



LA TRANSFORMATION SILENCIEUSE : ÉTAT DES LIEUX DES GRANDS IMMEUBLES DE LA PETITE-PATRIE

**« J'ai très peur de perdre mon
logement, de me ramasser dans la rue
et de devenir une future itinérante!!! »**

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	p. 5
2. CONTEXTE HISTORIQUE	p. 9
3. MÉTHODOLOGIE	p. 14
4. DONNÉES DU SONDAGE	p. 19
5. DONNÉES CROISÉES	p. 32
6. TÉMOIGNAGES	p. 35
7. RECOMMANDATIONS	p. 38
8. CONCLUSION	p. 42
9. BIBLIOGRAPHIE	p. 45

INTRODUCTION



POURQUOI UN RAPPORT SUR L'ÉTAT DU PARC LOCATIF DES GRANDS IMMEUBLES DE LA PETITE-PATRIE

Le présent rapport est né d'une inquiétude profonde et grandissante : la disparition rapide du parc locatif accessible pour les personnes à faible revenu dans le quartier de La Petite-Patrie. Depuis plus de deux décennies, des transformations immobilières modifient profondément le visage du quartier. Si ces mutations se sont traduites par une hausse généralisée des loyers et une raréfaction des logements abordables, elles prennent aujourd'hui une tournure particulièrement préoccupante avec l'entrée massive de grands investisseurs spéculatifs dans des immeubles locatifs de grande taille.

INTRODUCTION

Depuis les années 2000, les stratégies d'investissement immobilier ciblent surtout les plex, ces immeubles de deux à cinq logements emblématiques du quartier. De tels bâtiments dotés d'entrées individuelles donnant directement sur la rue ont été achetés pour faire l'objet de rénovations, parfois mineures, parfois majeures, dans le but de relouer les logements à des prix nettement plus élevés ou de revendre avec des profits substantiels. Cette dynamique a contribué à fragiliser de nombreux ménages et à transformer progressivement la composition sociale du quartier.

Les petits logements que l'on retrouve habituellement dans les grands immeubles n'ont pas échappé à cette flambée des loyers. Entre 2020 et 2024, le prix des logements à louer dans le quartier a augmenté de 35 % à 41 % selon leur typologie. À titre d'exemple, les studios se louaient en moyenne 790 \$ en 2020, contre 1 105 \$ quatre ans plus tard. Les logements de type 3 ½ sont, quant à eux, passés de 982 \$ à 1 389 \$.

Or, ces dernières années, on observe un nouveau phénomène dans le quartier : l'acquisition de grands immeubles locatifs comptant 20, 40, 60 logements ou plus par de puissants acteurs immobiliers. Ces immeubles, souvent composés de studios ou de très petits logements, ont longtemps été occupés par des personnes seules, âgées ou à faible revenu. Aujourd'hui, ils sont ciblés par ces investisseurs qui cherchent à augmenter rapidement leurs profits. Les locataires qui y vivent, souvent isolés et disposant de revenus limités, sont particulièrement vulnérables aux pressions exercées par les nouveaux propriétaires.

Au cours de ces dernières années, le Comité logement de la Petite Patrie a vu se multiplier des situations alarmantes. Par exemple, des locataires établies depuis plus de dix ans rapportent qu'un nouveau propriétaire, à peine arrivé, a affiché des avis uniquement en anglais exigeant que le loyer soit payé par une plateforme numérique alors que les paiements avaient toujours été faits en argent comptant.

INTRODUCTION

Plusieurs résident·es, n'ayant ni téléphone intelligent ni accès à Internet, n'arrivaient plus à payer leur loyer. Les nouveaux gestionnaires demeuraient injoignables, ne répondaient plus au téléphone et imposaient cette plateforme comme seul moyen de communication. Des dizaines de dossiers pour non-paiement de loyer ont alors été déposés au Tribunal administratif du logement. Dans plusieurs cas, de telles procédures sont un moyen de faire quitter rapidement les locataires qui paient encore 700 ou 800 dollars pour des logements où sévissent souvent des problèmes de salubrité ou d'entretien : vermine, moisissure, chauffage déficient, etc. Une fois les locataires parti·es, les logements sont repeints sommairement et remis en location à des prix jusqu'à 1 350 dollars ou plus. Dans la Petite-Patrie, ces pratiques sont devenues de plus en plus fréquentes. Constatant que les locataires qui occupaient historiquement ces immeubles étaient rapidement remplacé·es par des ménages à revenu moyen, le Comité logement a décidé de documenter la situation. Nous avons visité les 75 plus grands immeubles du quartier et réalisé une enquête auprès de près de 400 ménages locataires afin de mieux comprendre leur réalité, leurs conditions de logement et les pressions qu'ils et elles subissent.

Aujourd'hui, nous n'accompagnons plus seulement les locataires aux prises avec des conditions de logement difficiles : nous travaillons sans relâche pour éviter qu'ils ou qu'elles ne perdent leur logement. Les différentes tactiques évoquées plus haut, combinées à la peur bien réelle des locataires de se retrouver à la rue, nous obligent à déployer une énergie considérable et à mettre en place un véritable filet de sécurité autour de ces personnes.

**« On sent
qu'on peut être
remplacé
facilement. Ça
rend tout le
monde
silencieux. »**

INTRODUCTION

Cela implique de mobiliser un grand nombre de ressources : aide au crédit, aide alimentaire, soutien psychosocial, accompagnement dans la recherche de logements sociaux. En outre, nous devons lutter continuellement pour le maintien d'acquis élémentaires, comme les modalités de paiement ou de communication avec les propriétaires, comme indiqué ci-dessus, ou encore des services inclus au bail. En définitive, c'est l'ensemble de la société qui assume les coûts sociaux de la recherche de profit de ces promoteurs immobiliers.

Le présent rapport vise donc à dresser un premier état des lieux de la situation dans les grands immeubles du quartier. Les pages qui suivent présentent un survol historique de l'évolution du parc locatif de La Petite-Patrie, les résultats détaillés de notre enquête menée dans les grands immeubles, et une comparaison entre la réalité de ces locataires et celle du reste du quartier. Nous décrivons également la méthodologie employée. Le rapport se conclut par une mosaïque de témoignages recueillis auprès de celles et ceux qui vivent quotidiennement ces transformations violentes, et par les recommandations que nous portons.

CONTEXTE HISTORIQUE



DES RACINES POPULAIRES À LA MONTÉE DES PRESSIONS IMMOBILIÈRES

Les changements observés aujourd'hui dans le marché locatif de La Petite-Patrie s'inscrivent dans une transformation urbaine amorcée depuis plusieurs décennies. Le quartier s'est constitué au tournant du XX^e siècle dans un contexte d'industrialisation rapide de Montréal, alors que des secteurs résidentiels denses étaient aménagés pour loger une population majoritairement ouvrière. Avec ses immeubles de faible hauteur et sa forte proportion de logements locatifs, le quartier est longtemps demeuré accessible à des ménages à revenu modeste et a favorisé une vie de quartier basée sur la proximité et les réseaux locaux.

CONTEXTE HISTORIQUE

À partir de la fin du XX^e siècle, une transformation s'est amorcée : comme dans plusieurs autres quartiers centraux de Montréal, le retour de ménages plus aisés vers la ville, la revalorisation des bâtiments anciens et les investissements publics dans l'espace urbain ont fait augmenter l'intérêt pour le quartier et ont accru progressivement la demande immobilière. Les rénovations se sont multipliées, des immeubles ont changé de vocation et le paysage commercial s'est transformé. Ces dynamiques structurelles expliquent en partie les tendances que l'on observe aujourd'hui : contraction du parc locatif, hausse soutenue des loyers et pressions croissantes sur les ménages locataires. Il ne s'agit pas d'un phénomène récent, mais du résultat de changements qui se sont installés progressivement depuis plusieurs décennies.

DÉBUT DES ANNÉES 2000 : UN QUARTIER ENCORE ACCESSIBLE, MAIS DÉJÀ SOUS TENSION

Au début des années 2000, La Petite-Patrie était un quartier majoritairement locataire : 77 % des logements étaient occupés par des ménages locataires. À cette période, le loyer moyen était d'environ 608 \$ par mois, et 38 % des ménages consacraient plus de 30 % de leur revenu au logement. Entre 2001 et 2006, les loyers ont bondi de 21 %, plus rapidement que sur l'ensemble de l'île de Montréal.

