

# Pour des logements salubres et abordables

Rapport du directeur de santé publique de Montréal 2015

*En publiant son rapport « Pour des logements salubres et abordables », le directeur de santé publique de Montréal s'inscrit dans la foulée des interventions antérieures des autorités sanitaires en matière de logement<sup>1</sup>. Il s'est fixé trois objectifs :*

- *faire le point sur la question du logement sur le territoire de l'île de Montréal;*
- *réitérer son engagement à prioriser l'expertise de santé publique dans le domaine;*
- *et formuler des recommandations visant à protéger la santé de la population montréalaise.*

## **Des données récentes**

Dans son rapport, le directeur présente des données issues de l'Enquête sur la salubrité et l'abordabilité du logement à Montréal (SALAM) réalisée auprès de 1 600 ménages en juin 2014. Cette enquête s'intéressait autant aux conditions physiques du logement qu'aux impacts du coût de l'habitation sur la sécurité alimentaire et l'anxiété des résidents.

Ces nouvelles données sont présentées dans les différentes sections du rapport de même que celles d'autres études menées par la Direction de santé publique de Montréal (DSP).

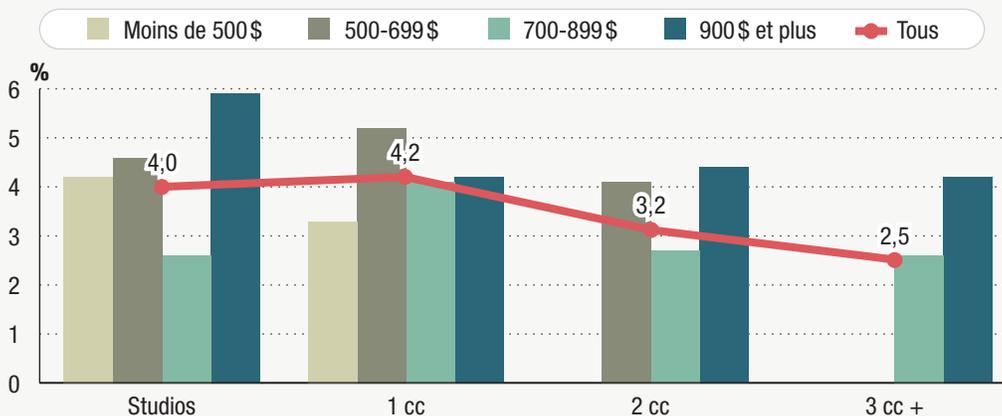
L'Enquête nationale sur les ménages (ENM 2011), les statistiques de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ainsi que celles du dernier recensement ont été utilisées pour réaliser un portrait des enjeux relatifs au logement montréalais. Une recension des écrits a complété le travail.

## **Portrait du logement à Montréal**

Les locataires sont majoritaires sur l'île de Montréal (61 %) et le marché locatif a subi des transformations significatives dans les dernières années<sup>2</sup>. La hausse des prix des loyers durant la période 2001-2014 a été de 38 % pour les logements de trois chambres à coucher par exemple<sup>3</sup>, alors que l'inflation était de 28 % pour la même période<sup>4</sup>. La mise en chantier de logements locatifs a diminué, passant de 3 150 unités en 2002 à 2 300 en 2011<sup>5</sup>, et on observe une pénurie de grands logements abordables pour les familles<sup>6</sup> (Figure 1).

Rapport synthèse

**FIGURE 1 – Taux d'inoccupation des logements selon le prix et le nombre de chambres à coucher, Montréal, 2014**



Source : SCHL 2014. Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, p.11.

Le parc locatif est vieillissant puisque 42 % des logements privés ont été construits avant 1961 et l'entretien des immeubles est souvent insuffisant<sup>7</sup>. Alors que seulement 11 % des logements sont sociaux ou communautaires<sup>9</sup> (Figure 2), on note une diminution notable des investissements du gouvernement fédéral dans les programmes qui les financent. La liste d'attente pour un HLM à Montréal est de plus de 22 000 ménages mais seulement 2 000 logements se libèrent chaque année<sup>9</sup>.

**FIGURE 2 – Offre de logements sociaux et communautaires à Montréal (%), 2013**



Source : Ville de Montréal. 2014. Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal, Faits saillants et tableaux, Direction de l'urbanisme et du développement économique.

## Salubrité et abordabilité

Le logement est un déterminant important de la santé, qu'on pense seulement à l'augmentation des problèmes respiratoires vécus par les résidants d'habitations insalubres<sup>10,11,12</sup>. On sait aussi que les coûts du logement locatif modulent grandement la capacité des ménages à se nourrir adéquatement et à subvenir à leurs autres besoins de base<sup>13</sup>.

