

Viellir et se loger en contexte de gentrification

La précarité résidentielle de locataires vieillissantes à Montréal

DOSSIER

Julien Simard
Postdoctoral fellow,
McGill School of Social Work



Crédit: John Dal. Certains droits réservés. ©

À Montréal, la question du logement a définitivement repris une place centrale dans l'actualité. Après une crise majeure en 2001 dont beaucoup se souviennent avec un goût amer, on a cru à tort la métropole québécoise à l'abri des problèmes que connaissaient Vancouver, Toronto, Londres, New York et tant de villes de par le monde : spéculation immobilière transnationale, tourisme envahissant, expulsions en série, rénovictions, rareté des logements abordables, discriminations diverses vécues par des locataires en recherche de logement et changements draconiens dans l'offre commerciale de quartiers traditionnellement ouvriers.

Depuis le printemps 2019, une nouvelle crise du logement fait officiellement rage à Montréal. En effet, le taux d'occupation des logements locatifs dans la métropole québécoise est alors passé sous la barre des 2 %, donc bien en dessous du seuil d'équilibre du marché, établi à 3 % par la *Société canadienne d'hypothèque et de logement* (SCHL, 2020). Plusieurs groupes sur le terrain déplorent depuis longtemps l'agressivité et la ténacité des propriétaires ayant pris racine dans le marché de la résidence touristique à court terme, de même que la rapidité avec laquelle le parc locatif privé se convertit en copropriétés divisées ou indivises, mais les différents paliers de gouvernement ont laissé la situation s'envenimer rapidement. Ces dynamiques urbaines ont nécessairement des conséquences sur le terrain.

Aussi bien en études urbaines qu'en gérontologie sociale, plusieurs recherches ont identifié les personnes vieillissantes comme étant particulièrement vulnérables au déplacement en contexte de gentrification (Atkinson, 2000), phénomène que l'on peut définir, en termes larges, comme étant une recomposition spatiale des classes sociales. Davidson et Lees (2005: 1187), soutiennent que la gentrification est constituée de quatre dynamiques concomitantes : 1) un réinvestissement en capital par des investisseurs et des acteurs financiers et/ou gouvernementaux ; 2) l'arrivée de groupes mieux dotés en capital économique, social et/ou culturel ; 3) un changement dans l'environnement (bâti, offre commerciale); et 4) le déplacement direct ou indirect de groupes sociaux marginalisés.

Depuis une quinzaine d'années, le volume de publications portant sur les impacts et le rôle de la gentrification chez les personnes vieillissantes résidant dans les quartiers centraux de grandes villes occidentales est de plus en plus important (Burns *et al.*, 2012). La plupart de ces études s'intéressent

aux attitudes, rôles et ajustements des personnes vieillissantes face à la recomposition sociale et environnementale de leur quartier : perte ou gain en capital social, modification des espaces de socialisation, déplacements socio-culturels et identitaires, effets des changements urbains dans l'offre commerciale, interactions difficiles ou au contraire bienvenues avec les gentrificateurs, pratiques spatiales dans les espaces publics et conflits d'appropriation. Néanmoins, malgré ces pistes intéressantes pour comprendre les rapports entre les quartiers en gentrification et les expériences intimes du vieillissement, la dimension strictement résidentielle est encore peu présente dans ce sous-champ de la gérontologie sociale urbaine (Morris, 2019).

Ce texte présente un bref aperçu empirique et conceptuel de ma thèse doctorale, déposée à l'INRS-UCS en décembre 2019. Globalement, je désirais savoir comment des personnes vieillissantes à faible revenu¹ – pour la plupart des femmes âgées membres du comités logement de leur quartier – composaient avec les défis associés à la précarité résidentielle dans quatre quartiers montréalais en gentrification. Conséquemment, dans les paragraphes qui suivront, j'utiliserai donc en priorité le genre féminin en priorité pour refléter le recrutement.