Dans le même temps, les conversions d'immeubles ont commencé à transformer le parc résidentiel. En outre, le niveau de scolarité dans le quartier a augmenté, de nouveaux ménages plus aisés s'y sont installés, ce qui a contribué au déplacement progressif des locataires à plus faible revenu. Ces transformations ont été accélérées par certains projets annoncés à la même époque, notamment dans le secteur Bellechasse, à l'ouest du quartier, lequel avait été ciblé par le gouvernement péquiste pour l'implantation éventuelle du CHUM. Bien que le projet ne se soit pas concrétisé dans ce secteur, son annonce a alors suscité des anticipations immobilières. Des promoteurs y ont vu une occasion d'affaires et ont spéculé sur la revalorisation future du secteur, ce qui a fait augmenter la valeur des terrains et des immeubles et a eu des conséquences importantes sur les locataires du quartier.

CONTEXTE HISTORIQUE

2010-2019 : UNE ACCÉLÉRATION MARQUÉE DES PRESSIONS

Les pressions observées dans les années 2010 n'étaient pas nouvelles. Dès 1980, La Petite-Patrie figurait au troisième rang des quartiers comptant la plus forte proportion de personnes âgées, après Baie-d'Urfé, notamment. Cette caractéristique démographique n'a pas tardé à attirer l'attention des spéculateurs immobiliers. Les personnes âgées, vivant souvent depuis très longtemps dans leur logement et payant des loyers modestes, se trouvent parfois en situation d'isolement ou d'insécurité quant à leurs droits et constituent une cible parfaite pour des tentatives d'éviction. Une fois les logements libérés, ils étaient souvent rénovés, reloués à des prix plus élevés, ou les immeubles étaient revendus avec d'importants profits.

C'est face à cette situation que le Comité logement de la Petite Patrie s'est mobilisé, en collaboration avec Françoise David et Québec solidaire, afin de faire adopter l'article 1959.1 du *Code civil du Québec*, qui vise à mieux protéger les personnes âgées contre les reprises et évictions abusives. Cette mobilisation marque un jalon important dans la défense du droit au maintien dans les lieux des locataires, bien avant l'intensification récente des transformations immobilières.

Au cours des années 2010, la pression s'est nettement accentuée : le loyer moyen est passé de 608 \$ en 2006 à 815 \$ en 2016, une hausse supérieure à celle observée à Montréal. Pendant la même période, plus de 6 000 ménages consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement.

Parallèlement, le nombre de logements locatifs a diminué de façon marquée. La proportion de ménages locataires est passée de 77 % en 2006 à 71 % en 2016, notamment en raison de nombreuses conversions en copropriétés. Entre 1991 et 2013, 3 287 logements ont été transformés en condo, soit une perte d'environ 20 % du parc locatif. Dans le même intervalle, la valeur moyenne des logements a augmenté de 72 %.

CONTEXTE HISTORIQUE

Entre 2005 et 2015, le revenu moyen est passé de 36 057 \$ à 52 522 \$, mais cette hausse est restée profondément inégale : les familles monoparentales et les personnes âgées, notamment, ont vu leur situation se fragiliser, ce qui a contribué au déplacement des ménages les plus vulnérables.

2021-2024 : UNE CRISE AIGÜE ET GÉNÉRALISÉE

Au début des années 2020, ces tendances ont atteint un seuil critique. En 2024, la proportion de ménages locataires est tombée à 69,7 %, confirmant le recul du parc locatif dans le quartier.

Dans le même temps, les loyers ont atteint des niveaux sans précédent, le loyer moyen d'un logement occupé s'élevant à 1 167 \$, tandis que les logements offerts sur le marché culminaient à 1 617 \$. En 2024, un logement de type 4 ½ se louait en moyenne 1 709 \$.

Malgré une hausse temporaire des revenus médians pendant la pandémie due aux mesures gouvernementales (comme la PCU), la pression financière liée au logement est demeurée forte : 26,1 % des ménages locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu au logement, et 13,7 % avaient des besoins impérieux en matière de logement, c'est-à-dire qu'ils vivaient dans un logement trop petit, trop cher pour leur revenu et/ou étaient aux prises avec des problèmes de salubrité. Plus de la moitié de la population (52,5 %) a déménagé au cours des cinq dernières années, une situation particulièrement marquée chez les locataires et les jeunes adultes.

CONTEXTE HISTORIQUE

CONCLUSION : UNE TRANSFORMATION PROFONDE DU QUARTIER

Depuis le début des années 2000, La Petite-Patrie a connu des mutations importantes. L'augmentation du niveau de scolarité et du revenu moyen témoigne d'une recomposition sociale du quartier marquée par un creusement des inégalités. De plus, même les gains socioéconomiques réels demeurent fragiles dans un contexte d'inflation et de flambée des loyers.

Au fil du temps, le quartier est passé d'un milieu populaire accessible à un territoire meurtri par la spéculation immobilière, la diminution du parc locatif, les hausses rapides des loyers et des valeurs immobilières, ainsi que par une pression croissante sur les ménages locataires.

« Avec des enfants, perdre le logement voudrait dire changer d'école, de quartier, de réseau. C'est énorme. »

Derrière ces transformations, les vulnérabilités persistent. Les personnes seules, les aîné·es et certaines familles avec enfants sont particulièrement exposé·es à ces transformations et peinent à rester dans le quartier, malgré ce que l'augmentation globale des revenus pourrait laisser croire.

Cette évolution illustre le processus d'embourgeoisement qui transforme progressivement la composition sociale de La Petite-Patrie et place aujourd'hui le logement — et ses composantes d'accès, de maintien dans les lieux et de développement de logements sociaux — au cœur des enjeux du quartier.

MÉTHODOLOGIE



Cette enquête a été menée afin de dresser un état des lieux des grands immeubles de La Petite-Patrie et de présenter un aperçu des réalités vécues par les locataires qui y habitent, dans un contexte de spéculation immobilière, de transformations importantes du parc locatif et des défis de plus en plus complexes auxquels ils et elles doivent faire face pour conserver leur logement.

Nous avons privilégié une approche humaine, favorisant la rencontre avec les locataires. Notre objectif était de visiter 75 immeubles totalisant 3 380 logements.

MÉTHODOLOGIE

D'abord, un travail préalable de repérage, réalisé en collaboration avec les partenaires de la Table sur la salubrité des logements de La Petite-Patrie, a permis d'identifier 75 des plus grands immeubles résidentiels du quartier, tous comptant plus de dix logements, en raison de la place qu'ils occupent et de leur exposition croissante aux rachats de baux, aux menaces de travaux majeurs (rénoviction), à l'intimidation et aux hausses importantes de loyers.

L'équipe du Comité logement a ensuite effectué du porte-à-porte dans chacun de ces immeubles, pour un total de 3 380 visites, afin de rejoindre l'ensemble des ménages. Cette démarche s'est appuyée sur de l'affichage dans les immeubles et le quartier afin de maximiser la participation. Le questionnaire, entièrement anonyme, pouvait être rempli de façon autonome, en ligne ou avec l'accompagnement d'une personne de l'équipe.

Au total, 377 personnes ont répondu au sondage. Afin d'assurer la cohérence de l'échantillon, seules les réponses provenant de locataires vivant dans un immeuble de plus de dix logements situé à l'intérieur du quartier de La Petite-Patrie ont été retenues. Les réponses issues de plus petits immeubles ou de l'extérieur du quartier ont donc été exclues. Après application de ces critères, 231 répondant·es ont été conservé·es pour l'analyse statistique.

Le questionnaire portait notamment sur les caractéristiques sociodémographiques des répondant·es (âge, composition du ménage, statut migratoire, revenu individuel), la situation résidentielle (ancienneté, coût du logement, type d'immeuble, taille du logement), ainsi que différents indicateurs de salubrité et d'entretien (présence de vermine ou de moisissures, infiltrations d'eau, état général du logement). Il permettait également de documenter les relations avec les propriétaires ou les gestionnaires, ainsi que les pressions vécues par les locataires, et leurs impacts.