L'enquête SALAM révèle que le quart des locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer, soit 50 000 ménages montréalais, rapportent avoir manqué de nourriture dans la dernière année (Tableau 1). Cette insécurité alimentaire peut avoir des répercussions à long terme sur la santé. En effet, la mauvaise alimentation joue un rôle dans la survenue de nombreuses conditions, telles que l'obésité, le diabète, l'hypertension, les maladies cardiovasculaires et plusieurs cancers.

**TABLEAU 1 – Problèmes rapportés par les ménages selon le statut de propriété et le taux d'effort (%), île de Montréal, juin 2014**

	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES			TOTAL
		Taux d'effort <30%	Taux d'effort >30%	Total locataire	
Surpeuplement	2,3*	7,0	10,7	7,7	5,3
Difficulté à boucler les fins de mois	11,3	19,2	44,6	26,7	20,5
<b>Insécurité alimentaire</b>					
Crainte de manquer de nourriture	2,8	9,6	27,7	14,4	9,6
Quantité insuffisante	1,8*	7,0	24,6	11,1	7,7
Qualité inadéquate	4,1	13,5	32,5	18,1	12,4
Utilisation d'une banque alimentaire	0,1*	1,6*	19,8*	7,5	4,2

\* Intervalle de confiance important

Source : Centre Léa-Roback, SALAM 2014

## Impacts sur les populations exclues ou vulnérables

Le rapport met en évidence des problématiques importantes, dont les impacts de la précarité résidentielle sur la croissance et le développement des enfants<sup>14,15</sup>, tout comme sur leur réussite scolaire<sup>16</sup>. Il expose les défis particuliers qui se posent aux nouveaux immigrants<sup>17</sup>, aux Autochtones<sup>18</sup>, aux utilisateurs de drogues par injection<sup>19</sup> et aux personnes souffrant de psychose (plus du tiers des 106 personnes décédées lors de l'épisode de chaleur extrême à Montréal en juillet 2010 avaient de graves problèmes de santé mentale). Il souligne également les répercussions de l'instabilité résidentielle sur les risques de transmission des infections par le VIH et le VHC<sup>20</sup>, et sur les résultats thérapeutiques des personnes qui en sont atteintes<sup>21</sup>. Enfin, il met en lumière le fait que le vieillissement de la population et l'accueil de nouveaux immigrants exigent une réponse sociale adaptée en termes de logement, particulièrement à Montréal.

## Principales recommandations

Le directeur demande l'adoption d'une stratégie canadienne en habitation qui prévoirait la réponse aux multiples besoins dans le domaine et interpelle le gouvernement fédéral pour un réinvestissement dans les programmes de logements sociaux et communautaires. Il souhaite la poursuite des travaux en vue de doter le Québec d'une politique nationale d'habitation en partenariat avec les villes. Il formule quelques recommandations visant à ce que toutes les municipalités de l'île de Montréal aient des règlements et des ressources permettant d'améliorer l'intervention sur les logements insalubres et il offre sa collaboration pour la mise en œuvre de ces interventions. Par ailleurs, il incite le réseau de la santé et des services sociaux à accorder la priorité au logement dans son intervention auprès des clientèles vulnérables.

En conclusion, le directeur réitère ses inquiétudes face à la pauvreté et aux inégalités sociales qui affligent les Montréalais. Si le marché du logement fait actuellement partie du problème, il ne fait aucun doute que des interventions gouvernementales variées font partie de la solution. De telles actions peuvent améliorer grandement la situation au profit des citoyens les plus pauvres, d'une mixité sociale souhaitable et de la santé de la population.

