

## Règlement pour une métropole mixte

Mémoire en faveur du règlement pour une métropole mixte



MÉMOIRE du Réseau habitation femmes/La Chrysalide  
DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Le 16 octobre 2019

Le Réseau habitation femmes/La Chrysalide a pour mission de développer et d'améliorer la qualité de vie des femmes seules et défavorisées, ainsi que des femmes cheffes de famille monoparentale en leur donnant accès à un logement permanent, décent, accessible financièrement et sécuritaire, assorti d'un soutien communautaire. L'ultime défi du RHF est d'inciter les locataires à se réapproprier leur place dans la société comme citoyenne à part entière. Nous développons et offrons des logements depuis plus de 30 ans pour les femmes seules à risque d'itinérance ainsi que les femmes cheffes de familles monoparentales. Nous assurons le logement à une centaine de femmes dans Ville-Marie, Mercier – Hochelaga-Maisonneuve, Rosemont et le Plateau – Mont-Royal.

Nous sommes très heureuses que la Ville de Montréal tire avantage de son pouvoir d'inclusion et veuille adopter un règlement qui pourra enfin contraindre les promoteurs immobiliers à inclure des logements sociaux dans leurs projets résidentiels. Le règlement pour une métropole mixte représente une réelle avancée de par sa dimension obligatoire ainsi que le nombre de projets qui seront visés. Toutefois, le règlement soulève chez nous certaines questions et inquiétudes quant à sa capacité à répondre à ses objectifs, particulièrement pour améliorer l'offre de logements pour les femmes et les familles monoparentales qui sont plus fréquemment locataires de logements privés ou sociaux. Ce mémoire vise à attirer l'attention vers certaines inégalités persistantes qui font en sorte que les femmes et les familles monoparentales n'ont pas les mêmes conditions d'habitation et des moyens pour faire en sorte que le règlement pour une métropole mixte soit un outil qui permettra de promouvoir l'égalité. Considérant que la Ville de Montréal travaille actuellement à inclure l'analyse différenciée selon les sexes plus (ADS+) dans les processus décisionnels de ses services, nous nous attendons à une certaine réceptivité concernant nos recommandations.

## **Les besoins urgents de logement sociaux, abordables et familiaux pour les Montréalaises et leur famille**

### **Inégalités de revenu et impacts sur la possibilité de se loger**

Les écarts de revenus persistants affectent l'accès à un logement décent. Le revenu médian après impôt des Montréalaises représente 88 % de celui des Montréalais (25 306 \$ vs 28 710 \$)<sup>1</sup>. Ainsi, elles sont 41 160 à consacrer plus de 50 % de leur revenu pour leur logement, avec un revenu annuel médian de seulement 12 542 \$<sup>2</sup>. Puis, pour 18 295 d'entre elles, c'est l'itinérance qui les guette, dans la mesure où elles consacrent plus de 80 % de leur revenu pour les coûts liés à l'habitation (leur revenu médian est de 7

---

<sup>1</sup> Statistique Canada. « Recensement de 2016 — Montréal, Agglomération [Subdivision de recensement], Québec et Canada [Pays] », 2016.

<sup>2</sup> Recensement de 2016; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

286 \$ par an)<sup>3</sup>. Les inégalités sont particulièrement marquées chez les familles. Le revenu des familles monoparentales représente 54 % de celles comprenant un couple (41 275 \$ et 76 339 \$)<sup>4</sup>. La vaste majorité des familles monoparentales (81 %) ont une femme comme chef de ménage. Ce sont 6570 familles monoparentales montréalaises qui consacrent plus de 50 % de leur revenu pour leur logement, avec un revenu annuel médian de seulement 16 252 \$<sup>5</sup>. Ce sont 2370 d'entre elles qui sont à haut risque d'itinérance en consacrant plus de 80 % de leur revenu (revenu médian de 9 235 \$ par an)<sup>6</sup>.

