

## Diagnostic territorial des enjeux de santé publique du CCSMTL

Dans le cadre de la mise à jour du Plan d'action  
régional intégré de santé publique de Montréal 2022-  
2025



**L'ACCÈS, L'ABORDABILITÉ ET  
LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS**

Ce cahier sur l'accès, l'abordabilité et la salubrité des logements est extrait du [DIAGNOSTIC TERRITORIAL DES ENJEUX DE SANTE PUBLIQUE DU CCSMTL - MISE A JOUR DU PLAN D'ACTION REGIONAL INTEGRE DE SANTE PUBLIQUE DE MONTREAL 2022-2025](#).

Direction des services généraux et des partenariats urbains du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal  
1301, Sherbrooke Est  
Montréal (Québec) H2L 1M3  
[ciuss-centresudmtl.gouv.qc.ca](http://ciuss-centresudmtl.gouv.qc.ca)

Décembre 2022

## CRÉDITS AUTEURS ET COLLABORATEURS

### **Coordination**

Marie-Josée Lemieux, cheffe administration de programme de santé publique

### **Recherche et rédaction**

Catherine St-Germain, APPR, Santé publique et trajectoires de services de proximité  
Frédéric Dufresne, APPR, Santé publique et trajectoires de services de proximité

### **Collaboration**

Catherine Lessard, cheffe de service, Développement des communautés  
Marie-Josée Quesnel-Mercier, APPR, Environnement favorable à la santé

### **Révision linguistique et mise en page**

Sophie Maltais, agente administrative, Santé publique et trajectoires de services de proximité

### **Photo de la page couverture (de gauche à droite)**

Claude Robillard, Quartier Centre-sud de Montréal (Collage), [Flickr](#), CC BY-NC 2.0  
Guilhem Vellut, Saint-Henri, [Flickr](#), CC BY-NC 2.0  
ChrisGoldNY, Graffiti in Plateau Mont-Royal, [Flickr](#), CC BY 2.0  
Axel Drainville, Verdun, [Flickr](#), CC BY-NC 2.0

## NOTES

Dans ce document, l'emploi du masculin générique désigne aussi bien les femmes que les hommes et est utilisé dans le seul but d'alléger le texte.

Ce document est disponible en ligne à la section documentation et rapports du site Web : [www.ciuss-centresudmtl.gouv.qc.ca](http://www.ciuss-centresudmtl.gouv.qc.ca)

## PRÉFACE

Une meilleure connaissance des enjeux et des besoins de la population de notre territoire est essentielle pour adapter nos stratégies d'interventions dans le sens de l'approche de santé urbaine. Cette connaissance passe certes, par la mise en évidence d'informations sociosanitaires, mais aussi par une conversation citoyenne.

Le présent rapport présente les enjeux de santé publique constatés et vécus par différents acteurs en contact avec la population de notre territoire. Plusieurs de ces enjeux sont présents depuis un certain temps alors que d'autres ont été exacerbés par les dernières années de pandémie. Quotidiennement, les acteurs du secteur communautaire, des arrondissements et les intervenants de notre établissement composent dans leurs interventions avec les difficultés vécues par les personnes les plus vulnérables de notre territoire.

Ce document vise à exposer les enjeux et les priorités en découlant. Il vise ultimement à potentialiser les interventions préventives susceptibles de limiter la dégradation de l'état de santé des citoyens, des usagers et de leurs proches et ainsi, réduire les inégalités sociales de santé pour la population du territoire du CCSMTL. Notre établissement regroupe des employés compétents et engagés qui non seulement reconnaissent les enjeux, mais qui proposent des solutions innovantes et pertinentes.

Les informations présentées dans ce rapport représentent donc un levier important pour le prochain plan d'action en santé publique. Nous portons collectivement la responsabilité populationnelle de notre établissement et nous sommes tous invités à élargir notre compréhension de la réalité urbaine dans notre territoire et à travailler ensemble, avec nos partenaires et avec les citoyens pour améliorer l'environnement, les services et les conditions de vie, pour le bien-être de tous.

Liette Bernier, Ph. D.

Directrice

Directions des services généraux et des partenariats urbains.

## INTRODUCTION

Le Plan d'action régional intégré de sante publique de Montréal (PARI-SP) 2016-2021 est arrivé à échéance et la DRPS ainsi que les cinq CIUSSS de la métropole se sont engagés dans une démarche de mise à jour pour la période 2022-2025. Dans ce cadre, un diagnostic territorial a été produit pour mettre en lumière les grands enjeux émergents et ainsi adapter l'offre de service selon les priorités de santé publique territoriale.