Sur le terrain, la précarité résidentielle, ce «continuum de situations rendant l'occupation du logement incertaine, inadéquate ou inabordable, sa forme la plus extrême étant l'expulsion» (Simard, 2019, p.4), était modulée par deux forces principales : la gentrification (spéculation immobilière, hausse des prix des loyers, changements dans l'offre commerciale, transformations dans la composition socioéconomique du quartier et mutations de l'environnement bâti), mais surtout par les comportements, paroles, attitudes et stratégies mises de l'avant par les propriétaires, ce que Goyer (2019) nomme la «violence symbolique et le mensonge».

Pour la plupart des locataires vieillissantes interrogées, les relations avec leur propriétaire représentent une cause de stress, d'inquiétudes et de désagréments. Elles savent qu'elles auraient du mal à se reloger si leur propriétaire venait à les expulser et se retrouvent donc, pour la plupart, dans un état d'immobilité résidentielle : même partir de manière préventive pour se relocaliser ailleurs dans le même quartier peut s'avérer très ardu, comme le démontrent les récits de celles qui ont été interrogées durant l'enquête.

Tout au long de la thèse, je désirais avant tout comprendre : comment les personnes vieillissantes interviewées perçoivent-elles la précarité résidentielle qui les affecte? Quels types de relations entretiennent-elles avec leur propriétaire et comment ces relations influencent-elles leurs rapports au logement? Quel rôle joue leur participation dans les comités logement, notamment dans leur cheminement résidentiel? Finalement, où envisagent-elles de se loger à court et moyen terme?

La collecte de données s'est concentrée sur les arrondissements dits du «Cœur de l'île de Montréal», soit Rosemont–La Petite-Patrie, Le Plateau-Mont-Royal et Villeray–St-Michel–Parc Extension et s'est déroulée entre février 2016 et mai 2018. Quatre quartiers ont été ciblés plus spécifiquement (Rosemont, La Petite-Patrie, le Plateau-Mont-Royal et Villeray), en raison notamment de leur caractère adjacent et de leur relative homogénéité socio-économique. La recherche a été menée autour de l'Association des locataires de Villeray (ALV), du Comité logement de La Petite-Patrie (CLPP), du Comité logement du Plateau-Mont-Royal (CLPMR) et du Comité logement de Rosemont (CLR).

J'ai interviewé treize personnes dans une première phase, dont huit intervenantes employées au sein des quatre comités logement à l'étude, une travailleuse sociale membre d'une table de quartier «aînée», un consultant, deux avocats et un membre retraité d'une organisation nationale œuvrant pour le droit au logement. Une seconde phase d'entretiens comprend les récits de quinze (15) femmes et trois (3) hommes, pour un total de dix-huit (18) personnes.

Durant la majeure partie de la deuxième phase de la collecte de données, j'ai maintenu des critères de sélection assez larges, de manière à ne pas me couper de témoignages potentiellement riches : avoir au-dessus de 60 ans, vivre un problème de logement au moment du recrutement ou tout récemment, être membre d'un comité logement ou, minimalement, avoir eu accès à leurs services-conseils. Au final, la moyenne d'âge des participants et participantes se situait donc à soixante-neuf ans et demi (69,5 ans) et le tiers des personnes interviewées était âgé de moins de soixante-cinq ans au moment de l'entrevue.

(In)sécurité

À la suite d'une analyse de la littérature portant sur le déplacement direct et indirect en contexte de gentrification – en utilisant les travaux de Van Gelder (2010) sur les différentes dimensions de la sécurité d'occupation –, j'ai classé les récits des locataires en fonction de quatre situations résidentielles. Elles sont disposées sur un continuum évoluant en fonction de la probabilité que se concrétise une expulsion, soit le départ physique de la personne de son logement.