Ces inégalités de revenu font en sorte qu'elles subissent plus fortement les contrecoups de la gentrification des quartiers Montréalais. La spéculation et les nombreuses hausses de loyer forcent de nombreuses femmes et familles monoparentales à changer de quartier. Ces déménagements les éloignant ainsi de leurs réseaux d'entraide, commerces et services de proximité, leur soutien communautaire, leurs cercles familiaux et amicaux, mais aussi leur lieu de travail. Ces difficultés à rester dans leur quartier sont plus fréquentes notamment chez celles qui sont discriminées puisqu'elles quittent une situation de violence, sont racisées ou immigrantes, en situation de handicap, autochtones, prestataires de la sécurité du revenu, travailleuses du sexe, séropositives, utilisatrices de drogue ou cheffes de familles monoparentales. Ces déménagements forcés sont plus fréquents et difficiles pour celles qui ont des besoins particuliers liés à la grandeur, l'accessibilité et l'adaptation de leur logement pour répondre aux besoins de leur famille et leurs limitations.

Avec l'actuelle pénurie de logements locatifs, ces dernières n'ont d'autre choix que de se tourner vers des secteurs moins chers et surtout moins bien desservis en transports en communs et en commerces et services de proximité. Elles vont vers des logements trop petits, insalubres, pas adaptés à leur capacité, en mauvais état ou non sécuritaires. Cette difficulté à trouver et demeurer dans un logement amène de nombreuses femmes et familles à être à risque ou en situation d'itinérance. Puis, les coûts trop élevés amènent les ménages à travailler davantage, s'endetter ou limiter leurs autres dépenses (ex. alimentation, transport, fournitures scolaires et médicaments). Ces « choix » ont des impacts considérables sur la santé et la qualité de vie des femmes, mais également le développement de leurs enfants. L'actuellement pénurie de logements familiaux fait en sorte qu'il y a plus d'une famille sur cinq avec des enfants de moins de 5 ans qui vivent

---

<sup>3</sup> Recensement de 2016; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

<sup>4</sup> Statistique Canada. « Recensement de 2016 — Montréal, Agglomération [Subdivision de recensement], Québec et Canada [Pays] », 2016.

<sup>5</sup> Recensement de 2016; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

<sup>6</sup> Recensement de 2016; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

dans des logements de taille insuffisante<sup>7</sup>. Puis, le quart des femmes responsables de ménages locataires en situation d'immigration vivent dans un logement trop petit<sup>8</sup>.

Ainsi, les femmes et les familles monoparentales sont plus nombreuses à avoir besoin d'un logement abordable et à habiter en logement social et communautaire. Depuis les dernières années à Montréal, c'est surtout à travers les coopératives d'habitation que des logements avec plus de 3 chambres ont pu être construits et être attribués à des familles. Ce sont les OSBL d'habitation qui sont parvenus à développer des options résidentielles innovantes pour les personnes en situation de handicap qui allient autonomie et soutien à domicile. Puis, de nombreux OSBL d'habitation pour femmes ont démontré leur efficacité pour prévenir et lutter contre l'itinérance. Ainsi, les Montréalaises sont les premières concernées par ce projet de règlement pour une métropole mixte. En principe ce règlement pourrait constituer un outil pour promouvoir l'égalité, et contribuer à lutter contre les violences et l'itinérance chez les femmes.

### **Violence et itinérance**

Aucune femme n'est à l'abri de vivre du harcèlement, des violences, ou encore des agressions sexuelles dans son domicile. En effet, 61% des agressions sexuelles déclarées à la police ont lieu dans une résidence privée (souvent chez la victime ou l'agresseur)<sup>9</sup>. Puis, ces violences sont généralement perpétrées par des personnes connues comme les partenaires intimes, membres de la famille, amis, propriétaire, concierge, colocataire ou co-chambreur<sup>10</sup>. La conjugaison de leur précarité économique, de la discrimination à la location ainsi que de la pénurie de logements les rend prisonnières de leur logement, mais aussi de leur agresseur. Il faut donc comprendre que l'amélioration de l'offre de logement constitue une mesure pouvant faciliter la possibilité de quitter une situation de violence.