Pour élaborer ce diagnostic territorial, la cueillette de données a été faite auprès de 3 catégories d'acteurs :

1. Directions cliniques, membres du Comité tactique ;
2. Comités et équipes en organisation communautaire et en prévention promotion de la santé de la Coordination territoriale santé publique de la DSGPU ;
3. Tables de quartiers du territoire.

Afin d'identifier les enjeux prioritaires, les données recueillies ont fait l'objet d'un travail de groupement thématique et de synthèse. Selon cette méthode, sept enjeux prioritaires ont été identifiés sur notre territoire :

1. La santé mentale ;
2. L'accès, l'abordabilité et la salubrité des logements ;
3. La sécurité alimentaire ;
4. L'adaptation au vieillissement ;
5. La consommation de substances psychoactives, d'alcool, de tabac et les dépendances ;
6. L'accès aux services de santé et aux services sociaux ;
7. Le pouvoir d'agir des communautés et de la précarité des organismes communautaires.

## DESCRIPTION DE L'ENJEU PRIORITAIRE

Un seul enjeu prioritaire est développé dans ce cahier, mais les autres priorités ainsi que la totalité des enjeux nommés lors des consultations se retrouvent dans le [document d'origine](#).

Nous rapportons ici les arguments et situations nommées par les répondants. Ces derniers n'ont pas fait l'objet de vérification des faits et sont rapportées le plus intégralement possible.

## ACCÈS, ABORDABILITÉ ET SALUBRITÉ DES LOGEMENTS

Comme partout à Montréal, l'enjeu de l'accès et de l'abordabilité des logements est présent sur le territoire du CCSMTL. Avec ses quartiers centraux gentrifiés ou en processus de gentrification, le phénomène touche de plein fouet la population, mais plus particulièrement les personnes à faible revenu, les familles, les personnes âgées et les personnes marginalisées. Les jeunes adultes en quête de leur premier logement sont également touchés par ce manque d'accès abordable, en particulier pour les jeunes sortant des centres jeunesse.

L'accès au logement peut se voir sous différents angles, dont celui du maintien du parc locatif actuel. Il s'agit d'un enjeu majeur sur le territoire, la non disponibilité sur une trop longue période de logements inhabitables résulte en une perte de logements locatifs. En effet, du côté du logement social, plusieurs unités sont indisponibles en raison du manque de personnel pour les gérer ou de financement pour les rénover. Les maisons de chambre sont menacées par la spéculation, des évictions ont d'ailleurs eu lieu dans nos deux territoires de RLS pour transformer ces lieux en logements inabordables. La protection des maisons de chambres est d'ailleurs un enjeu majeur pour les répondants du RLS Sud-Ouest-Verdun. Du côté privé, plusieurs logements font l'objet de "rénovictions", d'évictions et de conversion en condos. Notons également la transformation de plusieurs RPA sur notre territoire en logements locatifs privés inabordables et ne répondant plus aux besoins des personnes âgées qui y logeaient. Pour ce qui est des logements préservés, le processus de gentrification ainsi que l'envolée des coûts en immobilier ont un impact considérable sur le coût des loyers actuels et futurs.

D'autre part, il y a un grand manque de logements pour répondre aux besoins de certaines populations. C'est le cas notamment des familles avec plusieurs enfants qui recherchent des logements avec 3 ou 4 chambres, pratiquement impossible à trouver à prix décent. Notons également un manque de logements temporaires pour les personnes en situation d'itinérance, lesquelles auraient avantage à avoir accès à une meilleure stabilité résidentielle. Il y a également un manque de logements sociaux pour les ménages à faible revenu, notamment pour les familles, les personnes seules et les personnes âgées. Certaines populations ont également besoin de logements sociaux avec services tel que de l'accompagnement, du soutien social ou des services de sécurité, par exemple pour les personnes en situation d'itinérance, les personnes vivant avec un problème de santé mentale ou des personnes âgées en situation de vulnérabilité. D'autres vivent de la discrimination lors de la recherche de logement, comme c'est le cas pour les populations racisées et les familles nombreuses. Le problème est aussi observé auprès des personnes vivant avec un problème de santé mentale ou de consommation. D'ailleurs, il est difficile pour ces personnes de défendre leurs droits dans les milieux d'hébergement sans baux.

