

# Le logement social pour aînés à Montréal, un enjeu de taille Social Housing for the Elderly in Montreal : A Major Issue

Marie-Hélène Gascon et Ignace Olazabal

Volume 11, numéro 1, automne 2011

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1007748ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1007748ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

## Éditeur(s)

Groupe de recherche diversité urbaine  
CEETUM

## ISSN

1913-0694 (imprimé)

1913-0708 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

## Citer cette note

Gascon, M.-H. & Olazabal, I. (2011). Le logement social pour aînés à Montréal, un enjeu de taille. *Diversité urbaine*, 11(1), 137–142.  
<https://doi.org/10.7202/1007748ar>

## Résumé de l'article

Le logement social abordable pour aînés relève d'une politique d'appui aux personnes âgées les plus vulnérables, avec le soutien à domicile et les régimes publics de retraite. Le vieillissement de la population accroît cependant le coût de ces services et les administrations publiques au Québec hésitent à les développer. Conséquemment, à Montréal, le logement social abordable pour aînés souffre d'un déficit de places, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société d'habitation du Québec devant composer avec ces limitations de ressources. Pourtant, le logement constitue le besoin prioritaire pour les personnes âgées alors que nous constatons la prépondérance grandissante du secteur privé.

# Le logement social pour aînés à Montréal, un enjeu de taille

## Social Housing for the Elderly in Montreal: A Major Issue

### **MARIE-HÉLÈNE GASCON**

*Forum des citoyens aînés de Montréal (FCAM)*

*mhgascon@videotron.ca*

### **IGNACE OLAZABAL**

*Forum des citoyens aînés de Montréal (FCAM); École de travail social,*

*UQAM; Centre de recherche et d'expertise en gérontologie sociale*

*(CSSS-CAU Cavendish)*

*ignaceolazabal@yahoo.ca; olazabal.jean-ignace@uqam.ca*

**RÉSUMÉ** ■ Le logement social abordable pour aînés relève d'une politique d'appui aux personnes âgées les plus vulnérables, avec le soutien à domicile et les régimes publics de retraite. Le vieillissement de la population accroît cependant le coût de ces services et les administrations publiques au Québec hésitent à les développer. Conséquemment, à Montréal, le logement social abordable pour aînés souffre d'un déficit de places, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société d'habitation du Québec devant composer avec ces limitations de ressources. Pourtant, le logement constitue le besoin prioritaire pour les personnes âgées alors que nous constatons la prépondérance grandissante du secteur privé.

**ABSTRACT** ■ Social housing for the elderly derives from a public policy of support for the most vulnerable elderly, along with home support services and pension plans. The aging of the population is making this policy ever more costly and public administration in Quebec is hesitant to develop services for the elderly. In Montreal, there is not enough social housing and the Office municipal d'habitation, as well as the Société d'habitation de Québec must manage with fewer and fewer resources. However, housing is the first priority for the elderly, such that the private sector is becoming more and more important.

**MOTS CLÉS** ■ Logement abordable, logement social pour aînés, Office municipal d'habitation de Montréal, Société d'habitation du Québec, politiques publiques.

**KEYWORDS** ■ Affordable housing, social housing for the elderly, Office municipal d'habitation de Montréal, Société d'habitation du Québec, public policies.

CONTRAIREMENT À LA CROYANCE POPULAIRE, la majorité des personnes âgées de 65 ans et plus vivent à la maison. C'est en ces termes que la ministre responsable des Aînés du Québec, Marguerite Blais, dénonce les préjugés tenaces au sujet du lieu de résidence des aînés :

*On a l'impression que tous les aînés se retrouvent en Centre d'hébergement de soins de longue durée [CHSLD] ou en ressources intermédiaires, entre le domicile et le CHSLD, ce qui est totalement faux», a-t-elle estimé. Il y a 78 000 personnes aînées sur le marché du travail. Les aînés font du bénévolat pour 73 millions de dollars. Il y a 50 % des personnes âgées de 75 ans et plus qui sont encore propriétaires de leur résidence (ministère de la Famille et des Aînés Québec 2011).*

