

# CERTIFICATION PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE ET REGISTRE DES LOYERS : DES OUTILS POUVANT AGIR POUR LE DROIT AU LOGEMENT DES MONTRÉALAISES

MÉMOIRE DE LA



DÉPOSÉ À LA COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET  
URBAIN ET DE L'HABITATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL

DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION SUR LA CERTIFICATION  
PROPRIÉTAIRES RESPONSABLES ET REGISTRE DES LOYERS

MAI 2022

# TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
Présentation de la TGFM	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Les groupes de femmes sont préoccupés par le logement	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Nos travaux féministes sur le logement	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
La réaction de la TGFM au projet	4
Un projet qui interpelle la TGFM	4
Perspective de droit au logement	5
L'urgence d'agir pour des logements adéquats	6
Inabordabilité	6
Compétition à la location	8
Logements inadéquats	9
Un projet important, mais qui doit aller plus loin	10
Penser d'autres dimensions au projet	11
L'accessibilité des logements	11
La sécurité dans les logements	12
Quelques éléments à considérer concernant les inspections	13
Sommaire des recommandations	14

## INTRODUCTION

La Table des groupes de femmes de Montréal (TGFM) est un regroupement régional de concertation incorporé en mars 1996. Notre mission est de promouvoir et de défendre les droits des femmes dans une perspective féministe d'égalité entre les sexes et entre les femmes. Notre membrariat, composé d'une soixantaine de groupes, essentiellement des groupes de femmes locaux et des comités femmes issus de syndicats et de groupes communautaires et sociaux, constitue l'une des grandes forces de la Table. La pluralité et la multisectorialité de la TGFM nous donnent accès à des expériences, à des préoccupations et à des analyses diversifiées. La TGFM et ses membres interviennent sur un territoire autochtone non cédé. *Tiohtià:ke* est le nom traditionnel de l'île de Montréal. La nation Kanien'kehá:ka est reconnue comme gardienne des terres et des eaux de l'île, qui est historiquement un lieu de rassemblement pour de nombreuses Premières Nations. Aujourd'hui, une population autochtone diversifiée y réside aux côtés d'autres peuples.

L'habitation est l'une des grandes préoccupations des groupes de femmes montréalais. Le logement est l'une des principales raisons qui incitent les femmes cheffes de familles monoparentales, en situation de handicap, issues de l'immigration ou racisées à fréquenter les organisations communautaires montréalaises<sup>i</sup>. Pour nous, il est crucial d'intégrer une analyse différenciée selon les sexes dans une perspective intersectionnelle (ADS+) dans l'analyse des enjeux d'habitation et des solutions pour assurer le droit au logement de l'ensemble de la population montréalaise. Nous développons cette analyse en nous appuyant principalement sur l'expertise et l'expérience des groupes qui travaillent auprès des Montréalaises. Ces organisations leur offrent de l'hébergement, du logement, de l'écoute, des conseils, de l'accompagnement du soutien psychosocial et du référencement pour trouver et conserver un logement sain, sécuritaire, agréable et abordable.

La TGFM a publié en 2019 un premier [état des lieux sur les femmes et le logement à Montréal](#)<sup>ii</sup>. Ce rapport expose quelques enjeux et dynamiques qui influencent les conditions d'habitation touchant la région de Montréal/Tiohtiá:ke. L'attention était centrée sur le harcèlement et les agressions sexuelles vécues en contexte locatif, l'itinérance au féminin ainsi que les besoins et défis liés au logement social et communautaire. Deux ans plus tard, la pandémie et la persistance de la crise du logement nous ont incités à en faire une mise à jour<sup>iii</sup>. Ce rapport intitulé [Le droit au logement des Montréalaises: on y travaille, et vous?](#) explore comment ces crises influencent les conditions d'habitation, le soutien offert aux femmes en difficulté et l'accès aux logements sociaux. Dans le cadre de notre projet Femmes et rapport à la

ville, la TGFM s'est dotée d'une [plateforme de revendications féministes pour le droit à la ville](#) dont un axe est dédié au logement<sup>iv</sup>.