MÉTHODOLOGIE

Les réponses ont été compilées dans une base de données au format Excel permettant de réaliser des croisements statistiques entre variables — notamment entre coût du loyer et ancienneté dans le logement ou encore entre coût du loyer et pressions exercées par les propriétaires. Ces analyses ont été mises en parallèle avec les données issues du recensement de Statistique Canada ayant servi à l'élaboration du *Portrait statistique du quartier de La Petite-Patrie 2021–2024* par la Table logement / aménagement de La Petite-Patrie. Cette comparaison a permis d'évaluer dans quelle mesure les réalités observées dans les grands immeubles s'inscrivaient dans les tendances générales du quartier, ou s'en distinguaient.

Enfin, le questionnaire comprenait des questions ouvertes portant sur les problèmes vécus dans le logement, les interactions avec les propriétaires, les craintes de devoir déménager ou encore les impacts des hausses de loyer sur la vie quotidienne. Ces réponses qualitatives ont fait l'objet d'une analyse thématique visant à constituer une mosaïque de témoignages permettant de donner un visage humain aux données statistiques, et de rendre visibles les réalités vécues derrière les chiffres.

LIMITES ET BIAIS LIÉS À LA COLLECTE DES DONNÉES

Comme toute enquête de terrain, notre démarche comporte certaines limites méthodologiques qu'il est important de reconnaître. L'ensemble des logements des immeubles ciblés a été visité par nos équipes. Lorsque les locataires étaient présent·es, ils et elles ont été invité·es à remplir le sondage sur place, de façon autonome ou avec l'accompagnement d'une personne de l'équipe. En l'absence de réponse, un dépliant a été laissé aux portes afin d'inviter les locataires à participer ultérieurement, soit en remplissant le questionnaire en ligne, soit en communiquant avec notre équipe pour le compléter par téléphone ou en personne.

MÉTHODOLOGIE

La collecte s'est donc en grande partie appuyée sur la participation en ligne. Cette modalité a pu introduire un biais de sélection en favorisant les personnes disposant d'un accès à Internet et d'un certain niveau de littératie numérique. De plus, la proportion importante de locataires absent·es lors des visites a réduit les occasions de compléter le questionnaire en présence d'une personne de l'équipe. Cette situation a pu limiter la participation de certain·es occupant·es, notamment les personnes les plus isolé·es ou moins à l'aise avec les outils numériques.

Ce biais de participation pourrait également avoir influencé les données relatives au revenu. Les personnes en âge de travailler, disposant d'un meilleur accès aux technologies et d'un niveau de littératie plus élevé, sont susceptibles d'avoir répondu en plus grand nombre et de présenter, en moyenne, une situation économique plus stable que d'autres occupant·es de grands immeubles. À l'inverse, certaines personnes plus âgées, notamment des hommes seuls vivant avec un revenu précaire, pourraient avoir été sous-représentées dans l'échantillon. Cela a pu conduire à une surestimation relative des revenus moyens au sein de l'échantillon et à une sous-représentation des situations de grande pauvreté. Cette hypothèse doit être prise en compte dans l'interprétation des résultats.

Par ailleurs, notre expérience de terrain nous indique que les femmes sont généralement plus enclines à solliciter de l'aide et à verbaliser les difficultés vécues dans leur logement, ce qui a pu également influencer la composition de l'échantillon. Notre connaissance du quartier suggère qu'une proportion importante d'hommes seuls et plus âgés habite les immeubles visités, alors que le portrait sociodémographique des répondant·es indique que 53,5 % des personnes ayant complété le sondage sont des hommes. Cet écart possible entre la population réelle des immeubles et celle qui a répondu au questionnaire doit être considéré dans l'analyse.

MÉTHODOLOGIE

Enfin, certaines tendances observées – notamment le fait que les personnes occupant leur logement depuis peu déclarent davantage de problèmes de salubrité ou de harcèlement – pourraient aussi avoir été influencées par un phénomène de résignation ou d’habitude. En effet, les recherches en sociologie et en psychologie sociale montrent que l’exposition prolongée à des conditions défavorables, qu’il s’agisse d’isolement ou de précarité, peut entraîner une forme de normalisation ou de « défaite sociale ». Selon le concept de défaite sociale, défini comme une expérience prolongée d’exclusion ou de subordination sociale, l’exposition répétée à des conditions de marginalisation peut produire des effets psychologiques durables, dont un sentiment d’impuissance et une adaptation progressive aux conditions défavorables (Selten et Cantor-Graae, 2005). Ce processus peut par conséquent conduire certaines personnes exposées depuis longtemps à des conditions dégradées à normaliser ces difficultés, à moins les déclarer, ou à exprimer un sentiment d’impuissance face aux possibilités de changement. Il s’ensuivrait une surreprésentation des personnes occupant le logement depuis peu.

Nommer ces limites ne remet pas en cause la pertinence des constats présentés. Au contraire, cela permet d’en situer plus précisément la portée et de renforcer la rigueur de l’analyse, dans un contexte où certaines réalités – notamment celles des personnes les plus vulnérables – demeurent structurellement plus difficiles à documenter.

DONNÉES DU SONDAGE



Le sondage mené auprès des locataires des grands immeubles ciblés met en lumière une réalité que les statistiques globales du quartier tendent à masquer : une dégradation concrète des conditions de logement et une intensification des pressions exercées sur les ménages locataires.

Derrière les moyennes et les indicateurs macroéconomiques se trouvent des personnes qui vivent au quotidien avec une précarité financière due aux hausses des loyers, l'insalubrité et l'instabilité résidentielle.

DONNÉES DU SONDAGE

Les données sont sans équivoque. Ces immeubles abritent majoritairement des ménages à revenu modeste, pour qui le logement accapare une part disproportionnée du budget. Elles révèlent également de nombreux problèmes de logement tels que l'insalubrité, le manque d'entretien, ainsi que des pressions ou du harcèlement exercés par les propriétaires. Ce ne sont pas des cas isolés, mais les manifestations d'un modèle structurel où la recherche de rentabilité prime sur les conditions de vie des locataires.

L'analyse croisée des variables permet d'identifier les mécanismes à l'œuvre. Le roulement des locataires s'accompagne de hausses substantielles de loyers. Les locataires qui habitent leur logement depuis longtemps paient moins cher, mais il est insalubre ou son état s'est dégradé. À l'inverse, les nouveaux ménages paient davantage et disposent en moyenne de revenus plus élevés, ce qui confirme le processus d'éviction progressive des ménages à faible revenu abordé dans le volet historique. Les données révèlent donc une transformation graduelle de la composition sociale du quartier, discrète, mais bien réelle.

Ces résultats mettent également en relief que les difficultés observées ne relèvent pas simplement de situations individuelles ou de trajectoires personnelles. Elles s'inscrivent dans une dynamique structurelle marquée par la spéculation immobilière, la financiarisation du logement et l'érosion du parc locatif accessible. Loin de corriger ces inégalités, le marché tend plutôt à les amplifier.

La section qui suit présente les principaux constats issus du sondage. Elle vise à documenter la situation des locataires rencontrés, mais aussi à mettre en lumière les transformations à l'œuvre dans ces immeubles : une transformation du quartier qui fragilise les ménages les plus vulnérables et redéfinit progressivement qui peut — ou non — continuer d'y habiter.

DONNÉES DU SONDAGE

PORTRAIT DES LOCATAIRES DES GRANDS IMMEUBLES DU QUARTIER

Le sondage révèle que les grands immeubles ciblés abritent une population locataire largement composée d'adultes entre 25 et 64 ans. Plus de la moitié des répondant·es ont entre 25 et 44 ans, et environ une personne sur cinq se situe dans la tranche des 45 à 64 ans.

Les locataires âgé·es de 65 ans et plus représentent environ 17 % des répondant·es. Cette proportion dépasse celle observée dans l'ensemble du quartier de La Petite-Patrie, puisque les personnes de 65 ans et plus constituent 11,3 % de la population, ce qui suggère une présence plus importante d'aîné·es dans les grands immeubles étudiés.

Sur le plan du genre, un peu plus de la moitié des répondant·es sont des hommes (53,5 %), tandis qu'un peu plus de quatre personnes sur dix sont des femmes (43 %). Une faible proportion s'identifie à une autre identité de genre (1,75 %) ou préfère ne pas répondre (1,3 %). Cette répartition rappelle que les enjeux du logement traversent l'ensemble de la population, tout en affectant différemment les trajectoires selon les situations économiques et sociales.