En 2004, 88 % des aînés québécois vivaient dans leur maison ou en logement conventionnel, alors que 8 % d'entre eux seulement vivaient en résidences pour personnes âgées avec services. Le taux d'aînés vivant en Centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) n'était, pour sa part, que de 4 % (Québec 2005). Mentionnons aussi que 85 % des ménages de 55 ans et plus au Québec vivent en milieu urbain et que cette tendance augmente avec l'âge (Société d'habitation du Québec – SHQ 2000). Par exemple, près de 63 % de la population de la région montréalaise âgée de 65 ans et plus se concentre particulièrement dans certains secteurs de l'Île de Montréal, soit Côte-Saint-Luc–Hampstead–Montréal-Ouest, Rosemont ou encore en bordure de la rivière des Prairies – du côté de Laval ou le long du boulevard Gouin (Ville de Montréal 2005). Fait remarquable, la plupart des personnes aînées habitant seules sont des femmes locataires qui vivent en région urbaine et cela, depuis l'âge de 50 ans. Entre 80 et 84 ans, au-delà de 43 % des femmes vivent seules comparativement à 20 % des hommes (SHQ 2006).

En 2007, au Québec, 73,6 % des personnes âgées entre 55 et 64 ans étaient propriétaires contre 26,4 % de locataires, tandis qu'après 65 ans, le taux de propriétaires se situait à 59,5 % (40,5 % étant locataires). C'est à partir de 75 ans que le ratio propriétaires-locataires s'inverse alors que seulement 36,4 % demeurent propriétaires (ISQ 2010). Les aînés deviennent alors locataires soit dans des résidences privées, lesquelles offrent plus ou moins de services en fonction du degré de dépendance, soit dans

des résidences régies par des organismes sans but lucratif pour les moins fortunés. Si le niveau d'incapacités est important, elles peuvent loger dans des ressources intermédiaires (soit ces résidences privées avec services de santé et services sociaux publics pour personnes requérant moins de trois heures de soins par jour) ou encore dans de « nouvelles formules d'hébergement » – résidences généralement privées prodiguant le même type de services que les ressources intermédiaires aux personnes ayant des incapacités modérées – et, lorsque la dépendance est très sévère, en CHSLD. Les raisons de ces déménagements sont variées : une mobilité socioéconomique descendante consécutive à la retraite ; la difficulté croissante d'entretenir sa maison ; le déclin de la santé ou la « perte d'autonomie » en l'absence d'un soutien à domicile adéquat et le sentiment d'insécurité concomitant ; par la volonté de pallier le sentiment de solitude et d'isolement suivant le veuvage, etc.

Qu'ils soient propriétaires ou locataires, des revenus de retraite souvent insuffisants affectent directement les conditions de vie des aînés et leur capacité à se loger décemment. En effet, le logement constitue au Québec « le premier poste de dépense de consommation courante des ménages » (ISQ 2010). Les aînés n'échappent pas plus que les autres ménages locataires aux conséquences de la spéculation immobilière ; le marché locatif lucratif exerce des pressions sur les personnes âgées les plus vulnérables en termes de revenus. Si le taux de pauvreté pour l'ensemble des personnes âgées a considérablement diminué au Canada, la situation varie toutefois grandement en fonction du genre. En effet, près de la moitié (41,5 %) des femmes célibataires, veuves ou divorcées (dites « seules ») de 65 ans et plus sont pauvres, soit parce qu'elles ont dû prendre soin d'un proche ou parce qu'elles ont eu un emploi atypique ou à temps partiel – ce qui entraîne une participation limitée aux régimes de retraite –, quand elles n'ont tout simplement pas travaillé hors du foyer. Elles sont donc beaucoup plus nombreuses que les hommes à ne compter que sur les régimes de retraite publics fédéraux (54 % des prestataires du Supplément de revenu garanti sont des femmes) (Domingue et Rose 2006).