Ces différents travaux nous ont amenés à nous engager en tant que féministes pour le droit au logement des Montréalaises. Nous revendiquons que les gouvernements reconnaissent le droit au logement et développent des stratégies incluant des moyens concrets pour que toutes puissent vivre dans des logements agréables, abordables, sécuritaires, sains et accessibles. Nous avons, en ce sens, identifié un ensemble de changements à revendiquer auprès des organisations et des instances locales, régionales, provinciales et fédérales afin de mieux répondre aux besoins des femmes dans toutes leurs diversités.

## LA RÉACTION DE LA TGFM AU PROJET

### Un projet qui interpelle la TGFM

La TGFM s'est sentie interpellée à l'annonce du projet de Certification propriétaire responsable et de registre des loyers. Nous partageons plusieurs intentions de la Ville. Nous croyons également qu'être propriétaire est une responsabilité et que la Ville doit avoir une meilleure connaissance du parc immobilier montréalais et davantage de pouvoirs pour assurer l'accès à des logements adéquats. Comme le souligne notre mémoire, il faut aller plus loin dans les modalités annoncées, mais aussi d'inscrire ce projet dans une perspective de droit au logement. Ces changements permettront ainsi d'avoir un outil pour réduire les inégalités qui se creusent actuellement avec la crise du logement.

Dans son projet, la Ville tente d'avoir plus d'informations, de transparence et d'actions concrètes concernant les trois critères pour un logement adéquat. Ceux-ci sont généralement adoptés par pouvoirs publics au Canada :

- L'abordabilité : moins de 30 % du revenu est alloué aux dépenses liées à l'habitation (loyer, chauffage, etc.)
- La qualité : aucun besoin de réparations majeures (plancher, murs, toit, plomberie, système électrique, etc.)
- La taille : nombre de chambres adéquat selon la taille du ménage

Un ménage éprouve des besoins impérieux si l'un de ces critères n'est pas respecté et si le revenu du ménage est insuffisant pour lui permettre d'emménager dans un logement adéquat dans la même région. Sur l'île de Montréal, 117 115 ménages (13 % de l'ensemble des ménages) éprouvent des besoins impérieux en matière de logement<sup>v</sup>.

Cette situation n'est pas équitablement répartie, mais touche plus fréquemment certaines populations dans la région métropolitaine de Montréal<sup>vi</sup> :

- 21,7 % des ménages locataires contre 3,9 % des ménages propriétaires.
- 23,5 % des familles monoparentales dirigées par une femme contre 5,2 % des familles biparentales.
- 37,5 % des femmes seules de plus de 65 ans contre 23 % des ménages d'une seule personne.
- 25,5 % des ménages dont au moins une personne a des limitations d'activités contre 12,5 % des autres ménages.
- 24,9 % des ménages issus de l'immigration récente (2011-2016), 21,5 % des personnes résidentes non permanentes et 17,4 % des ménages issus de l'immigration contre 13,2 % des non-immigrants.
- 21 % des ménages autochtones contre 14,9 % des ménages allochtones

Développer de nouveaux outils pour préserver l'abordabilité, assurer la qualité et la sécurité des logements et l'accès à des logements de taille suffisante devrait permettre de réduire ces inégalités.

## Perspective de droit au logement

Néanmoins, pour la TGFM, il est nécessaire d'inscrire ce projet dans une perspective de droit au logement. Ce droit renvoie à d'autres aspects pour assurer l'accès à un logement adéquat. Les Nations Unies proposent sept critères essentiels<sup>vii</sup> :

1. Sécurité d'occupation : absence de menaces, d'éviction, de harcèlement, d'expropriation, etc.
2. Accès aux services, au matériel, aux installations et aux infrastructures : électricité, eau potable, gestion des ordures, etc.
3. Abordabilité : coûts liés à l'habitation ne doivent pas nuire autres droits fondamentaux comme l'alimentation, l'éducation et la santé
4. Habitabilité : taille suffisante et absence de problèmes d'insalubrité, de chauffage, d'isolation ou d'un besoin de réparation
5. Accessibilité : possibilité de circuler sans obstacle et d'adapter le logement aux limitations
6. Emplacement : proximité des commerces, services et pôles d'emploi
7. Milieu de vie respectueux : permet l'expression de l'identité culturelle et est exempt de violence

Pour la TGFM, la crise du logement, qui s'est approfondie en pleine crise sanitaire, porte d'importantes atteintes au droit au logement des Montréalaises. La quasi-totalité

(95 %) des groupes sondés pour notre dernier état des lieux constate une hausse du nombre de demandes d'aide concernant le logement depuis le début de la pandémie. Le projet de Certification propriétaire responsable et de registre des loyers propose de nouveaux outils qui ont un réel potentiel pour connaître l'état du parc de logement montréalais et mieux intervenir sur celui-ci. Néanmoins, nous pensons que ces outils peuvent aller plus loin, et ce, en s'inscrivant dans une perspective féministe et du droit au logement.

