RECHERCHE SUR LE LOGEMENT

Recherche en action

AVRIL 2022

Expulsions en tant que risque pour les aînés et les adultes âgés

Comme le contexte des expulsions au Canada continue d'évoluer, les locataires âgés sont aux prises avec ces pratiques. Pourtant, les politiques et le cadre réglementaire qui sous-tendent la location et les expulsions demeurent axés sur la personne type[1], sans tenir compte des différences entre les locataires.

Des recherches précédentes de la SCHL ont reconnu que les aînés constituent une population vulnérable aux expulsions et ont recommandé un examen plus approfondi de leurs expériences vécues (Zell et McCullough, 2020). Ce projet donne suite à cette recommandation en procédant à l'examen de la location, des expulsions et des parcours de vie. Il comprend une perspective fondée sur une analyse comparative entre les sexes plus (ACS+) et une compréhension du vieillissement qui tient compte des traumatismes (en incluant les expériences des locataires plus âgés, mais de moins de 65 ans) et examine les effets de la pandémie de COVID-19.

Questions et approche de recherche

Voici les principales questions de recherche posées dans le cadre de ce projet :

- Quelle est l'expérience vécue de l'expulsion pour les aînés au Canada?
- Comment les locataires âgés réagissent-ils lorsqu'ils reçoivent des avis d'expulsion?
- Quelles sont les répercussions de l'expulsion sur les locataires âgés?
- Quelles autres mesures peuvent être mises en place pour soutenir les locataires âgés qui sont exposés à un risque d'expulsion ou qui en sont victimes?

[1] Examining Evictions through a Life-Course Lens," Canadian Public Policy xxxvii, (2011): S130.

Canada

SCHL CMHC

À propos du bulletin Recherche en action de la SCHL

Le bulletin Recherche en action résume les résultats de nos rapports de recherche.

Ces bulletins :

- décrivent un problème, une question, une lacune ou un besoin faisant l'objet d'une recherche sur le logement;
- donnent un aperçu du projet de recherche entrepris pour y remédier;
- présentent les principales constatations de la recherche.

La recherche présentée dans cette série examine les domaines des besoins en matière de logement, du financement de l'habitation, de l'offre de logements ainsi que les résultats de la Stratégie nationale sur le logement.

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'ABONNER

schl.ca/bulletinrecherche

Pour répondre à ces questions, la SCHL a mandaté une équipe de recherche de l'Institute of Urban Studies de l'Université de Winnipeg afin d'entreprendre une analyse documentaire et d'élaborer un cadre qui aborde l'expulsion d'un logement selon une perspective fondée sur le parcours de vie. On a aussi demandé à l'équipe de mener des entrevues auprès de professionnels du logement (n = 8)[2] et d'aînés ayant vécu une expulsion (n = 10)[3] .

Analyse documentaire

Bien qu'il existe relativement peu d'études qui traitent des aînés et de l'expulsion, surtout dans le contexte canadien, la documentation plus générale sur le logement, l'itinérance et la pauvreté fait état de plusieurs facteurs de risque. Il est important de comprendre ces vulnérabilités, car l'expulsion peut mener les aînés à l'itinérance.

Vulnérabilités économiques et sexe

L'**abordabilité du logement demeure un défi majeur** pour de nombreux aînés, car une proportion croissante d'aînés consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement[4]. L'analyse documentaire a permis de confirmer l'importance de reconnaître que les aînés qui éprouvent des besoins impérieux en matière de logement sont exposés à un risque d'expulsion. Outre ce risque général, l'analyse a révélé à quel point le **sexe indique des besoins en matière de logement et une vulnérabilité à l'expulsion.** En voici quelques exemples :

- les femmes vivent encore plus longtemps que les hommes et les **cohortes plus âgées comportent une plus grande proportion de femmes qui risquent d'épuiser leur revenu de retraite de leur vivant;**

[2] Parmi les huit personnes qui ont participé aux entrevues, quatre travaillaient en Colombie-Britannique (à Vancouver ou à Victoria), une à Winnipeg et trois dans la région du Grand Toronto.

