



# État des lieux des enjeux de logement vécus par les Montréalaises

## Table des groupes de femmes de Montréal

Mars 2019





## TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte.....	1
Agressions sexuelles vécues dans le logement.....	3
Itinérance au féminin.....	5
Logement social et communautaire .....	8
Opportunités, perspectives d'action et recommandations.....	11
Références.....	16

## TABLE DES FIGURES

Graphique 1 Évolution des ménages montréalais ayant des besoins impérieux en matière de logement (2011-2016) .....	1
Graphique 2 Évolution du taux d'inoccupation à Montréal (2001-2017).....	1
Graphique 3 Comparaison du loyer moyen selon le type d'unité en 2017 .....	1
Graphique 4 Répartition des logements sociaux et communautaires à Montréal .....	8
Graphique 5 Répartition des projets de logement femmes par le programme AccèsLogis réalisés ou en voie de réalisation (2002-2018) .....	9
Graphique 6 Répartition des projets de logement femmes à travers le programme AccèsLogis réalisés ou en voie de réalisation selon les arrondissements (2002-2018).....	9

## CRÉDIT

Les personnes suivantes ont contribué à l'élaboration de cet état des lieux.

### Rédaction et mise en page :

Marie Eve Desroches, Comité logement *Centre d'éducation et d'action des femmes de Montréal* (CEAF) et *Réseau habitation femmes*

### Coordination et page couverture :

Carole Benjamin, *Table des groupes de femmes de Montréal* (TGFM)

### Relecture et commentaires :

Audrey Simard, *Centre d'éducation et d'action des femmes de Montréal*

Charlotte Thibault, *Comité femmes Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain* (FECHIMM)

Claudette Demers Godley, *Brin d'Elles*

Élisabeth Alarie, *Y des femmes*

Isabelle Gélinas, *Y des femmes*

Michela Claudie Ralalathiana, *Centre d'encadrement pour jeunes femmes immigrantes* (CEJFI)

Minerva Gutierrez, *Table des groupes de femmes de Montréal*

Nicole Boily, *Réseau Habitation femmes*

Sally Richmond, *Logifem*

Sylvie Majeau, *Comité de conditions de vie et de travail des femmes, FTQ Montréal métropolitain*

## LISTE DES ACRONYMES

ACS+	Analyse comparative entre les sexes plus
ADS+	Analyse différenciée selon les sexes plus
AGRTQ	Association des groupes de ressources techniques du Québec
CLPMR	Comité logement du Plateau-Mont-Royal
CEAF	Centre d'éducation et d'action des femmes
DPJ	Direction de la protection de la jeunesse
FECHIMM	Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain
FOHM	Fédération des OSBL d'habitation de Montréal
FRAPRU	Front d'action pour le réaménagement urbain
GRT	Groupes de ressources techniques
HLM	Habitations à loyer modique
IVAC	Indemnisation pour les victimes d'Actes criminels
LGBTQIA2+	Lesbiennes, gays, bisexuel-le-s, trans, queer, intersexes, asexuel-le-s et bispirituel-le-s
OMHM	Office municipal d'habitation de Montréal
OSBL	Organisation sans but lucratif
RAPSIM	Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal
RMFVVC	Regroupement des maisons pour femmes victimes de violence conjugale
RMR	Région métropolitaine de recensement
RQOH	Réseau québécois des OSBL d'habitation
SHDM	Société d'habitation et de développement de Montréal
SCHL	Société canadienne d'hypothèque et de logement
SHQ	Société habitation du Québec
SNL	Stratégie nationale sur le logement
SPLI	Stratégie des Partenariats de Lutte contre l'Itinérance

## MISE EN CONTEXTE

### De relatives améliorations

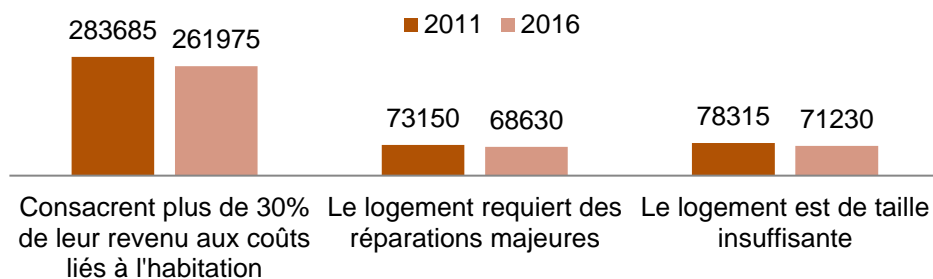
En comparaison avec 2011, Montréal compte moins de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (graphique 1). Toutefois, il demeure qu'un trop grand nombre consacrent plus de 30 % de leur revenu aux coûts associés à l'habitation, habitent des logements trop petits ou requérant des réparations majeures.

Nous remarquons que les ménages ayant une femme comme principal soutien financier sont en croissance : en 2016, dans la RMR de Montréal, ce nombre s'établit à 683 305 ce qui représente 50,4 % des ménages locataires. Toutefois, ces ménages sont plus nombreux, en nombre et en proportion, à consacrer plus de 30 % de leur revenu aux coûts liés au logement (36,4 % contre 31 %) (FRAPRU, 2018).

Depuis 2014, le taux d'inoccupation a passé le cap du 3 % ce qui devrait signifier un redressement et un rééquilibrage du marché locatif (graphique 2). Toutefois, certains arrondissements ont des taux d'inoccupation alarmants : LaSalle (1 %) et Plateau-Mont-Royal (1,1 %) (SCHL, 2018).

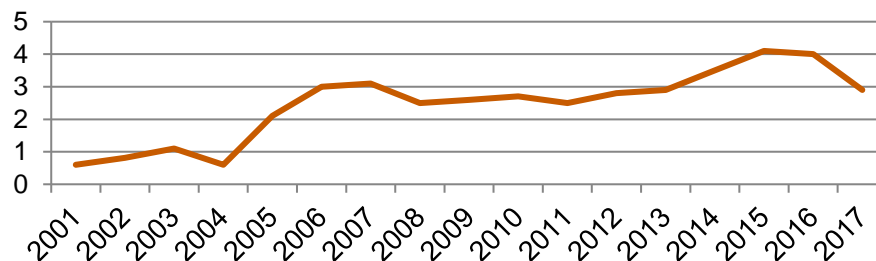
Entre 2002 et 2017, 66% des nouvelles constructions étaient des condominiums (SCHL, 2018). Les unités de condominium mis en location sont en pleine croissance : elles logent maintenant 11 % des locataires (SCHL, 2018). Ces unités participent, dans une certaine mesure, à un renouvellement du parc locatif. Toutefois, celles-ci ne sont pas à la portée de tous les ménages puisque, en 2017, le loyer en condominium était, en moyenne, 54 % plus élevé que pour les autres appartements (graphique 3).