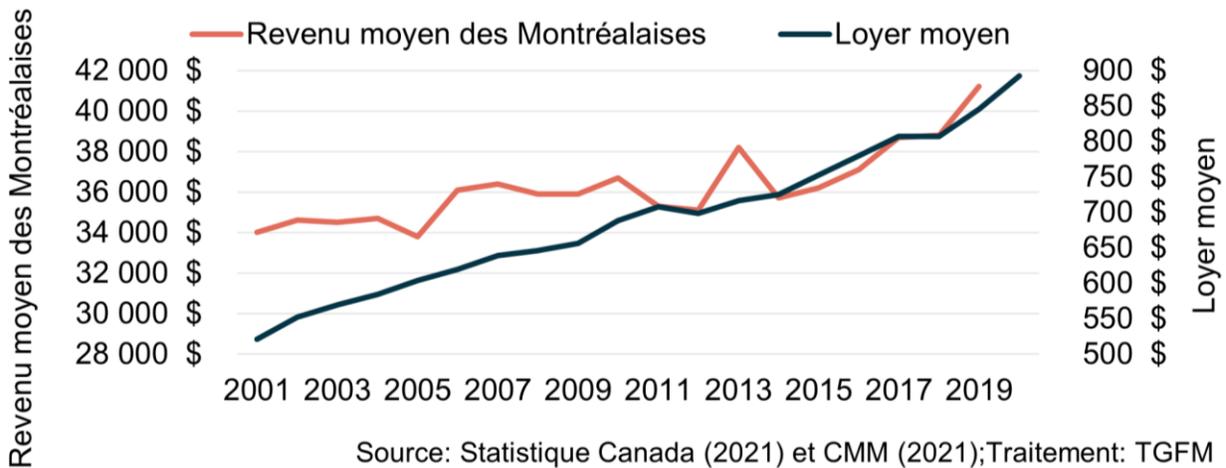
## L'URGENCE D'AGIR POUR LE DROIT AU LOGEMENT DES MONTRÉALAISES

### Inabordabilité

D'après notre consultation, 89 % des groupes estiment que, depuis la pandémie, les Montréalaises éprouvent plus de difficulté à trouver un logement abordable. Cela s'explique d'abord par les écarts de revenus qui persistent : le revenu médian des femmes représente 82 % de celui des hommes<sup>viii</sup>. Cet écart risque de se creuser avec la pandémie. En effet, les femmes ont été davantage affectées par les pertes d'emploi, en particulier si elles travaillent à temps partiel ou dans le secteur des services (ex. : restauration, hôtellerie, commerces). La reprise a été plus lente dans les emplois à bas salaire traditionnellement féminins et occupés par des personnes racisées<sup>ix</sup>. De façon générale, nous observons une féminisation intersectionnelle de la pauvreté. Autrement dit, certaines femmes sont davantage précarisées que d'autres. Elles subissent plus fréquemment de la discrimination et font face à plus d'obstacles dans leur vie quotidienne, par exemple parce qu'elles sont cheffes d'une famille monoparentale, issue de l'immigration, de la diversité sexuelle, en situation de handicap ou racisées<sup>x</sup>. Ces obstacles affectent, entre autres, l'accès aux études, à l'emploi et, par conséquent, à un revenu suffisant pour se loger.

Parallèlement, nous observons une hausse du loyer moyen. À Montréal, cette augmentation était de 4,6 % entre 2019 et 2020<sup>xi</sup>, chiffre bien plus élevé que l'inflation (2,2 %)<sup>xii</sup> et que les indices proposés par le Tribunal administratif du logement, ou TAL (1,2 % pour un logement non chauffé)<sup>xiii</sup>. Ces hausses sont plus marquées dans certains quartiers en plein processus de gentrification. Dans le Sud-Ouest et dans Verdun, par exemple, le loyer moyen est passé de 808 \$ à 924 \$. Comme l'illustre la figure 1, le coût des loyers augmente plus rapidement que le revenu moyen des Montréalaises.