[3] Sept personnes interrogées ayant une expérience vécue étaient des femmes, six étaient dans la soixantaine, trois dans la cinquantaine et une avait environ 85 ans. L'une d'elles vivait dans le Grand Vancouver, quatre à Winnipeg et cinq dans la région du Grand Toronto. Huit personnes interrogées ayant une expérience vécue ont déclaré vivre seules (dont quatre étaient divorcées et une veuve). Le revenu annuel de toutes les personnes participantes se situait entre 14 000 et 32 000 $ (le dernier revenu étant partagé par un couple). Les problèmes de santé étaient courants : quatre personnes ont indiqué avoir reçu un diagnostic de problèmes de santé mentale et deux étaient atteintes d'une incapacité physique.

[4] En 2016, 85,6 % des aînés ayant des besoins impérieux en matière de logement vivaient dans un logement qui n'était pas conforme au seuil d'abordabilité. Entre 2011 et 2016, le nombre de ménages locataires âgés éprouvant des besoins impérieux en matière de logement a augmenté de 28,5 % (Cho, 2019).

- les **femmes** âgées **et les aînés racisés** sont **plus susceptibles de toucher un revenu près du seuil de la pauvreté;**
- l'**écart de rémunération entre les sexes sur le marché du travail a un effet négatif sur l'épargne et le revenu de retraite.**

Ces **vulnérabilités sont accrues pour les femmes vivant seules** ou qui n'ont pas de conjoint pour partager les coûts du logement et les dépenses connexes.

La documentation confirme également que les adultes âgés peuvent présenter d'autres vulnérabilités à l'expulsion, comme le fait de **vivre dans un logement abordable plus vieux** (risque d'expulsions motivées par des projets d'aménagement) et d'avoir des **difficultés à nettoyer ou à entretenir un appartement** (ce qui peut constituer une violation non économique du bail).

Répercussions de l'expulsion

L'analyse documentation a également révélé que l'**expulsion a de profondes répercussions sur le plan social et économique ou de la santé physique et mentale** qui peuvent mener à un cycle d'instabilité et de précarité croissantes en matière de logement. Ce cycle peut être marqué par des vies perturbées, des logements de qualité inférieure, un isolement social accru et **possiblement l'itinérance.**

Le déménagement lui-même peut avoir des **répercussions durables sur la santé** et représente une **source de stress psychosocial.** Les aînés peuvent perdre leurs réseaux sociaux et vivre **davantage d'isolement social et d'exclusion.** La perte du domicile et des effets personnels qui résulte de l'expulsion peut également déclencher des **sentiments de deuil.**

Les adultes âgés peuvent aussi **ne pas avoir les ressources sociales nécessaires pour obtenir de l'aide** lorsqu'ils risquent d'être expulsés. Certains peuvent être **réticents à l'idée de faire appel aux ressources dont ils disposent** pour éviter d'être perçus comme des personnes à charge.

La **recherche d'un logement après une expulsion** est une autre conséquence problématique pour les adultes âgés qui ont de la difficulté à trouver un autre logement abordable et convenable (surtout si leur revenu est faible ou fixe).

Dans l'ensemble, l'analyse documentaire montre que les **mesures de prévention, les interventions et le soutien doivent refléter l'hétérogénéité de cette population** et **prendre en considération les différences entre les sexes** pour être efficaces. Ces mesures devraient **tenir compte des traumatismes** et, idéalement, être **élaborées avec des adultes âgés.**

Trajectoires menant à l'expulsion : un cadre

L'analyse documentaire et les entrevues menées dans le cadre de ce projet ont confirmé qu'il existe plusieurs trajectoires qui mènent à l'expulsion. Ces trajectoires sont décrites en détail à la figure 1 ci-dessous.

Figure 1 : Trajectoires menant à l'expulsion

AVANT L'EXPULSION

1 **STABILITÉ.**
La personne a une situation de logement relativement stable et subit un évènement soudain.