La majorité des répondant·es se déclarent célibataires, et environ un cinquième vit en couple. Les ménages avec enfants sont également représentés, mais demeurent minoritaires. Cette prédominance de personnes seules ou de petits ménages est cohérente avec la forte proportion de logements de petite taille observée dans ces immeubles. Elle met aussi en lumière la réalité de nombreux ménages isolés, pour qui une hausse de loyer ou une pression d'éviction peut rapidement devenir insoutenable.

DONNÉES DU SONDAGE

Du point de vue du statut migratoire, la majorité des répondant·es sont citoyen·nes canadien·nes, mais on retrouve également des résident·es permanent·es et temporaires. Il est par ailleurs reconnu que les personnes sans statut légal déclarent rarement leur situation par crainte des conséquences administratives ou juridiques. Ainsi, bien que les données indiquent que 0,2 % à 0,6 % des personnes au Québec se trouvent sans statut, cette proportion est vraisemblablement plus grande dans la population locataire sondée. Étant donné que ces immeubles offrent des logements parfois plus accessibles que le reste du marché — bien que souvent encore trop chers pour les moyens des locataires — il est plausible que la proportion réelle de personnes sans statut y soit en réalité plus élevée.

Cette diversité de parcours migratoires rappelle que les transformations du parc locatif touchent des personnes aux statuts variés, dont certaines plus exposées aux rapports de pouvoir et aux barrières linguistiques ou administratives.

Le portrait démographique de ces immeubles est diversifié. On y trouve beaucoup de personnes d'âge actif et de personnes vivant seules, ainsi qu'une proportion notable d'aîné·es. Leurs parcours et leurs situations varient : on ne peut donc pas réduire les locataires à un seul profil. Cette diversité de ménages est aujourd'hui directement exposée aux effets de la spéculation et de la transformation du marché locatif.

DONNÉES DU SONDAGE

REVENUS DES LOCATAIRES

Parmi les répondant·es ayant déclaré leur revenu individuel, le constat est clair : les grands immeubles étudiés logent majoritairement des ménages à revenu modeste. En effet, 66 % gagnent moins de 40 000 \$ par année, et près du tiers (31,5 %) se situe dans la tranche économique la plus basse, soit moins de 16 000 \$ par an. Ces chiffres traduisent une réalité économique fragile pour une large proportion des locataires.

Parmi les répondant·es âgé·es de 65 ans et plus ayant déclaré leur revenu, la très grande majorité dispose de ressources financières très limitées : 90 % gagnent moins de 30 000 \$ par année et 75 % moins de 16 000 \$. Avec de tels revenus, toute hausse de loyer peut rapidement devenir insoutenable. Pour plusieurs aîné·es, perdre son logement signifierait tout simplement ne plus pouvoir se reloger dans le quartier, voire se retrouver en situation d'itinérance.

Revenus par personne : répartition par catégorie

Réponses valides prises en compte : 146 personnes (les non-réponses sont exclues du calcul)

Catégorie de revenu	Nombre	Pourcentage
0 à 16 000 \$	46	31,5 %
17 000 à 29 000 \$	20	13,7 %
30 000 à 39 000 \$	31	21,2 %
40 000 à 49 000 \$	18	12,3 %
50 000 \$ et +	31	21,2 %

DONNÉES DU SONDAGE

À l'inverse, environ une personne sur cinq déclare un revenu de 50 000 \$ ou plus, surtout chez la population de 25 à 44 ans. Cette cohabitation de situations économiques contrastées révèle que la polarisation croissante des revenus se produit également à l'intérieur même de ces immeubles. Elle témoigne d'un parc locatif en transition, où les ménages les plus précaires côtoient des ménages plus aisés, souvent arrivés récemment.

L'analyse met en évidence un élément particulièrement révélateur : les locataires ayant les revenus les plus faibles sont généralement ceux et celles qui occupent leur logement depuis le plus longtemps, tandis que les personnes installées plus récemment disposent, en moyenne, de revenus plus élevés. Autrement dit, le roulement des locataires ne se traduit pas seulement par une hausse des loyers, mais par un remplacement progressif des ménages à faible revenu par des ménages mieux nantis.

Ces données ne traduisent pas une transformation neutre du quartier. Elles illustrent un mécanisme bien connu en contexte de spéculation et de gentrification : l'augmentation des loyers agit comme un filtre économique qui redéfinit progressivement qui peut rester, et qui peut s'installer, dans ces immeubles.

DONNÉES DU SONDAGE

PRIX DES LOYERS

Les loyers observés dans les grands immeubles ciblés illustrent concrètement la pression financière qui s'exerce sur des logements majoritairement de petite taille. Les logements d'une pièce affichent un loyer moyen d'environ 851 \$ par mois (53 répondant·es), ceux de deux pièces environ 860 \$ (42 répondant·es). Les logements de trois pièces, les plus nombreux dans les immeubles étudiés, avec 54 répondant·es, atteignent en moyenne 1 070 \$. Les logements de quatre pièces se louent en moyenne 1 148 \$ (21 répondant·es), tandis que les logements de cinq pièces ou plus, plus rares avec seulement 9 répondant·es, atteignent environ 1 400 \$ par mois.

Prix des loyers moyens		
Réponses valides prises en compte : 179 personnes (les non-réponses sont exclues du calcul)		
Nombre de pièces	Loyer moyen / mois	nombre
1 pièce	~851 \$	53
2 pièces	~860 \$	42
3 pièces	~1 070 \$	54
4 pièces	~1 148 \$	21
5 pièces et +	~1 400 \$	9

DONNÉES DU SONDAGE

Ces chiffres prennent tout leur sens lorsqu'on les replace dans le contexte des revenus documentés précédemment. Les immeubles étudiés sont composés majoritairement de logements de petite et moyenne taille — une à trois pièces — qui représentent environ 83 % du parc recensé. Il s'agit donc principalement de logements occupés par des personnes seules ou de petits ménages, souvent à revenu modeste.

« Même en travaillant à temps plein, je n'ai aucune marge. Un déménagement serait financièrement catastrophique. »

Ainsi, une large part du parc locatif étudié est constituée de petits logements dont les loyers atteignent des niveaux difficilement soutenables pour les revenus déclarés. Cette configuration n'est pas neutre : elle concentre la pression financière sur des ménages déjà fragilisés et rend chaque hausse de loyer particulièrement déstabilisante. Dans un contexte de rareté de logements réellement abordables, ces montants contribuent à rigidifier les trajectoires résidentielles et à limiter les possibilités de mobilité ou d'amélioration des conditions de vie.

DONNÉES DU SONDAGE

PRIX DES LOYERS SELON LE TEMPS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Les réponses mettent en évidence une relation inverse, nette et frappante, entre l'ancienneté dans le logement et le montant du loyer payé. Plus une personne occupe son logement depuis longtemps, plus son loyer est bas. À l'inverse, plus l'installation est récente, plus le loyer est élevé.

Les ménages installés depuis moins de deux ans paient en moyenne plus de 1 100 \$ par mois, tandis que ceux présents depuis plus de dix ans paient environ 800 \$. L'écart de plus de 300 \$ par mois n'est pas anecdotique : il révèle l'ampleur des hausses appliquées lors du départ d'un ménage et de l'arrivée d'un nouveau ménage.

Les données montrent également un écart important selon l'âge : les locataires de 18 à 44 ans paient en moyenne 1 060 \$ par mois, tandis que ceux de 65 ans et plus déboursent en moyenne 768 \$.

Ces données illustrent concrètement comment le roulement des locataires devient un levier important d'augmentation des loyers. Le marché ne fonctionne pas ici comme un simple ajustement naturel de l'offre et de la demande : il repose sur une dynamique où chaque départ ouvre la porte à une revalorisation substantielle du logement. Ce mécanisme favorise progressivement les ménages capables d'absorber ces hausses et fragilise ceux et celles qui disposent de revenus plus modestes.