Graphique 1 Évolution des ménages montréalais ayant des besoins impérieux en matière de logement (2011-2016)



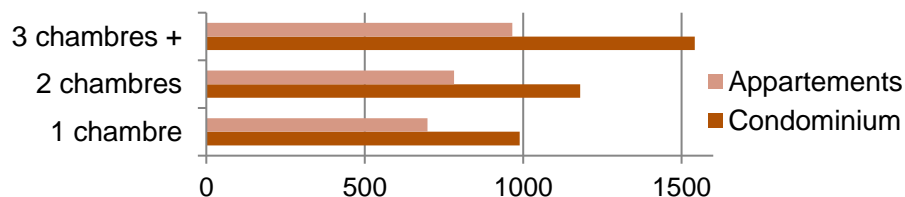
Source: Statistique Canada (2011B; 2016), traitement M-E Desroches

Graphique 2 Évolution du taux d'inoccupation à Montréal (2001-2017)



Source: SCHL (2018), traitement M-E Desroches

Graphique 3 Comparaison du loyer moyen selon le type d'unité en 2017



Source: SCHL (2018), traitement M-E Desroches

## Quelques statistiques et tendances qui influencent les conditions d'habitation des Montréalaises

L'accès à un logement sain, sécuritaire, adapté et abordable est un besoin de base, mais aussi un important prérequis pour la participation citoyenne et politique des Montréalaises. Cependant, les inégalités basées sur le genre influencent l'accès et le maintien en logement, mais également le rapport à celui-ci. Depuis quelques années, un nombre croissant de groupes reconnaissent et travaillent sur les enjeux d'habitation vécus par les femmes. Le nombre d'événements, de comités, de recherches et d'initiatives qui s'intéressent aux conditions d'habitation des femmes s'est multiplié au Québec et plus particulièrement à Montréal.

ÉCARTS DE REVENUS	VEILLISSEMENT	(IN)SÉCURITÉ	DISCRIMINATION
Entre 2011 et 2016, le revenu total médian après impôt des Montréalaises est passé de 21 285 \$ à 25 306 \$. Bien que les écarts diminuent, ils persistent : le revenu des Montréalaises représente 88 % de celui des Montréalais (Statistique Canada, 2011, 2016). En 2016, les familles monoparentales demeurent majoritairement dirigées par des femmes (81 % à Montréal). Ces familles disposent, en moyenne, d'un revenu qui représente 50 % de celles comprenant un couple (Statistique Canada, 2016). Ces écarts ont des impacts sur la capacité financière à accéder un logement. Les coûts trop élevés de logement amènent les ménages à travailler davantage, s'endetter ou limiter leurs autres dépenses (ex. alimentation)	À Montréal, 58% des personnes âgées de 65 ans et plus sont des femmes (Statistique Canada 2016). Au sein de la région métropolitaine de Montréal, 46,2 % des personnes de 65 ans et plus consacrent plus de 30 % de leur revenu aux coûts liés au logement (51,8 % chez les personnes ayant 75 ans et plus) (FRAPRU, 2018). Au Québec, les femmes sont plus souvent en situation d'incapacité modérée ou grave (13 % chez les femmes et 9 % chez les hommes) (Fournier et coll. 2013). En 2012, 15 % des personnes ayant une incapacité liée à la motricité avaient des besoins non comblés en matière d'aménagements pour leur logement ce qui touche davantage les femmes (19% contre 10%) (Émond et coll., 2017).	Pour plusieurs, le domicile est associé à un lieu de confiance et de répit face aux violences s'exerçant dans les espaces publics et au travail. De nombreuses femmes passent plus de temps dans leur domicile, notamment après la tombée du jour, et y accordent plus d'importance. Le domicile n'est pas un lieu sûr pour toutes. En 2017, 61 % des agressions sexuelles déclarées à la police avaient eu lieu dans une résidence privée (Gouvernement du Canada, 2018). Selon les données policières pour l'année 2011, 69% des victimes de violence familiale et 80% des victimes de violence conjugale au Canada étaient des femmes (Maire, 2013)	Une étude menée auprès de 42 maisons d'hébergement souligne que 83 % d'entre elles constatent que les femmes qui y séjournent vivent de la discrimination lorsqu'elles tentent de trouver un logement (RMFVVC, 2007). Au moment de louer ou acheter, les femmes racisées, en situation de handicap, immigrantes, autochtones, à faible revenu, travailleuses du sexe, séropositives, utilisatrices de drogue ou cheffes de familles monoparentales font face à de la discrimination implicite ou explicite. Cette discrimination fait en sorte qu'elles doivent se tourner vers des logements trop petits, en mauvais état ou qui sont éloignés des infrastructures, ressources et services.

## AGRESSIONS SEXUELLES VÉCUES DANS LE LOGEMENT

Depuis 2013, le Centre d'éducation et d'action des femmes (CEAF) avec des militantes et des partenaires de différents secteurs mène une campagne pour documenter, informer, conscientiser et agir sur les agressions sexuelles perpétrées par les propriétaires, concierges, gestionnaires d'immeuble, co-chambres et voisins.

Elles ont rencontré près de 200 survivantes, dont une forte proportion habitant à Montréal, et la plupart n'avait jamais dévoilé leur agression auparavant. Elles ont promis aux survivantes de porter leurs voix pour sensibiliser le public, mais aussi pour rejoindre d'autres femmes susceptibles de vivre de telles situations. Elles ont mené différentes actions d'éducation populaire. Le photo-roman *Chaines et résistances* porte l'histoire de survivantes et offre de l'information sur les droits et ressources disponibles. Puis, elles ont organisé une tournée nationale d'un musée éphémère qui offre, au travers d'objets, de décors et de témoignages, une incursion dans le quotidien des survivantes. Ces outils ont circulé et rejoint des milliers de personnes à travers le

Québec. Depuis le début de la campagne, la Ligne-ressource provinciale pour les victimes d'agression sexuelle a soulevé une forte augmentation de demande d'aide à ce sujet soit plus du double à l'échelle du Québec et le triple à Montréal.