2 **PRÉCARITÉ.**
La personne a une situation de logement précaire à long terme et devient de plus en plus désavantagée.

3 **INSTABILITÉ.**
La personne a une situation de logement instable à long terme et a souvent connu des épisodes d'itinérance.

APRÈS L'EXPULSION

A **STABILISATION.**
La personne a un nouveau logement et sa situation de logement est relativement stable.

B **PÉRIODE D'INSTABILITÉ.**
La personne a une situation de logement instable à court terme et retrouve un logement.

C **CYCLES D'INSTABILITÉ.**
La personne a une situation de logement instable pendant une longue période et connaît des épisodes récurrents d'instabilité ou d'itinérance.

(Source : Zell et McCullough, 2021, p. 34)

Le cadre fournit un contexte supplémentaire sur les facteurs d'expulsion, notamment les façons dont les **facteurs externes peuvent influer sur la situation des locataires.** Par exemple, l'incapacité de payer le loyer peut être liée à d'autres facteurs indépendants de la volonté des locataires, comme un évènement marquant de la vie ou financier (stabilité), les effets cumulatifs des désavantages à long terme et de la précarité du logement (précarité) ou les périodes d'instabilité, y compris l'itinérance (instabilité). C'est donc dire qu'il existe des possibilités d'instaurer des mesures de prévention plus efficaces qui tiennent spécifiquement compte des trajectoires avant l'expulsion.

Le cadre révèle également l'existence de **liens entre les trajectoires avant l'expulsion** et après l'expulsion. Par exemple, l'équipe de recherche participant à ce projet a constaté qu'il y a une différence entre une personne expulsée après avoir connu une situation de logement instable ou d'itinérance pendant une période prolongée (instabilité; plus susceptible d'entraîner un cycle d'instabilité) et une personne expulsée qui est un adulte âgé dont la situation de logement est stable depuis longtemps (stabilité; plus susceptible d'obtenir un résultat stabilisé). La compréhension de ces liens peut aider à **prendre des décisions éclairées sur les types de soutien à offrir aux locataires pendant et après une expulsion.**

Résultats des entrevues

Entre janvier et mai 2021, des entrevues approfondies et semi-structurées ont été menées auprès de parties prenantes qui sont des professionnels du secteur du logement et des défenseurs des aînés, et auprès d'adultes âgés ayant vécu une expulsion[5]. Les entrevues ont révélé que les **locataires âgés risquent d'être expulsés pour bon nombre des mêmes raisons que les locataires plus jeunes.** Il s'agit notamment de problèmes d'abordabilité, de problèmes de santé et de raisons données par les propriétaires ou liées au marché.

Problèmes d'abordabilité

Les entrevues ont confirmé que **les problèmes d'abordabilité représentent l'un des principaux facteurs d'expulsion des locataires âgés.** Comme l'a mentionné un fournisseur de services de Toronto, une grande partie de la clientèle âgée touche le Supplément de revenu garanti et gagne moins de 24 768 $ par année. Le fait de produire une déclaration de revenus chaque année garantit que ces paiements ne seront pas interrompus ni retardés. La personne locataire qui ne produit pas de déclaration risque d'être privée de ce revenu, ce qui peut ensuite mener à une expulsion. D'autres **évènements de la vie,** comme le décès du conjoint ou de la conjointe, la réduction du revenu du ménage et les difficultés qui en résultent pour démêler les déclarations de revenus, sont un facteur d'expulsion connexe. Comme l'ont signalé les personnes interrogées, il est devenu de plus en plus difficile de résoudre ces problèmes pendant la pandémie de COVID-19 en raison de l'augmentation du nombre d'appels qu'ont reçus l'Agence du revenu du Canada et les autres ministères qui administrent les prestations.