L'impact sur la population de ce manque d'accès au logement est important. La recherche de logement ou la peur de l'éviction augmente le stress vécu par les locataires. Souvent, les personnes doivent changer de quartier ou même de ville pour trouver un logement abordable, ce qui cause une perte de repère et du réseau de soutien. D'autres fois, des personnes endurent des conditions de logement inadéquates qui ont un impact sur leur santé, comme par exemple l'insalubrité ou les moisissures, faute de trouver d'autres options aussi abordables. De plus, l'arrivée massive dans certains secteurs de projets de développement immobiliers amène des enjeux de cohabitation. L'augmentation du coût des logements a pour effet de creuser davantage les inégalités sociales en laissant peu de moyens aux ménages pour subvenir à l'ensemble de leurs besoins de base, notamment celui de se nourrir.

Le besoin en logements sociaux est donc grand. Toutefois, plusieurs barrières empêchent leur développement sur notre territoire. D'abord, bien que ce soit un enjeu montréalais, le coût des terrains est particulièrement élevé dans les quartiers centraux situés sur notre territoire. Dans certains secteurs, on observe beaucoup de développement immobilier, mais très peu de logements sociaux. Ensuite, le développement de projets de logements sociaux mobilise beaucoup d'acteurs de la communauté et ce sur de très longues périodes. Il n'est pas rare que des projets prennent une dizaine d'années à voir le jour. De plus, le financement est difficile à obtenir et souvent insuffisant. Il y a une concentration sur notre territoire de projets de logements sociaux sur des grands sites qui doivent souvent être requalifiés ou développés avec des contraintes patrimoniales, ce qui augmente de façon considérable les coûts. Le développement sur grands sites exige une grande densification, donc des immeubles avec un grand nombre d'unités et plusieurs étages, souvent 7 étages et plus, ce qui entraîne des coûts importants et disqualifie les organismes qui souhaitent réaliser de plus petits projets avec une réelle vocation sociale. Ces difficultés pour réaliser les projets de logements sociaux sur les grands sites amène la crainte de perdre ces terrains au profit du secteur privé. Enfin, les programmes de financement mis en place par le gouvernement actuel ne répondent pas adéquatement aux besoins des organismes qui souhaitent développer du logement social. Les programmes de financements sont lourds, peu agiles, et mettent les promoteurs communautaires en compétition avec le secteur privé.

Les comités logements de notre territoire ont hérité de la responsabilité de soutien aux locataires dans leur défense de droits lorsque la Régie du logement s'est transformée en Tribunal administratif du logement. Pour assumer cette responsabilité, les comités logements ont besoin d'un financement adéquat, ce qui n'est pas le cas actuellement. Ces comités jouent un rôle essentiel pour aider les locataires à conserver leur logement.

En plus des enjeux d'accès et d'abordabilité, l'enjeu de la salubrité des logements demeure important et affecte principalement les personnes locataires et à faible revenu ou vivant en HLM. Beaucoup d'immeubles de HLM du territoire sont de gros immeubles (100 logements et plus) dont la salubrité est problématique et les besoins de rénovation et de réparation criants. Plus spécifiquement, la gestion de parasites est très problématique et les solutions peinent à se déployer, étant donné, entre autres, un manque de leadership régional.

Au cœur du problème réside la difficulté à régler les problèmes d'infestation dans des situations où les locataires vivent de multiples problématiques (auto-négligence, accumulation compulsive, syndrome de Diogène, déconditionnement, santé mentale, personnes racisées et isolées, etc.). Le plus grand frein à la réussite de l'extermination est souvent le manque d'aide à la préparation des logements avant l'extermination, mais aussi pour le maintien par la suite. Le retrait du réseau de la santé des AVQ et AVD (aide à la vie quotidienne et domestique) et les trous de service (aide-ménagère, soutien à la personne) alimentent la problématique. Les services d'extermination, quant à eux, donnent parfois des résultats variables. Les coûts de l'extermination, assumés par les propriétaires, peuvent aussi être un frein au traitement. Pour les situations complexes avec de multiples problématiques, les répondants ont nommé le besoin de favoriser une approche globale en intervention afin d'éviter, par exemple, les évictions des personnes qui ne collaborent pas. Il faut aussi s'assurer de la connaissance de l'enjeu, des capacités de prévention et de détection des situations par le personnel du réseau de la santé et des services sociaux.