

# LES PERSONNES ÂNÉES ET LE LOGEMENT

ÎLE DE MONTRÉAL 2016 - 2017

Dans quel type d'habitation les personnes montréalaises de 65 ans et plus vivent-elles ?

Quelle est la part des personnes âgées touchées par un problème d'abordabilité de logement ? Quels sont les secteurs de l'île où cette situation est plus largement répandue ?

Quels sont les enjeux rencontrés par les personnes âgées locataires relativement à la qualité des logements ?



À Montréal, 9 personnes âgées sur 10 demeurent dans un domicile traditionnel, c'est-à-dire un logement privé tel qu'un condo, une maison, ou un logement locatif.



Le présent feuillet porte uniquement sur les personnes en logement privé. Les sources des données présentées n'incluent pas les personnes demeurant en logements dits collectifs, soit des établissements servant à des fins commerciales, institutionnelles ou communautaires qui offrent certains services à leurs résidents.

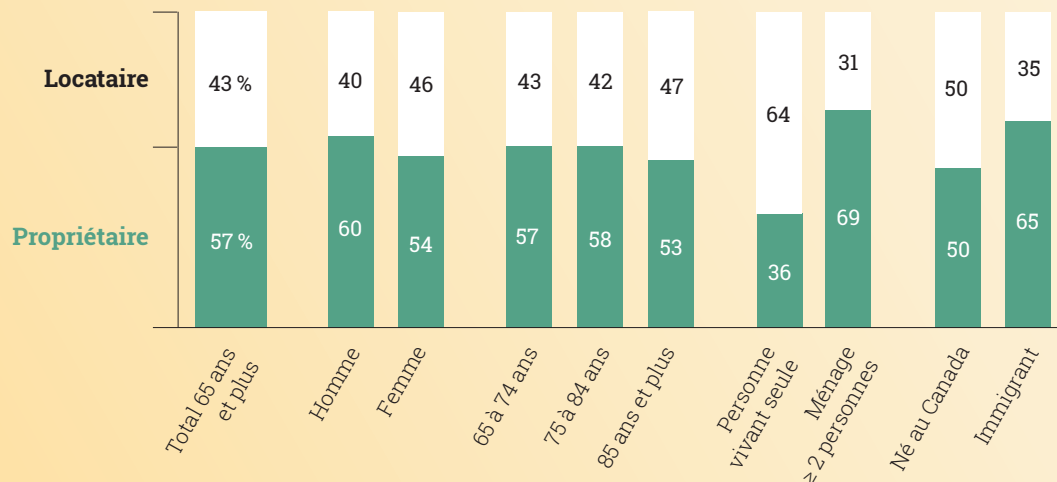
## UNE MAJORITÉ DE PROPRIÉTAIRES

### Répartition des personnes âgées en ménage privé selon le mode d'occupation du ménage (%)

Montréal, Recensement 2016

En ménage privé, plus de la moitié des personnes âgées sont propriétaires (57 %). On remarque toutefois que les **personnes vivant seules** sont **moins susceptibles** d'être propriétaires.

En effet, chez cette population, c'est à peine plus du tiers qui est propriétaire (36 %). On retrouve aussi une **proportion plus élevée** de propriétaires chez les **hommes** (60 %) et chez les **personnes immigrantes** (65 %).



## DES MILIEUX RÉSIDENTIELS MULTIPLES AVEC LEURS RÉALITÉS PROPRES

Montréal, Enquête Habitation 2017

La répartition des personnes âgées montréalaises, selon le type d'immeuble qu'elles habitent, reflète une grande hétérogénéité de milieux de vie.

Les caractéristiques propres aux différents types d'immeubles, comme le fait de ne pas avoir accès à un ascenseur ou de devoir déneiger une entrée, peuvent engendrer certains défis. Ces caractéristiques sont particulièrement importantes pour les personnes vivant avec au moins une limitation d'activités liée aux capacités physiques, mentales ou tout autre problème de santé, qui représentent la moitié (51 %) des 65 ans et plus (Recensement, 2016). Les enjeux de salubrité varient aussi selon le type d'immeuble. Par exemple, le risque d'exposition aux punaises augmente dans les immeubles de plus de cinq unités<sup>1</sup>.