Les personnes interrogées ayant vécu une expulsion étaient à faible revenu (de 14 000 à 32 000 $)[6]; pour au moins la moitié d'entre elles, la seule source de revenu était une rente ou une prestation d'invalidité. **Le fait d'avoir un revenu faible ou fixe rend les personnes particulièrement vulnérables aux expulsions, surtout lorsque les coûts de logement et les autres frais de subsistance ne cessent d'augmenter.** De nombreuses personnes interrogées ont souligné que la hausse des coûts des aliments et du transport et la nécessité d'acheter des masques en raison de la pandémie de COVID-19 ont exercé des pressions supplémentaires sur leur budget déjà modeste. À Toronto et en Colombie-Britannique, les travailleurs et travailleuses du secteur du logement ont confirmé que ce fardeau financier supplémentaire **touche de façon disproportionnée les femmes âgées et les autres populations vulnérables.**

[5] Les personnes interrogées vivaient dans divers contextes du logement au moment de leur expulsion, notamment : des appartements loués dans une maison ou dans des immeubles appartenant à de petits propriétaires-bailleurs (3), un appartement dans un immeuble de copropriétés (1), des logements dans de petits immeubles locatifs exploités par des sociétés de gestion immobilière locales (2), des logements dans de grands immeubles locatifs exploités par de grandes sociétés de gestion immobilière (2), un studio à loyer proportionné au revenu dans un immeuble appartenant à une fiducie de placement immobilier (1) et une chambre dans une maison exploitée par un organisme social (1).

[6] À titre comparatif, le revenu médian après impôt des personnes et des familles canadiennes se situait à 62 900 $ en 2019.

La **transition du revenu d'emploi au revenu de retraite** peut être un défi financier supplémentaire qui rend vulnérable à l'expulsion. Par exemple, à Toronto, une personne du secteur du logement a observé une augmentation du nombre des expulsions d'aînés attribuables à des variations du revenu ayant entraîné une incapacité de payer le loyer. Un organisme de la Colombie-Britannique qui travaille avec les aînés a observé que **certains locataires âgés retournent sur le marché du travail pour aider à compenser le loyer plus élevé** du nouveau logement qu'ils occupent après une expulsion ou pour stabiliser leur situation de logement actuelle.

Perdre son emploi au mitan de la vie peut aussi être un facteur d'expulsion pour les locataires âgés. Lors des entrevues, de nombreuses personnes ont mentionné cette situation, qui était souvent liée à des problèmes de santé physique et mentale. D'autres personnes interrogées ont indiqué que le fait de dépendre du travail contractuel contribuait au risque d'expulsion (une personne a déclaré avoir été expulsée lorsque son contrat a été résilié). La précarité financière découlant du travail contractuel peut nuire à la capacité des adultes âgés de répondre à leurs besoins en matière de logement, maintenant, et lorsqu'ils seront à la retraite..

Facteurs liés à la santé

Les personnes interrogées ont mentionné **le déclin physique et la détérioration de l'état de santé** comme autre ensemble de facteurs d'expulsion des adultes âgés. Ces changements peuvent se manifester par des **difficultés à entretenir un logement** en fonction de certains critères. Par exemple, un fournisseur de services de Winnipeg a indiqué que le « défaut d'entretenir les lieux » est l'une des principales raisons de l'expulsion de locataires âgés. Comme l'a signalé un autre organisme, le personnel des services d'approche aide souvent à déplacer des objets dans les appartements ou à effectuer des tâches de nettoyage, parce que certains locataires âgés ont des problèmes de mobilité.

L'incapacité d'entretenir les lieux peut aussi causer des problèmes **d'animaux ou d'insectes nuisibles et d'hygiène.** En partant du principe que l'adoption des mesures de contrôle des insectes et des animaux nuisibles suppose le déplacement de meubles et l'exécution d'autres tâches, les locataires âgés qui éprouvent des problèmes de santé physique et de mobilité pourraient ne pas être en mesure de s'en acquitter. Elles risquent donc d'être expulsées pour « ne pas avoir obtempéré » aux demandes du propriétaire-bailleur.