Tout d'abord, la *sécurité d'occupation* est une situation résidentielle où les locataires ne se feront vraisemblablement pas expulser et dans laquelle elles-mêmes ne perçoivent pas cette éventualité comme étant une possibilité. Dans ce cas, le maintien dans les lieux des personnes est garanti (en théorie) au plan juridique; rien ne le met en jeu dans la vie sociale, environnementale et politique (harcèlement, gentrification, problèmes économiques, catastrophes climatiques) et les individus ne perçoivent pas de risque de déplacement contraint. Dans ce qui suit, je me pencherai plutôt sur les diverses menaces à l'occupation du logement, aux insécurités résidentielles : la menace indirecte, la menace directe et l'expulsion.

Les principaux discours relatifs aux *menaces indirectes* que j'ai documentés sont en partie reliés à la construction de

«Il semble que l'appartenance à un comité logement permette de faciliter une certaine prise de contrôle sur la situation»

condominiums, à la hausse des prix des loyers, à la modification de l'offre commerciale et aux changements de population dans le quartier de résidence des personnes interrogées. Les locataires peuvent douter des intentions de leur propriétaire devant une pression à la hausse des prix dans l'immobilier, sans que leur place dans leur logement ne soit mise en jeu dans l'immédiat, autant sur les plans empirique que juridique: «Mais lui il veut investir, il me l'a déjà dit, il veut aller acheter ailleurs après. Qu'est-ce qui va arriver vous pensez? Il va monter en haut, il a le droit, ben y'a le droit, j'ai pas 70 ans, ça fait pas 10 ans, il a le droit de reprendre le logement, je m'en vas en bas, mettons que j'accepte ça, il va vendre. Qu'est-ce qui va arriver? Hein! Je vais être obligée de m'en aller ailleurs!» (Mme Dubuc², 68 ans).

En deuxième lieu, les locataires vieillissantes vivant une situation de *menace directe* font face à des intentions claires de la part de leur propriétaire de les expulser, mais sur un horizon temporel souvent flou, car ces derniers espèrent que l'usage de la peur sera suffisant pour provoquer un départ. Les locataires apprennent généralement ces intentions au cours de conversations avec le locateur, souvent dans le cadre de discussions pratiques autour de projets de rénovation, d'entretien courant et de réparations.

Dans quelques cas, ces menaces peuvent s'accumuler depuis des années, voire plusieurs décennies, à la manière d'une épée de Damoclès. Ici, l'aptitude de ces locataires vieillissantes à tenir tête au locateur détermine en grande partie leur capacité de maintien dans les lieux. Il s'agit ici d'une guerre d'usure, d'une entreprise de destruction des rapports d'attachement au logement menée par le propriétaire pour parvenir à ses fins: «toutes les pressions que ma propriétaire m'a fait vivre, bon, à un moment donné il y a eu le robinet de la salle de bain qui a fait défaut, je l'appelle. Elle vient, parce qu'elle vient toujours quand il y a une réparation à faire, si minime soit-elle, et, elle me disait toujours avant de partir «éventuellement, je vends votre logement». Ça là, en 43 ans, peut-être pas au début, en 30 ans disons, j'ai au moins entendu ça 10 fois.» (Mme Beausoleil, 80 ans).

Certains propriétaires font usage des perturbations associées aux rénovations et aux travaux pour asseoir leur autorité auprès des locataires, en négligeant les travaux d'entretien à effectuer, en tentant d'effectuer des réparations majeures pour hausser massivement les loyers ou pour obtenir le départ des locataires (rénovictions), ou à l'inverse, en usant de chantage lorsqu'elles demandent des réparations.