Ces violences sont d'importants facteurs explicatifs de l'instabilité résidentielle et de l'itinérance des femmes<sup>11</sup>. Lorsque ces dernières fuient une situation de violence en allant chez des proches ou en maison d'hébergement, elles perdent par le fait même leur logement. Sur le terrain, nous constatons que l'itinérance chez les femmes change : il y a

---

<sup>7</sup> <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2340991/la-crise-du-logement-affecte-la-sante-des-familles-a-montreal/>

<sup>8</sup> Recensement de 2016; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

<sup>9</sup> Statistique Canada Gouvernement du Canada. « Les agressions sexuelles déclarées par la police au Canada avant et après le mouvement #MoiAussi, 2016 et 2017 », 8 novembre 2018. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/85-002-x/2018001/article/54979-fra.htm#n19-refa>.

<sup>10</sup> Sinha Maire. « Mesure de la violence faite aux femmes : tendances statistiques. », 2013.

<sup>11</sup> Céline Bellot. « Rendre visible l'itinérance au féminin », Rapport de recherche programme actions concertées, 2018.

plus de jeunes, de mères et de femmes plus âgées (ou qui vieillissent plus rapidement), ce qui nécessairement complexifie les interventions chez ces dernières. Nous voyons également une surreprésentation des femmes autochtones et des personnes LGBTQIA2+ qui ne se sentent pas toujours à leur place dans les ressources en itinérance. Pour (re)trouver leur stabilité résidentielle, elles ont besoin de ressources adaptées et capables de les accompagner dans leurs démarches : santé mentale, violences, DPJ, immigration, toxicomanie, etc. Comme ces dernières ont généralement vécu des violences dans leur trajectoire d'itinérance, elles sont nombreuses à vouloir accéder à des ressources non mixtes pour leur sécurité, retrouver une stabilité et rebâtir leur réseau social avec les ressources, et avec les autres femmes (ex. hébergement d'urgence, centre de jour, maison de chambre, logement de transition et OSBL d'habitation)

À Montréal, les ressources d'urgence dédiées aux femmes sont constamment débordées. Par exemple, les maisons d'hébergement pour femmes doivent refuser chaque année entre 6000 et 10 000 femmes violentées à l'échelle du Québec<sup>12</sup>. Ce manque de places peut être expliqué par le sous-financement des ressources, mais aussi par le marché du logement. Les obstacles à l'accès et au maintien d'un logement sécuritaire expliquent que les femmes se retrouvent à la rue, mais également qu'elles peinent à s'en sortir. Le manque de logements sociaux, abordables et familiaux tend à alimenter l'engorgement des ressources d'hébergement et de logements transitoires puisque les femmes n'ont pas de logement permanent, abordable et sécuritaire vers où se diriger.

Le logement social avec soutien communautaire, comme nous offrons au Réseau habitation femmes/La Chrysalide, a fait ses preuves pour prévenir et lutter contre l'itinérance chez les femmes et les familles. Il s'agit d'une solution durable pour assurer et rétablir la stabilité résidentielle des femmes. Toutefois, les programmes calqués sur le modèle logement d'abord (housing first) favorisent un relogement rapide vers des logements permanents associés avec des services d'accompagnement, et ce, pour les sortir de la rue et des ressources d'urgence. Comme il y a actuellement un cruel manque de logements sociaux, ces programmes ont recours à des logements privés adjoints de suppléments au loyer pour offrir des unités abordables. Dans les logements privés, il est impossible de garantir la sécurité et l'entraide que procurent des ressources de logement ou d'hébergement non mixtes.

L'exposition de ces enjeux permettent de mettre en exergue comment le règlement pour une métropole mixte est un outil pouvant contribuer à l'égalité. En améliorant l'offre de logements sociaux et communautaires, cela pourrait réduire le nombre de femmes et de familles ayant un taux d'effort trop élevé. L'amélioration de l'offre de logement peut également contribuer à lutter contre l'itinérance, tout en leur offrant une porte de sortie pour quitter un contexte de violence. Pour arriver à ces fins, certains changements doivent être apportés au règlement.