**FIGURE 1. REVENU DES FEMMES PAR RAPPORT AU LOYER MOYEN À MONTRÉAL (2001-2020)**



Il est de plus en plus difficile de trouver un logement abordable pour les femmes à faible revenu. Actuellement, les logements inoccupés ont des loyers 36 % plus élevés que la moyenne (1 202 \$ contre 883 \$). Ces écarts sont particulièrement marqués dans certains secteurs comme le Sud-Ouest et Verdun, qui ont des loyers 74 % plus élevés (1 574 \$ contre 905 \$)<sup>xiv</sup>. Plusieurs quartiers montréalais ont une bonne offre de transports collectifs, de commerces et de services de proximité, mais la plupart sont en pleine gentrification, et donc de moins en moins abordables. De plus, la vie sociale, économique et culturelle de ces quartiers se transforme, si bien que les ménages perdent également leurs repères<sup>xv</sup>. À cet effet, 38 % des groupes sondés notent que les Montréalaises éprouvent plus de difficultés à trouver un logement près des services depuis la pandémie. Elles sont souvent contraintes de déménager vers des quartiers périphériques mal desservis, ce qui nuit à leur santé et à leur bien-être. Elles y vivent entre autres de l'isolement, de l'insécurité alimentaire et de la fatigue liée aux déplacements plus longs.

De nombreuses Montréalaises sont contraintes de se tourner vers des logements inabordables ou acceptent des augmentations de loyer par crainte d'être incapables de louer ailleurs. L'habitation est généralement la plus grande dépense des ménages. L'inabordabilité d'un logement a d'importantes répercussions sur la précarité économique, notamment chez les femmes autochtones, en situation de handicap, âgées, de la diversité sexuelle, issues de l'immigration ou monoparentales qui sont plus susceptibles d'avoir de faibles revenus. De plus, celles qui sont monoparentales disposent d'un seul revenu pour loger leur famille. Les ménages lesbiens sont doublement pénalisés par les inégalités salariales<sup>xvi</sup> du fait que leurs couples sont souvent composés de deux femmes et que

leurs salaires sont inférieurs à ceux des hommes, mais également à ceux des femmes hétérosexuelles. De ces faits, elles s'endettent et restreignent leurs autres dépenses comme le transport, l'alimentation, l'éducation, les vêtements, les médicaments et les loisirs. À long terme, cette précarité crée une insécurité, elles sont à une nouvelle dépense ou une perte de revenu près d'être en défaut de paiement.

## Compétition à la location

Actuellement, les propriétaires sont plus sélectifs, ce qui alimente la discrimination. D'après notre questionnaire, 55 % des groupes indiquent que les Montréalaises font face à davantage de discrimination à la location depuis la pandémie. Ainsi, le défi est de taille pour celles dont le revenu est faible ou à qui il manque une bonne cote de crédit, une preuve d'emploi stable ou une bonne référence. Selon les groupes consultés, ces situations sont particulièrement fréquentes chez les femmes nouvelles arrivantes, récemment sorties d'un établissement (ex. : centre de détention ou centre jeunesse), cheffes de familles monoparentales, à statut précaire, en situation de handicap, de la diversité sexuelle, fuyant un contexte de violence conjugale ou travailleuses du sexe.

« La criminalisation du travail du sexe rend nos revenus illégaux et nous empêche souvent d'avoir un dossier de crédit ou des preuves de revenus à présenter. Cela nous rend inadmissibles aux logements subventionnés. Si nous recevons l'aide sociale, nous pouvons avoir accès au logement, mais en vivant dans la peur constante de poursuites pour récupérer cette aide et des impôts. »  
(Stella, l'amie de Maimie)

« Les femmes avec lesquelles nous travaillons sortent de prison. C'est pour elles un obstacle de plus pour trouver un logement convenable ou souscrire une assurance logement notamment en raison des préjugés qu'elles peuvent vivre. L'accessibilité à des logements abordables est un enjeu de société urgent. Tout le monde a droit au logement » (Société Elizabeth Fry du Québec)

« Nous accompagnons des femmes qui vivent des conséquences et des impacts de la violence conjugale ou familiale, elles se heurtent souvent à des systèmes d'oppression. Certaines femmes vivent de la violence économique et ont par conséquent un très mauvais crédit, le temps d'attente pour un HLM est long et trouver un logement avec un mauvais crédit peut être très complexe. Même chose pour les femmes qui sont fichées à la Régie du logement suite à la violence de leur conjoint ou qui ont une mauvaise référence de leur ancien propriétaire. » (Maison Dalauze)

