltraitance financière et psychologique pour parvenir à expulser des locataires vieillissant·e·s, en ayant ou non recours aux mécanismes légaux permettant la reprise et l'éviction. Ce climat d'intimidation et de violence, qui se déploie majoritairement dans la sphère privée et donc hors du regard public, décourage les locataires âgé·e·s à invoquer l'article 1959.1 dans de longues et éreintantes procédures à la Régie du logement. Notons qu'entre juin 2016 et février 2019, seulement 17 cas de reprise de possession à la Régie du logement furent contrecarrés grâce à l'article 1959.1⁵. Une fois expulsé·e·s, où ces locataires vieillissant·e·s pourront-ils se loger? À Montréal, selon les chiffres du recensement de 2016, le revenu annuel médian après impôt des personnes âgées de 65 ans et plus, tous genres



Belgrade Suburb. Peinture : Nadežda Petrović, 1908.

confondus, n'atteignait que 24 100\$. Chez les femmes âgées de 65 ans et plus, ce montant diminue à 21 817\$. Difficile de se reloger dans un parc locatif privé où le taux d'inoccupation ne se chiffre qu'à 1,5% dans la région métropolitaine, alors que le loyer moyen (ne reflétant probablement pas le marché dans les quartiers centraux) s'établissait à 841\$ par mois⁶.

Aller en résidence privée pour aîné-e-s est-il une option? Selon la SCHL, le loyer moyen d'une place standard en résidence privée pour aîné-e-s sur l'île de Montréal en 2019 s'établissait à 1900\$ par mois, soit 22 800\$ par année. On comprendra que cette avenue n'est pas possible pour une grande proportion de la population vieillissante, en perte d'autonomie ou non. Reste la longue attente d'une place en HLM, en OSBL d'habitation ou en coopérative, qui peut parfois prendre jusqu'à une décennie. N'oublions pas que la politique provinciale s'intitule ironiquement « Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté ».

LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, UNE PRESSION SUPPLÉMENTAIRE

On sait que les soubresauts du climat ont tendance à toucher plus durement les personnes marginalisées et isolées socialement. Ils approfondissent également des inégalités socioéconomiques déjà existantes.

De par leur position sociale et leur mode d'habitation, les personnes vieillissantes locataires sont aux premières loges de la profonde instabilité climatique qui s'est installée. Comme le souligne le FRAPRU, les locataires à faible revenu sont souvent plus susceptibles de vivre dans un îlot de chaleur. Selon la même organisation, rares sont celles et ceux qui cotisent à une assurance suffisamment généreuse pour couvrir des événements climatiques graves comme les inondations. Dans le contexte des changements climatiques, les rénovictions visant les locataires âgé-e-s pourraient même se multiplier, sous couvert d'améliorer la résilience thermique des bâtiments. En raison des extrêmes climatiques, vivre et vieillir dans le parc locatif privé deviendra encore plus périlleux et nous devons mettre en place dès maintenant des structures autonomes qui permettront de prévenir des décès en masse durant les prochaines canicules.


HABITATS SOLIDAIRES, UN PROJET DE SOCIÉTÉ

Tout se passe comme si les personnes vieillissantes locataires étaient carrément invisibles aux yeux des différents gouvernements néolibéraux qui se succèdent au Québec depuis quelques décennies. Peut-être qu'elles ne cadrent pas dans la vision idyllique d'un vieillissement « réussi », « actif » et en « santé ». Peut-être que leur situation révèle, de manière trop directe ou trop choquante, la violence inhérente au capitalisme et qu'il vaut mieux ne pas trop en parler. Raison de plus pour prendre cette précarité et la manière dont elle est reproduite socialement comme point de départ pour imaginer d'autres façons d'habiter et de vivre entre générations.

En effet, comme les problèmes (et solutions) concernant l'intégration sociale des personnes vieillissantes ne peuvent plus être pensés hors de la certitude de l'effondrement, l'époque actuelle représente une opportunité immense pour repenser les relations



Resnik. Peinture : Nadežda Petrović, 1905.

intergénérationnelles dans le cadre de l'habitat. La séparation physique des générations, dans ces modes d'habiter hérités d'une modernité triomphante fondés sur la famille nucléaire, le développement périurbain et la maison unifamiliale, devra être dépassée. Évidemment, sans la destruction de l'ordre propriétaire-capitaliste (selon le terme de Frédéric Lordon), il ne sera pas possible de faire grand-chose de plus que de construire quelques logements sociaux ici et là, d'adapter quelques maisons à la vie intergénérationnelle et d'installer quelques bancs sur des artères commerciales. Les locataires vieillissant-e-s à faible revenu, du moins ceux et celles qui parviendront par chance à rester dans les quartiers centraux – souvent mieux pourvus en équipements et en transports collectifs – devront devenir visibles, au risque de problèmes majeurs de santé publique. Qui plus est, tout projet révolutionnaire, en plus de s'adapter au chaos climatique, devra recréer des manières de vivre, de produire et d'habiter qui assurent des milieux de vie « sains, abordables et sécuritaires », comme le veut l'État québécois, mais cette fois hors de la logique de la plus-value, qui engendrera toujours, comme le disait jadis Engels, une crise du logement permanente. 

1. Aurélie Lebrun et al., « Se loger à Montréal. Avis sur la discrimination des femmes en situation de handicap et le logement », Conseil des Montréalaises, novembre 2019. Disponible en ligne.

2. « Profil des locataires et des ménages en attente d'un logement social », Québec, Société d'habitation du Québec, 2010. Disponible en ligne.

3. « Habitation. Rapport Montréal durable », site Web de la Ville de Montréal, ville.montreal.qc.ca/rapportmontrealdurable/habitation.php.

4. « Le revenu des personnes âgées dans les ménages privés », Table de concertation des aînés de l'île de Montréal, 2016. Disponible en ligne : santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/sujets-a-z/Aines/Final_diffusion_PortraitAines_SocioEconomiqes_francais.pdf.

5. Julien Simard et Jérémie Dhavernas, « Droit au logement et personnes vieillissantes – Petit bilan jurisprudentiel de la loi 492 », *Droits et libertés*, septembre 2019. Disponible en ligne : liguedesdroits.ca.

6. « Rapport sur le marché locatif – Grands centres », Société canadienne d'hypothèques et de logement, novembre 2018. Disponible en ligne : www.cmhc-schl.gc.ca.