« Mon loyer est bas parce que je suis là depuis longtemps. Je sais que c'est exactement pour ça qu'ils veulent me voir partir. »

En somme, la stabilité résidentielle devient un facteur de protection temporaire contre la flambée des loyers, tandis que chaque déménagement expose les nouveaux ménages à des coûts nettement plus élevés. Cette logique contribue directement au remplacement socioéconomique observé dans les immeubles étudiés et, plus largement, dans le quartier.

DONNÉES DU SONDAGE

CONDITIONS DE LOGEMENT : SALUBRITÉ, CADRE BÂTI ET PRESSIONS

Au-delà des revenus et des loyers, le sondage permet de documenter une autre réalité fondamentale : les conditions réelles de logement. Trois dimensions ont été analysées — la salubrité, l'état du cadre bâti et les pressions exercées par les propriétaires.

Problèmes de salubrité

Selon le sondage, 47,8 % des répondant·es déclarent vivre avec au moins un problème de salubrité dans leur logement. Les situations les plus fréquemment mentionnées concernent la présence de coquerelles, de punaises de lit, de rongeurs, ainsi que de moisissures ou d'infiltrations d'eau.

C'est dire que près d'un ménage sur deux vit dans un logement où les conditions minimales d'habitabilité sont compromises. Ces problèmes ne relèvent pas de simples désagréments : ils affectent directement la santé physique et mentale, la qualité de vie et la dignité des personnes qui y habitent.

« Les interventions sont toujours temporaires. On traite l'immeuble comme une machine à loyers. »

DONNÉES DU SONDAGE

Problèmes liés au cadre bâti et à l'entretien

Environ 13,6 % des répondant·es rapportent des problèmes liés au cadre bâti ou à l'entretien : chauffage inadéquat, plomberie défectueuse, problèmes électriques, infiltrations ou déficiences touchant des équipements collectifs.

Même si cette proportion est inférieure à celle des problèmes de salubrité, elle révèle néanmoins des défaillances structurelles importantes. Dans un contexte où les immeubles prennent de la valeur sur le marché, ces carences interrogent directement les priorités d'investissement et la responsabilité des propriétaires.

Plus de la moitié des locataires (52 %) rapportent au moins un problème lié à la salubrité ou à l'entretien du logement.

Pressions et harcèlement

Environ 15 % des répondant·es déclarent avoir subi des pressions ou des formes de harcèlement de la part de leur propriétaire. Ces situations incluent des tentatives de reprise ou d'éviction, des hausses de loyer jugées abusives, des menaces ou des formes d'intimidation, ainsi que des négligences perçues comme stratégiques.

Ces données montrent que l'insécurité résidentielle ne vient pas seulement de la hausse des loyers. Certains propriétaires exercent aussi des pressions ou entretiennent la peur pour pousser les locataires à partir et pouvoir relouer plus cher.

Entre les visites régulières injustifiées, les augmentations de loyer doublées, les menaces, les changements de serrure à l'insu des locataires, de plus en plus de locataires vivent une ou plusieurs formes d'intimidation. Plus de 30 % des locataires interrogé·es vivent une détresse allant de légère à intense et ont peur de perdre leur logement.

DONNÉES DU SONDAGE

Pressions et harcèlement (suite)

Au total, 55 % des répondant·es déclarent faire face à au moins une des trois catégories de problématiques identifiées : salubrité, entretien ou harcèlement. Près d'un quart cumule des difficultés relevant d'au moins deux dimensions, et environ 8 % vivent simultanément des problèmes de salubrité, des déficiences du cadre bâti et des pressions.

Ce cumul est révélateur. Il montre que les enjeux ne sont pas isolés : ils se superposent et s'amplifient. Pour une part importante des locataires, il ne s'agit pas seulement de payer un loyer élevé, mais de composer avec des logements dégradés et un climat d'instabilité. Cette réalité met en lumière un système où la spéculation immobilière coexiste avec la dégradation des conditions de vie.

LE VÉCU DES LOCATAIRES FACE AUX PROBLÈMES DE LOGEMENT

Les réponses qualitatives du sondage donnent à voir la réalité vécue derrière les pourcentages. Elles décrivent un quotidien marqué par l'usure, l'instabilité et une insécurité constante. Ce que racontent les locataires, ce ne sont pas des situations exceptionnelles : ce sont des conditions de vie qui s'installent, se répètent et finissent par s'imposer comme une norme.

En matière de salubrité, plusieurs témoignages évoquent la présence récurrente d'insectes et de rongeurs, la difficulté à faire reconnaître l'ampleur des infestations et le sentiment d'être abandonné·es face à des problèmes pourtant structurels. La cohabitation avec des punaises ou des coquerelles ne relève pas seulement de l'inconfort : elle engendre du stress, de la honte et parfois un isolement social. Certaines personnes limitent les visites, évitent d'en parler ou vivent dans la crainte que la situation soit perçue comme leur responsabilité (Comité logement de la Petite Patrie, 2025).

DONNÉES DU SONDAGE

« Plus l'immeuble est gros, plus on est invisible. »

Les problèmes liés au cadre bâti — chauffage insuffisant, infiltrations d'eau, moisissures, équipements défectueux — sont souvent décrits comme chroniques.

Les réparations, lorsqu'elles ont lieu, sont parfois tardives, partielles ou temporaires. Cette gestion minimaliste entretient un climat d'incertitude et envoie un message clair : l'entretien devient secondaire lorsque la priorité est la rentabilité.

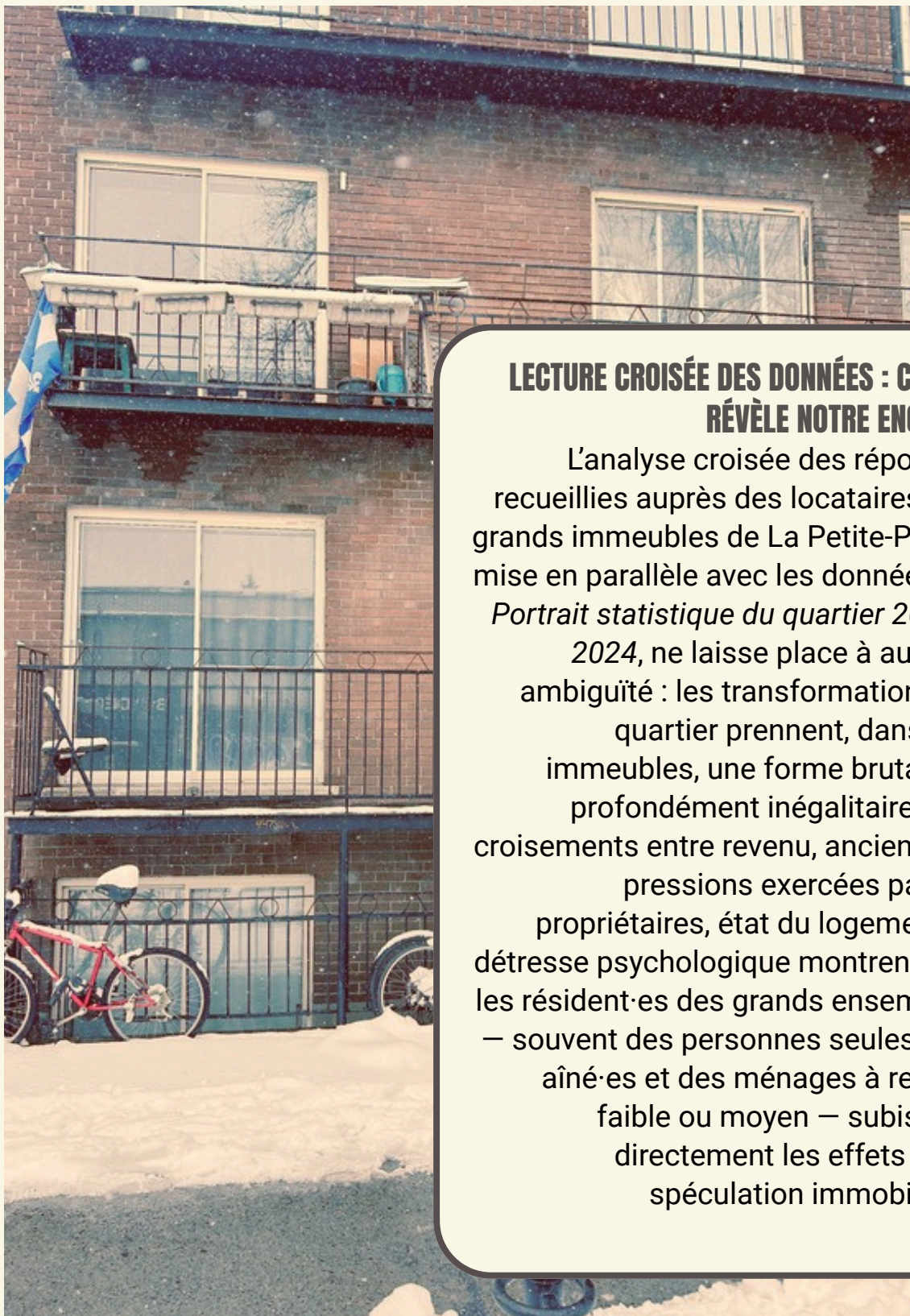
Les situations de pressions et de harcèlement sont, quant à elles, vécues comme profondément déstabilisantes. Les locataires mentionnent des menaces de reprise de logement, des hausses de loyer abusives, des tentatives d'intimidation ou des négligences perçues comme stratégiques. Ces pratiques ne sont pas toujours spectaculaires, mais elles produisent un effet cumulatif : une anxiété diffuse, une peur de perdre son logement, une hésitation à revendiquer ses droits.