---

<sup>12</sup> Selon les données de la fédération des maisons d'hébergement pour femmes

## Pour un renouvellement de l'offre locative

Notamment en raison des inégalités de revenu, les femmes et les familles monoparentales sont plus fréquemment locataires. Contrairement à bien d'autres villes québécoises et canadiennes, Montréal a toujours été composé d'une majorité de ménages locataires. C'est notamment cette proportion de logements locatifs qui ont permis de préserver une mixité sociale dans les quartiers montréalais. Toutefois, l'offre locative s'effrite par la conversion en condominiums, en cottage et en location touristique à court terme (Airbnb). De plus, depuis 2002, la majorité des mises en chantier sont destinées aux propriétaires (66 % de copropriétés et 6 % de propriétés absolues)<sup>13</sup>. Les nouveaux logements locatifs privés ainsi que les condominiums mis en location sont bien au-delà de la capacité de payer des Montréalaises<sup>14</sup>.

Cet effritement de l'offre locative fait en sorte que Montréal vit actuellement une pénurie sévère de logements locatifs : le taux d'inoccupation est à son plus bas depuis 2005 soit à 1,9 % pour le territoire de la Ville de Montréal et un taux particulièrement alarmant pour les logements de trois chambres et plus (0,8 %)<sup>15</sup>. Cette crise a des impacts directs sur les conditions d'habitation des femmes et de leur famille. La pénurie donne plus de pouvoir aux propriétaires qui peuvent hausser les loyers, mais aussi multiplier les pratiques discriminatoires dans la sélection de leurs locataires, mais aussi le traitement de ces dernières (ex. harcèlement sexuel).

Pour préserver la mixité, le règlement devrait assurer un renouvellement de l'offre locative. Certaines municipalités comme Vancouver ont établi des cibles pour le développement de logements locatifs. Il est entendu que les 20 % de logements sociaux et communautaires proposés seront locatifs, mais ils ne seront pas suffisants pour maintenir l'offre locative montréalaise. Le projet de règlement stipule que les logements abordables peuvent être loués ou achetés. Toutefois, nous craignons que les logements qui seront développés sous le règlement pour une métropole mixte ajoutent très peu d'unités locatives.

Le Réseau habitation femmes/La Chrysalide recommande que le règlement pour une métropole mixte inclût au minimum 20 % de logements locatifs au sein des développements immobiliers en plus du 20 % de logements sociaux et communautaires.

---

<sup>13</sup> SCHL. « Données sur le marché locatif », 2018. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/data-tables/rental-market>.

<sup>14</sup> Rapport sur le marché locatif — RMR de Montréal; Société canadienne d'hypothèques et de logement; automne 2018.

<sup>15</sup> SCHL. « Rapport sur le marché locatif : RMR de Montréal » (Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2018). <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pubsandreports/rental-market-reports-major-centres/2018/rental-market-reports-montreal-64413-2018-a01-fr.pdf?rev=24136ea9-f42a-4aa9-8573-00606b3a4ec2>.

## **L'abordabilité**

Selon le Réseau habitation femmes/La Chrysalide un logement est abordable lorsque le ménage consacre au maximum 30 % de son revenu aux coûts liés à l'habitation. Le programme de supplément au loyer (PSL), qui permet à ce qu'un ménage ait un taux d'effort de 25 %, nous permet d'offrir des logements abordables à nos locataires. Toutefois, les logements sociaux, tels que définis par le règlement pour une métropole mixte, ne signifient pas que ces unités sont accompagnées du PSL. En fait, le document explicatif du Règlement stipule, à la page 17, qu'environ 50 % des locataires des logements sociaux n'auront pas forcément accès à un PSL. En l'absence d'assurance que les logements sociaux seront tous accompagnés du PSL, il est incertain que les 20 % de logements sociaux seront abordables pour leurs occupants.