24% habitent en maison unifamiliale ou immeuble à 1 logement



22% habitent un immeuble à 2-3 logements



29% habitent un immeuble de < 4 étages ayant soit 4-12 logements ou < 4 étages avec plus de 12 logements

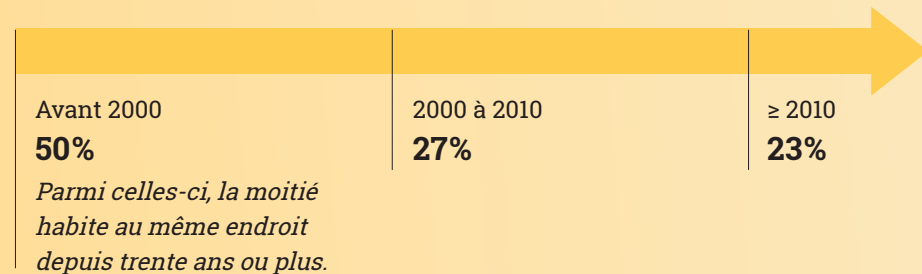


26% habitent un immeuble ayant > 12 logements de 4 étages ou +

## LA MOITIÉ DES PERSONNES ÂÎNÉES DEMEURENT AU MÊME DOMICILE DEPUIS PLUS DE 15 ANS

### RÉPARTITION DES PERSONNES ÂÎNÉES MONTRÉALAISES SELON L'ANNÉE D'EMMÉNAGEMENT DANS LEUR DOMICILE ACTUEL (%)

Montréal, Enquête Habitation 2017



Chez les locataires, le fait d'habiter au même endroit depuis un grand nombre d'années peut comporter des avantages, comme la possibilité de conserver un loyer dont le prix est plus souvent inférieur à celui du marché (Recensement 2016). Toutefois, un logement qui convenait aux besoins d'une personne il y a quinze ans n'est pas nécessairement adapté à ses capacités physiques actuelles.

**Malgré la stabilité résidentielle d'une majorité, 20% des 65 + locataires ne connaissent aucune personne dans leur voisinage assez bien pour leur demander ou leur rendre un petit service.**

L'Enquête Habitation 2017 a été réalisée par la Direction régionale de santé publique (DRSP) de Montréal en collaboration avec la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, en juin 2017. L'échantillon des répondants de 65 ans et plus et les analyses effectuées ont permis d'obtenir des données représentatives de la population âgée montréalaise de l'île de Montréal.

1/4



À MONTRÉAL, LE QUART DES 65 ANS ET PLUS CONSACRE UNE PART DE SON REVENU CONSIDÉRÉE TROP IMPORTANTE POUR SE LOGER.

En 2016 à Montréal, 77 070 personnes de 65 ans et plus consacraient 30% ou plus de leur revenu à se loger. De plus, la part accordée au logement atteignait 50% ou plus du revenu chez 24 375 d'entre elles.

### COMMENT ESTIME-T-ON L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS?

L'abordabilité des logements se mesure avec la proportion du revenu annuel total (brut) que les membres d'un ménage doivent consacrer à se loger. Cette proportion est souvent appelée « taux d'effort ».

On considère qu'il y a un problème d'abordabilité lorsqu'un ménage doit consacrer 30% ou plus de son revenu total pour les dépenses d'habitation, par exemple l'hypothèque ou le loyer, les taxes, les frais de chauffage et d'électricité, etc. Cette situation est d'autant plus préoccupante lorsqu'elle est vécue par des personnes vivant sous le seuil de faible revenu.

**Deux tiers (65%) des 65 ans et plus vivant sous le seuil de faible revenu (après impôt) vivent un problème d'abordabilité.**

## DES PROBLÈMES D'ABORDABILITÉ QUI TOUCHENT PLUS LARGEMENT LES LOCATAIRES ET LES PERSONNES VIVANT SEULES

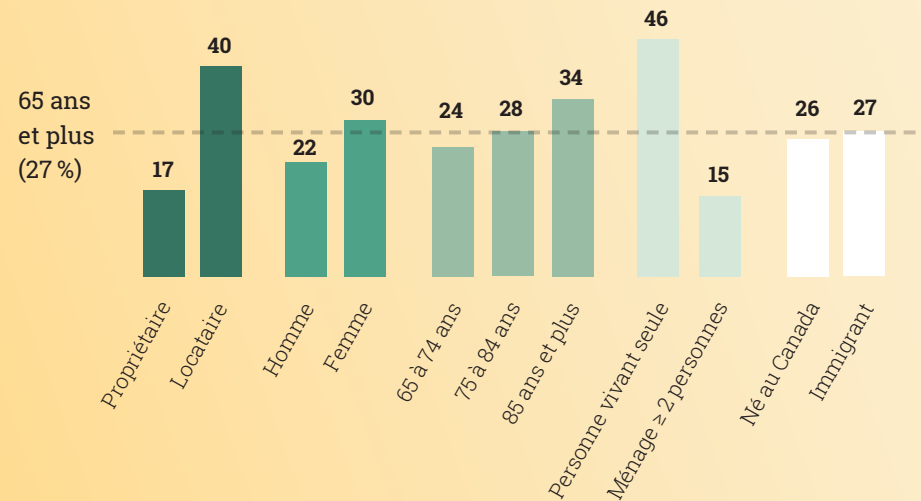


La proportion de locataires qui consacrent une part trop importante de leur revenu pour se loger est **deux fois plus élevée** que celle des propriétaires.

Les personnes âgées vivant seules sont aussi touchées de manière disproportionnée : la part d'entre elles qui consacre 30% de son revenu à se loger est **trois fois plus élevée** que pour les personnes ne vivant pas seules. Enfin, les femmes sont plus susceptibles de vivre des problèmes d'abordabilité de logement, ainsi que les 85 ans et plus.

### PROPORTION DE PERSONNES ÂÎNÉES VIVANT AU SEIN D'UN MÉNAGE PRIVÉ CONSACRANT 30% OU PLUS DE SON REVENU POUR SE LOGER (%)

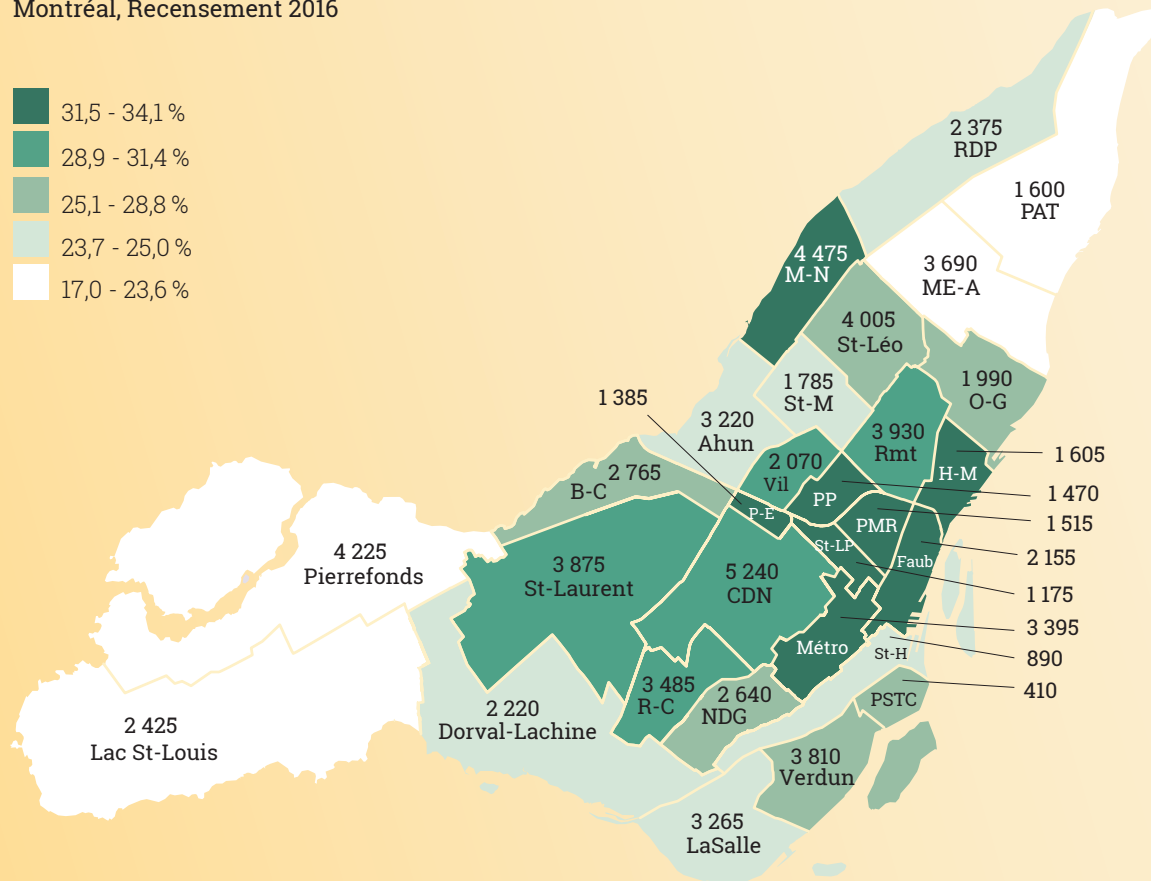
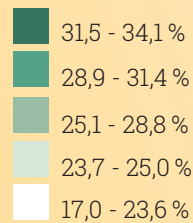
Montréal, Recensement 2016



## DANS PLUSIEURS QUARTIERS CENTRAUX, PRÈS D'UNE PERSONNE ÂNÉE SUR TROIS VIT UN PROBLÈME D'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

### Répartition des personnes de 65 ans et plus vivant dans un ménage consacrant 30% ou plus de leur revenu total pour se loger

Montréal, Recensement 2016



La probabilité de vivre un problème d'abordabilité de logement augmente dans les quartiers centraux. La population de ces quartiers se caractérise par une plus forte proportion de personnes âgées vivant sous le seuil de faible revenu. Parmi ces personnes à faible revenu, le pourcentage consacrant une part de revenu jugée trop importante pour se loger est très élevée, dépassant 75 % dans certains territoires - données non présentées).

### Personnes de 65 + qui consacrent 30% ou plus de leur revenu au logement (%)

Faub : Des Faubourgs	34,1
H-M : Hochelaga-Maisonneuve	33,5
PMR : Plateau-Mont-Royal	32,9
Métro	32,8
PP : Petite-Patrie	32,6
St-LP : St-Louis-du-Parc	31,8
M-N : Montréal-Nord	31,8
P-E : Parc-Extension	31,6
R-C : René-Cassin	31,4
Rmt : Rosemont	30,8
Vill : Villeray	30,4
CDN : Côte-des-Neiges	29,2
Saint-Laurent	28,9
B-C : Bordeau-Cartierville	28,8
St-Léo : St-Léonard	27,6
PstC : Pointe-Saint-Charles	26,5
Verdun	26,4
O-G : Olivier-Guimond	25,2
NDG : Notre-Dame-de-Grâce	25,2
RDP : Rivière-des-Prairies	25,0
Ahun : Ahuntsic	25,0
St-M : St-Michel	24,3
St-H : St-Henri	24,2
Lasalle	24,1
Dorval-Lachine	23,9
ME-A : Mercier-Est-Anjou	23,6
Pierrefonds	20,0
Montréal-Est	19,6
Lac St-Louis	17,0

## DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS SITUÉS PRÈS DES SERVICES, MAIS DONT LA QUALITÉ LAISSE PARFOIS À DÉSIERER

Montréal, Enquête Habitation 2017



Une grande proportion des aînés locataires considère que leur logement se situe à proximité des services: une épicerie ou un supermarché (83 %), un parc ou terrain de jeu (95 %), transport collectif (92 %) et banque ou caisse populaire (80 %).

### DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LES 65 + QUI NE SONT PAS TOUJOURS EN BON ÉTAT

Un logement en mauvais état, parce qu'il n'est pas suffisamment isolé par exemple, peut devenir un facteur de risque pour la santé mentale et physique des occupants.



28% estiment que leur logement n'est pas assez bien insonorisé



37% déclarent que les portes laissent passer les infiltrations d'air ou d'eau



15% disent avoir été inconfortables dans leur logement à cause de la chaleur durant l'été

### LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS: DES CONSÉQUENCES MAJEURES POUR LES PERSONNES ÂÎNÉES



1/5 des personnes aînées locataires rapporte observer au moins un facteur lié à l'insalubrité de son logement.

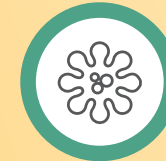
Pourcentage de 65 + ayant observé chacun des facteurs d'insalubrité suivants au cours de la dernière année :



12% taches d'infiltration d'eau



4% odeurs de moisissure



3% taches de moisissure



4% punaises



2% coquerelles



6% souris ou rats ou leurs excréments

## PISTES DE RÉFLEXION

### **La population âgée forme une cohorte complexe et hétérogène. À Montréal, la diversité des choix résidentiels et des conditions de logement des personnes âgées reflète cette hétérogénéité.**

- Neuf personnes âgées sur 10 vivent dans un logement privé, c'est-à-dire un domicile traditionnel, et les types d'immeubles sont variés : maison unifamiliale, semi-détaché, plex et tour d'habitation. Parmi celles-ci, plus de la moitié (51 %) vit dans des types d'habitations comportant généralement plus d'un étage sans être munies d'ascenseur, ce qui peut occasionner des difficultés de déplacement en cas de perte de mobilité.
- Les données témoignent d'une grande stabilité résidentielle : plus de la moitié des personnes âgées habitent au même endroit depuis au moins 15 ans. Malgré cela, une personne âgée locataire sur cinq (20 %) ne connaît aucun voisin assez bien pour lui demander ou lui rendre un petit service comme prendre le courrier, pelleter l'entrée ou monter des paquets.
- Bien que le fait d'être propriétaire soit la réalité de la majorité, une part importante des 65 ans et plus est locataire (43 %). Or, les locataires sont plus susceptibles de consacrer une part jugée excessive de leur revenu pour se loger. Ils sont également dépendants de leur locateur pour effectuer des adaptations domiciliaires en cas de besoin. Ils peuvent aussi être sujets à d'importantes hausses de loyers lorsque de tels travaux sont effectués.
- Les problèmes d'abordabilité du logement sont présents sur tout le territoire montréalais, mais touchent davantage les personnes âgées qui vivent seules, les femmes, les personnes de 85 ans ou plus et les populations des quartiers centraux.
- Le parc locatif montréalais comporte d'importantes lacunes, notamment en matière d'insonorisation, d'étanchéité des portes et de ventilation. Le principal facteur d'insalubrité rapporté par les personnes âgées est en outre lié à l'humidité excessive dans les logements, rapporté dans environ un logement sur 10 (11 %). Il faut souligner que les personnes âgées sont plus sensibles aux effets de l'insalubrité des logements<sup>2</sup>.



## PISTES DE RÉFLEXION (SUITE)

**Pour que la population âgée puisse vieillir tout en restant dans les milieux de vie de son choix, il importe d'avoir accès à des options résidentielles qui tiennent compte de la grande diversité des besoins de même que de l'évolution des capacités et des situations de vie associées au vieillissement. À cet égard, les mesures pouvant être considérées incluent les suivantes:**



- Déployer une aide financière et des ressources d'accompagnement pour les locataires aux prises avec des problèmes de salubrité.
- Soutenir les propriétaires de logements locatifs pour l'adaptation des logements qui permettrait d'améliorer l'autonomie et la qualité de vie des personnes âgées :
  - Mettre en place des mesures d'aide au financement pour des adaptations domiciliaires visant à combler des incapacités liées au vieillissement tout en limitant la hausse des coûts de loyer.
  - Ces mêmes mesures incitatives pourraient aussi encourager la rénovation de logements privés visant à corriger les défauts liés à l'insalubrité.
- Encourager la proximité des points d'accès aux services médicaux, culturels, municipaux, bancaires, postaux, ainsi qu'aux espaces de loisirs et de socialisation, notamment à travers une plus grande mixité dans les modes d'occupation du territoire.
  - Au niveau municipal, adopter une approche intersectorielle en vue de créer et de soutenir une véritable vie de quartier à l'échelle des populations âgées.

- Favoriser une offre résidentielle et des voisinages universellement accessibles, exempts d'obstacles, et adaptables à la gamme de besoins exprimés par les aînés.
- Préserver l'accès à des logements abordables, à travers des mesures de réinvestissement en logement social ou communautaire et par le biais de mesures visant à contrôler les hausses de loyer abusives.
- Mettre en place des partenariats à long terme avec tous les acteurs communautaires pour déployer des activités favorisant le bon voisinage et la réduction de l'isolement social (par exemple : des visites d'amitié, des échanges de services, des espaces collectifs, etc.).
  - Offrir des services d'aide à l'entretien et à la réalisation de petits travaux, notamment par le biais de programmes d'échanges de services ou d'économie collaborative.

Enfin, il apparaît nécessaire de souligner l'insuffisance des données socioéconomiques disponibles sur la population en logement collectif. À Montréal, ces ménages représentent pourtant 34 750 personnes, une catégorie de ménage en croissance.

Puisque ces personnes sont exclues du recensement détaillé, on ne dispose pas de tous les renseignements nécessaires à la planification des services qui leur sont destinés. Il s'avère aussi plus difficile de détecter et documenter de façon systématique les problématiques auxquelles pourraient faire face les personnes vivant dans les milieux de vie collectif.



## RÉFÉRENCES

1. KAISER, David et collab. (2019). Les punaises de lit : état de situation à Montréal. Montréal : Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.
2. CHEW, Ginger-L. et collab. (2006). « Determinants of cockroach and mouse exposure and associations with asthma in families and elderly individuals living in New York City public housing », *Annals of Allergy, Asthma & Immunology*, vol. 97, no 4, p. 502-13.

## CRÉDITS

Une production conjointe de la Direction régionale de santé publique de Montréal (DRSP) et de la Table de concertation des aînés de l'île de Montréal (TCAÎM)

### RÉDACTION

Valérie Lemieux, DRSP  
Marie-Pierre Markon, DRSP  
Raphaël Massé, TCAÎM

### TRAITEMENT DES DONNÉES

James Massie, DRSP  
Maryam Bazargani, DRSP

**MISE EN PAGE** : Frédérique Beauchamp