

La précarité résidentielle chez locataires vieillissantes résidant en quartier central à

Montréal

16<sup>e</sup> Colloque de la Relève VRM

Julien Simard

M.Sc. Anthropologie

Doctorant

Études urbaines

INRS-UCS

Dirigé par : Anne-Marie Séguin et Ignace Olazabal

[julien.simard@umontreal.ca](mailto:julien.simard@umontreal.ca)

**Contexte :** En contexte de gentrification, il semblerait que les mères monoparentales, les personnes racisées, les personnes sans emploi et les personnes vieillissantes constituent les populations les plus susceptibles de vivre de la précarité résidentielle et/ou des épisodes de déplacement direct (Atkinson 2000). En effet, les personnes vieillissantes résidant dans le parc locatif privé, particulièrement celles qui dépendent de revenus de pension fixes, peuvent avoir du mal à suivre les hausses de loyer accompagnant généralement les processus de gentrification (Morris 2017). Au Québec, le problème social de la précarité résidentielle des personnes vieillissantes locataires n'a acquis que tout récemment une certaine portée dans l'espace public. En 2016, la tentative d'éviction de Pierino Di Tonno, photographe italien de 82 ans aujourd'hui décédé, a fait les manchettes. Peu après, une nouvelle loi protégeant certains locataires vieillissants contre l'éviction et la reprise de possession a été adoptée à l'unanimité à l'Assemblée nationale. Néanmoins, depuis une quinzaine d'années, les travaux sur les impacts et le rôle de la gentrification chez les ménages vieillissants résidant dans les quartiers centraux de grandes villes occidentales se font de plus en plus nombreux (Burns et al. 2012; Lager, Van Hoven et Huigen 2013; Rua 2017). La plupart de ces études s'intéressent aux attitudes, rôles et ajustements des personnes vieillissantes face à la recomposition sociale et environnementale de leur quartier : perte ou gain en capital social, modification des espaces de socialisation, déplacements socio-culturels et identitaires, effets des changements urbains dans l'offre commerciale, interactions difficiles ou au contraire bienvenues avec les gentrificateurs, pratiques spatiales dans les espaces publics et conflits d'appropriation. Malgré ces pistes intéressantes, la dimension strictement résidentielle est encore peu présente dans ce sous-champ de la gérontologie sociale urbaine. Cette communication portera justement sur l'expérience de la précarité résidentielle chez des personnes vieillissantes locataires, à faible revenu, résidant dans des quartiers centraux montréalais en processus de gentrification. L'échantillon a été constitué à partir de personnes participant de près ou de loin aux activités d'un comité logement. Ainsi, quelles dynamiques se mettent en place entre la participation dans ces organisations et les situations de précarité résidentielle ? Une attention particulière sera portée aux manières dont les locataires interviewées déploient leur agentivité dans ces conditions.

## Questions de recherche

- 1 •Comment les locataires vieillissantes perçoivent-elles la précarité résidentielle qui les affecte ?
- 2 •Quels types de relations ces locataires vieillissantes entretiennent-elles avec leurs propriétaires ? Comment se déroulent-elles ? Quelles décisions sont prises de part et d'autre ?
- 3 •Quel est le rôle de leur participation dans les comités logement dans leur cheminement résidentiel et dans leur vie en général ?
- 4 •Comment ces locataires envisagent-elles le fait de vieillir en ville, à court ou moyen terme ?

**Cadre conceptuel :** Dans cette thèse, le concept de précarité résidentielle rassemblera plusieurs situations résidentielles, placées sur un continuum en fonction de la probabilité que ne se concrétise une expulsion physique. Ces catégories – dont la conception est issue d'un travail d'analyse inductif des données, versé dans une approche interactionniste - sont donc disposées sur un gradient où la précarité résidentielle va en augmentant en intensité, en gravité, et où les différentes formes de sécurité d'occupation se muent progressivement en insécurités (Morris, Hulse et Pawson 2017) en raison de pressions de plus en plus directes de la part des propriétaires. Deux publications anglaises ont documenté en détail plusieurs formes de relations abusives entre propriétaires et locataires vieillissantes à faible revenu résidant dans le parc locatif privé (Carlton et al. 2003; Izuhara et Heywood 2003), ce qui démontre l'importance de prendre en compte les agissements des propriétaires comme un facteur central déterminant la précarité résidentielle. La première catégorie, soit la **sécurité d'occupation**, est une situation résidentielle où la sécurité d'occupation de la locataire est cohérente au niveau juridique, empirique et perceptuel (Hulse et Milligan 2014). Bref, les locataires dans cette catégorie ne se feront vraisemblablement pas expulser et elles ne perçoivent pas cette éventualité comme étant possible. Évidemment, la sécurité d'occupation n'est jamais totalement absolue pour les locataires. Le continuum de la précarité résidentielle commence véritablement dans la seconde catégorie, la **menace indirecte**, qui renvoie à des situations résidentielles où la locataire jouit des protections conférées par un bail,