Cet état de fait renvoie à la nécessité d'offrir aux aînés plus démunis l'accès au logement social abordable. Certains aînés à faible revenu peuvent rester dans leur logement locatif et bénéficier d'un supplément au loyer privé (PSL), la Société d'habitation du Québec payant au propriétaire de l'immeuble la différence entre le loyer prévu au bail et la part de loyer payable par le locataire<sup>1</sup>. Ils peuvent également choisir de vivre dans une coopérative d'habitation, dans un logement social pour aînés en perte d'autonomie offrant des services (repas, maintien à domicile ou entretien ménager) géré par un organisme à but non lucratif, dans les HLM ou dans les logements abordables gérés par l'Office municipal d'habitation de

Montréal (OMHM) ou par la Société d'habitation de développement de Montréal (SHDM). En 2006, 37 489 personnes âgées de 65 ans et plus résidaient en HLM, tandis que 3 896 personnes âgées entre 65 et 80 ans demeureraient inscrites sur la liste d'attente. Soulignons que les aînés représentent 42 % des ménages des HLM et que près des trois quarts de ces ménages sont des femmes seules. En conséquence, près du tiers des ménages vivant dans les HLM sont des femmes seules âgées de 65 ans et plus (SHQ 2010). Enfin, options peu priorisées à l'heure actuelle, ils peuvent partager un logement, voire une maison avec d'autres personnes seules, âgées ou en perte d'autonomie ou encore vivre auprès de leur famille (maison intergénérationnelle).

Alors que les résidences privées poussent comme des champignons à Montréal, très peu d'habitations vraiment abordables sont disponibles. Certaines sont par ailleurs trop chères pour la catégorie de locataires visés au départ. Par exemple, le programme Logement abordable Québec (LAQ) – volet pour aînés – ou les résidences Enharmonie, gérées par l'OMHM, s'adressent prioritairement aux aînés en légère perte d'autonomie admissibles aux HLM. Le coût des loyers comprenant les services de base (cinq repas par semaine, électricité, eau chaude, chauffage, câble télé, surveillance, laveuses et sècheuses communes) varie entre 795 \$ pour une pièce et entre 1152 \$ et 1499 \$ pour un quatre pièces. Or le montant que perçoivent les personnes âgées les plus pauvres, constitué par le revenu minimum garanti (environ 1100 \$ par mois), auquel s'ajoute le crédit d'impôt de 30 % (à partir de 70 ans) pour le maintien à domicile d'une personne âgée (ce qui représente en moyenne 45 \$ par mois) et l'Allocation-logement (pour un maximum de 80 \$ mensuel), demeure largement insuffisant pour accéder à ce type de logement social.

Le nombre de constructions neuves offertes en 2010 au Québec grâce aux programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec s'est élevé à 1397. Le logement communautaire et abordable représente toutefois à peine 14 % des 10 200 logements locatifs et coopératifs achevés au Québec en cette même année et la plupart d'entre eux sont destinés aux familles et non aux aînés (SHQ 2011 : 13). Il faut cependant souligner que la Ville de Montréal a respecté son plan d'action 2002-2005, appelé « Opération Solidarité », qui allouait des subventions pour la création de 5000 logements sociaux et communautaires (Ville de Montréal 2011) suivi par l'« Opération 15 000 logements 2006-2009 ». Quant au parc du logement abordable géré l'OMHM, il est de 1632 unités, dont la majeure partie (1259 unités) est destinée aux aînés en légère perte d'autonomie.

