

## Le logement : un chez-soi à hauteur d'enfant

Rapport de la directrice de santé publique de Montréal - 2024

# TABLE DES MATIÈRES

**CHAPITRE 4 | LE LOGEMENT: UN CHEZ-SOI À HAUTEUR D'ENFANT ..... 3**

**LOGEMENT ABORDABLE, SANTÉ DURABLE..... 4**

**DES LOGEMENTS DE QUALITÉ POUR LES FAMILLES..... 6**

**DES DÉMÉNAGEMENTS À RÉPÉTITION ..... 7**

**Montréal, ville de locataires ..... 7**

**RECOMMANDATIONS ..... 9**

**Accroître l'offre de logement abordable et de qualité répondant aux besoins de l'ensemble des familles et intensifier les mesures de protection des familles locataires de leur domicile ..... 9**

**Améliorer la qualité des logements dans l'ensemble du parc de logements locatifs, en priorisant les endroits où vivent davantage d'enfants ..... 9**

**RÉFÉRENCES ..... 10**



## Chapitre 4 | Le logement : un chez-soi à hauteur d'enfant

Parmi tous les facteurs qui influencent le devenir des enfants, de la famille et de la collectivité, le logement est l'un des plus déterminants; ce chapitre y est entièrement dédié. On sait que les conditions d'habitation sont d'importants marqueurs d'inégalités sociales qui peuvent exacerber les difficultés des familles déjà vulnérables et avoir des répercussions évitables<sup>1</sup>.

Sachant, de surcroît, que les conséquences des mauvaises conditions d'habitation vécues durant l'enfance se répercutent tout au long de la vie, les acteurs de la santé publique ont placé au cœur de leurs préoccupations l'accès à un logement abordable, salubre et de taille suffisante pour les familles montréalaises<sup>2</sup>.

### Le logement : source importante de stress pour les parents de jeunes enfants

Un sondage de l'Observatoire des tout-petits en 2022 révèle que plus d'un parent sur trois (34 %) dans le Grand Montréal vit un stress élevé en lien avec son logement.

Cette situation est encore plus fréquente parmi les familles monoparentales, les familles immigrantes et celles vivant avec un faible revenu<sup>3</sup>.

Pour bien évaluer les conditions d'habitation des familles, on doit prendre en considération principalement trois dimensions, chacune desquelles peut influencer le bien-être et la santé physique et mentale des enfants<sup>4</sup> :

- L'**abordabilité** du logement
- La **qualité** du logement
- La **stabilité** résidentielle



## LOGEMENT ABORDABLE, SANTÉ DURABLE

L'abordabilité se définit comme suit : c'est la possibilité pour un ménage d'accéder à un logement de qualité qui répond à ses besoins prioritaires, et dont le coût ne compromet pas sa capacité à subvenir à ses autres besoins essentiels, tels que se nourrir, se vêtir, se déplacer et se soigner<sup>5</sup>.

Or à Montréal, un nombre croissant de familles peine à trouver ou à maintenir cette abordabilité pour leur logement – une dynamique qui touche particulièrement celles qui ont un faible revenu. La situation semble même s'être détériorée depuis la pandémie, selon le sondage 2022 de l'Observatoire des tout-petits aux parents de jeunes enfants :

- 72 % des parents locataires rapportent que l'accès à un logement abordable représente plus de défis pour eux, en comparaison à avant la pandémie<sup>6</sup>.

Les familles à faible revenu, on le sait, sont souvent contraintes de vivre dans un logement trop cher ou de mauvaise qualité (insalubre ou trop petit) faute de pouvoir se payer mieux, ce qui n'est pas sans risques pour la santé et le développement de leurs enfants<sup>7,8</sup>.

Les données scientifiques montrent que l'inabordabilité du logement est une cause importante de stress chez les parents, stress nuisible à leur capacité d'interagir avec leurs enfants ou d'en prendre soin adéquatement<sup>9,10</sup>. On a aussi établi un lien clair entre l'abordabilité du logement et la performance scolaire : les enfants vivant dans des familles dont le taux d'effort est élevé obtiennent de moins bons résultats à l'école<sup>11</sup>. Mais qu'entend-on au juste par « taux d'effort » ? C'est le pourcentage de son revenu qu'un ménage consacre à son logement, une mesure utile et objective pour en déterminer l'abordabilité.