Ce qui ressort avec force, c'est l'addition des difficultés. Les pressions psychologiques se conjuguent aux problèmes matériels constants. Plusieurs locataires parlent d'épuisement face aux démarches répétées, au sentiment de ne pas être écouté·es ou à la crainte de représailles. D'autres finissent par s'adapter à des conditions dégradées, illustrant un phénomène d'habituation qui masque l'ampleur réelle des atteintes au droit au logement.

« On vit avec des problèmes de salubrité, mais on a peur de se plaindre par crainte de représailles. »

Ces récits ne décrivent pas des incidents isolés. Ils s'inscrivent dans un contexte plus large où la pression sur le parc locatif s'accompagne d'un déséquilibre marqué dans les rapports entre propriétaires et locataires. Derrière chaque statistique se trouvent des personnes dont la stabilité résidentielle, la santé et la dignité sont directement affectées par des logiques de rentabilisation qui dépassent largement leur situation individuelle.

DONNÉES CROISÉES



LECTURE CROISÉE DES DONNÉES : CE QUE RÉVÈLE NOTRE ENQUÊTE

L'analyse croisée des réponses recueillies auprès des locataires des grands immeubles de La Petite-Patrie, mise en parallèle avec les données du *Portrait statistique du quartier 2021–2024*, ne laisse place à aucune ambiguïté : les transformations du quartier prennent, dans ces immeubles, une forme brutale et profondément inégalitaire. Les croisements entre revenu, ancienneté, pressions exercées par les propriétaires, état du logement et détresse psychologique montrent que les résident·es des grands ensembles — souvent des personnes seules, des aîné·es et des ménages à revenu faible ou moyen — subissent directement les effets de la spéculation immobilière.

DONNÉES CROISÉES

Là où les données officielles décrivent un quartier dont les revenus médians augmentent et où la proportion de personnes sous le seuil de faible revenu diminue, le sondage révèle une réalité bien différente à l'intérieur de certains immeubles. Les moyennes masquent une concentration marquée de vulnérabilité.

Le contraste est particulièrement frappant en matière de revenus. Alors que le revenu médian avant impôt des ménages du quartier s'élève à plus de 75 000 \$, 66 % des répondant·es des immeubles sondés gagnent moins de 40 000 \$ par année, et près du tiers se situent dans la tranche de 0 à 16 000 \$. Ces immeubles concentrent donc une population nettement plus précaire que ne le laisse croire le portrait global du quartier. Autrement dit, la revalorisation du secteur ne bénéficie pas à tout le monde — elle s'accompagne d'un déplacement silencieux des ménages les plus fragilisés.

La dynamique des loyers confirme ce processus. Si les statistiques du quartier documentent une hausse généralisée des prix, le sondage permet d'en observer les mécanismes concrets.

« Ce quartier devient inhabitable pour les gens ordinaires. »

Les loyers augmentent fortement au moment du changement de locataires. Le fait que les nouveaux et nouvelles locataires disposent, en moyenne, de revenus plus élevés que ceux et celles qui sont installés depuis longtemps confirme un processus de remplacement progressif. Ce n'est pas seulement le prix des logements qui change — c'est la composition sociale des immeubles.

DONNÉES CROISÉES

Le sondage apporte également un éclairage essentiel sur les conditions de logement, une dimension souvent diluée dans les indicateurs globaux. Près de la moitié des répondant·es déclarent vivre au moins un problème de salubrité, 17 % rapportent des déficiences liées au cadre bâti et 15 % mentionnent des situations de pressions ou de harcèlement. Plus d'un locataire sur deux fait face à au moins une de ces problématiques, et une proportion significative cumule plusieurs difficultés. Ces données montrent que la hausse de la valeur immobilière coexiste avec la dégradation concrète des conditions de vie.

Ainsi, alors que le recensement de Statistique Canada peut laisser entrevoir une amélioration moyenne des conditions économiques du quartier, notre enquête met en évidence une autre réalité : une insécurité résidentielle largement répandue, des logements fréquemment insalubres, des stratégies de pression récurrentes et une peur constante de devoir quitter un quartier habité parfois depuis des décennies.

« La situation a eu un impact direct sur ma santé mentale, mais je n'ai pas les moyens de déménager. »

Ces constats ne relèvent pas d'exceptions ou d'anecdotes. Ils dessinent les contours d'un système où la valorisation immobilière s'accompagne d'un tri économique progressif. Ce qui se joue dans ces immeubles, c'est le démantèlement graduel du parc locatif accessible et l'exclusion structurée des populations les plus vulnérables de La Petite-Patrie.

TÉMOIGNAGES



LA PEUR EST LARGEMENT LIÉE À L'AUGMENTATION DES LOYERS

Les réponses aux questions ouvertes sur la peur de perdre son logement révèlent une insécurité résidentielle marquée chez une majorité de locataires. La crainte exprimée est d'abord financière : plusieurs répondant·es disent être déjà à la limite de leur capacité de payer et redoutent que les hausses annuelles de loyer, souvent plus rapides que l'augmentation de leurs revenus, finissent par les forcer à quitter. « Je suis déjà à ma limite, je ne pourrai pas maintenir ces augmentations à long terme »; « Je suis à environ une augmentation de ne plus pouvoir payer mon logement, mon loyer représente déjà environ 50 % de mon salaire. » Plusieurs soulignent également que leur salaire ne suit pas l'évolution du marché locatif : « Mon salaire n'augmente pas aussi vite que le loyer, ça fait peur. »

TÉMOIGNAGES

LA MAJORITÉ DES LOCATAIRES DISENT QU'IL SERAIT IMPOSSIBLE DE RETROUVER UN LOGEMENT COMPARABLE

Cette inquiétude est amplifiée par un constat largement partagé : il serait très difficile, voire impossible, de retrouver un logement comparable dans le quartier à un prix similaire. Beaucoup associent leur logement actuel à un « vieux bail » ou à l'une des dernières options encore abordables, et anticipent qu'un départ entraînerait un relogement beaucoup plus cher, dans un logement plus petit, plus éloigné ou dans un autre quartier — et, pour certain·es, le départ de Montréal : « Impossible de rester dans le quartier, les loyers sont trop chers », ou encore « Je devrais quitter Montréal ».