### Portrait de la situation

Les témoignages montrent que ces agressions prennent, par exemple, la forme de commentaires déplacés, d'avances sexuelles, d'exhibitionnisme, de voyeurisme, d'attouchements et de viols. Ces agressions se produisent dans des logements et résidences privées, des maisons de chambres et des logements sociaux. Ces violences sont le résultat de rapports de pouvoir qui permettent de demander, d'exiger ou de forcer des actes sexuels. Le pouvoir est premièrement associé au fait de posséder ou d'avoir une autorité sur le logement qui permet de sélectionner les locataires, fixer le prix du loyer, réaliser (ou non) les réparations et rénovations en plus de posséder un passe-partout qui donne accès à leur domicile à toute heure du jour ou de la nuit. Le pouvoir est deuxièmement associé à la proximité et la connaissance

d'informations sur les locataires comme leurs habitudes de vie, situation financière et conjugale. Certains utilisent ces informations pour harceler, faire des propositions ou attaquer. Comme ces violences impliquent leur lieu d'habitation,

### Agression à caractère sexuel

*« L'agression à caractère sexuel est un acte de domination, d'humiliation, d'abus de pouvoir, de violence, principalement commise envers les femmes et les enfants. Cet acte s'inscrit comme une forme de contrôle social en tentant de maintenir les femmes dans la peur et dans des rapports de force inégaux. Agresser sexuellement, c'est imposer des attitudes, des paroles, des gestes à connotation sexuelle contre la volonté de la personne, et ce, en utilisant l'intimidation, la menace, le chantage, la violence verbale, physique et psychologique ».*  
(RQCALACS, S.D)



elles risquent, au quotidien, de voir ou d'avoir à interagir avec leur agresseur ou harceleur. Lorsque leurs murs, cour arrière, couloir, plancher, lit et table de la cuisine rappellent continuellement des violences vécues, le processus de guérison s'avère pratiquement impossible. Ces violences étant le résultat d'inégalités de pouvoir, certaines sont plus susceptibles d'y être confrontées comme les chambreuses, celles qui habitent seules, sont âgées, monoparentales, racisées ont des limitations physiques. Ces dernières vivent de la discrimination à la location et sont vues comme étant des proies faciles. La pauvreté et la pénurie de logements abordables sont d'importants facteurs de vulnérabilité puisqu'ils réduisent la possibilité de choisir leur milieu de vie. Comme elles ont eu de la difficulté à louer un appartement, plusieurs tolèrent ce harcèlement par peur de se retrouver à la rue.

### **Des obstacles pour s'en sortir**

L'expérience des survivantes et des organisations qui les ont écoutées et accompagnées dégagent certains constats concernant les recours. Le premier est lié au manque de connaissance quant à l'existence et les façons d'utiliser les

dispositifs pour, par exemple, déposer une plainte au criminel pour agression, voie de fait, menace ou harcèlement. De plus, plusieurs n'ont pas été crues ou ont été ridiculisées par les services policiers : elles ont été questionnées sur leurs agissements, leur tenue vestimentaire ou même la véracité de leur témoignage. Tout comme pour les formes d'agression sexuelle, peu de plaintes mènent à une condamnation. Comme les violences ont lieu dans leur logement, elles disposent de peu de preuves et surtout de témoins ce qui amène certaines plaintes à être rejetées par les autorités compétentes.

D'autres plaintes peuvent être amenées devant la Régie du logement pour harcèlement ou perte de jouissance paisible des lieux (art. 1902) ou non-respect du préavis de 24 h pour entrer dans le logement (art. 1931). Actuellement, les délais pour obtenir une audience à la Régie du logement sont de plusieurs mois ce qui laisse le temps à une situation de violence d'escalader. Puis, certaines ont reçu des solutions et conseils mal adaptés aux violences qu'elles vivaient de la part de la Régie du logement, par exemple, d'envoyer une lettre recommandée à un propriétaire qui les harcèle afin de lui demander de



Credit: Pascale Detandt

cesser ces gestes. Bien que ces démarches soient légitimes, les femmes ont peur de vivre des représailles. Le Code du logement permet à une personne ayant vécu des violences conjugales ou une agression à caractère sexuelle de mettre fin à son bail (art. 1974.1). Toutefois, la résiliation n'est effective que deux mois après le dépôt du dossier complet. Enfin, cette démarche est complexe et intrusive (Lapperrière and Blais, 2018).

Au Québec, l'Indemnisation pour les victimes d'actes criminels (IVAC) permet d'accéder à des ressources pour atténuer les conséquences d'une agression sexuelle et d'obtenir un accompagnement dans une démarche de rétablissement. Cette indemnisation peut défrayer, par exemple, des frais de déménagement, des mois de loyers résiduels, des services en psychologie ou une compensation salariale. Cependant, l'obtention de l'indemnisation

repose sur une procédure fastidieuse qui demande un rapport médical pour authentifier de l'acte criminel vécu. De plus, cette indemnisation ne s'applique pas à l'ensemble des actes criminels tels que le harcèlement criminel et les menaces qui sont souvent associées aux signes précurseurs des agressions sexuelles et violences commises dans le logement. En principe, le règlement sur l'attribution des logements à loyer modique prévoit que les

personnes victimes de violence conjugale peuvent obtenir une place en HLM de façon prioritaire (Gouvernement du Québec, 2018). Bien que certains Offices municipaux d'habitation (OMH) considèrent ces agressions comme étant admissibles à cette priorité, cela n'est pas formellement reconnu. Ces agressions sexuelles et le manque de ressources et recours adaptés font en sorte que des femmes sont en situation ou à risque d'itinérance.

## ITINÉRANCE AU FÉMININ

Depuis plusieurs années, des organisations offrent des ressources adaptées aux femmes en situation ou à risque d'itinérance telles que des refuges, des maisons d'hébergement ainsi que des logements sociaux avec soutien communautaire. Ces organisations et les femmes elles-mêmes ont développé une importante connaissance de l'état et du portrait de l'itinérance au féminin.

### L'itinérance qui augmente, se complexifie et se diversifie

Les raisons qui mènent à l'itinérance sont plurielles : perte d'un emploi, expulsion d'un logement, séparation, violence, deuil, incarcération, problème de jeu ou de

consommation, santé mentale, etc. Ces différentes situations provoquent des circonstances qui sont propices à l'isolement, la pauvreté, la désaffiliation et la détresse qui peut mener à l'itinérance. En mars 2015, Montréal a mené son premier dénombrement de la population itinérante et identifié 3016 personnes dont le quart (24 %) sont des femmes (Eric Latimer et coll., 2015). Cette opération a été vivement critiquée notamment puisqu'elle porte son attention principalement à l'itinérance visible soit aux personnes en situation d'itinérance chronique qui sont à la rue et fréquentent les ressources. Cette opération peine

### Éléments de définition de l'itinérance des femmes

*« Elle peut être visible (femmes dans les centres d'hébergement ou dormant dans des espaces publics), cachée (femmes sans logement stable et sécuritaire: surpeuplé, insalubre ou non exempt de violence par exemple), situationnelle ou transitoire (femmes temporairement sans logement stable), cyclique (femmes qui vont et viennent entre un logement et la rue) ou chronique (femmes qui n'ont pas connu de logement stable depuis une longue période). » (Table des groupes de femmes de Montréal, 2016)*

donc à rendre compte du vécu associé à l'itinérance cachée, aux personnes à risque d'itinérance et qui fuient une situation de violence conjugale. Bien que les chiffres du premier dénombrement constituent un portrait partiel de l'itinérance à Montréal, le rapport indique certaines tendances telles qu'une surreprésentation des femmes autochtones, issues de l'immigration et des communautés LGBTQIA2+.