Un ensemble de facteurs connexes est lié à la **santé cognitive et à la perte des facultés cognitives,** ce qui peut se manifester par **l'oubli de payer le loyer et/ou les factures de services publics.** Bien que les propriétaires-bailleurs y voient des loyers en souffrance, il est important de reconnaître que des problèmes de santé peuvent parfois sous-tendre et entraîner le « non-paiement du loyer ». Dans le même ordre d'idées, l'accumulation excessive d'objets est l'une des causes des expulsions d'aînés. Dans certaines provinces et certains territoires, les professionnels du logement observent une augmentation de ce type particulier de facteur d'expulsion. Les locataires qui déménagent dans un logement plus petit que le précédent sans réduire suffisamment le volume de leurs biens se heurtent à des problèmes semblables.

Facteurs liés au marché

Les personnes qui ont participé aux entrevues ont mentionné à plusieurs reprises que les réactions des propriétaires-bailleurs aux forces du marché et aux facteurs connexes étaient des facteurs d'expulsion de locataires âgés. Des recherches précédentes de la SCHL ont confirmé l'augmentation observée du nombre d'expulsions motivées par le marché ou « non fondées sur un manquement ». Les expulsions liées à des projets d'aménagement, comme les expulsions pour usage personnel du logement et pour causes de rénovations et de démolition, en font partie. Les aînés peuvent être **vulnérables à ce type d'expulsion si elles sont locataires de longue date dans des immeubles plus anciens où les loyers sont plus abordables.**

Les cadres réglementaires en matière de location, dans lesquels des hausses annuelles de loyer sont imposées aux locations courantes par les provinces à un pourcentage maximal (contrôle des loyers), font en sorte que les locations à long terme donnent généralement lieu à des loyers plus abordables au fil du temps. Toutefois, lorsqu'on les combine à des politiques qui permettent de rajuster les loyers en fonction du taux d'inoccupation (déréglementation des loyers), il peut en découler un 'incitatif' à effets en ce qu'il permet de résilier une location, d'augmenter le loyer de ce logement et de profiter des conditions du marché local.

Ainsi, les **expulsions représentent un moyen très simple d'effectuer la financiarisation des logements locatifs.** Bien qu'un large éventail de locataires puissent être exposés à ces expulsions, les professionnels du logement qui ont participé à cette recherche ont indiqué que des **expulsions massives (immeuble entier) en Colombie-Britannique et à Winnipeg ont touché de nombreux aînés qui étaient locataires de longue date** et habitaient ces immeubles depuis des décennies.

Les personnes qui ont participé aux entrevues ont identifié les types particuliers d'expulsions utilisés dans ce contexte. Il s'agissait notamment d'expulsions pour cause de rénovation et de démolition (liées à la rénovation d'un logement ou à la démolition de l'immeuble), d'expulsions pour usage personnel (afin que le propriétaire ou un membre de la famille puisse emménager dans le logement) et de conversions en copropriétés.

Comme l'a souligné un défenseur des droits des personnes de la Colombie-Britannique, un fardeau de la preuve peu élevé a été attribué à la hausse des **expulsions pour usage personnel** dans cette province. Une locataire qui a participé à cette recherche, une femme de 84 ans vivant à Toronto, a confirmé qu'elle a fait l'objet de trois expulsions consécutives pour usage personnel en une décennie.

Les professionnels et les personnes interrogées ayant une expérience vécue ont également fait état de **pratiques particulières des propriétaires-bailleurs comme facteurs d'expulsion de locataires âgés.** Voici quelques exemples tirés de ces entrevues : coupure des services publics et interruption de l'accès à des appareils électroménagers, formes d'intimidation et de harcèlement, surveillance et menaces, rumeurs selon lesquelles l'immeuble aurait été vendu et que les locataires devaient déménager (sans qu'il y ait de vente), verrouillage de l'accès des locataires aux boîtes aux lettres (afin qu'ils ne puissent recevoir les avis d'échéance ou d'augmentation de loyer) et offre d'une compensation financière pour inciter les locataires à déménager (ce qu'on appelle une expulsion « comptant pour les clés »). Bien que ces pratiques aient cours à l'« extérieur » des processus d'expulsion officiels, elles ont été qualifiées de **tentatives d'expulsion informelles** dans le cadre des entrevues menées auprès des professionnels et des locataires âgés.