mais où certaines circonstances peuvent lui faire penser que sa sécurité d'occupation pourrait être mise en jeu : hausse des loyers dans les environs, voisinage changeant, incertitudes quant aux intentions du propriétaire, non-recours à la Régie du logement en raison de son inefficacité ou encore immobilité résidentielle subie. En effet, leur présence dans le logement n'est pas *directement, immédiatement* ou *concrètement* menacée, ce qui constitue, essentiellement, du déplacement indirect (Marcuse 1985). Dans la catégorie suivante, **la menace directe**, les comportements du propriétaire sont clairs : la locataire doit quitter. Cette tactique du « move or suffer » (Portacolone et Halpern 2016) est affirmée de manière claire par les propriétaires, qui emploieront alors des techniques de harcèlement pour mener à bien leur stratégie d'expulsion informelle, sans faire usage des mécanismes juridiques requis par la loi. Par contre, la sécurité juridique de ces locataires n'est pas, théoriquement mise en jeu, car elles respectent les clauses du bail et n'ont pas reçu d'avis de reprise ou d'éviction, ce qui se produira peut-être dans un futur proche. Par contre, si ces locataires résistent, négocient et tiennent tête à leur propriétaire, elles pourraient garder leur logement, étant toujours protégées par les conditions du bail. Enfin, la catégorie **expulsion** regroupe les locataires dont l'expulsion est soit devenue inévitable, soit toute récente. Au cours de cet épisode d'expulsion, le filet législatif conféré par le Code civil du Québec n'était plus en mesure de garantir la sécurité d'occupation, l'occupation du logement était devenue impossible et la personne locataire elle-même a entrepris des démarches pour déménager, sachant que la résistance était devenue inutile et que ses tactiques (juridiques, pour la plupart), inefficaces.

**Méthodologie** : Cette étude est basée sur un terrain ethnographique de deux ans réalisé au sein de quatre comités logements montréalais. Hormis plusieurs observations au sein de manifestations ou d'activités diverses mises en branle par ces comités, j'ai également effectué 31 entrevues semi-dirigées avec des groupes d'acteurs variés. Une première phase d'entrevues avec des intervenant-e-s des comités logement et/ou oeuvrant autour de l'enjeu croisé des personnes vieillissantes et du logement (n=13) nourrissait un objectif double : je voulais d'abord documenter leurs perspectives sur la situation générale des locataires vieillissants, mais également expliciter mes intentions auprès d'eux, tout en faisant connaissance et en établissant des partenariats pour le recrutement. À l'été 2016,

j'ai débuté les entrevues avec les personnes vieillissantes locataires (n=18), dont le ¾ étaient des femmes âgées entre 60 et 83 ans. J'ai maintenu des critères de sélection assez larges, de manière à ne pas me couper de témoignages potentiellement riches : avoir au-dessus de 60 ans, vivre un problème de logement (peu importe lequel) au moment du recrutement, être membre d'un comité logement ou, minimalement, avoir eu accès à leurs services ou leurs conseils.

**Résultats** : Tel que prévu, la perception de la précarité résidentielle chez les locataires vieillissantes interviewées semble particulièrement dépendante des stratégies déployées par leurs propriétaires. Toutefois, les **menaces indirectes** au maintien dans les lieux prenaient surtout la forme de ce que Marcuse (1985) nomme les pressions au déplacement : en voyant les loyers monter autour d'elles et en comprenant que leur quartier changeait, certaines locataires sentaient qu'en payant un loyer bien moindre que le prix du marché, elles pourraient faire l'objet d'une tentative d'expulsion dans un avenir rapproché, ce qui les insécurisait. Quant aux **menaces directes**, elles se déployaient essentiellement à travers certains leviers utilisés par les propriétaires, couramment évoqués dans les entrevues, tels que le non-respect de la vie privée, la rénovation et les travaux substantiels (rénovictions), la négligence volontaire de l'entretien, la hausse abusive du loyer, le harcèlement psychologique, la violence verbale et l'intimidation. Se joue alors une reconfiguration du rapport au chez-soi, le but étant de défaire le lien d'attachement de la locataire à son chez-soi, avant de recourir, carrément, à l'**expulsion formelle**. Du côté des locataires, le fait de contacter un comité logement et d'entreprendre des démarches pour contrer les stratégies des propriétaires peut donc être considéré comme une forme de tactique. Comme Mallon (2007, 45) l'affirme en se basant sur le même auteur, la tactique fait suite à des événements « brutaux », « non anticipés ». En d'autres mots, les locataires doivent en effet manœuvrer à l'aveugle en fonction des agissements des propriétaires, qui déterminent les contours du conflit.