Pour bon nombre d'entre elles, la violence a été un événement marquant qui les a menées à l'itinérance (Bellot, 2018). Comme elles sont susceptibles de vivre des agressions sexuelles dans les refuges, les maisons de chambres et la rue, elles adoptent des stratégies de survie: rester avec un partenaire violent, passer d'un canapé à l'autre (*couchsurfing*), dormir dans leur voiture, un motel ou chez un client ou encore dans des lieux publics moins conventionnels (ex. salle d'attente d'hôpitaux et restaurants 24 h). Ainsi, elles ne sont pas nécessairement sans toit, mais elles n'ont pas de domicile sécuritaire et stable. La plupart d'entre elles sont en état de stress post-traumatique associé à ces abus et violences physiques, sexuelles,

psychologiques et relationnelles vécues avant ou pendant qu'elles sont en situation d'itinérance. Pour plusieurs, l'itinérance les amène à utiliser des drogues qui sont, par ailleurs, plus fortes et ont plus d'effets à long terme sur leur santé (La rue des femmes, 2018). Plusieurs cachent leur situation pour leur sécurité : elles soignent leur apparence ou occupent leurs journées dans des lieux publics où elles peuvent se fondre dans la masse (ex. bibliothèque ou centre commercial) (La rue des femmes, 2018). Ces stratégies les rendent invisibles et donc susceptibles d'être ignorées par les recherches, programmes et politiques en matière d'itinérance (Bellot, 2018).

Les intervenantes soulignent que la population itinérante change: il y a plus de jeunes, de mères et de femmes plus âgées ce qui complexifie les interventions. Plusieurs jeunes femmes se retrouvent à la rue après avoir été rejetées de leurs familles ou lors de la fin du soutien de la Direction de la protection de la jeunesse (DPJ) (La rue des femmes, 2018). Un nombre croissant de mères sont en situation d'itinérance. Celles-ci entretiennent, pour la plupart, des rapports complexes avec la DPJ concernant la

garde des enfants. De nombreuses mères sont sans statut, réfugiées ou en attente de résidence permanente ce qui engendre des barrières de langue et des liens complexes avec le système d'immigration (Conseil des Montréalaises, 2017). Le vieillissement de la population itinérante engendre une complexification des interventions. Alors que certaines ont vécu une large part de leur vie dans la rue, pour d'autre, l'itinérance est une réalité toute nouvelle provoquée par une hospitalisation ou le décès d'un-e conjoint-e (RAPSIM, 2016). Les personnes trans vivent d'importants défis sur le plan de l'accès à des ressources sécuritaires et exemptes de discrimination. Alors que plusieurs vivent du travail du sexe, les codes de vie de certaines ressources les empêchent de pratiquer (Conseil des Montréalaises, 2017). Le nombre de femmes autochtones en situation d'itinérance est en croissance à Montréal. Toutefois, elles peinent à accéder à des services adaptés. Alors que le nombre de femmes autochtones en situation d'itinérance est en croissance à Montréal, elles peinent à accéder à des services adaptés. Dans les ressources pour femmes, les intervenantes manquent

d'outils. Comme la plupart des ressources pour autochtones sont mixtes, plusieurs les évitent puisqu'elles ne veulent pas interagir avec des hommes (Conseil des Montréalaises, 2017).

Pendant longtemps, les plans et programmes en itinérance n'intégraient pas d'analyse ou de mesures qui pouvaient rendre compte des réalités vécues par les femmes. Depuis les dernières années, les sommes dédiées à la lutte à l'itinérance sont de plus en plus dirigées vers des interventions de type logement d'abord (*housing first*) qui repose sur une aide au logement pour les personnes en situation d'itinérance chronique. Certaines études ont souligné que cette approche rejoint peu les femmes itinérantes qui sont souvent invisibles et n'est pas nécessairement adaptée à leurs besoins et réalités (Homes For Women, 2013). Comme les femmes en situation ou à risque d'itinérance ont des réalités complexes, il n'existe pas de solution unique. Cela demande à ce que les intervenantes soient à l'écoute des besoins exprimés, disposent de suffisamment de ressources et surtout puissent prendre le temps de respecter le rythme des femmes pour qu'elles puissent

consentir aux démarches à entreprendre. Avec des besoins grandissants, la complexification des problématiques, les ressources ne sont pas en mesure de répondre aux demandes des femmes et surtout de le faire avec sollicitude.

### **Des ressources qui peinent à répondre aux besoins**

Pour les femmes, les ressources non-mixtes sont essentielles pour se sentir en sécurité et assurer leur hygiène notamment au moment de leurs règles. Parmi les 1012 lits d'hébergement d'urgence en itinérance à Montréal, seul 160 sont dédiés aux femmes (16%). Dans les ressources d'hébergement et de logement dédiées aux femmes, la demande dépasse largement le nombre de places disponibles : le taux d'occupation de ces refuges avoisine ou surpasse le 100 %. Ces ressources refusent régulièrement des femmes par manque de place. Cette insuffisance est particulièrement marquée en hiver où elles vont ajouter des matelas au sol pour accueillir plus de femmes. Plusieurs dizaines de lits d'urgence ont été ajoutés depuis les dernières années pour la période hivernale. Il y a un manque criant de ressources adaptées pour les familles,

pour les travailleuses du sexe et pour les personnes en situation de handicap. Lorsque les ressources refusent des femmes, celles-ci doivent se tourner vers d'autres options qui sont généralement moins sécuritaires.

Ce manque de places peut être expliqué par le sous-financement des ressources pour femmes. L'an dernier Le Chaînon et le Pavillon Patricia Mackenzie ont dénoncé les inégalités concernant le financement: alors que les maisons pour itinérants masculins reçoivent 27 \$ de subvention par lit, celles pour femmes en reçoivent 9 \$. Elles comblent cet écart par des collectes de fonds (Baillargeon, 2018). Cet état d'urgence influence la sécurité et le bien-être des femmes, mais aussi celui du personnel qui s'épuise. Les obstacles à l'accès et au maintien d'un logement sécuritaire expliquent qu'elles se retrouvent à la rue, mais également qu'elles peinent à s'en sortir. Le manque de logements permanents, abordables et sécuritaires engorge les ressources d'urgence et transitoires. Le logement social avec soutien communautaire est reconnu par le milieu comme une solution durable pour assurer la stabilité résidentielle des femmes.

## LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

### État des logements sociaux et communautaires à Montréal

Les logements sociaux et communautaires sont un filet de sécurité pour les personnes qui ne sont pas en mesure de se loger sur le marché privé. En 2017, l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) comptait près de 24 000 ménages sur sa liste d'attente ce qui est un nombre plus élevé que le total d'unités d'HLM. De plus, le parc d'HLM manque d'entretien : l'an dernier 260 unités ont dû être évacuées en raison de leur état et demeurent inhabitées par manque de fonds pour leur rénovation (Gagnon, 2018).

Montréal compte 61 171 logements sociaux et communautaires ce qui

représente 12% des logements locatifs et 7% de l'ensemble des habitations.

Comme l'indique le graphique 4, 35,3% sont des logements HLM, 30% des OBNL d'habitation, 23,3% des coopératives d'habitation et 11,3% des logements publics qui relèvent de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) (Ville de Montréal, 2018). Au total, 56,8% des unités ont des mesures pour répondre aux besoins des personnes avec des handicaps ou des limitations de mobilité (Ville de Montréal, 2016). Parmi les HLM, 46% sont destinées aux familles et personnes seules de moins de 60 ans, 49% aux personnes âgées de 60 ans et plus et 4% sont des logements adaptés, avec services, chambres et autres (Ville de

Montréal, 2018). Les femmes sont majoritaires dans toutes les formes de logements sociaux et communautaires. Au Québec, elles représentent 63% des locataires en OSBL et 72% en OBNL pour personnes aînées.

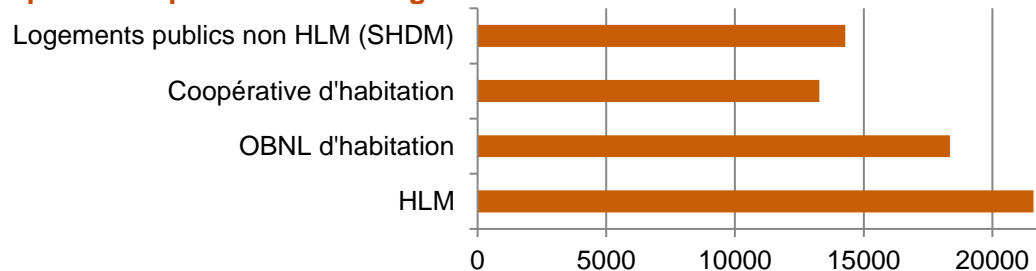
### Quelques éléments de définition

*Le logement est abordable lorsque ses frais, qui incluent loyer/hypothèque, taxes foncières et chauffage, ne dépassent pas 30% du revenu mensuel du ménage. Ces unités sont subventionnées et peuvent être sur le marché privé ou encore dans des ensembles de logements sociaux et communautaires.*

*Les logements sociaux et communautaires comprennent les coopératives et OBNL d'habitation, les HLM et les logements locatifs à prix abordable de la SHDM. La construction et les opérations de ces derniers sont financées en partie par des programmes gouvernementaux.*

*Le logement familial correspond à des unités, en propriété ou en location, qui sont adaptées aux besoins des parents et des enfants. Ceux-ci ont un nombre minimal de 3 chambres à coucher.*

Graphique 4 Répartition des logements sociaux et communautaires à Montréal



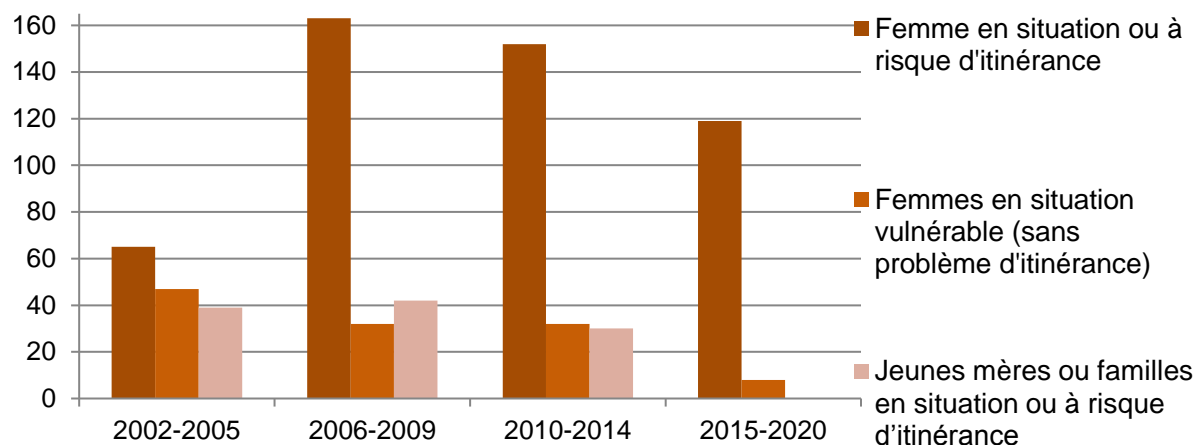
Source: Ville de Montréal (2018), traitement M-E Desroches

## Nouveaux développements de logements communautaires

Montréal compte plusieurs projets de logements avec soutien communautaire dédiés aux femmes. Entre 2002 et 2018, le programme AccèsLogis a permis à 29 organisations de mener 36 nouveaux projets qui totalisent 729 unités sur le territoire de la Ville de Montréal (graphique 5). Ces projets comptent entre 5 et 48 unités et une moyenne de 20 unités. La majorité des nouveaux projets et unités sont dédiés aux femmes en situation ou à risque d'itinérance. Nous remarquons qu'il y a eu davantage d'unités entre 2006 et 2009 (graphique 5) et la plupart des projets sont situés dans les quartiers centraux comme dans Ville-Marie et le Plateau Mont-Royal où les besoins sont particulièrement criants en raison de la hausse des loyers associés à la gentrification (graphique 6). Malgré ces nombreux projets réalisés, les actrices sur le terrain constatent que les besoins persistent.

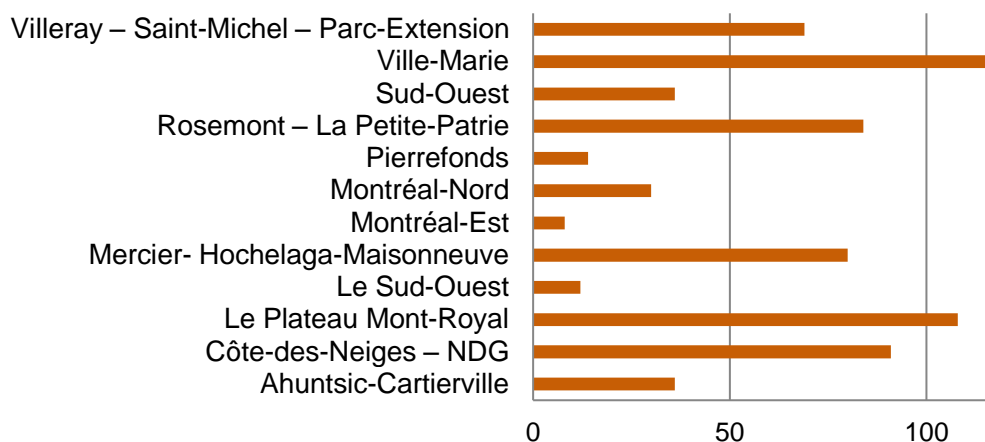
De nombreux obstacles freinent le développement de projets. Premièrement, les cadres budgétaires ne reflètent pas les réalités du terrain : les règles en vigueur ont des plafonds qui n'ont pas été

**Graphique 5 Répartition des projets de logement femmes par le programme AccèsLogis réalisés ou en voie de réalisation (2002-2018)**



Source: Ville de Montréal (2018), traitement M-E Desroches

**Graphique 6 Répartition des projets de logement femmes à travers le programme AccèsLogis réalisés ou en voie de réalisation selon les arrondissements (2002-2018)**



Source: Ville de Montréal (2018), traitement M-E Desroches

rehaussés depuis 2009. En raison de ces contraintes budgétaires, il n'est pas rare que les organismes doivent réduire la taille et le nombre d'aires communes qui sont des dimensions essentielles pour briser l'isolement, favoriser une cohabitation harmonieuse ainsi qu'un sentiment d'appartenance notamment pour les maisons de chambres ou les immeubles de studios.

Un autre enjeu est associé aux règles du processus d'appel d'offres qui demande de retenir le plus bas soumissionnaire conforme. Pour certains groupes, cette règle fait en sorte qu'ils sont contraints de faire affaire avec des entrepreneurs qui font la plus basse soumission, mais qui ensuite facturent des extras et font de nombreux dépassements d'échéanciers qui rapidement gonflent les coûts de construction. De plus, cette règle fait en sorte que les organismes ne peuvent choisir des entrepreneurs soucieux de leur mission, qui adhèrent à des principes d'égalité ou qui priorisent l'embauche locale.

Le manque de terrains disponibles constitue un important frein pour le

développement. Depuis les dernières années, les enjeux de spéculation et de demande élevée font en sorte que les coûts des terrains et bâtiments sont en croissance. Parmi les quelques terrains disponibles, ceux-ci sont généralement contaminés. Les groupes ont besoin de ressources financières pour réaliser des analyses de sols adéquates, mais également pour la décontamination (RAPSIM, 2015).

Tous ces enjeux ont des effets d'épuisement au sein des équipes de travailleurs et travailleuses, mais aussi des bénévoles qui portent les projets. Suite à la réalisation d'un projet particulièrement difficile, les actrices et acteurs du milieu sont plus réticents à se lancer dans un autre développement.

Le soutien communautaire en logement social est une importante innovation qui distingue le mouvement du logement social et communautaire québécois et est une dimension clé de la stabilité résidentielle des femmes. Cependant les organismes font face à un sous-financement du soutien communautaire. Le Réseau d'aide aux

personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM) et la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) mènent la campagne « 4 murs ce n'est pas assez ! » et demandent au Ministère de la Santé et des Services sociaux d'investir 7 millions pour assurer le financement du soutien communautaire en logement social.

Depuis de nombreuses années, les maisons d'hébergement pour les femmes victimes de violence conjugale vivent d'importants enjeux liés au sous-financement et au manque de place pour répondre aux besoins. De nombreuses femmes qui quittent ces maisons d'hébergement vont vers des maisons de 2e étape ou encore du logement social ce qui leur permet notamment de briser le cycle de la violence conjugale et de réorganiser leur vie. Plusieurs maisons accueillent un nombre croissant de femmes sans papiers ou à statut précaire. Comme les programmes de logements sociaux sont réservés aux personnes résidentes permanentes, ces dernières peinent à se trouver un domicile sain, sécuritaire et de taille suffisante sur le marché privé.

## OPPORTUNITÉS, PERSPECTIVES D'ACTION ET RECOMMANDATIONS

### Le gouvernement fédéral qui s'engage en matière de logement

Plus de 25 ans après le retrait du Fédéral dans le domaine de l'habitation, le gouvernement a dévoilé la stratégie nationale sur le logement (SNL) : *Un chez soi d'abord*. Cette stratégie comporte plusieurs ambitieuses cibles pour construire et préserver l'offre d'unités abordables, mais également contribuer au parc de logement social et communautaire. La stratégie vise, par exemple, à protéger 385 000 logements communautaires et à en créer 50 000 nouveaux par un mécanisme de co-investissement qui implique des partenariats avec les provinces, les territoires, les municipalités, les organismes sans but lucratif, les coopératives et le secteur privé. La stratégie prévoit aussi mettre sur pied une nouvelle *Initiative d'aide communautaire aux locataires* pour soutenir des organismes locaux qui œuvrent auprès de personnes éprouvant des besoins de logement et des campagnes de sensibilisation pour réduire la stigmatisation et la discrimination. Comme le Québec dispose d'une compétence

exclusive en habitation, le provincial devrait conclure, sous peu, une entente de nature asymétrique pour obtenir les fonds de la SNL qui lui reviennent, et ce, afin d'appuyer les programmes et interventions menées par la Société d'habitation du Québec (SHQ, 2018). Le fédéral a également dévoilé sa stratégie de lutte à l'itinérance. Celle-ci vise à réduire l'itinérance chronique de 50 % d'ici les 10 prochaines années à travers des investissements qui totalisent 2.2 milliards. Cette dernière remplacera la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI) à compter du 1<sup>er</sup> avril 2019. Une entente est actuellement en cours de négociation avec Québec afin de respecter les compétences et approches québécoises pour prévenir et réduire l'itinérance.

La SNL a été développée avec une Analyse comparative entre les sexes plus (ACS+) et s'inscrit dans le *Plan fédéral pour l'égalité entre les sexes*.

Concrètement, 25 % des sommes découlant de la SNL seront dédiées à des projets ciblant les besoins particuliers des femmes, des filles et leurs familles. Dans une perspective intersectionnelle, la

stratégie cible certains sous-groupes particulièrement vulnérables soit les survivantes fuyant des situations de violence familiale, les résidentes du Nord et des régions éloignées, les nouvelles arrivantes, les populations vieillissantes et les personnes en situation de handicap.

### Recommandations

- Nous recommandons à ce que les fonds qui découlent de la SNL appliquent l'ACS+ notamment en reconnaissant les différences en matière d'habitation et d'itinérance dans les projets et la recherche et en s'assurant qu'au moins 25 % des sommes appuient des initiatives pour répondre aux besoins des femmes, des filles et de leurs familles.
- Nous recommandons que les transferts et les partenariats qui découlent de la SNL constituent des sommes supplémentaires pour le logement social et communautaire.
- Nous veillerons à ce que les groupes de femmes soient tenus au courant des opportunités qui découleront de la SNL.



## Le provincial qui ouvre des opportunités pour le logement social à Montréal

Par l'adoption de la Loi 121 et 122, le gouvernement provincial a transformé le pouvoir des municipalités et a officiellement accordé à Montréal un statut de métropole. Cette reconnaissance implique un transfert de certains pouvoirs afin que la métropole puisse jouer un rôle plus actif dans son développement. Dans cette foulée, un accord de 5 ans qui transfère les responsabilités et les budgets associés, entre autres, au développement de l'habitation a été conclu. Par cet accord, L'OMHM reçoit 93.7 millions de dollars pour gérer les programmes AccèsLogis, Rénovation Québec ainsi que le programme d'adaptation de domicile pour personnes avec un handicap. Ce transfert devrait faciliter la réalisation de projets de logement social et communautaire, puisque Montréal pourra développer des programmes dotés de critères et de balises qui reflètent les réalités de la métropole.

En 2005, la Ville de Montréal s'était dotée d'une Stratégie d'inclusion pour que les nouveaux projets résidentiels de 200 unités ou plus prévoient 30 % de logements abordables. Comme il n'était pas possible

d'imposer l'inclusion, Montréal a permis aux promoteurs immobiliers de verser une compensation financière lorsque ceux-ci jugeaient que l'implantation de logements sociaux ou abordables était impossible dans leur projet. Depuis, 13 millions ont été amassés. Avec le transfert des compétences en matière d'habitation, la Ville devrait être en mesure d'utiliser ces sommes. Avec les nouveaux pouvoirs octroyés aux municipalités, il est possible d'adopter un règlement plus ferme. La Ville a annoncé que dès le printemps 2019 les constructeurs devront inclure 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux dans tout grand projet résidentiel.

Bien que Montréal ait davantage de pouvoir pour agir en matière d'habitation, cela n'accorde pas de nouvelles sources de revenus : la Ville demeure dépendante des taxes foncières et des transferts du provincial. Pour concrétiser ses engagements en matière de logement, la Ville devra obtenir suffisamment d'investissements des gouvernements à Québec et Ottawa pour la construction et pour le soutien communautaire qui est une dimension clé de la stabilité résidentielle.

L'administration Plante a annoncé en octobre 2018 les détails de sa stratégie qui permettra de développer 12 000 unités d'ici à 2022 soit 6000 logements sociaux et 6000 logements abordables. Ces cibles seront concrétisées, entre autres, par le développement de nouveaux projets, de pratiques d'inclusions, de l'aide à la rénovation de logements sociaux et abordables existants ainsi que par le soutien à l'acquisition de propriétés abordables. Le *Plan d'action montréalais en itinérance 2018-2020 : Parce que la rue a différents visages* a été dévoilé en mars 2018. Ce plan d'action intègre l'analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+) à l'ensemble de sa démarche, aux choix d'actions de la Ville et au financement des projets qui s'organisent autour de quatre axes : (1) accompagner et cohabiter dans l'espace public (2) sécuriser et stabiliser dans des espaces d'accueil (3) loger pour sortir de la rue et prévenir l'itinérance et (4) agir ensemble pour l'inclusion sociale.

Un autre levier pour le logement repose sur le projet pilote afin d'inclure l'ADS+ dans les processus décisionnels de certains services de la Ville de Montréal dont la diversité et de l'inclusion, l'urbanisme et de la mobilité, la gestion et la planification immobilière ainsi

les arrondissements de Ville-Marie et de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. De plus, en 2019, la Ville de Montréal devrait mettre en œuvre une « politique d'accès sans peur » pour que les personnes sans-papiers puissent utiliser les services municipaux sans craindre d'être expulsées.

### **Recommandations**

- Nous restons à l'affût des façons dont la Ville de Montréal utilisera ces nouveaux pouvoirs en matière d'habitation.
- Nous recommandons que la Ville de Montréal emploie l'ADS+ dans sa stratégie sur le logement notamment en établissant des cibles spécifiques pour les femmes.
- Nous recommandons que la « politique d'accès sans peur » donne accès aux logements sociaux à l'ensemble des Montréalaises.

### **Le milieu communautaire qui s'allie autour de la problématique femmes et logement**

Le CÉAF a rassemblé des partenaires autour d'un comité d'action politique composé d'organismes qui œuvrent auprès des femmes en difficulté, des victimes de violences sexuelles et dans le

domaine de l'habitation. Ce comité demande au gouvernement provincial notamment de mettre en place des campagnes de sensibilisation sur la question ainsi que de réviser la liste des infractions et les modalités pour l'admissibilité à l'IVAC. Cette campagne demande également à ce que les locateurs incluent dans leurs règlements d'immeuble des mécanismes permettant de prévenir et combattre ces violences. La campagne a récolté d'importants appuis : plus de 5000 personnes ont signé une pétition qui a été déposée à l'Assemblée nationale et plus de 200 organismes de toutes les régions du Québec y ont adhéré. Le comité d'action politique demande maintenant l'inclusion de cet enjeu dans la prochaine *Stratégie gouvernementale pour prévenir et contrer les violences sexuelles*.

Malgré la timide réponse du gouvernement, des acteurs du logement social ont pris position et tentent de changer leurs pratiques. Le Réseau québécois des OSBL d'habitation a, par exemple, publié un guide qui présente des pistes d'action pour développer des milieux de vie exempts de violences sexuelles (RQOH, 2018). Ce guide incite

les organisations à, par exemple, prendre position en adoptant des règlements, formant le personnel et créant des partenariats avec des organisations voisines qui peuvent offrir de la formation, des ateliers ou activités sur le sujet (ex. CALACS, maisons d'hébergement, centres de femmes, etc.). Enfin, le CÉAF a récemment lancé la campagne *Quartier libéré des violences sexuelles* afin de travailler avec des locateurs de Centre-Sud pour qu'ils se positionnent contre les violences sexuelles vécues par les femmes dans leur logement et prennent les moyens nécessaires pour leur garantir des logements sécuritaires (ex.: des règlements clairs et mécanismes d'aide). En plus de créer un réseau de logements sécuritaires les femmes dans Centre-Sud (coopératives et OSBL d'habitation, HLM, logements privés et maisons de chambres), cette campagne contribuera à mettre sur pied des espaces d'échanges et de soutien.

Depuis quelques années, de nombreux efforts ont été déployés au Québec et plus particulièrement à Montréal pour mieux comprendre l'itinérance au féminin, et ce, afin d'améliorer les ressources et interventions telles que par le RAPSIM et

le Conseil des Montréalaises. La TGFM a organisé certaines actions pour mieux comprendre les enjeux et besoins, favoriser le réseautage, mais surtout accroître la visibilité de l'itinérance au féminin. Cette démarche a culminé par la diffusion de la *Déclaration sur l'itinérance des femmes* en décembre 2015. Cette déclaration, qui est appuyée par plus d'une centaine de groupes montréalais, visait à développer une voix commune qui s'engage à porter l'enjeu de l'itinérance des femmes. Les femmes en situation d'itinérance sortent de l'ombre également par différents projets de recherche. Ceux-ci permettent de mieux comprendre les réalités et trajectoires vécues, mais aussi les inadéquations avec les services et ressources. Il y a, par exemple, la recherche *Rendre visible l'itinérance au féminin* qui a travaillé notamment avec une vingtaine de co-chercheuses à Montréal qui sont femmes ayant vécu ou qui vivent encore une situation d'itinérance (Bellot, 2018).

Face aux inégalités observées en logement social, certaines initiatives ont été déployées, par exemple, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain

(FECHIMM) porte le projet « Les coopératives d'habitation : présence des femmes, pouvoir des femmes ». Ce projet vise à avoir un impact significatif sur la participation (empowerment) des femmes au sein des coopératives d'habitation. Ensuite, la FOHM mène actuellement un projet d'ADS+ pour mieux comprendre et intervenir devant les besoins et obstacles des femmes dans les OSBL d'Habitation mixtes pour personnes seules à risque d'itinérance, pour favoriser la sécurité et la stabilité résidentielle. Cet intérêt pour le logement des femmes n'est pas que dans le milieu communautaire. En mai 2018, le colloque *Perspectives féministes sur le logement des femmes* a rassemblé des chercheur.es, professionnel.le.s, praticien.ne.s des milieux universitaire et communautaire afin de faire état des recherches sur les femmes et le logement en vue de construire un agenda de recherche commun.

Au cours de l'été 2018, la TGFM a sondé ses membres pour mieux connaître leurs réalités, préoccupations, mais surtout perspectives d'actions. Les 24 organismes sondés indiquent que leurs participant-e-s ont trois besoins principaux : des logements sécuritaires,

subventionnés et adaptés aux familles. La solution à ces besoins semble donc résider dans l'augmentation de l'offre en logement social et communautaire. Les groupes de femmes sont prêts à faire partie de la solution. En effet, 43 % des groupes ont indiqué être intéressés à développer du logement social pour femmes et 47 % à collaborer avec d'autres organisations pour réaliser des unités. La plupart de ces groupes croient que cela susciterait de l'intérêt parmi les femmes qui fréquentent leur organisme. Il y a là tout un potentiel. Cependant, la vaste majorité de ces groupes ne disposent pas des ressources humaines et financières qui lui permettraient de s'investir dans le développement du logement social. Plusieurs indiquent un manque de compétences ou de connaissances dans le domaine : 40 % ne connaissent pas les programmes de financement pour le logement social et les groupes de ressources techniques (GRT) qui réalisent l'accompagnement pour le développement de projets immobiliers communautaires. Ce même sondage indique que 79 % des groupes sont intéressés à la création d'opportunités pour se réseauter, collaborer ou se solidariser davantage autour de la

problématique femmes et logement. Les principaux besoins d'information identifiés par les groupes de femmes sont de connaître les GRT, les orientations communautaires en logement permanent et les programmes de financement pour le logement social. Il y a actuellement peu d'organisations qui travaillent directement à développer les capacités des femmes à initier et s'engager dans le développement de projets de logement social et communautaire. Il semble pertinent de travailler sur l'empowerment des groupes de femmes et de leurs membres pour développer leur intérêt et potentiel de bâtisseuses par des espaces d'échange, de formation et de transfert de connaissance sur le développement d'unités. De cette façon, elles pourront unir leurs forces et profiter du contexte actuel qui offre un ensemble d'opportunités pour améliorer le logement pour les femmes de la région de Montréal.

### **Recommandations**

- Nous réitérons les demandes de la campagne contre les agressions sexuelles dans le logement afin de les inclure dans la prochaine Stratégie gouvernementale pour prévenir et contrer les violences sexuelles.
- Nous recommandons que tous les locateurs de Montréal incluent, dans leurs règlements d'immeuble, la reconnaissance des violences que subissent les femmes et mettent en place des mécanismes pour assurer leur sécurité.
- Nous continuons à supporter les différentes initiatives visant à mieux reconnaître et intervenir auprès des femmes à risque ou en situation d'itinérance. Nous travaillerons avec les groupes de femmes afin de développer leurs connaissances par rapport au milieu de l'habitation et soutenir leur potentiel de bâtisseuses.

## RÉFÉRENCES

Baillargeon, S. (2018). L'injustice apparente des subventions aux maisons d'hébergement pour hommes ou pour femmes.

Bellot, C. (2018). Rendre visible l'itinérance au féminin.

Conseil des Montréalaises (2017). L'itinérance au féminin: voir l'invisible.

Émond, I., Olivier, C.-É., Deslauriers, M., et Office des personnes handicapées du Québec (2017). Les personnes avec incapacité au Québec.

Eric Latimer, James McGregor, Christian Méthot, and Alison Smith (2015). Je compte MTL 2015: Dénombrement des personnes en situation d'itinérance à Montréal le 24 mars 2015.

Fournier, C., and Institut de la statistique du Québec (2013). Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011. (Québec: Institut de la statistique du Québec).

FRAPRU (2018). Logement et Pauvreté au Québec: dossier noir 7e édition.

Gagnon, K. (2018). HLM: des logements vacants par dizaines. La Presse.

Gouvernement du Canada, S.C. (2018). Les agressions sexuelles déclarées par la police au Canada avant et après le mouvement #MoiAussi, 2016 et 2017.

Gouvernement du Québec (2018). Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, Loi sur la Société d'habitation du Québec.

Homes For Women (2013). Housing first, women second.

La rue des femmes (2018). Portrait de l'itinérance au féminin: Réalité 2018.

Lapperrière, M.-N., and Blais, N. (2018). 1974.1 C.c.Q., un article efficace devant la Régie du logement? Des doutes subsistent... (Gatineau).

Maire, S. (2013). Mesure de la violence faite aux femmes: tendances statistiques.

RAPSIM (2015). En construisant... nous rebâtissons des VIES.

RAPSIM (2016). L'itinérance à Montréal: au-delà des chiffres (Montréal, Québec: Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal).

RMFVVC (2007). Difficultés d'accès au logement pour les femmes victimes de violence conjugale après un séjour en maison d'hébergement.

RQCALACS (S.D). Les agressions sexuelles c'est NON. Ensemble réagissons!

RQOH (2018). Guide pour prévenir les violences et le harcèlement envers les femmes dans les OSBL d'habitation.

SCHL (2018). Données sur le marché locatif.

SHQ (2018). Stratégie nationale sur le logement - Le Québec aura sa propre entente de nature asymétrique afin d'obtenir la part qui lui revient des fonds fédéraux destinés à l'habitation - Portail Québec.

Statistique Canada (2011). Enquête auprès des ménages.

Statistique Canada (2016). Recensement 2016.

Table des groupes de femmes de Montréal (2016) Déclaration sur l'itinérance des femmes.

Ville de Montréal (2016). Portrait des logements accessibles et adaptés dans le parc de logements sociaux et communautaires de l'agglomération de Montréal.

Ville de Montréal (2018). Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal (Service de la mise en valeur du territoire, Direction de l'habitation).



La TGFM est un regroupement de la région de Montréal qui vise à promouvoir et défendre les intérêts des femmes dans une perspective féministe d'égalité entre les femmes et les hommes et entre les femmes elles-mêmes. Elle intervient dans les différents secteurs socio-économiques et culturels. Elle puise auprès de ses membres, qui proviennent de différents secteurs, des expériences, des préoccupations et des analyses diversifiées.

Pour plus d'information : <https://www.tgfm.org/>

La réalisation de ce projet est rendue possible grâce au soutien financier du Secrétariat à la condition féminine.

Québec 