Cette discrimination est alimentée par un ensemble de préjugés concernant, par exemple, la monoparentalité, l'aide sociale, le handicap, les demandeuses d'asile, la lesbophobie

et la violence conjugale<sup>xvii</sup>. Pour se loger adéquatement, certaines sont contraintes de mentir sur leur situation :

« Il est très difficile pour les femmes de se trouver un logement abordable, salubre et sécuritaire. Elles vivent énormément de discrimination à cause de leur revenu, de leur composition familiale, parce qu'elles sont victimes de violence, lorsqu'elles sont immigrantes, lorsqu'elles sont racisées, etc. Cela les amène à devoir choisir ce qu'elles partagent de leur réalité aux potentiels propriétaires. Leur transparence leur amène plus souvent de la discrimination que de l'empathie. » (Le Parados)

« L'homophobie est encore bien présente dans notre société, tout comme le sexisme. Les femmes de la diversité sexuelle vivent une phobie qui combine ces deux systèmes, c'est-à-dire la lesbophobie. Afin de minimiser certains impacts de ces phobies et avoir accès à un logement adéquat, plusieurs vont mentir sur leur situation conjugale afin de ne pas être discriminées ou être victimes de violences. Pour nous, cela démontre un recul important, car certaines femmes de la diversité sexuelle doivent se cacher afin d'assurer leur protection. » (Réseau des lesbiennes du Québec)

Devant cette pénurie et cette discrimination, elles sont contraintes de louer ou de continuer d'habiter dans des logements trop petits ou insalubres. Dans le contexte de la pandémie, les confinements les ont davantage exposées à la moisissure, les logements trop petits sont source de conflit et de harcèlement de la part des propriétaires et du voisinage.

## Logements inadéquats

D'après notre questionnaire, 42 % des groupes indiquent que les Montréalaises ont plus de difficulté à trouver un logement de taille suffisante depuis la pandémie. Comme nous l'indiquons plus haut, très peu de grands logements sont disponibles, particulièrement dans certains secteurs. Or, habiter un logement trop petit en période de confinement et de couvre-feu est particulièrement exigeant et peut intensifier les conflits ainsi que les situations de harcèlement et de violence au sein des ménages et du voisinage.

Par ailleurs, 38 % des groupes consultés indiquent que les demandes d'intervention pour des situations d'insalubrité chez les Montréalaises ont augmenté avec la pandémie. Le confinement expose davantage ces ménages à la moisissure et à la vermine, ce qui affecte leur santé physique (ex. : asthme, maladies respiratoires) et mentale (ex. : anxiété, hypervigilance, isolement, dépression). En outre, plusieurs femmes craignent d'aborder ces problèmes avec leur propriétaire par peur d'être évincées ou de subir une hausse de loyer, ou parce qu'elles ont déjà subi du harcèlement sexuel<sup>xviii</sup>. Les organisations sondées constatent que de nombreuses femmes peinent à recourir au système juridique

pour faire valoir leurs droits. Cela est dû, entre autres, à une faible connaissance du droit du logement, à la complexité des procédures, aux frais associés, à la barrière linguistique et à la fatigue qu'entraîne le fait de devoir défendre ses droits à répétition.

## UN PROJET IMPORTANT, MAIS QUI DOIT ALLER PLUS LOIN

Il est particulièrement urgent d'intervenir pour préserver l'abordabilité des logements, réduire le nombre de logements en mauvais état et pour renverser le fardeau de la preuve dans la lutte à l'insalubrité. L'établissement d'un registre public de loyer pour éviter les hausses de loyer abusives est l'une des recommandations que nous portons. Néanmoins, le projet proposé est insuffisant pour préserver l'abordabilité du parc montréalais. La fréquence de cette certification pose un premier problème quant à la pertinence et l'efficacité de ces outils. **Selon la TGFM, les informations sur le coût du loyer devraient être mises à jour de façon annuelle, et ce, pour s'assurer que les données soient réellement à jour.** Cette mise à jour annuelle permettrait aux nouveaux ménages locataires d'éviter des hausses abusives de loyer. Elles et ils pourraient valider l'information concernant le loyer payé inscrit dans la section G lors de la signature de leur bail.