Si certaines locataires en situation d'*expulsion* ont tenté de contester une expulsion formelle via la Régie du logement – soit une reprise de possession ou une éviction – elles n'ont généralement pas connu le succès escompté, soit le maintien dans les lieux. D'autres locataires n'ont pas réussi à endiguer les menaces directes de leur propriétaire et ont donc décidé de quitter de façon réactive. Au cours d'un épisode d'expulsion, le filet législatif conféré par le Code civil du Québec – la sécurité d'occupation juri-

dique – n'était plus en mesure de garantir la présence dans le logement. Le maintien dans les lieux était devenu impossible, parfois en raison d'un degré trop important de menaces directes affectant les dimensions sociales, relationnelles et émotionnelles (empiriques) des rapports à l'habiter. Les locataires expulsées avec qui j'ai discuté ont eu du mal à se reloger et certaines n'avaient pas encore trouvé d'appartement à quelques semaines de leur départ.

M. Savard parle ici d'un voisin âgé de 80 ans qu'il connaissait et qui a dû quitter suite à une éviction informelle, menée en utilisant principalement la pression psychologique: «Monsieur Bibeau il a pogné un logement direct à côté, en arrière. Et puis l'an dernier tu l'as vu, il est parti de là, il marchait comme il faut, aussitôt qu'il est rendu dans le nouveau logement il était bien quand même, il commence à tenir ses culottes, il vient de commencer à maigrir, il a dépéri. Ça l'a tué, on peut-tu dire ça, ça l'a tué.» (M. Savard, 70 ans).

Le caractère combatif des locataires vieillissantes aura au moins permis de retarder leur expulsion plus longtemps que ne le prévoyait probablement le locateur, ou du moins obtenir des compensations monétaires supérieures à ce qu'il aurait été possible d'aller chercher en contestant une reprise de possession ou une éviction à la Régie du logement, maintenant rebaptisée Tribunal administratif du logement.

Engagement

En interrogeant les locataires sur les raisons ayant poussé à participer au sein d'un comité logement, j'ai remarqué que la plupart d'entre elles en étaient devenues membres suite à une consultation pour obtenir des services-conseils juridiques, dans le contexte d'un problème avec leur propriétaire. D'autres désirent d'abord et avant tout obtenir un logement social. En effet, les quatre comités logements montréalais dont ces locataires sont membres organisent régulièrement des séances d'information pour permettre au public de comprendre les mécanismes facilitant l'accès aux listes d'attente en logement social.

Suite à une première consultation, certaines sont restées membres actives, d'autres fréquentent les comités de manière plus ponctuelle, effectuant plusieurs allers-retours entre périodes d'engagement plus prononcé et périodes plus distantes, parfois déterminées par des blessures ou des états de fatigue. La plupart des locataires interrogées ont déjà été engagées dans une cause politique donnée, notamment le syndicalisme, le féminisme et/ou le nationalisme québécois. La majorité de ces femmes vieillissantes nourrit également une participation dans d'autres milieux connexes, surtout dans le réseau de l'action communautaire autonome.

Il semble que l'appartenance à un comité logement



Crédit: John Dal. Certains droits réservés. ©

DOSSIER

permette de faciliter une certaine prise de contrôle sur la situation à problème se déroulant au sein de leur logement, même si l'affiliation plus ou moins formelle à un comité ne permet pas nécessairement de régler le problème de fond de la précarité résidentielle.

Dans un premier temps, le fait d'obtenir des services-conseils juridiques ou même un accompagnement dans le cadre d'un problème avec un propriétaire peut permettre de changer les paramètres temporels et financiers du contentieux (Huq *et al.*, 2019). Si un propriétaire désire expulser une locataire, le fait de contester un avis et d'amener le dossier au Tribunal administratif du logement permet de gagner du temps. De plus, grâce aux tables de requérants pouvant faciliter l'obtention d'un logement social, les locataires vieillissantes peuvent élargir leurs options résidentielles en tentant autant que faire se peut de quitter un marché locatif privé devenu généralement inaccessible pour leurs revenus, qui d'ailleurs sont souvent fixes et peu élevés en raison du sexisme dans le monde du travail, de trajectoires professionnelles éclectiques et de problèmes de santé invalidants.