### Des constats préoccupants depuis la pandémie

Lors de notre tournée de l'EQDEM, plusieurs de nos partenaires ont aussi signalé que depuis la pandémie, ils observent une augmentation de la précarité des familles de milieux vulnérables, par exemple celles qui sont défavorisées et celles issues de l'immigration récente.

Ces familles sont nombreuses à vivre de l'insécurité alimentaire, peinant à combler leurs besoins de base aussi pour se vêtir, se loger, se meubler. "Des enfants ont faim et leur concentration à l'école en souffre !" nous a-t-on rapporté. La crise du logement à Montréal et l'augmentation du coût de la vie seraient en cause.

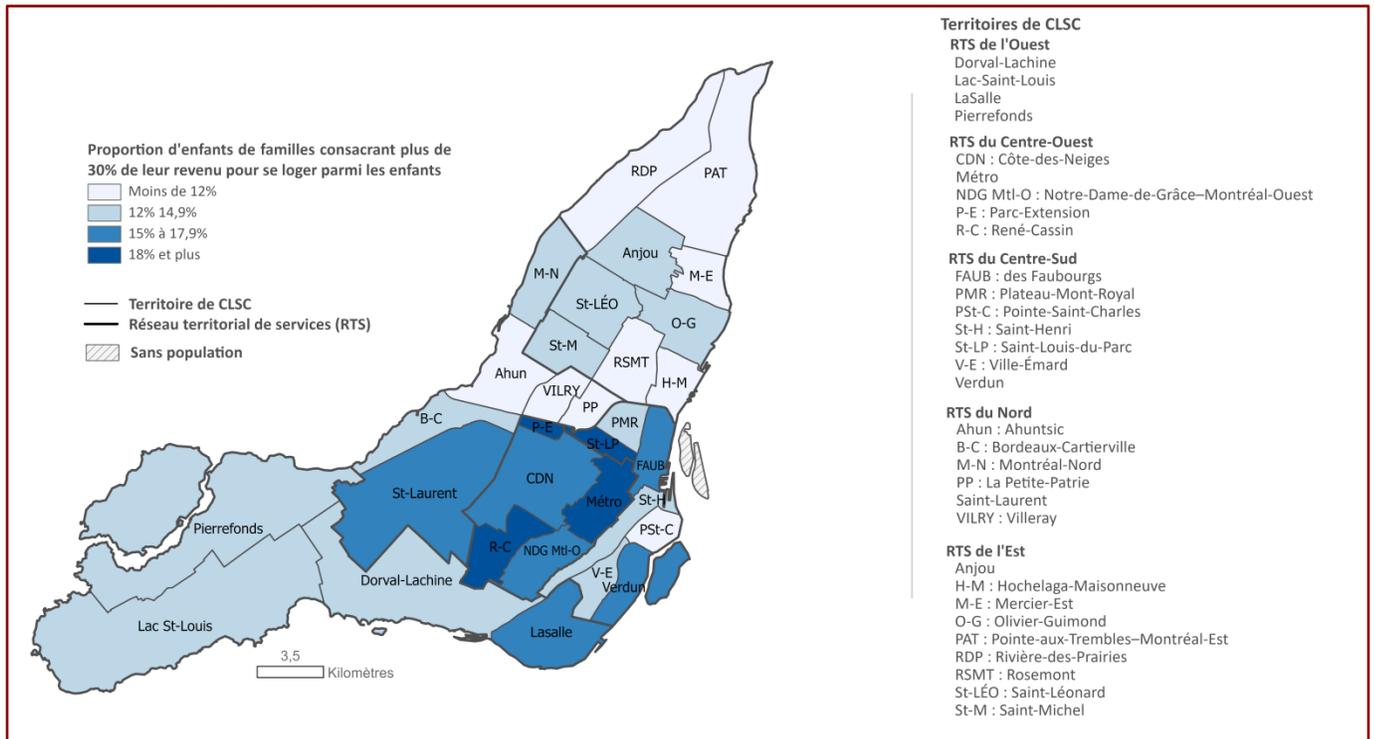


On juge qu'un logement est abordable lorsqu'un ménage lui consacre moins de 30 % de son revenu. Or, les données du dernier Recensement sont préoccupantes à cet égard :

<b>2 x</b>	Plus de 14 % des familles montréalaises affichent un taux d'effort de 30 % ou plus, ce qui est plus du double qu'ailleurs au Québec, où seulement 6 % des familles sont dans cette situation <sup>12</sup> .
<b>1/5</b>	Les familles monoparentales sont encore plus touchées par l'inabordabilité : plus de 21 % d'entre elles – <b>une famille monoparentale sur cinq</b> – affichaient un taux d'effort de 30 % ou plus <sup>13</sup> .

La figure suivante montre répartition, par territoire de CLSC, du pourcentage d'enfants vivant dans une famille où le coût d'effort est 30 % ou plus du revenu familial en 2021.

Figure 1 – Proportion d'enfants de familles consacrant 30 % ou plus du revenu total aux frais de logement parmi les enfants, Montréal



Pour ces familles montréalaises, les conséquences d'un taux d'effort excessif peuvent être néfastes, particulièrement sur le plan de la sécurité alimentaire :

- 20,8 % des enfants de 12 ans et moins vivent dans un ménage ayant vécu de l'insécurité alimentaire au cours de l'année précédente<sup>14</sup>.
- Notons au passage les importantes disparités entre les ménages locataires et les ménages propriétaires : les locataires sont deux fois plus à risque de vivre de l'insécurité alimentaire (19,6 %) que les propriétaires (8,3 %) <sup>15</sup>.



## DES LOGEMENTS DE QUALITÉ POUR LES FAMILLES

La qualité même d'un logement – particulièrement sa salubrité et sa taille – est déterminante dans la vie des familles et le développement des enfants. Lors de notre tournée locale, les intervenants ont d'ailleurs maintes fois rapporté des enjeux de surpeuplement, d'insalubrité et de bruit excessif, en plus des difficultés des familles à trouver des logements abordables.

Plusieurs facteurs permettent de juger de la salubrité d'un logement : le manque d'entretien du bâtiment (p. ex. : isolation, revêtement); la présence de contaminants chimiques dans l'environnement intérieur (p. ex. : plomb, radon, amiante); la qualité de l'air (p. ex. : présence de moisissures); la présence d'animaux ou d'insectes indésirables (p. ex. : rongeurs, coquerelles)<sup>16</sup>.

Or en 2017, une enquête de la DRSP révélait que 26 % des familles locataires avec des enfants de 17 ans ou moins habitaient un logement dans lequel on retrouvait des taches ou des odeurs de moisissures<sup>17</sup>. Cette enquête révélait aussi des disparités importantes selon le revenu : les ménages locataires ayant un revenu de 20 000 \$ ou moins sont trois fois plus exposés aux taches ou odeurs de moisissures que les ménages ayant un revenu de 80 000 \$ et plus.

### Insalubrité et asthme vont de pair

En 2022-2023, la prévalence de l'asthme diagnostiqué chez les enfants montréalais de moins de 12 ans s'élevait à 5,9 %, ce qui représente **plus de 14 000 enfants**.

La présence de moisissures et l'humidité excessive fréquemment observées dans les logements montréalais sont des facteurs de risque importants de cette maladie<sup>18</sup>. D'autres allergènes souvent présents dans les domiciles peuvent aussi être en cause: la poussière, les animaux, la fumée secondaire et les coquerelles en sont quelques exemples<sup>19</sup>.

Qu'est-ce qu'un logement de taille convenable ? C'en est un logement dont le nombre de chambres à coucher suffit à la taille et à la composition du ménage (Statistique Canada, 2021).

- Selon le *Recensement 2021*:
  - Plus du quart des enfants (27 %) de 0 à 17 ans vivaient dans un logement de taille non convenable.
  - Parmi les enfants vivant dans un ménage locataire, c'est 40 % qui habitaient un logement de taille non convenable alors que cette proportion était de seulement 12 % pour les enfants vivant dans un ménage propriétaire<sup>20</sup>
- Selon le sondage de l'*Observatoire des tout-petits 2022*:
  - L'accès à une habitation de taille suffisante comporte plus de défis qu'avant la pandémie pour 41 % des parents de jeunes enfants<sup>21</sup>.



Un logement de taille non convenable pour une famille augmente le risque de maladies infectieuses et peut aussi affecter les résultats scolaires des étudiants en limitant l'espace et le temps en privé, nécessaires pour se concentrer sur leurs études<sup>22</sup>.

1/4

En 2021, plus du quart des enfants (27 %) de 0 à 17 ans vivaient dans un logement de taille **non convenable**.

## DES DÉMÉNAGEMENTS À RÉPÉTITION

Le marché locatif et immobilier actuel à Montréal n'est pas de tout repos pour les familles de la région. Taux d'inoccupation historiquement bas, loyers et taux d'intérêt en forte hausse, absence de mécanismes de régulation des prix et logique de marché privé; tout concourt à menacer la stabilité résidentielle d'un nombre croissant de familles montréalaises.

Et, encore une fois, ce sont les ménages locataires avec enfants qui sont les plus vulnérables<sup>23,24</sup>.

Lorsque la demande de logements dépasse largement l'offre, comme c'est le cas en ce moment, les ménages locataires occupant des logements abordables sont beaucoup plus à risque de subir une augmentation de loyer abusive les obligeant à déménager ou d'être carrément évincés, un scénario de plus en plus fréquent qui déracine et déstabilise des centaines de familles<sup>25</sup>.

53 %

### Montréal, ville de locataires

Dans la métropole, 53% des enfants de 17 ans et moins vivent dans un ménage qui est locataire de son domicile.

Les familles monoparentales sont surreprésentées : 65 % d'entre elles sont locataires, comparativement à 42 % pour les familles composées d'un couple avec enfants<sup>26</sup>.

Un déménagement, dans un tel contexte, peut avoir sur les enfants plusieurs impacts négatifs, découlant du stress engendré par le déménagement lui-même, d'un budget familial plus serré, de symptômes anxio-dépressifs chez les parents ou même d'un changement dans la structure familiale (divorce ou séparation)<sup>27,28</sup>.

4x

Au Québec, les cas d'éviction ont **quadruplé en l'espace de 12 ans**, passant de 754 cas à 3110 cas entre 2010 et 2022<sup>29</sup>. Et ce ne sont là que les cas connus. Il ne fait aucun doute que les enfants montréalais sont nombreux à se retrouver en situation d'éviction familiale.

Et c'est sans compter tous les liens sociaux que les enfants perdent en quittant un quartier, ce qui déstabilise d'autant leur développement<sup>30</sup>.

10 %

En 2021, plus de 10 % des enfants montréalais de 0 à 17 ans – soit environ **38 000 enfants** – avaient vécu un déménagement dans l'année précédente.

Les enfants vivant dans des familles à faible revenu sont plus susceptibles d'avoir à déménager : 24 % de ceux-ci avaient déménagé, comparativement à 9 % pour les enfants vivant dans une famille plus favorisée<sup>31</sup>.

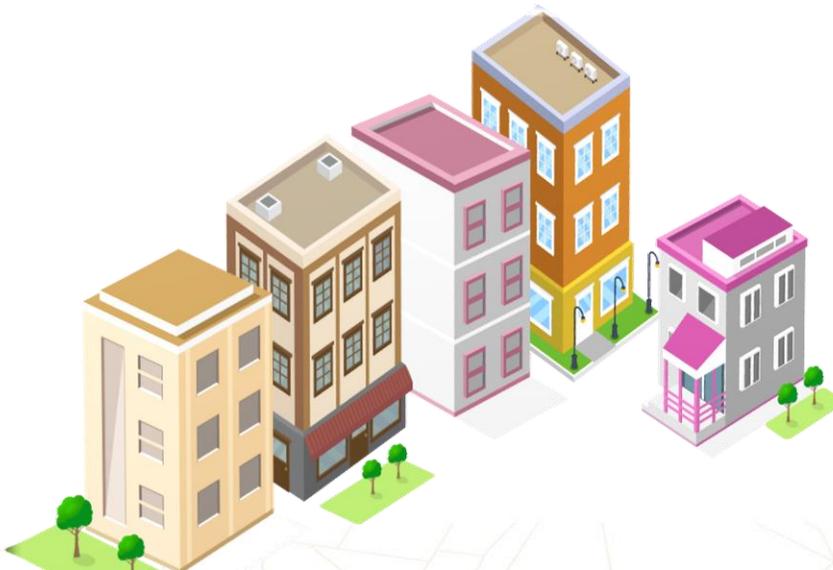


Qui plus est, habiter un secteur où l'instabilité résidentielle est élevée présente une corrélation significative avec des problèmes de santé ou de comportement, comme les excès d'alcool, les maladies chroniques et la mauvaise santé physique ou mentale autoévaluée<sup>32</sup>.

En fait, plus le nombre de déménagements dans la vie des enfants est élevé, plus les effets sur leur santé et leur bien-être semblent importants<sup>33</sup>, ce qui fait de l'instabilité résidentielle un facteur de risque indépendant des autres problèmes de logement et une cible d'action prioritaire pour la région montréalaise.

N'oublions pas, finalement, qu'en matière de logement, ce n'est pas tant le fait d'être propriétaire ou locataire qui est déterminant dans le bien-être des individus, mais plutôt le sentiment de contrôle sur leur environnement et le sentiment de sécurité<sup>34</sup>. C'est ce qui fait de la sécurité d'occupation une pierre angulaire du sentiment de sécurité global des familles. Il est donc impératif d'améliorer l'accès des familles à un logement salubre, abordable et de taille convenable – il en va de leur santé. À cette fin, un investissement conséquent dans le logement social et communautaire est largement considéré comme une des solutions les plus porteuses, puisqu'elle permet de réduire les inégalités sociales de santé en offrant aux familles de milieux vulnérables des logements de qualité et adaptés à leur réalité financière. Et puisque de tels logements ne sont pas soumis à une logique de marché privé, les familles locataires sont mieux protégées contre les évictions abusives.

Que ce soit par le biais de politiques publiques ou d'interventions ciblées, on doit traiter le logement comme un droit et un déterminant important de la santé des enfants<sup>35</sup>. Il nous revient collectivement de nous assurer qu'aucune famille ne soit privée d'un vrai chez-soi abordable, stable et de taille suffisante.



## RECOMMANDATIONS

### 4.1 Accroître l'offre de logement abordable et de qualité répondant aux besoins de l'ensemble des familles et intensifier les mesures de protection des familles locataires de leur domicile

#### Pistes d'action :

- Réinvestir substantiellement dans le logement social et communautaire, par le biais de programmes adaptés aux réalités régionales, pour atteindre minimalement 20 % du parc de logements locatifs
- Planifier une offre de logements de taille suffisante et adaptés aux besoins des familles dans tous les quartiers de l'agglomération de Montréal.
- Renforcer les mesures pour protéger les familles locataires des hausses abusives de loyer et des évictions, par exemple en instaurant un registre des loyers et en tenant compte de la vulnérabilité des familles locataires avec enfants.

### 4.2 Améliorer la qualité des logements dans l'ensemble du parc de logements locatifs, en priorisant les endroits où vivent davantage d'enfants

#### Pistes d'action :

- Miser sur l'action intersectorielle afin d'identifier les situations prioritaires d'insalubrité du logement vécues par les familles et pour favoriser entre partenaires locaux leur résolution en temps opportun.
- Développer et suivre collectivement et localement des indicateurs portant spécifiquement sur l'accès et la qualité des logements pour les familles montréalaises
- Prioriser le développement de connaissances au regard des politiques publiques et des interventions prometteuses en matière de logement et santé, et les diffuser aux partenaires et aux décideurs

#### Engagements de la DRSP :

- Collaborer avec des chercheurs et avec les partenaires intersectoriels pour le développement des connaissances concernant les effets du logement sur la santé des enfants, et les stratégies à déployer pour que toutes les familles montréalaises soient logées convenablement.
- Réaliser et diffuser des portraits et des cartes sur les conditions de logement des familles et sur les effets sur la santé associée.



## RÉFÉRENCES

- <sup>1</sup> Marie-France RAYNAULT, Simon TESSIER et François THÉRIEN, DRSP CCSMTL, [Pour des logements salubres et abordables](#), Rapport du directeur de santé publique de Montréal, 2015.
- <sup>2</sup> *Ibid.*
- <sup>3</sup> L'observatoire des tout-petits, [Besoins des parents de tout-petits en matière de logement](#), Résultats du sondage préparé par Léger, 2022.
- <sup>4</sup> D. D'ALESSANDRO et L. APPOLLONI, [Housing and health: an overview](#), 2020.
- <sup>5</sup> S. O'NEIL, M.E LABESSE et P. MORENCY, INSPQ, [Logement et santé : développement d'un cadre conceptuel](#), Rapport d'analyse, 2024.
- <sup>6</sup> L'observatoire des tout-petits, *Op. Cit.*, 2022.
- <sup>7</sup> Simon TESSIER et François TESSIER, DRSP CCSMTL, [Mémoire de la Direction régionale de santé publique de Montréal dans le cadre de la consultation sur le projet de Règlement pour une métropole mixte](#), 2019.
- <sup>8</sup> L'observatoire des tout-petits, *Op. Cit.*, 2022.
- <sup>9</sup> James R. DUNN, [L'approche de la santé de la population en fonction du logement : cadre de recherche, Pour le Comité national de recherche sur le logement SCHL](#), Université de Calgary, 2002; L'OBSERVATOIRE DES TOUT-PETITS, *Op. Cit.*, 2022.
- <sup>10</sup> L'observatoire des tout-petits, *Op. Cit.*, 2022.
- <sup>11</sup> Sandra NEWMAN et C.S. HOLUPKA, [Housing affordability and children's cognitive achievement. Health Affairs](#), 2016.
- <sup>12</sup> Statistique Canada, Recensement 2021
- <sup>13</sup> *Ibid.*
- <sup>14</sup> DRSP CCSMTL, [Portrait de l'insécurité alimentaire à Montréal en 2020](#), 2024.
- <sup>15</sup> *Ibid.*
- <sup>16</sup> Marie-France RAYNAULT, Simon TESSIER et François THÉRIEN, DRSP CCSMTL, *op. Cit.*, 2015
- <sup>17</sup> DRSP CCSMTL, [Les conditions d'habitation à Montréal selon l'Enquête Habitation 2017](#), 2018.
- <sup>18</sup> Jacques LOUIS. et Collab, [Étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais de 6 mois à 12 ans, rapport synthèse régional](#), Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, Québec, 2011.
- <sup>19</sup> Marisa A. PATTI et Collab., [Recommendations for Clinicians to Combat Environmental Disparities in Pediatric Asthma: A Review](#), CHEST, 2024.
- <sup>20</sup> Statistique Québec, [Vitrine statistique sur les jeunes de 15 à 29 ans](#), Logement.
- <sup>21</sup> L'observatoire des tout-petits, *Op. Cit.*, 2022.
- <sup>22</sup> D. D'ALESSANDRO et L. APPOLLONI, *Op. Cit.*, 2020.
- <sup>23</sup> Simon TESSIER et François TESSIER, DRSP CCSMTL, *Op. Cit.*, 2019
- <sup>24</sup> Marie-France RAYNAULT, Simon TESSIER et François THÉRIEN, DRSP CCSMTL, *Op. Cit.*, 2015.



- <sup>25</sup> DRSP CCSMTL, *Effets de la rareté des logements sains et abordables sur la santé des locataires montréalais*, 2021.
- <sup>26</sup> Statistique Canada, Recensement 2021, *Op. Cit.*
- <sup>27</sup> Anderson, S., Leventhal, T., Newman, S., & Dupéré, V. (2014). Residential mobility among children: A framework for child and family policy. *Cityscape*, 16(1), 5-36.
- <sup>28</sup> Matthew DESMOND et Rachel TOLBERT KIMBRO, [Eviction's Fallout: Housing, Hardship, and Health](#), *Social Forces*, vol. 94, Issue 1, September 2015, p. 295, 324.
- <sup>29</sup> Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), [Déloger pour s'enrichir : La hausse alarmante des évictions forcées au Québec](#), 2022.
- <sup>30</sup> Anderson, S., Leventhal, T., Newman, S., & Dupéré, V. (2014). Residential mobility among children: A framework for child and family policy. *Cityscape*, 16(1), 5-36.
- <sup>31</sup> Statistique Canada, Recensement 2021, *Op. Cit.*
- <sup>32</sup> Flora I MATHESON et Collab., [Élaboration de l'indice de marginalisation canadien: un nouvel outil d'étude des inégalités](#), *Canadian Journal of Public Health*, 103, S12-S16, 2012.
- <sup>33</sup> Kiana D BESS, Alison L MILLER et Roshanak MEHDIPANAH, [The effects of housing insecurity on children's health: a scoping review](#), *Health Promotion International*, vol 38, Issue 3, June 2023.
- <sup>34</sup> James GREGORY et Collab., *Renter's Sense of Control and Well-being: An Analysis of Housing Tenure and Mental Health. Journal of Urban Affairs*, vol. 42, no. 3, pp. 456-472, 2020.
- <sup>35</sup> Marie-France RAYNAULT, Simon TESSIER et François THÉRIEN, DRSP CCSMTL, *Op. Cit.*, 2015.