Alors que la crise affecte l'ensemble des logements, le projet a une portée restreinte. À titre d'exemple, il est important de connaître l'évolution du prix de loyers dans les condominiums puisque ces logements jouent une place grandissante dans l'offre locative. En 2020, 21 % des condos étaient occupés par des locataires<sup>xix</sup> et leurs loyers sont bien plus élevés: si le loyer moyen des logements locatifs à Montréal est de 893 \$, il s'élève à 1 588 \$ pour les copropriétés en location<sup>xx</sup>. De plus, il est crucial de soumettre les maisons de chambres à ce projet afin de mieux suivre l'évolution de cette offre de logement essentielle pour la population à risque d'itinérance. Les maisons de chambres posent d'importants enjeux pour la santé et la sécurité des chambreuses et chambreurs. Il est donc crucial de se doter d'outils pour mieux y intervenir. Bien que les problèmes de logements soient plus fréquents dans les grands ensembles de logements, restreindre l'application de ce projet aux immeubles de 8 unités et plus nous privera d'importantes informations quant à l'état de la majorité du parc de logement qui, à Montréal, est majoritairement composé de plex. **En ce sens, la TGFM croit, qu'à terme, l'ensemble des logements locatifs devraient être visés par la certification et le registre, et ce, peu importe la taille et le type d'immeubles.**

Ce projet nous apparaît comme un levier bien intéressant pour agir afin d'améliorer l'offre de logements locatifs adéquats. Néanmoins, nous craignons que la mise en

œuvre graduelle qui s'étendra jusqu'en 2027 puisse être freinée par un changement d'administration aux prochaines élections municipales. **Pour cette raison, le TGFM recommande que le calendrier de mise en œuvre de cette certification soit complété avant novembre 2025.**

## PENSER D'AUTRES DIMENSIONS AU PROJET

### L'accessibilité des logements

La crise du logement est quasi permanente pour les personnes en situation de handicap dans laquelle les femmes sont surreprésentées. Elles se heurtent à une pénurie de logements accessibles et adaptables, mais surtout à un manque d'information sur la disponibilité de ces logements. Pour cette raison, elles habitent des logements qui ne correspondent pas à leurs besoins. Le manque d'adaptation pose des obstacles quotidiens qui affectent la capacité des femmes à prendre soin d'elles-mêmes, de leurs enfants et de leur logement. Cela peut se traduire par de l'insalubrité ou de l'encombrement et mener à une éviction ou encore à un signalement à la protection de la jeunesse<sup>xxi</sup>. Le manque de logements accessibles et adaptables isole certaines femmes dans un contexte de violence et d'abus surtout qu'il existe un nombre très limité de ressources d'hébergement accessibles. D'autres sont contraintes d'aller vivre en centre d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD) ou en résidence privée pour personnes âgées<sup>xxii</sup>.

Actuellement, nous ne savons pas combien de logements sont accessibles ou adaptables à Montréal. La majorité des unités de logement social et communautaire sur le territoire montréalais sont accessibles ou adaptables pour une personne vivant avec des limitations sur le plan de la mobilité (56,8 %) <sup>xxiii</sup>. Toutefois, ces logements sont pour la plupart dédiés aux personnes âgées ou sont petits, ce qui pose problème pour les locataires ayant besoin de plus d'espace pour circuler, ou qui habitent avec leur famille ou une personne proche aidante<sup>xxiv</sup>. **De notre point de vue, il est crucial de profiter de ce mécanisme pour collecter des informations sur l'accessibilité et l'adaptation des logements existants.**

Le projet de Certification propriétaire responsable et de registre des loyers apparaît comme un important levier pour collecter des données en ce sens. Des questions concernant l'accessibilité, l'adaptabilité et l'adaptation du bâtiment et des logements pourraient être ajoutées au formulaire. Ces informations pourraient faciliter la recherche de logements pour les personnes à la recherche d'un logement accessible ou adaptable. Ces renseignements pourraient, à terme, faciliter l'établissement d'un guichet

unique pour l'accès aux logements accessibles et adaptables qui est une autre de nos recommandations pour assurer le droit au logement des Montréalaises.