Plusieurs locataires craignent des évictions liées aux rénovations ou à la vente des immeubles

Au-delà de la question des loyers, plusieurs témoignages évoquent une insécurité liée aux transformations du parc immobilier et aux stratégies des propriétaires. Des locataires parlent de ventes d'immeubles, de changements fréquents de propriétaires, d'annonces de travaux ou de pressions pour quitter. Une répondante explique par exemple que son immeuble a été vendu à plusieurs reprises et que les locataires vivent dans l'incertitude : « On ne sait plus qui est notre propriétaire ni qui croire. », ou encore, « Le propriétaire souhaite vendre mais, selon lui, le revenu de l'immeuble est trop bas pour attirer des acheteurs. » D'autres craignent explicitement des rénovictions : « J'ai peur à chaque année de me faire rénoévincer. »

TÉMOIGNAGES

PERTE DE LA VIE DE QUARTIER ET DU RÉSEAU SOCIAL ET IMPACT SUR LA FAMILLE OU LES ENFANTS

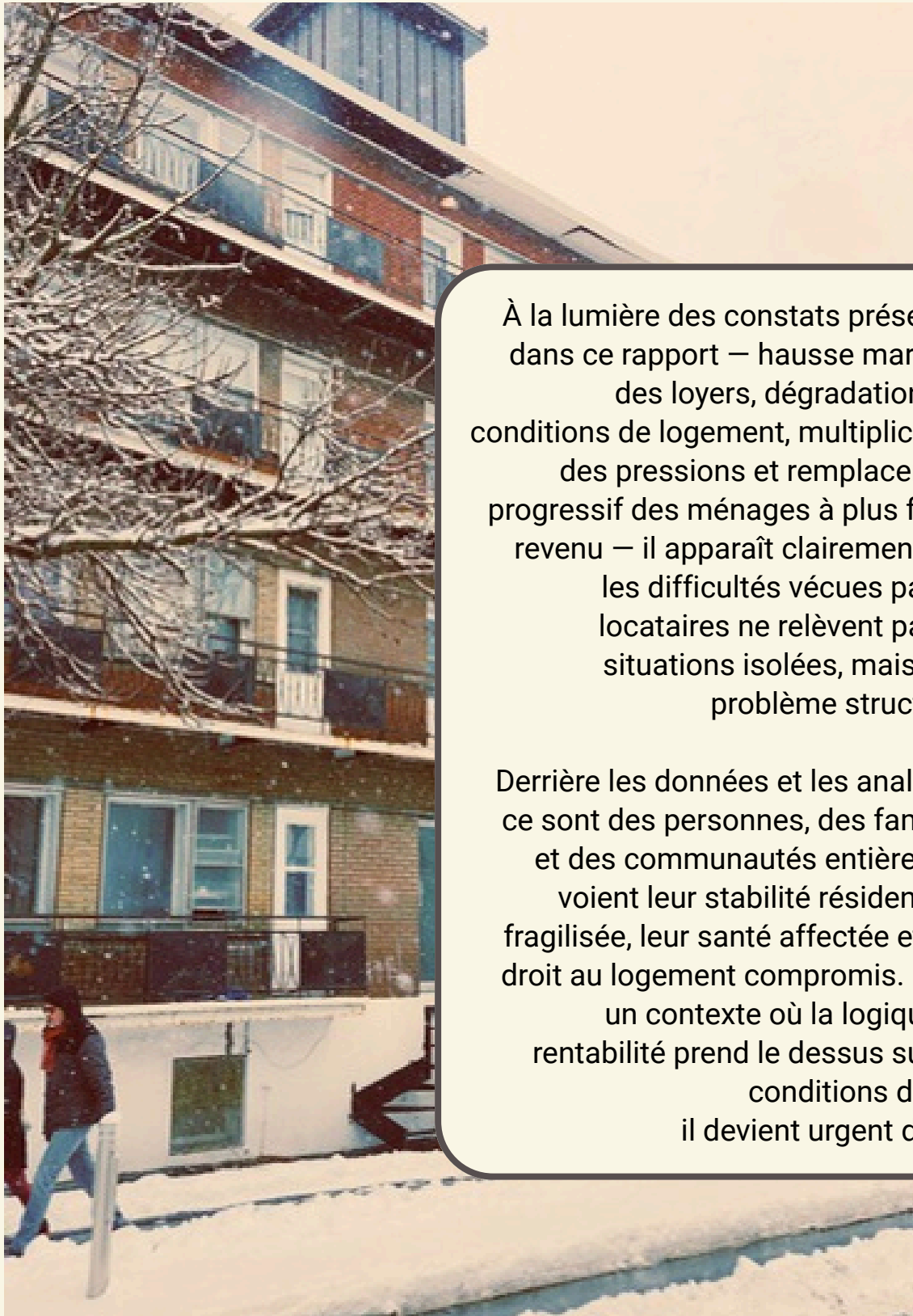
Les conséquences envisagées en cas de perte du logement sont importantes. Plusieurs locataires évoquent un déracinement accompagné de la perte de leur réseau social et de leur ancrage dans le quartier. « Je perdrais mon réseau de voisinage et la proximité de mes commerces de quartier », indique une répondante. Pour les familles, les impacts peuvent être encore plus lourds : « Mes enfants seraient loin de leurs écoles et de leur vie de quartier. » D'autres anticipent devoir changer radicalement leurs conditions de vie, par exemple en retournant en colocation, en déménageant loin du travail ou en revenant vivre chez des proches : « Je devrais retourner habiter chez mes parents, rien n'est abordable pour une personne seule. »

Situation de stress et d'anxiété

Enfin, ces réponses témoignent d'un stress et d'une anxiété importants liés à l'instabilité résidentielle. Plusieurs locataires parlent d'une inquiétude constante, particulièrement à l'approche du renouvellement du bail. Une répondante explique avoir commencé à faire « des cauchemars qu'on l'évinçait », tandis qu'une autre résume simplement l'angoisse ressentie : « Je suis terrifiée de voir le renouvellement arriver. » Une autre affirme : « Oui très peur..!!!! de me ramasser dans la rue et devenir une future itinérante....!!!! »

Pris ensemble, ces témoignages montrent que les difficultés liées au logement ont des conséquences importantes dans la vie des locataires. Elles affectent leur stabilité financière, leur santé mentale, leurs projets de vie et leur ancrage dans le quartier.

RECOMMANDATIONS



À la lumière des constats présentés dans ce rapport — hausse marquée des loyers, dégradation des conditions de logement, multiplication des pressions et remplacement progressif des ménages à plus faible revenu — il apparaît clairement que les difficultés vécues par les locataires ne relèvent pas de situations isolées, mais d'un problème structurel.

Derrière les données et les analyses, ce sont des personnes, des familles et des communautés entières qui voient leur stabilité résidentielle fragilisée, leur santé affectée et leur droit au logement compromis. Dans un contexte où la logique de rentabilité prend le dessus sur les conditions de vie, il devient urgent d'agir.

RECOMMANDATIONS

Les revendications qui suivent s'inscrivent dans cette nécessité de transformation. Elles visent à établir un équilibre entre les droits des locataires et les pratiques du marché, à freiner les dynamiques spéculatives et à garantir, concrètement, le droit de toutes et tous à un logement décent, stable et abordable.

La Ville de Montréal doit :

- Adopter un encadrement juridique des obligations des propriétaires en matière de salubrité et d'entretien des immeubles.
- Augmenter de manière significative le montant des amendes en cas de négligence.
- Instaurer une taxe punitive sur les immeubles négligés et saisir les revenus locatifs pour financer les travaux nécessaires.
- Créer un registre des propriétaires négligents :
 - mettre en place un registre public recensant les propriétaires ayant reçu des constats d'infraction pour insalubrité ou refus d'intervention;
 - interdire temporairement à ces propriétaires d'acquérir de nouveaux immeubles tant que les problèmes constatés ne sont pas corrigés.
- Mettre sous tutelle ou exproprier en cas de négligence grave :
 - prévoir la suspension ou le retrait du droit de gestion pour les propriétaires récidivistes. Les immeubles concernés seraient placés sous la responsabilité d'un·e administrateur·rice judiciaire nommé·e par la Ville pour superviser les mesures correctives nécessaires;
 - autoriser l'expropriation pour cause de négligence grave, notamment dans les cas où la santé et la sécurité des locataires sont compromises, et transférer ces immeubles à des organismes de logement social afin de garantir une gestion responsable et durable ainsi que des conditions de logement saines, abordables et sécuritaires pour les locataires.