Toutefois, le gouvernement du Québec annonce une diminution dans la construction de logements sociaux abordables (le gouvernement Charest ne prévoit construire que 2000 logements abordables en 2011 et 2012, soit

une diminution du tiers du nombre annoncé en campagne électorale en 2008), ce qui n'est pas sans inquiéter les organismes de défense des droits des citoyens vulnérables, en l'occurrence les aînés à faible revenu (Front d'action populaire en réaménagement urbain – FRAPRU 2011).

Force est de constater que l'effort public consacré au logement social des aînés au Québec, et en milieu urbain plus spécifiquement, demeure largement insuffisant. Or il ne fait pas de doute que le logement et une politique conséquente de soutien à domicile constituent la base des programmes sociaux à l'égard des personnes âgées vulnérables. Que l'on soit nouvellement retraité, fragilisé ou en perte d'autonomie – légère, modérée ou sévère –, propriétaire ou locataire, il demeure fondamental que les aînés d'aujourd'hui et de demain puissent compter sur un accès facilité au logement social et communautaire ainsi que sur une politique publique de soutien à domicile digne de ce nom.

## Note

1. La Société canadienne d'hypothèque et logement, « considère qu'un logement est acceptable, s'il est de qualité convenable, de taille convenable et de prix abordable. Un logement est dit abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt » (SCHL 2010). En réalité, le taux d'effort des aînés aussi bien propriétaires que locataires dépasse largement ce pourcentage. Ainsi, en 2006, 20,4 % des ménages locataires de 55 à 64 ans consacraient 50 % et plus de leurs revenus au logement, taux qui diminuait chez les 65 à 74 ans (9,9 %) pour remonter après l'âge de 75 ans (17,9 %) (ISQ 2006).

## Références

- Domingue, M.-C. et R. Rose, 2006. *Les aînées ont-elles conquis l'égalité économique?* Québec, Fédération des femmes du Québec.
- Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), 2011. *Bulletin n° 124, octobre-novembre 2011*. <http://www.frapru.qc.ca> [consulté le 29 octobre 2011].
- Institut de la statistique du Québec, 2006. *Sources de revenu des personnes âgées de 65 ans et plus, selon le sexe*. Québec, ISQ.
- Institut de la statistique du Québec, 2010. *Conditions de vie. Portrait social du Québec, Données et analyses*. Québec, ISQ.
- Ministère de la Famille et des Aînés Québec, 2011. *Communiqué. Des organismes communautaires recevront 11 millions \$ pour les aînés*. Québec, 6 mars <http://www.globalaging.org/elderrights/world/2011/Organismes.htm> [consulté le 1<sup>er</sup> novembre 2011].
- Ministère de la Santé et des Services sociaux, 2003. *Un défi de solidarité. Les services aux aînés en perte d'autonomie: Plan d'action 2005-2010*. Québec.
- Société canadienne d'hypothèque et logement, 2010. *Conditions de logement des aînés au Canada, Le point de recherche*, Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006: numéro 10, Ottawa, SCHL.

Société d'habitation du Québec, 2011. Habiter Québec, *Bulletin d'information de la Société d'habitation du Québec*, vol. 5, n° 2, printemps.

Société d'habitation du Québec, 2010. *Profil des locataires et des ménages en attente d'un logement social*. Montréal, SHQ.

Société d'habitation du Québec, 2006. « Les personnes qui vivent seules: un phénomène de société qui influe sur le logement », *L'habitat en bref*, n° 22, mai, Montréal, SHQ.

Société d'habitation du Québec, 2000. *Les aînés et le logement*. Société d'habitation du Québec, Thème 3, Tendances démographiques et sociales, Montréal, SHQ, coll. « Profil ».

Ville de Montréal, 2011. *Habiter Montréal, Opération 15 000 logements*, [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=4977,15443607&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=4977,15443607&_dad=portal&_schema=PORTAL), (2011-10-29).

Ville de Montréal, 2005. *La transformation démographique de Montréal et de la région métropolitaine. La répartition de la population sur le territoire*. Division de l'analyse et du marketing. Direction de la planification stratégique, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine.