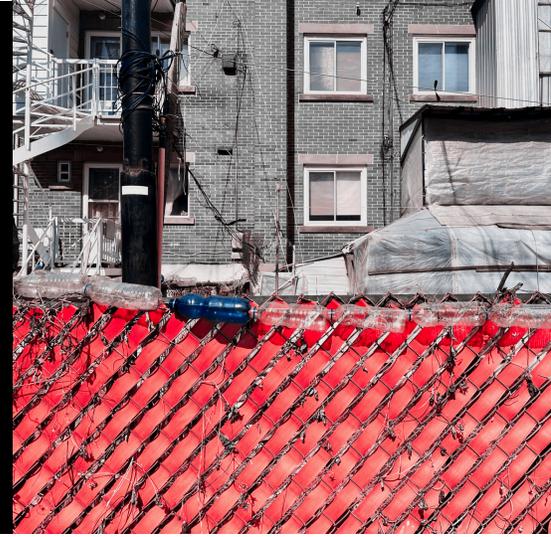


# CRISE DU LOGEMENT À MONTRÉAL :

## Mobiliser le réseau de la santé et des services sociaux pour agir ensemble

Synthèse de la table ronde organisée dans le cadre de la Semaine de la mission universitaire du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

15 novembre 2023



### Une crise du logement...

Montréal, comme le reste du Canada, est en proie à une crise du logement, caractérisée par :

- Des taux d'inoccupation bas (2 % en janvier 2023) et des loyers en hausse.
- L'occupation de logements précaires, inadéquats, insalubres et inabordables.
- Une part croissante du revenu brut consacré au loyer, dépassant souvent le seuil abordable de 30 %.
- Les difficultés des locataires à trouver des logements convenables à prix abordables.
- Des expulsions locatives qui sont devenues la principale cause de l'itinérance.
- Un éventail plus large de ménages touché, démontrant une tendance généralisée.

La crise résulte de divers facteurs, dont l'augmentation de la demande de logements abordables, la gentrification de certains quartiers, la pénurie de logements sociaux et les impacts sociaux de la pandémie. Le mouvement communautaire la dénonce depuis longtemps. En l'absence de mesures de protection adéquates, cette situation favorise les abus et la discrimination de la part des propriétaires envers certains groupes.

### ... à laquelle le personnel du Réseau de la santé et des services sociaux est confronté dans sa pratique

- Les professionnel.le.s du Réseau de la santé et des services sociaux (RSSS) semblent avoir peu de prise sur cet enjeu.
- Le manque d'équipes dédiées au logement et de programmes spécifiques au sein des établissements contribue au sentiment d'impuissance.
- Étant donné la transversalité de l'enjeu du logement, le fonctionnement en silo des services affecte :
  - Les équipes et programmes pour lesquels les défis de mise en relation entre les services sont observés;
  - Le milieu communautaire, en première ligne de la crise du logement;
  - La recherche, avec, par exemple, la distinction entre l'enjeu de l'itinérance et celui du logement, alors que ces deux enjeux sont liés.

**Un sondage du CREMIS** de juillet 2021 met en évidence le logement comme une préoccupation majeure des membres du Conseil multidisciplinaire du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (CCSMTL). Ces professionnel.le.s de l'établissement considèrent le logement comme crucial dans les conditions de vie des usager.ère.s. Les personnes sondées rapportent que les personnes âgées et les familles défavorisées sont particulièrement désavantagées.

Les commentaires font état d'expulsions locatives, de rénovictions et de difficultés d'accès aux logements abordables. La gentrification des quartiers accentue les problèmes de logement, mettant en précarité résidentielle les personnes à revenus modestes. Les discriminations raciales et envers les immigrants s'accroissent en période de crise du logement. Plusieurs commentaires expriment un sentiment d'impuissance et le peu de moyens à leur disposition.

## Constats généraux

### Les enjeux du logement : pénurie, gentrification et ressources insuffisantes

- La pénurie de logements abordables crée des obstacles pour y accéder.
- La demande de logements sociaux et communautaires dépasse largement l'offre.
- La gentrification contribue aux difficultés du logement.
- Les ressources en hébergement d'urgence sont insuffisantes.
- Le manque de soutien au milieu communautaire ainsi que le manque de financement aggravent la crise.

### Le logement : entre marchandise et droit fondamental

- Le logement est souvent considéré comme une marchandise plutôt que comme un droit fondamental.
- Les locataires ont souvent une connaissance limitée de leurs droits en matière de logement.
- Certaines personnes acceptent des hausses de loyer importantes faute d'alternatives, et il existe un rapport de force inégalitaire entre locataires et propriétaires privés.

### Les conséquences humaines de la crise du logement

- Les personnes ont un fort attachement à leur territoire ou quartier.
- Les enjeux de santé mentale sont préoccupants.
- La souffrance silencieuse, la crainte de l'éviction et la difficulté à briser les situations de maltraitance sont des effets négatifs de la crise du logement.
- Pour les personnes âgées, l'accès difficile aux HLM, la perte d'autonomie, et le souhait de rester dans leur milieu de vie sont des problèmes majeurs.

## Constats spécifiques au RSSS

### Défis de l'organisation des services et recours au milieu communautaire

- Au sein du CCSMTL, le manque de personnel ou de programme spécifiquement dédié au logement entrave la coordination et la collaboration sur cette question essentielle.
- La compartimentation des programmes dans le RSSS conditionne l'accès aux services en fonction de la situation de chaque individu.
- Le roulement élevé du personnel au CCSMTL et chez les partenaires affecte considérablement le suivi des dossiers relatifs au logement.
- Les intervenant.e.s du CCSMTL, confronté.e.s à un grand nombre d'usager.ère.s et aux exigences de reddition de comptes, se trouvent dans l'incapacité de consacrer suffisamment de temps à chacun.e.
- Les intervenant.e.s ont recours principalement au milieu communautaire pour orienter les personnes en difficulté vers des ressources adéquates, en contactant le 211 par exemple.
- La crise du logement dépasse largement les pics observés au 1er juillet qui obligent les professionnel.le.s à travailler dans l'urgence.

### Interdépendance des besoins

- L'impact du logement sur les besoins de base est significatif. Des loyers élevés entravent l'accès aux médicaments et à une alimentation adéquate.
- Le logement est souvent associé à d'autres problèmes, de santé mentale ou de consommation, ce qui souligne la complexité des enjeux rencontrés.
- Les demandes d'aide concernant le logement proviennent aussi bien des personnes elles-mêmes que des propriétaires, voisins, voire des conseillers financiers, témoignant de l'ampleur des difficultés.
- Ce que la santé publique gère en matière de logement ne représente qu'une partie visible des problèmes réels.

### Les défis avec les propriétaires

Le manque de collaboration de certains propriétaires entraîne des retards et des répercussions en cascade pour les usager.ère.s en attente de services :

- Certains propriétaires ne réagissent aux problèmes de salubrité qu'après l'intervention du CLSC.
- Certains refusent d'adapter les logements de peur de déprécier leur propriété.

## À l'interne...

- Les intervenant.e.s d'un même service collaborent souvent en matière de logement, facilitant les suivis et le partage de connaissances.
- L'accueil psychosocial, sans rendez-vous, favorise la flexibilité. Les interventions en équipe simplifient les suivis et permettent des transferts personnalisés au sein des services des établissements de santé et services sociaux.
- Un service régional de l'itinérance est en cours de développement, avec un comité axé sur la prévention de la perte de logement impliquant plusieurs services et partenaires institutionnels et communautaires.

## .... et à l'externe

### Avec le milieu communautaire

- Projet d'accompagnement, de référence et d'intervention (PARI) pour la salubrité et le soutien aux locataires.
- Orientation fréquente vers des ressources externes telles que les comités logement et associations de locataires.
- Développement de liens de collaboration avec les associations de locataires en HLM.

### Avec d'autres acteurs publics

- Les ressources disponibles peuvent être inadaptées et les mandats du CCSMTL parfois flous, rendant les interactions laborieuses et peu satisfaisantes pour toutes les parties impliquées.
- Dans divers quartiers, plusieurs projets d'approche communautaire avec le SPVM visent la santé urbaine..
- Les collaborations avec l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) sont inégales, souvent entravées par les contraintes de confidentialité des dossiers des intervenant.e.s, ce qui peut rendre la communication difficile.
- Les services municipaux de la Ville de Montréal peuvent être difficiles d'accès..
- Le Tribunal administratif du logement (TAL) est encombré.

### Concertations multi-acteurs

- Participation du CCSMTL à l'opération 1er juillet, une table de partenaires regroupant divers représentants des services de la Ville, des groupes de locataires (FRAPRU, RCLAQ), des propriétaires (CORPIQ, APQ), des groupes de ressources techniques (GRT), ainsi que des organisations telles que l'OMHM, la SHDM, la CMM, la SHQ, la SCHL, le TAL, etc.
- Participation à différentes tables de concertation pour le logement social (ex. Habiter Ville-Marie).

### Les effets du logement social

Une étude menée par Janie Houle a comparé l'expérience des locataires de quatre programmes de logement social au Québec, dont le Programme d'Habitation à Loyer Modique (HLM) et des programmes gérés par des organismes sans but lucratif ou des coopératives. L'objectif était d'analyser leur impact sur la vie des bénéficiaires, en tenant compte du contexte et de leurs caractéristiques. L'étude révèle que le logement social offre une stabilité résidentielle et financière cruciale, réduisant l'insécurité alimentaire et apportant une échappatoire à la violence conjugale, en particulier pour certaines femmes. Des mécanismes supplémentaires, comme les structures de participation et le soutien d'intervenant.e.s, peuvent renforcer ces effets positifs, surtout pour les personnes aux prises avec des difficultés complexes. Les différents types de logements sociaux accueillent des profils variés de locataires, soulignant l'importance d'une approche diversifiée dans les politiques de logement.

L'étude recommande d'augmenter les investissements pour rénover et entretenir le parc de logements sociaux, de renforcer le financement du soutien communautaire, d'améliorer les services offerts et la collaboration avec le RSSS, ainsi que de garantir un accompagnement et une protection adéquats pour les locataires ayant un Programme de supplément au loyer (PSL) sur le marché privé.

## Au sein des établissements de santé et services sociaux

- Pérenniser les partenariats avec les organismes pour éviter les perturbations dues au roulement du personnel.
- Élargir la responsabilité de la défense des droits à d'autres personnes que les intervenant.e.s.
- Assurer le soutien d'intervenants psycho-sociaux du RSSS dans les logements sans buts lucratifs.
- Coordonner les interventions entre les établissements de santé et services sociaux et la Ville de Montréal, en tenant compte des défis spécifiques comme la confidentialité.

## Actions concertées

- Établir une cellule de crise.
- Organiser une consultation publique sur le logement social.
- Participer à la planification des milieux de vie en favorisant l'adaptabilité universelle et la mise en place de politiques appropriées.

## Marché locatif et types de tenures

- Accroître le financement des coopératives et des HLM pour atteindre un niveau de 20 % de logements sociaux.
- Assouplir les critères d'admissibilité aux programmes existants.
- Retirer des logements du marché privé.
- Adapter et rénover les logements existants.
- Repenser le modèle des RPA en considérant d'autres types de tenures comme les OBNL, étant donné les vulnérabilités des exploitants et les préoccupations liées à la qualité de vie.

## Recherche et évaluation

- Documenter les problèmes et impacts psychosociaux de la perte de logement, ainsi que les pratiques d'intervention du RSSS en matière de logement.
- Évaluer les coûts sociaux et de santé associés à des logements inabordables, insalubres ou trop petits, mettant en avant l'argument économique.

## Inspirations

- S'inspirer d'initiatives internationales, particulièrement en ce qui concerne les systèmes de financement du logement social (voir l'encadré de la page précédente).
- Prendre modèle sur l'intervention de proximité à la Place de la Rive, basée sur l'autonomisation des individus.
- Examiner les pratiques de certains pays où une expulsion n'est possible qu'après la mise en place d'un plan de prévention.

### À propos de cette table ronde

Panélistes : **Valérie Daviau** et **Sébastien Rivard**, Direction des services généraux et des partenariats urbains (DSGPU), CCSMTL; **Janie Houle**, département de psychologie de l'Université du Québec à Montréal; **Martin Caron**, équipes de soins palliatifs et SAD Aigu, CCSMTL; **Jean-Baptiste Leclercq**, CREMIS, département de sociologie de l'Université de Montréal (UdeM).

Plus de 120 participant.e.s, provenant d'une variété d'établissements et de services du RSSS, ainsi que des milieux municipaux, communautaires, du logement à but non lucratif et de la recherche, étaient présent.e.s en ligne et dans la salle.

Synthèse rédigée par : Armance Brandenburg, Mission universitaire sur la gériatrie et le vieillissement, IUGM ; Jean-Baptiste Leclercq, CREMIS, UdeM. Mise en page : Patrícia Dias da Silva, CReSP.

Une table ronde organisée par :



Pour plus d'informations sur les panélistes et pour la liste de références :

<https://bit.ly/MUcrise2024>

