

ANNEXE 5

LES FEMMES
ET LES INTERVENTIONS DE LA VILLE DE MONTRÉAL
EN MATIÈRE D'HABITATION

INTERVENTIONS DE LA VILLE DE MONTRÉAL EN MATIÈRE D'HABITATION

Données sur l'accès des femmes aux programmes de logements sociaux et communautaires et au programme d'aide à l'accession à la propriété

En matière d'habitat et de gestion du cadre de vie, plusieurs programmes contribuent à améliorer significativement la situation des femmes. D'une part, les programmes d'aide à la rénovation et au développement résidentiels ont des effets structurants sur les milieux de vie, en particulier dans les zones en revitalisation. D'autre part, des programmes s'adressent directement aux besoins en matière d'habitation : gérés par la Ville et co-financés avec des partenaires gouvernementaux, ces programmes répondent notamment aux deux préoccupations abordées lors du Forum, soit l'aide à l'accession à la propriété, et la création de logements sociaux et communautaires. Les données recueillies à la fin de 2005 confirment que ces programmes font une large place aux besoins de femmes.

A. Aide à l'accession à la propriété

Caractéristiques du programme

- **Programme d'aide à l'accession à la propriété**, lancé en décembre 2003 et financé conjointement par la Ville et le gouvernement du Québec, dans le cadre du programme «Rénovation Québec».
- Le programme vise à encourager l'achat de propriétés abordables sur le territoire, dans un contexte où le marché devient plus difficile d'accès pour les ménages à la recherche d'une première propriété. Le programme vise aussi à encourager l'installation de propriétaires-occupants, notamment dans les zones en revitalisation. Les résultats indiquent aussi que le programme constitue indirectement un incitatif à construire des propriétés abordables.
- En 2004 et 2005, le programme a accordé une aide selon les barèmes suivants :
 - Acquisition de propriété neuve :*
 - 6500 \$, pour une propriété de 150 000\$ ou moins (acheteur sans enfant)
 - 7500 \$, pour une propriété de 170 000 \$ ou moins (acheteur avec au moins un enfant de moins de 18 ans)
 - Acquisition par un locataire de l'immeuble qu'il habite :*
 - 5500 \$ pour un duplex
 - 7500 \$ pour un triplex
 - 8000 \$ pour un quadruplex
 - 8500 \$ pour un quintuplex

La part des femmes : résultats observés

Le programme d'aide à l'accession à la propriété rejoint des clientèles où les femmes sont majoritaires. Le tableau 1 présente les résultats après 2 ans de mise en œuvre du programme. En excluant les acheteurs en couples ou dans les familles biparentales (où les données disponibles ne

précisent pas le mode de partage de propriété au sein du ménage), on constate que les femmes représentent la majorité (i.e. 54%) des acheteurs «hors-couples» : elles forment 52% de la catégorie «personnes seules» et 77% de la catégorie «ménages monoparentaux».

Ce dernier chiffre se rapproche du pourcentage de femmes parmi les soutiens de famille monoparentale en général (i.e. 84%); cette performance du programme est à signaler compte tenu de l'écart important qui existe entre les revenus moyens des femmes et des hommes chef de famille monoparentale (respectivement 35 600\$ et 47 200 \$ selon une étude de 2003)¹.

Profil des ménages acheteurs (résultats fin 2005)

Type de ménages	Acheteurs		Femmes acheteurs	
Couples et familles biparentales	511	40 %	n/d	
Ménages monoparentaux	60	5 %	46	77 %
Personnes seules	711	55 %	370	52 %
(Sans information)	60	-	n/d	
Total	1342	100 %	n/d	

Concernant les revenus des femmes (seules ou soutien de famille) ayant bénéficié du programme, 46 % des cas se situent à 40 000 \$ ou moins, et 76 % à 50 000 \$ ou moins. Le programme parvient donc à rejoindre la clientèle des femmes, malgré les revenus moyens plus faibles dont dispose ce groupe.

Perspectives

En février 2006, le programme a été prolongé jusqu'en décembre 2007, et les prix des propriétés admissibles au programme ont été majorés (165 000 \$ pour un acheteur sans enfant, 200 000 \$ pour un acheteur avec enfant). La Ville a décidé de poursuivre ce programme en 2007 malgré que la contribution de la Société d'habitation du Québec ne soit pas garantie pour l'instant. Le budget permettra d'aider jusqu'à 1100 ménages en 2007. Toutefois, l'avenir à plus long terme de ce programme dépend en partie de réponses – encore à venir au moment d'écrire ces lignes – du gouvernement du Québec, concernant le renouvellement du programme-cadre «Rénovation-Québec» qui en financerait la moitié des coûts.

Par ailleurs, deux initiatives pourraient élargir la gamme des outils disponibles. Premièrement, un volet expérimental d'aide à l'accession (dont la mise en œuvre est en cours) s'appuie sur l'action de développeurs à but non lucratif jumelée à celle du programme d'aide à l'accession. Ceci fera l'objet d'une évaluation en 2007. Deuxièmement, une société paramunicipale, la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), procèdera de 2007 à 2009 à la livraison de projets selon la formule «Accès-Condos», une formule qui vise le maintien d'un prix de vente abordable même au-delà de la période d'achat initial.

¹ Dorval, D. Recensement de 2001. Montréal, une région avec des revenus plus faibles. Montréal, Direction de la santé publique de Montréal, 2003. Cité in : Conférence régionale des élus de Montréal / Forum régional sur le développement social de l'Île de Montréal, Rapport sur la pauvreté à Montréal, septembre 2004, p. 18

B. Le développement de logements sociaux et communautaires

Caractéristiques des programmes

- Lancement en 2002 avec le gouvernement du Québec, de l'opération Solidarité 5000 logements, basée sur deux programmes, soit «AccèsLogis» et «Logement abordable Québec – volet social et communautaire». Il s'agit de programmes à frais partagés entre la Ville et la Société d'habitation du Québec (avec la participation du gouvernement fédéral), pour lesquels une instance régionale, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est aussi contributive. En plus de sa contribution de base, la Ville ou l'agglomération alloue une aide complémentaire aux projets, notamment par la cession de terrains municipaux à un prix sous la valeur du marché, par la prise en charge des infrastructures requises par les projets, etc.
- Les programmes utilisés pour l'opération Solidarité 5000 logements visent des projets de logements gérés par des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif (OBNL) et des sociétés paramunicipales. Les programmes prévoient une forme de mixité sociale au sein des projets.
- *Programme AccèsLogis : trois volets, avec des clientèles spécifiques*
 - Volet 1 – projets pour familles et personnes seules autonomes. 50% des logements avec suppléments de loyer, pour ménages sous le seuil de faible revenu.
 - Volet 2 – projets avec services, pour aîné-e-s en légère perte d'autonomie. Aussi avec 50% des logements avec suppléments de loyer, pour ménages sous le seuil de faible revenu.
 - Volet 3 – projets pour personnes vulnérables, demandant du soutien communautaire. 100% des logements avec suppléments de loyer.
- *Programme Logement abordable Québec – volet social et communautaire : deux clientèles visées*
 - Volet 1 – projets pour familles et personnes seules autonomes. 75% des logements doivent être destinés à des ménages sous le seuil de faible revenu.
 - Volet 2 – projets avec services, pour aîné-e-s en légère perte d'autonomie. 75% des logements doivent être destinés à des ménages sous le seuil de faible revenu.
 - Pas de suppléments de loyer accordés aux projets de ce programme, mais subventions à la réalisation plus importantes que pour le programme AccèsLogis.

La part des femmes : résultats observés

Les femmes représentent la clientèle majoritaire de l'opération Solidarité 5000 logements. Le tableau II en présente la distribution estimée par volet.

Tableau II. Profil des clientèles de l'opération Solidarité 5000 logements (1)

Volet et clientèle visée	Nombres de projets	Nombres d'unités	Part du volet dans l'opération	Estimation du % de femmes locataires (2)
Volet I – familles et personnes seules	68	2146	43 %	65 %
Volet II – aînés en légère perte d'autonomie	25	2153	43 %	75-80 %
Volet III – sans-abri et autres clientèles ayant besoin de services (3)	29	726	14 %	40 %
Ensemble de l'opération	122	5025	100 %	65-70 %

Notes

1. Estimation par la Direction de projet – Développement du logement social et abordable, janvier 2006, à partir de compilation des dossiers de projets et d'études externes sur le profil des locataires en logements sociaux.
2. Femmes locataires : personne responsable du bail (personne seule ou soutien principal du ménage, avec ou sans conjoint)
3. Clientèles du volet III : cible initiale de 500 logements pour personnes itinérantes ou à risque de le devenir. Des projets pour femmes victimes de violence (logements post-hébergement) de même que des logements pour personnes avec problèmes de santé mentale, ont également été accueillis dans ce volet. Voir tableau II à la section suivante.

Ces résultats sont consistants avec ceux observés notamment par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (2003) et plusieurs autres études, qui corroborent la prépondérance des ménages à chef féminin dans les logements de coopératives, et, plus largement, les logements sociaux. En ce sens, l'orientation prise par la Ville et la SHQ, de favoriser les logements sociaux et communautaires, constitue en soi une ouverture aux besoins des femmes.

Il faut également signaler que le système de partenariat mis en place à Montréal, pour l'élaboration et la livraison des projets de logements sociaux et communautaires (i.e. la Ville interagit avec les groupes de ressources techniques, les arrondissements, les tables de concertation de quartiers et autres répondants du milieu) a maintes fois démontré sa capacité de comprendre les besoins sociaux et d'y répondre.

Personnes vulnérables : le «volet III» de l'opération Solidarité 5000 logements

Ce volet visait particulièrement à répondre à la situation d'engorgement qui prévalait dans les refuges pour sans-abri en 2002, au moment du lancement de l'opération, en développant des logements s'adressant non seulement aux personnes déjà dans la rue, mais également à celles présentant des risques de connaître des situations d'errance. L'objectif initial pour ce volet était de 500 logements ; la cible a été atteinte et dépassée puisque 611 logements ont été réalisés pour des personnes sans abri ou à risque de le devenir. De plus, 115 autres logements ont été produits pour répondre à d'autres clientèles sans logis, dont celle des femmes victimes de violence. Au total, 726 logements ont été réalisés dans le volet III du programme AccèsLogis, dans le cadre de l'opération Solidarité 5000 logements.

La ventilation des projets par clientèle est présentée au tableau III. Dans le groupe de projets destinés aux clientèles sans abri (n : 611 logements), le pourcentage estimé de femmes se situe à 34 %, ce qui correspond à la proportion de femmes au sein des utilisateurs de ressources pour sans-abri, évaluée à 30 % selon l'étude de Fournier et al (1998). Dans le groupe des autres

projets, la présence de femmes est nettement plus importante, reflétant le type de projets accueillis.

Tableau III. Profil des clientèles du volet III de l'opération Solidarité 5000 logements

	Nombre de projets	Nombre d'unités de logements ou chambres	Estimation du pourcentage de logements destinés aux femmes (4)
Clientèles sans-abri ou à risque	22	611	34 %
Autres clientèles (5)	7	115	70 %
Ensemble du volet III	29	726	40 %

Notes

4. Ces logements incluent la totalité des logements ou chambres dans les ressources pour femmes, et un pourcentage (estimé à partir des données des dossiers) des logements dans les projets pour clientèles mixtes.
5. Incluant 24 logements (2 projets) pour femmes victimes de violence, et 23 logements (1 projet) pour jeunes mères.

Perspectives : les suites de l'opération Solidarité 5000 logements

L'administration montréalaise s'est donnée comme objectif d'engager, au cours de la période 2006-2009, 5000 nouveaux logements sociaux et communautaires. La Ville dispose déjà de budgets nécessaires pour réaliser 3327 unités. Des engagements additionnels du gouvernement du Québec et du gouvernement fédéral seront nécessaires pour compléter le financement requis pour la cible de 5000 logements.

On prévoit les cibles suivantes en termes de clientèles :

- 35 % des unités pour les familles
- 35 % des unités pour les personnes seules et les ménages de petite taille
- 20 % des unités pour les personnes âgées en perte d'autonomie
- 10 % des unités pour les clientèles avec besoins spéciaux

Le plan d'action se déroule bien puisqu'en 2006 des projets totalisant 1926 logements ont été engagés et sont en voie de réalisation. Tandis que 1400 autres sont en analyse et en traitement. D'autres projets totalisant plus de 2000 logements sont en attente des budgets gouvernementaux additionnels.