Le doute plane également quant à l'abordabilité du 20 % des logements dits abordables. Comme les prix et loyers plafonds des logements abordables sont calculés en fonction du marché et non en fonction des revenus des ménages locataires, ils sont hors des capacités financières de nombreuses Montréalaises. À titre d'exemple, la moitié des familles monoparentales disposent d'un revenu mensuel de moins de 3 440 \$. Pour consacrer moins de 30 % de leur revenu au logement, ces dernières doivent pouvoir accéder à un logement de moins de 1 032 \$ par mois. Ainsi, les seuils d'abordabilité définis par le projet de règlement ne répondent pas aux besoins de la moitié des familles monoparentales qui veulent habiter au centre-ville et dans les quartiers centraux. Cette situation est préoccupante, puisqu'historiquement, les quartiers centraux, de par leur proximité à un ensemble de ressources communautaires et services, étaient des milieux de vie privilégiés pour les familles monoparentales et ainsi facilitaient l'accès aux services et l'articulation famille-travail.

Ce 20 % de logements « abordables » ne répond pas aux besoins des ménages à revenu faible ou modeste mal-logés. Ainsi, nous croyons, comme d'autres organismes pour le droit au logement, que les objectifs d'inclusion de logements sociaux devraient être rehaussés rattraper le plan du développement de projets pour répondre aux besoins sur le terrain. Cela implique d'importants investissements de la part de tous les paliers de gouvernement. Nous croyons qu'une telle mesure ne déséquilibrerait pas le marché de la construction. Un tel objectif contribuerait à soutenir une mixité attrayante, mais surtout à éviter une crise du logement qui coûte cher en mesures d'urgence.

Plusieurs sites publics tels que le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets, l'Hôtel Dieu, et bien d'autres devront être redéveloppés dans les prochaines années. Ces sites, qui ont été financés par les contribuables, ne devraient en aucun cas être soumis à l'inclusion de la même façon que les développements immobiliers sur des sites privés, mais plutôt comprendre des cibles plus ambitieuses en matière de développement de logements sociaux ainsi que d'équipements collectifs pour bâtir des communautés complètes (parcs, écoles, bibliothèques, CPE, centres communautaires, stations de métro, etc.)

## **Le Réseau habitation femmes/La Chrysalide recommande**

- **que le règlement pour une métropole mixte rehausse le développement de logements sociaux et communautaires à 40 % sur les sites privés.**
- **que le règlement s'applique uniquement aux sites privés et que les sites publics soient réservés uniquement au développement de logements sociaux et d'équipements collectifs.**
- **que la Ville de Montréal assure de solides représentations auprès des paliers gouvernementaux concernés pour que le maximum de logements sociaux construits dans le cadre du présent règlement bénéficie du programme de subvention au loyer (PSL).**

### **Les femmes sans statut exclues une fois de plus**

Dans le règlement proposé, les logements sociaux et communautaires sont proposés comme la solution pour loger les ménages les plus vulnérables. Toutefois, certaines populations n'y ont pas accès en raison de leur statut<sup>16</sup>. Depuis 2015, le nombre de personnes demandeuses d'asile a triplé au Canada<sup>17</sup>. Le Québec est la deuxième province qui reçoit le plus grand nombre de demandeurs et demandeuses d'asile. On estime qu'il y a environ 50 000 immigrant.es sans statut à Montréal.

Plusieurs femmes sans statut voudraient accéder à nos logements lorsqu'elles quittent les maisons d'hébergement en violence conjugale et pour femmes en difficulté ainsi que les ressources d'urgence en itinérance. Toutefois, les femmes sans statut n'ont pas accès puisque les critères d'admissibilité de la Société d'habitation du Québec (SHQ), réservent les logements sociaux aux citoyen.nes et résident.es permanente.s. Le Réseau habitation femmes/La Chrysalide s'est donné comme mandat de trouver des moyens pour offrir des logements sociaux aux femmes sans-papier. Nous sommes bien déçues que le développement de logements sociaux et abordables dans le cadre du règlement se fasse sous des programmes qui excluent celles qui n'ont pas la citoyenneté ou la résidence permanente. Selon nous, le règlement pour une métropole mixte continue d'ignorer les besoins de ces Montréalaises qui auraient grandement besoin de ce soutien sur le plan du logement.