Par contre, les locataires, en mobilisant certains outils tels que la loi, dont la manipulation est facilitée par les acteurs des comités logement, peuvent minimalement changer les dimensions temporelles de la stratégie des locataires, en obtenant des sursis et des délais.

Il s'agit alors de forcer la négociation, sur le terrain légal (Régie du logement). Pour les locataires vieillissantes à faible revenu faisant l'expérience de l'insécurité locative et/ou du déplacement, le lien avec un comité logement permet de mieux comprendre les « règles du jeu » et de naviguer avec davantage d'outils à travers la relation locative, l'appareil juridique et la ville. Ces locataires, maintenant actives dans les comités logement, savent que les loyers des quartiers qu'elles habitent augmentent bien au-delà de leur capacité de payer. En raison d'une relation locative conflictuelle et de problèmes divers reliés à leur logement, la plupart des locataires interviewés désirent en fait quitter leur appartement. Par contre, les locataires veulent choisir dans quelles conditions, et à quel moment. Surtout, elles veulent quitter pour un logement social ou coopératif (coop, HLM, OBNL d'habitation), qui leur permettra de payer un loyer inférieur à celui du prix du marché et de bénéficier d'un environnement bâti souvent mieux adapté aux incapacités physiques, ainsi que d'une sécurité d'occupation garantie à vie. Bien qu'elles désirent déménager, ces personnes ne veulent pas quitter leur quartier. Elles envisagent donc un « vieillissement sur place », non pas au sein d'un logement particulier, mais plutôt au sein d'un espace connu et pratiqué de la ville.

**Conclusion :** Avec des listes d'attente très longues et une offre nettement insuffisante, les locataires peuvent attendre plusieurs années avant d'obtenir un tel logement. Tout se joue alors dans l'entre-deux, dans l'attente d'une meilleure situation de logement et dans la négociation du maintien dans les lieux. Retarder le déplacement et s'adapter autant que possible à cette incertitude, voilà la stratégie de plusieurs d'entre elles. Les politiques de vieillissement sur place, malgré leurs qualités indéniables et leur pertinence, partagent toutes un défaut de taille : elles oublient de reconnaître adéquatement et d'évaluer l'exclusion territoriale pouvant affecter les personnes âgées, surtout celles résidant de longue date dans le parc locatif privé. En d'autres termes, elles omettent de prendre en compte des situations comme celles que nous avons présentées rapidement ici. En conséquence, peu de mécanismes existent pour contrer directement les effets délétères du marché immobilier sur les individus les plus vulnérables au plan financier. La construction massive de logements sociaux adaptés et subventionnés s'impose pour garantir une sécurité d'occupation aux personnes vieillissantes à faible revenu.

## Bibliographie

- Atkinson, R. (2000). Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies*, 37(1), 149–165. <https://doi.org/10.1080/0042098002339>
- Burns, V. F., Lavoie, J.-P., & Rose, D. (2012). Revisiting the Role of Neighbourhood Change in Social Exclusion and Inclusion of Older People. *Journal of Aging Research*, 2012, 1–12. <https://doi.org/10.1155/2012/148287>
- Carlton N, Heywood F, Izuhara M (2003) The Harassment and Abuse of Older People in the Private Rented Sector. Policy Press, Bristol.
- Hulse, K., & Milligan, V. (2014). Secure Occupancy: A New Framework for Analysing Security in Rental Housing. *Housing Studies*, 29(5), 638–656. <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.873116>
- Izuhara, M., & Heywood, F. (2003). A life-time of inequality: a structural analysis of housing careers and issues facing older private tenants. *Ageing & Society*, 23(2), 207–224. <https://doi.org/10.1017/S0144686X02001125>
- Lager, D., Van Hoven, B., & Huigen, P. P. P. (2013). Dealing with change in old age: Negotiating working-class belonging in a neighbourhood in the process of urban renewal in the Netherlands. *Geoforum*, 50, 54–61. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2013.07.012>
- Mallon, I. (2007). Le «travail de vieillissement» en maison de retraite. *Retraite et Société*, (3), 39–61.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Wash. UJ Urb. & Contemp. L.*, 28, 195.
- Morris, A. (2017). Housing tenure and the health of older Australians dependent on the age pension for their income. *Housing Studies*, 1–19. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1344202>
- Morris, A., Hulse, K., & Pawson, H. (2017). Long-term private renters: Perceptions of security and insecurity. *Journal of Sociology*, 53(3), 653–669. <https://doi.org/10.1177/1440783317707833>
- Portacolone, E., & Halpern, J. (2016). “Move or suffer” is age-segregation the new norm for older Americans living alone? *Journal of Applied Gerontology*, 35(8), 836–856.
- Rúa, M. M. (2017). “Aging in Displacement: Urban Revitalization and Puerto Rican Elderhood in Chicago.” *Anthropology & Aging*, 38(1), 44–59. <https://doi.org/10.5195/AA.2017.157>