## Références

1. Statistique Canada. 2011. Enquête nationale sur les ménages (ENM).
2. Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2013. *Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal*, Le Marché de l'habitation, automne, Ottawa.
3. Banque du Canada. 2015. «Feuille de calcul de l'inflation», <http://www.banqueducanada.ca/taux/renseignements-complementaires/feuille-de-calcul-de-linflation/> consultée en ligne le 23 juillet 2015
4. Société d'habitation du Québec (SHQ). 2013. «Le logement locatif privé au Québec», *Habitation Québec*, numéro spécial «Entretiens sur l'habitat», hiver, p. 4.
5. Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2014. *Statistiques sur le marché locatif*, Le Marché de l'habitation, RMR de Montréal, printemps, Ottawa.
6. Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2014. Op. cit.
7. Statistique Canada. 2011. Op. Cit.
8. Ville de Montréal. 2014. *Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal, Faits saillants et tableaux*, Direction de l'urbanisme et du développement économique, données à jour au 31 décembre 2013, p. 3.
9. Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Non daté. «Analyse, classement de la demande et délais d'attente», [en ligne] [[www.omhm.qc.ca/analyse-classement-de-la-demande-delaies-attente](http://www.omhm.qc.ca/analyse-classement-de-la-demande-delaies-attente)], consultée le 23 juillet 2015.
10. Krieger, J. et D. L. Higgins. 2002. «Housing and health: time again for public health action», *American Journal of Public Health*, vol. 92, no 5, p. 758-768.
11. Gibson, M., M. Petticrew et coll. 2011. «Housing and health inequalities: A synthesis of systematic reviews of interventions aimed at different pathways linking housing and health», *Health & Place*, vol. 17, no 1, p. 175-184.
12. Dunn, J. R. 2000. «Housing and health inequalities: review and prospects for research», *Housing Studies*, vol. 15, no 3, p. 341-366.
13. Pollack et coll. 2010. «Housing Affordability and health among homeowners and renters », *American Journal of Preventive Medicine*, vol. 39, no 6, p. 515-521.
14. Rose-Jacobs R. et coll. 2008. «Household food insecurity: associations with at-risk infant and toddler development», *Pediatrics*, vol. 121, no 1, p. 65-72.
15. Kirkpatrick, S. I. et coll. 2010. «Child hunger and long-term adverse consequences for health», *Archives of Pediatrics & Adolescent Medicine*, vol. 164, no 8, p. 754-762.
16. Étude de 1993 citée par Mueller, E.J. et J.R. Tighe. 2007. «Making the case for affordable housing: Connecting housing with health and education outcomes», *Journal of Planning Literature*, vol. 21, no 4, p. 371-385.
17. Murdie, R. 2008. «Pathways to housing: the experience of sponsored refugees and refugee claimants in accessing permanent housing in Toronto», *Journal of International Migration and Integration*, vol. 9 no 1, p. 81-101.
18. Environics Institute. 2010. *The Urban Aboriginal People's Study; main report*, p. 152-153.
19. Corneil, T.A. et coll. 2006. «Unstable housing, associated risk behaviour, and increased risk for HIV infection among injection drug users», *Health & Place*, vol. 12, no 1, p. 79-85.
20. Des Jarlais, D.C. et coll. 2007. «Unstable housing as a factor for increased injection risk behavior at US syringe exchange programs», *AIDS and Behavior*, vol. 11, supplément du no 6, p. S78-S84.
21. Leaver, C.A. et coll. 2007. «The effects of housing status on health related outcomes in people living with HIV: a systematic review of literature», *AIDS and Behavior*, vol. 11, supplément du no 6, p. S85-S100.

Centre intégré  
universitaire de santé  
et de services sociaux  
du Centre-Sud-  
de-l'Île-de-Montréal

Québec



## Rapport synthèse

La série **Rapport synthèse** met en relief les faits saillants des principales études, recherches, projets d'intervention ou promotion réalisés dans les différents domaines de la santé publique.

Une publication de :

**Direction régionale de santé publique**  
CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal  
1301, rue Sherbrooke Est  
Montréal (Québec) H2L 1M3  
Téléphone : 514-528-2400  
[www.dsp.santemontreal.qc.ca](http://www.dsp.santemontreal.qc.ca)

**Sous la direction de :**

Richard Massé, directeur de santé publique de Montréal

**Direction scientifique et coordination :**  
Marie-France Raynault, Centre Léa-Roback

**Recherche et rédaction :**

Marie-France Raynault, Simon Tessier, François Thérien

**Recherche et traitement des données :**

Emmanuelle Huberdeau, David Kaiser, Marie-Ève Simoneau

**Cartographie :**

Sophie Goudreau, Emmanuelle Huberdeau

**Comité de pilotage :**

Louis Drouin, David Kaiser, Norman King, Richard Massé, Stéphane Perron, Marie Pinard, Marie-France Raynault, Simon Tessier

**Contribution au contenu :**

Danielle Guay, Isabelle Laurin, Sylvie Lavoie, Émilie Leblanc, Pascale Leclerc, Stéphane Perron, Terry-Nan Tannenbaum, Isabelle Thérien et Julie Bruneau de l'Université de Montréal, CRCHUM, Faisca Richer de l'Institut national de santé publique et Daniel Turp de l'Université de Montréal

Dans cette publication, l'emploi du masculin pour désigner les personnes n'a d'autre fin que d'alléger le texte.

**Édition :**

Marie Pinard

**Graphisme :**

Linda Daneau

**Photo couverture :**

Éric Daudelin, Courtepointe verte (détail) 1976, Épreuve Cibachrome 59 x 64 cm

© Direction régionale de santé publique

CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, 2015

La version intégrale de  
« Pour des logements salubres et abordable,  
Rapport du directeur de santé publique 2015 »  
est disponible à l'adresse suivante :  
[dsp.santemontreal.qc.ca/publications](http://dsp.santemontreal.qc.ca/publications)