Le Réseau habitation femmes/La Chrysalide recommande que la Ville de Montréal travaille avec les acteurs du milieu afin de soutenir le développement de projets de logements sociaux ou abordables permanents qui pourront répondre aux besoins des personnes qui sont exclues des programmes gouvernementaux en raison de leur statut.

---

<sup>16</sup> Les personnes sans statut sont celles qui n'ont plus ou pas de visa, sont en attente de statut, qui sont entrées illégalement dans le pays ou dont la demande d'asile a été refusée.

<sup>17</sup> Statistique Canada, « Les demandeurs d'asile », 17 mai 2019, <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/89-28-0001/2018001/article/00013-fra.htm>.

## **Les types de compensations**

Nous remarquons que contributions financières posées dans le Règlement deviennent plus coûteuses pour les promoteurs seulement pour les projets comportant plus de 150 unités puisque les projets de logements sociaux de moins de 30 unités sont jugés comme n'étant pas viables. Nos immeubles comportent entre 6 et 30 unités puisque nous soutenir une vie communautaire significative pour bâtir des liens, créer un sentiment d'appartenance et des liens de solidarité au sein du voisinage. Les projets de plus petite taille permettent également de favoriser une meilleure inclusion dans le secteur ce qui permet une réelle mixité. Ces projets n'ont pas de problèmes de viabilité. Nous nous demandons sur quels critères l'analyse du Cirano s'est basée pour arriver à de telles conclusions. Selon nous, le minimum de 30 unité fera en sorte que les cessations en terrain ou en projet clé en main seront destinées aux organisations voulant développer des projets de plus grande envergure, ce qui ne correspond pas au mode de développement que nous avons préconisé jusqu'à maintenant.

Le projet de règlement propose aux développeurs d'offrir un terrain ou encore un projet clé en main. Le modèle clé en main est un intéressant pour les organisations disposant de peu de ressources humaines pour soutenir le développement d'un projet. Nous avons expérimenté ce modèle dans le cadre d'ententes avec la stratégie d'inclusion, nous avons été fortement déçues. Nous avons eu très peu de contrôle sur le processus de construction. Nous voulons rappeler que le développement de projets de logements sociaux n'est pas qu'une simple opération technique. Il s'agit d'une occasion d'impliquer les actuelles et futures locataires et ainsi contribuer à leur empowerment. Lorsque ce processus est directement supervisé par les OSBL d'habitation accompagnés par leur GRT, ceux-ci surveillent de plus près l'avancement des travaux et peuvent soulever au fur et à mesure des déficiences qui pourraient avoir des impacts sur la qualité de vie des locataires, mais aussi sur la durée de vie des bâtiments. Or, le clé en main laisse peu de place à cette participation. Cette distance, conjuguée aux habituels retards d'échéanciers et à l'utilisation de matériaux de moindre qualité, font en sorte qu'il est plus difficile pour les organisations de relever et de corriger dans les échéanciers les déficiences du bâtiment. Ainsi, il est important que les groupes puissent décider s'ils veulent un terrain ou encore un projet clé en main.

Enfin, nous appréhendons que la compensation monétaire soit rapidement plus intéressante que la voie de la cessation d'un terrain ou d'un projet clé en main. Compte tenu de l'importante augmentation du prix du foncier depuis les dernières années, il est évident que l'indexation 2 % annuelle sera insuffisante pour faire en sorte que ces options restent plus avantageuses.

## **Le Réseau habitation femmes/La Chrysalide recommande**

- **que le règlement pour une métropole mixte laisse aux groupes porteurs des projets de logements sociaux et communautaires le choix d'obtenir un terrain ou encore un projet clé en main ;**

- **que le règlement soit revu afin que les compensations monétaires soient toujours plus coûteuses que les cessations en terrains ou en projets clé en main, quel que soit le nombre d'unités développées ;**
- **que les compensations monétaires soient réinvesties dans les arrondissements dans lesquels les développements immobiliers ont été réalisés.**

### **Les difficultés au développement de logements sociaux**

Avec nos 30 ans d'expérience dans le domaine du logement social, nous avons développé des projets sous différents programmes gouvernementaux. Nous avons fait face à un ensemble de difficultés qui ont freiné le développement de nos projets, mais aussi de nos ambitions de croissance surtout depuis les dernières années. Il est notamment question des cadres budgétaires qui ne reflètent pas les coûts réels de construction et empêchent certaines dépenses ainsi que des règles et processus d'appel d'offre qui obligent à choisir le plus bas soumissionnaire, qui souvent ne sont pas sensibles à la mission de l'organisme ou du projet. Il y a aussi le manque de terrains, leur contamination et la spéculation, qui freinent les possibilités de développement. Considérant que depuis 2017, la Ville de Montréal dispose de nouveaux pouvoirs sur AccèsLogis, il est possible d'ajuster le programme aux réalités des Montréalaises.

Le sous-financement du soutien communautaire, qui est une dimension cruciale pour la stabilité résidentielle notamment chez les des femmes, est un important frein au développement. Il est impensable de nous engager à développer de nouvelles unités sans l'assurance de pouvoir offrir un niveau suffisant de soutien communautaire sur place. Comme les femmes en situation ou à risque d'itinérance ont des situations de plus en plus complexe, le soutien est une dimension cruciale pour assurer notre mission liée à la stabilité résidentielle. Les manques de soutien financier mettent plus de pression sur les conseils d'administration qui sont formés notamment de femmes qui travaillent bénévolement par le biais de leur implication, par exemple, dans un conseil d'administration ou un comité de développement.

Si nous voulons que promouvoir une réelle mixité sociale à Montréal, des projets de logements sociaux doive être développés *in situ*. Cette cohabitation n'est pas toujours facile notamment pour les populations plus marginalisées (personnes à risque d'itinérance, qui utilisent des drogues, travailleuses du sexe, séropositives, etc.). Le soutien communautaire est également un facteur crucial pour assurer une harmonieuse mixité sociale entre les logements sociaux et les logements privés. Nos intervenantes en soutien communautaire savent mobiliser diverses stratégies pour désamorcer un ensemble de préjugés, tensions de voisinage et donc favoriser un meilleur vivre ensemble.

Si nous voulons soutenir une mixité sociale dans les prochains développements immobiliers, il est impensable de laisser cette responsabilité entre les mains des propriétaires et des locataires. La Ville de Montréal doit s'assurer que la construction de ces immeubles soit accompagnée des fonds nécessaires pour l'obtention de soutien communautaire. Il s'agit d'une condition pour la réussite du *Règlement pour une mixité*

*sociale* pour éviter que celui-ci n'aboutisse pas, dans une dizaine d'années, à un échec retentissant de développement social et urbain.

**Le Réseau habitation femmes/La Chrysalide recommande :**

- **que la Ville de Montréal s'assure de bonifier annuellement les aides financières pour adéquatement soutenir le développement de projets de logements sociaux et communautaires;**
- **que la Ville de Montréal assure de solides représentations auprès des paliers gouvernementaux concernés pour que le soutien communautaire en logement social soit assuré et financé adéquatement dans les logements sociaux qui seront construits.**

**La localisation des logements sociaux**

Bien que nos immeubles soient situés dans différents arrondissements, nos locataires font partie d'un même réseau. Elles se côtoient dans différentes activités et mobilisation. Pour préserver ces liens, nous voulons développer nos prochaines unités au centre-ville et dans les quartiers centraux. Toutefois, la formulation actuelle du règlement fait en sorte qu'il est plus difficile et même peu avantageux pour les promoteurs immobiliers de développer du logement social dans ces arrondissements. Il est fort probable que ces derniers aient davantage recours aux compensations qui seront utilisées dans d'autres arrondissements.

En plus de réduire la mixité à l'échelle des quartiers et des arrondissements, il est probable que les logements sociaux voient le jour sur des terrains résiduels qui sont peu ou mal desservis en terme de transports en commun, commerces et services de proximité ou encore exposés à des conditions indésirables ayant des impacts sur la santé des résident-es (ex. contamination, îlots de chaleurs, chemins de fer, grands axes routiers, corridors aériens, etc.). Ainsi, nous sommes d'avis que l'attribution de ces fonds doit respecter les développements qui ont été réalisés dans chacun des arrondissements et se réaliser à proximité de services et commerces de proximité. Lors de la séance d'information pour la consultation publique, la question de la localisation des logements sociaux développés en termes de proximité des services a été tout simplement balayée et renvoyée au plan d'urbanisme. Nous sommes d'avis que cette réponse est insuffisante, et que cet enjeu doit être adressé dans le règlement actuel.

**Le Réseau habitation femmes/La Chrysalide recommande :**

- **que les compensations monétaires soient réinvesties dans les arrondissements dans lesquels les développements immobiliers ont été réalisés;**
- **que les logements sociaux qui ne seront pas construits in situ le soient sur des terrains adéquatement desservis en transport en commun et services de proximité.**

## **La durabilité des logements abordables et familiaux**

Les logements sociaux sont sous la responsabilité d'organisations comme nous qui avons pour mission d'offrir des habitations à des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers. Ces logements sont entre bonnes mains grâce à leurs processus d'attribution soucieux des besoins des ménages, mais aussi des critères d'admissibilité. Nous n'avons pas la même confiance pour les logements familiaux et abordables qui sont entre les mains de promoteurs immobiliers privés. Actuellement, il n'y a aucune mesure pour contrôler le type de ménage qui y accèdera ni le prix de la revente. Sans de telles mesures, les logements abordables et familiaux pourraient être accaparés par des ménages qui n'ont pas besoin de tels logements ou encore qui pourraient les utiliser pour faire un profit lors d'une revente et ainsi contribuer à la marchandisation et la spéculation immobilière. L'absence de mécanisme pour assurer l'abordabilité à long terme des logements pourrait se traduire en une subvention à la spéculation immobilière.

Comme bien d'autres organisations, nous sommes d'avis que pour pallier à ce problème potentiel, la Ville devrait mettre en place un registre du logement qui s'applique à toutes les formes de tenure. De cette façon, il sera possible de suivre les hausses de loyers ainsi que les prix de revente des logements.

**Le Réseau habitation femmes/La Chrysalide recommande que la Ville établisse, à partir du rôle d'évaluation de la Ville, un registre du logement afin de pouvoir suivre l'évolution du coût des loyers ainsi que les prix de revente.**

## **L'urgence de la mise en œuvre**

Nous avons souligné dans ce mémoire que les enjeux de logement actuels creusent les inégalités notamment sur le plan du genre. Il est plus qu'évident que les besoins de logements sociaux, abordables et familiaux sont urgents. Devant cette urgence, nous comprenons difficilement le choix d'attendre 2021 pour mettre en œuvre le règlement, d'autant plus qu'il ne s'appliquera pas aux projets qui ont déjà conclu des ententes en vertu de la stratégie d'inclusion.

**Le Réseau habitation femmes/La Chrysalide recommande que le règlement pour une métropole mixte soit mis en vigueur dès son adoption et non en 2021.**

Lors de la séance d'information, la Ville de Montréal a bien indiqué que le Règlement pour une métropole mixte n'est qu'un des outils pour développer une offre de logement diversifiée. Nous croyons que ce Règlement devrait être le début d'une réflexion large et une révision des outils actuels dont dispose la Ville pour réellement améliorer les conditions dans lesquelles les logements sociaux et communautaires sont développés, lutter contre la spéculation et la marchandisation du logement ainsi que la gentrification des quartiers montréalais, mais aussi mieux loger les personnes sans-papiers.