RECOMMANDATIONS

La Ville de Montréal doit (suite) :

- Mettre en place des mécanismes de surveillance proactive :
 - imposer des inspections obligatoires et régulières dans les immeubles identifiés à risque (par exemple lorsqu'il y a déjà eu de multiples signalements).
- Resserrer l'application de la réglementation entourant les permis de rénovation, de transformation et de démolition et informer les locataires de leurs droits.
- Interdire les projets d'agrandissement, de subdivision ou de changement d'affectation qui entraînent la perte de logements locatifs.
- Favoriser activement le développement de logements sociaux et communautaires en utilisant le droit de préemption, afin que la Ville de Montréal puisse acquérir ces grands immeubles et les revendre à des groupes porteurs.
- Encadrer l'utilisation du droit de préemption afin d'éviter les effets spéculatifs :
 - mettre en place des mécanismes pour empêcher que l'exercice du droit de préemption entraîne une surenchère artificielle des prix, notamment en limitant les hausses spéculatives entre la mise en vente et l'intervention de la Ville, en encadrant les processus d'appel d'offres et en favorisant des acquisitions à valeur marchande réelle, afin de protéger l'accès des acteurs publics et communautaires aux immeubles.

Le gouvernement du Québec doit :

- Renforcer la protection contre les reprises frauduleuses ou de mauvaise foi, souvent utilisées pour augmenter les loyers.
- Interdire les évictions pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation.
- Mieux encadrer les rénovations majeures, souvent utilisées comme moyen de pression ou d'intimidation envers les locataires pour leur faire quitter leur logement.

RECOMMANDATIONS

Le gouvernement du Québec doit (suite) :

- Financer massivement le logement social et communautaire pour permettre l'achat et la rénovation de ces grands immeubles et offrir une alternative durable au marché privé.

Le gouvernement du Canada doit :

- Limiter l'achat massif de logements par des fonds d'investissement et des grandes institutions financières.
- Investir massivement dans la construction de logements sociaux et communautaires, afin de sortir le logement de la logique du profit et de garantir des logements réellement abordables.

CONCLUSION



Ce rapport partait d'une inquiétude : celle de voir disparaître, presque à bas bruit, une part essentielle du parc locatif accessible de La Petite-Patrie. Les données recueillies, croisées avec le portrait statistique du quartier et éclairées par les témoignages des locataires, confirment que cette inquiétude est fondée.

CONCLUSION

Ce que nous avons documenté ici n'est pas une succession de cas isolés ni une simple fluctuation du marché. C'est un processus structuré. Les grands immeubles du quartier, longtemps occupés par des personnes seules, des aîné·es, des ménages à revenu faible ou modeste, deviennent des cibles privilégiées de stratégies d'optimisation financière. Le roulement des locataires est utilisé comme levier d'augmentation rapide des loyers. Les problèmes d'entretien et de salubrité coexistent avec une hausse continue de la valeur immobilière. Les pressions, intimidations et recours stratégiques devant le tribunal participent à un climat d'instabilité permanent.

Les chiffres sont éloquentes :

- une majorité de locataires à revenu modeste;
- des écarts de plus de 300 \$ par mois entre les loyers avant et après changement de locataire;
- près d'un ménage sur deux vivant au moins un problème de salubrité;
- plus de la moitié des locataires confronté·es à au moins une forme de difficulté majeure (salubrité, cadre bâti ou pressions).

À ces données s'ajoutent les voix des locataires. Les témoignages révèlent l'usure psychologique, la peur de perdre son logement, la honte liée à l'insalubrité, l'épuisement face aux démarches répétées. Ils rappellent que derrière chaque pourcentage se trouve une personne qui tente de préserver sa stabilité, sa santé et sa dignité.

CONCLUSION

Face à ce constat, plusieurs pistes s'imposent avec clarté :

- renforcer les mécanismes de contrôle des loyers, notamment lors du roulement des locataires;
- encadrer plus strictement les reprises, évictions et transformations d'usage;
- mieux protéger les aîné·es et les ménages à faible revenu;
- soutenir massivement le développement et l'acquisition de logements sociaux et communautaires;
- outiller les locataires pour qu'ils et elles puissent faire valoir leurs droits sans craindre de représailles.

Mais au-delà des mesures techniques, c'est un choix collectif qui est en jeu. Souhaitons-nous un quartier où la valeur foncière dicte les trajectoires résidentielles? Ou un quartier où la mixité sociale, la stabilité et la dignité résidentielle sont considérées comme des priorités politiques?

La transformation de La Petite-Patrie n'est pas inévitable. Elle est le produit de décisions, de politiques publiques et de logiques économiques qui peuvent être encadrées, régulées et réorientées. Documenter cette réalité, c'est refuser qu'elle demeure invisible. Donner la parole aux locataires, c'est affirmer que leur expérience compte. Nommer les mécanismes à l'œuvre, c'est ouvrir la voie à des changements structurants.

Ce rapport ne constitue pas une fin en soi. Il se veut un outil. Un outil pour éclairer le débat public, soutenir les revendications citoyennes et rappeler qu'un quartier vivant ne se mesure pas uniquement à la hausse de sa valeur immobilière, mais à sa capacité à loger dignement celles et ceux qui le font vivre.

**« Ce n'est pas un accident.
C'est un système. »**

BIBLIOGRAPHIE

- Collectif. (2019). Montréal en chantier : Les défis de la densification. Montréal, QC : Écosociété.
- Comité logement de la Petite Patrie et Laboratoire urbain de l'Université Concordia. (2014). L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite-Patrie : La conversion en condos et la copropriété indivise dans le quartier de la Petite-Patrie. Montréal, QC.
- Comité logement de la Petite Patrie. (2020). Entre fraude et spéculation : Enquêtes sur les reprises et évictions de logements. Montréal, QC.
- Comité logement de la Petite Patrie. (2025). Le fléau des punaises de lit à Montréal : situation et recommandations. Montréal, QC.
- Comité logement de la Petite Patrie et Table logement / aménagement de la Petite-Patrie. (2019). Mixité sociale en danger dans la Petite-Patrie : Le logement social et communautaire en mal de soutien. Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal, Montréal, QC.
- Comité logement de la Petite Patrie et Table logement / aménagement de la Petite-Patrie. (2024). Pour une vraie mixité sociale! Mémoire déposé dans le cadre des consultations publiques sur le Plan d'aménagement et de mobilité 2050. Montréal, QC.
- Gaudreau, M., Faveaud, S. et Houle, M. (2021). L'immobilier comme moteur de la ville néolibérale. Montréal, QC : Université du Québec à Montréal.
- Regroupement des tables de concertation de La Petite-Patrie. (2010). Portrait du quartier de La Petite-Patrie. Montréal, QC.
- Regroupement des tables de concertation de La Petite-Patrie. (2019). Portrait de quartier de La Petite-Patrie. Montréal, QC.
- Regroupement des tables de concertation de La Petite-Patrie. (2006). Portrait du quartier de La Petite-Patrie (2001–2006). Montréal, QC.
- Selten, J.-P. et Cantor-Graae, E. (2005). Social defeat: Risk factor for schizophrenia? *The British Journal of Psychiatry*, 187(2), 101–102.
- Sterlin, M. et Trussart, A. (2022). Gentriville : Comment des quartiers deviennent inabordables. Montréal, QC : Écosociété.
- Table logement / aménagement de la Petite-Patrie. (2024). Portrait statistique du quartier de La Petite-Patrie 2021–2024. Montréal, QC.



Le Comité logement de la Petite Patrie, fondé en 1983, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résident·es du quartier, prioritairement celles et ceux socio-économiquement défavorisé·es, sur toute question relative à l'habitation et à l'aménagement urbain.

RÉDACTION

Comité logement de la Petite Patrie :
Mélanie Baril

COMITÉ DE RÉVISION

Comité logement de la Petite Patrie :
Jessica Côté, Rosalie Côté Tremblay, Sylvie Lavigne, Anne Thibault

Révision externe:
Perig Gouanvic

Le Comité logement de la Petite Patrie tient à remercier chaleureusement toutes les personnes ayant contribué à ce projet. Nous pensons d'abord aux locataires qui ont pris le temps de répondre à des questions parfois sensibles concernant leur milieu de vie et leur chez-soi. Leur confiance et leurs témoignages ont rendu ce travail possible et ont donné un visage humain aux réalités documentées dans ce rapport.

Nous remercions également les employées d'été qui ont participé à la collecte de données, ainsi que les partenaires qui nous ont accompagnés dans l'élaboration de la méthodologie.

Enfin, nous remercions la Société d'habitation du Québec, dont le soutien financier a permis la réalisation de cette démarche.

COMITÉ LOGEMENT DE LA PETITE PATRIE



2026