Finalement, elles fréquentent les comités logement pour profiter d'une sociabilité. En fait, les personnes interrogées ont toutes mentionné apprécier y faire des rencontres et entretenir une camaraderie, tout en s'instruisant sur les questions de logement et en contribuant à l'élargissement des droits et des mesures sociales destinées à toutes et tous les locataires: «C'est drôle, un jour je suis allée à cause d'une augmentation, pour vérifier les taux de cette année-là et puis c'était très sympathique. On m'a dit qu'il y avait une assemblée pour les gens du quartier, j'y suis allée. C'était la petite [X] qui était très gentille, elle commence à faire parler les gens de leurs problèmes et puis je dis «écoutez, moi c'est des histoires d'artistes» et puis elle était une artiste elle aussi, donc elle m'a écoutée. (Mme Laperrière, 78 ans). Une des participantes affirmait s'engager pour les générations futures, dans une praxis politique correspondant à la «générativité», c'est-à-dire une volonté de transmission orientée vers les générations descendantes (Olazabal, 2009).

Incertitude

Les cheminements résidentiels futurs des participantes présentent sous les habits de l'incertitude, de l'indétermination. Les locataires interrogées ne désirent pas rester chez elles contre vents et marées, dans ces appartements froids, mal entretenus et hantés par de multiples conflits avec leurs propriétaires. La plupart convoite une place dans un logement social (HLM, OSBL avec services ou coopérative), dans leur quartier de résidence, dans le but de dédier une proportion fixe (et plus faible) de leur revenu mensuel au logement, mais également, dans certains cas, pour vivre en communauté intergénérationnelle et pouvoir ainsi briser leur isolement.

Par contre, les locataires veulent décider elles-mêmes des paramètres temporels et logistiques dans lesquels elles quitteraient leur domicile. Surtout, elles souhaitent éviter de se faire expulser avant d'avoir obtenu une place en logement social. Dans cet entre-deux inconfortable entre attente d'un logement social où la sécurité d'occupation est presque totale et l'incertitude planant sur leur maintien dans les lieux au présent, les locataires tentent au mieux de leurs capacités de conserver leur autonomie, soit leur capacité à faire des choix résidentiels. Ces «choix» étant très limités, elles doivent continuer d'habiter un «logement liminal» (Leibing *et al.*, 2016) au sein duquel il peut être fort ardu de se projeter dans l'avenir.

En se rapprochant d'un comité logement dans le cadre d'un problème avec un propriétaire, les locataires désirent parfois opérer une brèche, une sortie d'une situation résidentielle qui paraît bouchée. Le deuil que les participantes doivent potentiellement effectuer pour pouvoir passer à autre chose est celui de liens forts au logement «actuel», surtout si elles ont été en mesure d'y créer un «chez-soi» au fil de périodes allant de quelques années à plusieurs décennies.

Leur connaissance de la gentrification et du marché immobilier, de même que leur caractère généralement porté à l'indignation et à la combativité, constituaient des leviers permettant d'agir sur la situation ou du

moins de se mettre en état d'alerte. Même si elle peut être assumée, la perte d'un «futur» dans le logement qui cause problème n'en est pas moins déstabilisante, surtout car le logement en question permet un ancrage significatif dans le quartier et les sociabilités qu'il offre.

Agentivité

Malgré leur position sociale désavantagée, les personnes vieillissantes précaires résidant dans un quartier en gentrification ne peuvent être considérées uniquement comme des «victimes» : ce serait là faire preuve d'âgisme compassionnel. Elles sont avant tout des acteurs et des actrices pouvant réagir de plusieurs manières aux mobilités et immobilités contraintes, capables d'agir, au meilleur de leurs capacités, sur les contours de leurs situations résidentielles. Un des enjeux centraux de cette recherche consistait à saisir l'expérience des ménages vieillissants précaires dans les quartiers en gentrification tout en faisant état de leurs stratégies d'adaptation, de leur pouvoir sur eux-mêmes et sur leur environnement.