Réactions à l'expulsion

Il n'était pas rare que les personnes interrogées indiquent avoir éprouvé **des sentiments de surprise, de crainte ou de confusion et ne pas avoir compris ce qui se passait** lorsqu'elles ont reçu un avis d'expulsion. Ces sentiments peuvent être particulièrement aigus pour les locataires âgés de longue date et ceux dont la situation de logement est stable depuis longtemps. Un avis d'expulsion peut aussi exercer un effet paralysant sur certains locataires âgés, pouvant aller jusqu'au déni de la situation et, finalement, empêcher les locataires de consulter des ressources à temps pour recevoir le soutien dont ils ont besoin.

Le **manque de connaissance de leurs droits** est un problème connexe qui influe sur les réactions des locataires âgés face à l'expulsion. Bien qu'on ait identifié ce problème chez les locataires en général, il est particulièrement répandu chez les locataires âgés. Les parties prenantes du secteur du logement qui ont participé à cette recherche offrent souvent aux locataires âgés des services pour les informer et les sensibiliser à leurs droits, ainsi que pour trouver et explorer des options.

Répercussions de l'expulsion

Des entrevues avec des locataires âgés ont également révélé que les expulsions ont de nombreuses répercussions négatives.

Vie Sociale

Les aînés victimes d'expulsion sont souvent isolés socialement. **Une expulsion peut contribuer à aggraver un sentiment d'isolement,** surtout si la personne doit quitter sa collectivité pour répondre à ses besoins en matière de logement après l'expulsion. Ce déménagement peut aussi déclencher **des sentiments de perte et de dévastation,** en particulier chez les locataires de longue date qui ont des liens avec les gens de leur quartier. De nombreux locataires ont aussi mentionné une **perte de confiance** après avoir été expulsés, ce qui peut avoir une incidence sur la façon dont ces personnes interagissent avec les nouveaux propriétaires-bailleurs (ne plus signaler les problèmes, par crainte d'une autre expulsion).

Santé et bien-être

Lorsque des locataires se retrouvent dans un logement de mauvaise qualité après une expulsion, ce logement peut être à la source **de problèmes physiques et d'autres problèmes de santé.** Des locataires ont également souligné les **conséquences psychologiques** d'une expulsion, et ces sentiments peuvent être ressentis longtemps après l'expulsion. À Toronto, une personne offrant un soutien au logement a indiqué que certains aînés qui risquaient d'être expulsés se sont suicidés ou ont fait une tentative de **suicide.** Les problèmes de santé peuvent aussi s'aggraver lorsque des locataires sont **expulsés et se retrouvent sans abri.** Ce point soulève d'importantes questions sur **le rôle du traumatisme dans le vieillissement accéléré** et les limites qu'il peut y avoir à se fier à l'âge chronologique pour définir une « personne âgée ». Les personnes ayant des problèmes de santé complexes découlant de l'itinérance chronique ou grave qui ont moins de 65 ans peuvent avoir des besoins en matière de santé comparables à ceux d'adultes beaucoup plus âgés. Pourtant, ces gens ne sont généralement pas admissibles à ces mesures de soutien en raison de leur âge (chronologique).

Économie

Les déménagements forcés peuvent **inciter les gens à s'endetter davantage,** parce qu'ils s'installent dans des logements moins abordables et doivent gérer des budgets très serrés. **Les coûts imprévus associés au déménagement et à l'entreposage des effets personnels** sont des facteurs connexes. Le recours aux banques alimentaires, le rationnement des médicaments ou la renonciation aux services publics sont quelques-uns des choix difficiles que font certains locataires lorsqu'ils sont confrontés à ces réalités économiques. Les fournisseurs de services ont également confirmé que **certains aînés tentent de retourner sur le marché du travail pour aider à compenser les coûts de location supplémentaires** ou demandent le soutien de leurs proches.

Effets de la pandémie de COVID-19

Des entrevues menées auprès des locataires et des professionnels du secteur du logement ont également mis au jour la diversité des répercussions de la pandémie de COVID-19 sur l'expérience qu'ont vécue les personnes expulsées.

- Partout au pays, les provinces ont mis en œuvre **des interdictions et des moratoires**[7] **sur les expulsions pour incapacité de payer le loyer**, de sorte qu'il est difficile d'entamer une procédure pour ce type d'expulsion.
- Malheureusement, la pandémie a également **accru les vulnérabilités économiques en raison des pertes d'emplois,** et les **locataires âgés ont dû assumer des coûts supplémentaires** liés aux mesures de lutte contre la COVID-19, comme l'équipement de protection individuelle et l'augmentation des coûts des aliments et du transport.
- En réponse à ces pressions financières supplémentaires, **des personnes interrogées ont déclaré avoir dû choisir entre le loyer et les services publics, les médicaments** et ces autres coûts ou **commencer à recourir aux banques alimentaires.** Dans certains cas, ces autres coûts ont augmenté à peu près au même moment où les locataires devaient commencer à rembourser le loyer dû au cours de la période de moratoire, avec des conséquences différentes prévues pour les locataires âgés.
- La pandémie a également **eu un effet négatif sur l'accès à la technologie et à l'information.** Les mesures de confinement ont eu une incidence sur l'accès à cette technologie pour les locataires qui comptent sur les bibliothèques pour l'utiliser. Cette situation est devenue encore plus problématique lorsque **les audiences d'expulsion ont migré en ligne et se sont tenues par voie électronique.**
- Pour les **organismes qui offrent de l'aide pour naviguer dans les services de logement** ainsi que d'autres services aux locataires âgés, **la pandémie a nui aux services en raison des restrictions relatives à la capacité.**
- Les problèmes de santé existants d'une personne locataire ont une incidence sur son aptitude à réagir à une expulsion. **La pandémie de COVID-19 a exacerbé les vulnérabilités en matière de santé des locataires âgés.**
- Enfin, de nombreux locataires qui ont participé à ce projet ont déclaré que leur **expérience de l'expulsion était une forme de traumatisme,** dont les effets peuvent persister longtemps après l'expulsion. Les **conséquences psychologiques** supplémentaires **de la pandémie peuvent aggraver cet évènement déjà traumatisant.**

[7] https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/consumers/renting-a-home/covid-19-eviction-bans-and-suspensions-to-support-renters

Recommandations

Il est clairement ressorti de cette recherche **qu'il y a peu de mesures de soutien, de services et d'options de logement propres aux aînés pour ceux qui subissent une expulsion.** Comme l'a révélé cette recherche, le pays ne compte que quelques organismes qui répondent tout particulièrement aux besoins des locataires âgés. Cette lacune est notable, puisque les aînés constituent un segment croissant de la population canadienne[8]. De plus, les services qui prennent en considération le sexe et d'autres différences au chapitre de l'expérience sont insuffisants. Cette situation indique qu'il existe, **dans l'offre de logements, un besoin pour des services et du soutien axés sur les aînés qui tiennent compte du sexe ainsi que d'autres aspects de la diversité,** comme la race, l'orientation sexuelle, le fait d'être un nouvel arrivant et le statut migratoire.

Voici des exemples précis de **mesures de prévention des expulsions axées sur les aînés** tirés de la recherche :

- une **aide financière** aux locataires âgés;
- **des services de nettoyage des appartements** (pour prévenir une violation non économique d'un bail);
- **du soutien et du financement pour les problèmes de santé** qui peuvent contribuer à une expulsion (problèmes physiques et cognitifs);
- **du personnel offrant des services de soutien sur place aux locataires** pour assurer du soutien continu axé sur les aînés;
- **la formation et la sensibilisation des propriétaires-bailleurs;**
- **la formation juridique des locataires âgés** (y compris la compréhension d'un avis, les droits des locataires, la façon de réagir, où trouver de l'aide).