Une des manières d'aborder cette agentivité des personnes vieillissantes dites précaires est d'explorer comment ces dernières mobilisent des ressources locales, autant formelles qu'informelles, de même que les relations qu'elles tissent avec d'autres acteurs dans le contexte d'un problème de logement. Si la participation sociale et politique des personnes vieillissantes a été largement étudiée dans le contexte de l'action bénévole ou de la politique syndicale et partisane, très peu de travaux sont disponibles sur leurs engagements au sein d'organisations qui concentrent leurs activités sur la ville, c'est-à-dire autour d'enjeux urbains et de causes comme celles du droit au logement.

Sur le terrain, on remarque bel et bien une représentation importante de personnes vieillissantes dans les organisations qui s'activent autour de ces causes, ce qui indique qu'il s'agit là d'un fait social qui gagnerait à être plus visible, surtout à une époque où l'âgisme s'immisce trop souvent dans les relations intergénérationnelles et dans les réflexions politiques. Cette posture heuristique permet finalement de recentrer le discours sur les besoins, volontés et choix résidentiels des personnes vieillissantes elles-mêmes, une parole qui est importante à documenter si l'on veut véritablement faire advenir un «vieillissement sur place» dans les quartiers centraux montréalais.

Notes

1. Les locataires vieillissantes sont considérées comme étant «précarisées» lorsqu'elles cumulent les caractéristiques suivantes : des revenus faibles et souvent fixes, un taux d'effort élevé – au-dessus de 30% du budget consacré au logement et aux services connexes – des situations d'isolement social et des problèmes de santé (Colic-Peisker et al., 2014).
2. Les noms des personnes citées sont fictifs pour préserver la confidentialité des propos recueillis.

Références

- Atkinson, Rowland (2000), «Measuring Gentrification and Displacement in Greater London», *Urban Studies*, 37(1), p.149-165.
- Burns, Victoria F., Jean-Pierre Lavoie et Damaris Rose (2012), «Revisiting the Role of Neighbourhood Change in Social Exclusion and Inclusion of Older People», *Journal of Aging Research* 2012, p.1-12.
- Colic-Peisker, Val, Rachel Ong et Gavin Wood (2014), «Asset poverty, precarious housing and ontological security in older age: an Australian case study», *International Journal of Housing Policy*, 15(2), p.167-186.
- Davidson, Mark et Loretta Lees. (2005), «New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance», *Environment and Planning A* 37(7), p.1165-1190.
- Goyer, Renaud (2019), «Mensonges et menaces dans les rapports locatifs», *Revue du CREMIS*, 11(2), p.31-35.
- Huq, Efadul et Stacy Harwood (2019), «Making Homes Unhomely: The Politics of Displacement in a Gentrifying Neighborhood in Chicago», *City & Community*, 18(2), p.710-731.
- Leibing, Annette, Nancy Guberman et Janine Wiles (2016), «Liminal Homes: Older People, Loss of Capacities, and the Present Future of Living Spaces», *Journal of Aging Studies*, 37, p.10-19.
- Morris, Alan. (2019), *Gentrification and Displacement: The Forced Relocation of Public Housing Tenants in Inner-Sydney*, SpringerBriefs in Sociology, Singapour.
- Olazabal, Ignace dir. (2009), *Que sont les baby-boomers devenus?*, Montréal, Nota Bene.
- Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) (2020), «Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : taux d'inoccupation» Tableaux de données. Consulté le 3 mai 2019.
- Simard, Julien. (2019), *La précarité résidentielle chez les locataires vieillissantes à faible revenu : vieillir et se loger en contexte de gentrification à Montréal*. Thèse de doctorat, Études urbaines, INRS-UCS.
- Van Gelder, Jean-Louis (2010), «What Tenure Security? The Case for a Tripartite View», *Land Use Policy* 27(2), p.449-456.