De façon générale, **la prise en charge coordonnée des locataires âgés qui ont reçu un avis d'expulsion** a été citée comme une meilleure façon de procéder à l'avenir. Cette approche, semblable à celle du système d'accès coordonné de Vers un chez-soi[9], aiderait davantage les locataires à évaluer leurs besoins, à trouver des ressources et à y accéder.

Les personnes interrogées dans le cadre de ce projet de recherche ont également souligné **le besoin d'un plus grand nombre de logements abordables, accessibles et appropriés pour les aînés** (p. ex., pas des logements en sous-sol auquel on accède par un escalier). Des **maisons d'hébergement et des maisons de transition destinées aux aînés** ont également été citées à cet égard. Étant donné que les aînés sont particulièrement exposés au risque d'une expulsion motivée par le marché et les projets d'aménagement (pour usage personnel du logement et pour cause de rénovations), **des changements réglementaires et apportés à l'échelle du système** ont également été cités comme un élément important de la prévention.

Plusieurs **mesures de soutien** aux locataires âgés **pendant et après** l'expulsion ont été mises en évidence. En voici quelques-unes :

- **de l'aide à la recherche d'un logement** (personnel des services d'approche et **navigateurs en habitation,** formation, assistance informatique et accès à des ordinateurs et à d'autres technologies);
- **du soutien au changement de domicile** (financier et non financier);
- de l'aide pour l'**entreposage de biens personnels et la réinstallation**;
- du soutien à l'égard **des répercussions psychologiques de l'expulsion et du traumatisme d'être forcé de déménager**.

Ces **services devraient également tenir compte des différences entre les sexes et des personnes vivant seules,** qui peuvent être très isolées tout au long du processus d'expulsion et ne pas avoir accès à d'autres formes de soutien (aide informelle).

Enfin, il est possible de **revoir la définition des aînés dans les documents de prévention et les politiques**. Dans le cadre de ce projet, des entrevues ont été menées auprès de six locataires âgés de 50 à 64 ans ayant des besoins en matière de logement et d'autres besoins traditionnellement associés aux « aînés » et auprès des professionnels qui soutiennent ces personnes. Les résultats de ces entrevues révèlent les **limites qu'il peut y avoir à se fier à l'âge chronologique pour établir les critères d'admissibilité,** lesquels peuvent défavoriser les locataires âgés qui ont besoin de services et de soutien en matière de logement avant d'atteindre 65 ans.

[8] En 2021, les aînés (65 ans et plus) représentaient 19 % de la population canadienne.

[9] https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/programmes/sans-abri/directives.html

Liens avec la nouvelle recherche de la schl sur les expulsions

La division Recherche de la SCHL a entrepris une **initiative pluriannuelle sur les expulsions qui comprend un volet quantitatif** et un volet qualitatif (2021-2023). En partenariat avec Statistique Canada, le volet quantitatif consiste à recueillir auprès des tribunaux des données sur les demandes officielles d'expulsion et à les relier aux données sociales. Le volet qualitatif comprend des entrevues avec des personnes ayant vécu une expulsion (n = 90) dans trois provinces ou territoires. Ces entrevues nous permettront de mieux comprendre l'expulsion en examinant la diversité des expériences vécues.

Rapports complets

ZELL, S., et S. MCCULLOUGH. *Seniors and Evictions in Canada: A Life-Course Approach*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2021. [en anglais seulement]
https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_6/seniors-eviction-report---final.pdf

Pour en savoir plus

MARKOVICH, J. *Les expulsions : Une analyse et des topologies nouvelles pour le contexte canadien*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2021.
https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/housing-needs/research-insight-evictions-new-typologies-analysis-canada

ZELL, S., et S. MCCULLOUGH. *Evictions and Eviction Prevention in Canada*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2020. [en anglais seulement]
https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_6/evictions-and-eviction-prevention-in-canada.pdf

Gestionnaire du projet

Julia Markovich
Recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Consultants

Sarah Zell, Ph. D. et Scott McCullough
Institute of Urban Studies
Université de Winnipeg

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à **schl.ca** ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook, Instagram et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2022, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

69867 20220218-001A