Ces informations seront bien utiles à la planification et l'évaluation des programmes et politiques. La Ville de Montréal est désormais responsable du Programme d'adaptation de domicile (PAD). La certification pourrait constituer un levier pour assurer une veille concernant les logements ayant bénéficié des fonds liés au PAD et ainsi prévenir le démantèlement d'aménagements réalisés avec des fonds publics. De plus, ces renseignements faciliteraient l'établissement d'un plan d'action pour que l'ensemble des logements sociaux et communautaires soit accessible et adaptable pour les personnes à mobilité réduite.

## La sécurité dans les logements

Le projet présenté aborde la responsabilité des propriétaires à offrir des logements sécuritaires. Toutefois, cette vision de la sécurité est étroite. Elle renvoie uniquement à l'état physique et donc aux enjeux liés à sa solidité et aux accès au bâtiment. La question de la sécurité prend un sens bien plus complexe dans une perspective féministe.

Depuis plusieurs années le Centre d'éducation et d'action des femmes (CÉAF) met en lumière les agressions sexuelles vécues par les locataires et chambreuses. Elles constatent le tabou et le silence entourant ces violences qui prennent place dans les logements sociaux, communautaires et privés<sup>xxv</sup>. De nombreuses femmes monoparentales, racisées, travailleuses du sexe et en situation de handicap témoignent avoir vécu du harcèlement de la part de propriétaires ou de voisin·es. La crise du logement enferme certaines femmes dans ces situations de harcèlement puisque celles-ci peinent à pouvoir faire valoir leur droit à un milieu de vie sécuritaire ou à pouvoir trouver et déménager dans un autre logement.

À première vue, le projet de Certification propriétaire responsable et de registre des loyers pourrait constituer une voie pour que la Ville s'engage à prévenir et à combattre le harcèlement et toutes les autres formes de violences vécues par les femmes dans leur logement, qu'il soit social, communautaire ou privé. Pour y arriver, la Ville de Montréal doit revoir son *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* afin d'y interdire toute forme de harcèlement et de violence. Sur cette base, il sera possible de bonifier le processus de certification, par exemple, afin que les propriétaires signalent les moyens adoptés pour prévenir et lutter contre les abus, le harcèlement et les violences vécues dans les logements (ex. politiques, règlements et formations). **Ainsi, nous recommandons que la Ville de Montréal élargisse ses**

**pouvoirs relatifs à la sécurité pour y inclure le harcèlement et les agressions sexuelles en contexte locatif et que des mécanismes soient établis par la suite dans la certification et le registre pour prévenir et intervenir auprès des locataires qui ne prennent pas leurs responsabilités pour offrir des logements sécuritaires.**

### Quelques éléments à considérer concernant les inspections

Les inspections auront un rôle clé dans la mise en œuvre de ces nouveaux outils. Il nous apparaît important de rappeler certaines de nos recommandations concernant ce thème :

- **Se doter de personnes agentes de milieu pour prévenir les situations de violence envers les femmes locataires;**
- **Assurer la parité dans les postes liés à l'inspection à la salubrité afin de faciliter le contact avec les femmes locataires;**
- **Se doter d'interprètes lors de la prestation de services offerts par la Ville, notamment durant les inspections de logement;**
- **Organiser des journées de formation sur l'ADS+, les violences sexuelles, le colonialisme, le racisme systémique et le capacitisme pour les fonctionnaires ainsi que les actrices et les acteurs de l'habitation sociale et privée.**

Ces moyens visent à mieux rejoindre et favoriser un contact respectueux avec les locataires qui auront à collaborer dans le processus notamment pour les inspections et les vérifications des informations. Pour la TGFM, il est crucial d'**assurer une surveillance accrue et l'établissement de mesures pour que les politiques et les règlements soient appliqués et respectés par les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles.**

La Ville doit se donner les moyens de réellement faire respecter cette certification en ayant suffisamment de personnes dédiées aux inspections aléatoires et celles ciblant les propriétaires en faute.

## SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

1. Que les informations sur le coût du loyer soient mises à jour de façon annuelle, et ce, pour s'assurer que les données soient réellement à jour.
2. Qu'à terme de la mise en œuvre l'ensemble des logements locatifs soient visés par la certification et le registre, et ce, peu importe la taille et le type d'immeubles.
3. Que le calendrier de mise en œuvre de cette certification soit complété avant novembre 2025.
4. Que la certification et le registre collecte des informations concernant l'accessibilité et l'adaptation des logements existants.
5. Que la Ville de Montréal élargisse ses pouvoirs relatifs à la sécurité pour y inclure le harcèlement et les agressions sexuelles en contexte locatif et que des mécanismes soient établis par la suite dans la certification et le registre pour prévenir et intervenir auprès des locataires qui ne prennent pas leurs responsabilités pour offrir des logements sécuritaires.
6. Que la Ville de Montréal se dote de personnes agentes de milieu pour prévenir les situations de violence envers les femmes locataires;
7. Que la Ville de Montréal assure la parité dans les postes liés à l'inspection à la salubrité afin de faciliter le contact avec les femmes locataires;
8. Que la Ville de Montréal se dote d'interprètes lors de la prestation de services offerts par la Ville, notamment durant les inspections de logement;
9. Que la Ville de Montréal organise des journées de formation sur l'ADS+, les violences sexuelles, le colonialisme, le racisme systémique et l'accessibilité universelle pour les fonctionnaires ainsi que les actrices et les acteurs de l'habitation sociale et privée;
10. Que la Ville de Montréal assure une surveillance accrue et l'établissement de mesures pour que les politiques et les règlements soient appliqués et respectés par les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles.

## RÉFÉRENCES

---

- <sup>i</sup> Leila Celis, TGFM, and COSSL, “Groupes Communautaires et Femmes En Situation de Pauvreté à Montréal: Besoins, Pratiques et Enjeux Intersectionnels,” Novembre 2020, <https://www.tgfm.org/nos-publications/66>.
- <sup>ii</sup> TGFM, “État des lieux des enjeux de logement vécus par les Montréalaises”, Table des groupes de femmes de Montréal, 2019, <https://www.tgfm.org/fr/nos-publications/17>.
- <sup>iii</sup> TGFM, “Le droit au logement des Montréalaises : on y travaille, et vous?”, Table des groupes de femmes de Montréal, Decembre 2021, <https://www.tgfm.org/fr/nos-publications/111>.
- <sup>iv</sup> TGFM, “Plateforme de revendications féministes pour le droit à la ville,” Table des groupes de femmes de Montréal, mars 2022, <https://www.tgfm.org/fr/nos-publications/116>.
- <sup>v</sup> CMM, “Grand Montréal En Statistiques,” Communauté métropolitaine de Montréal, 2021, [http://observatoire.cmm.qc.ca/index.php?id=1048&no\\_cache=1&no\\_cache=1](http://observatoire.cmm.qc.ca/index.php?id=1048&no_cache=1&no_cache=1).
- <sup>vi</sup> CMM; SCHL, “Le Marché Sous La Loupe: RMR de Montréal” (Société canadienne d’hypothèque et de logement, février 2021), <https://bit.ly/3FR7NZ8>.
- <sup>vii</sup> ONU Habitat, “Le Droit à Un Logement Convenable,” Fiche d’information No 21 (Nations Unies, Haut commissariat aux droits de l’Homme, 2005), [https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_fr.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf).
- <sup>viii</sup> Statistique Canada, “Revenu des particuliers selon le groupe d’âge, le sexe et la source de revenu, Canada, provinces et certaines régions métropolitaines de recensement,” Juin 2021, <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110023901>.
- <sup>ix</sup> Thomas Bastien, Anne-Marie Morel, and Sandy Torres, “Impact de la pandémie de COVID-19 sur la santé et la qualité de vie des femmes au Québec” (Association pour la santé publique du Québec, novembre 2020), [https://www.aspq.org/app/uploads/2020/12/rapport\\_femmes-et-covid\\_impact\\_de\\_la\\_covid\\_sur\\_la\\_sante\\_et\\_qualite\\_de\\_vie\\_des-femmes\\_au\\_quebec.pdf](https://www.aspq.org/app/uploads/2020/12/rapport_femmes-et-covid_impact_de_la_covid_sur_la_sante_et_qualite_de_vie_des-femmes_au_quebec.pdf).
- <sup>x</sup> Celis, TGFM, and COSSL, “Groupes Communautaires et Femmes En Situation de Pauvreté à Montréal: Besoins, Pratiques et Enjeux Intersectionnels.”
- <sup>xi</sup> SCHL, “Enquête sur les logements locatifs : Montréal” (Société canadienne d’hypothèque et de logement, 2020), <https://bit.ly/3I4Ersu>.
- <sup>xii</sup> Ville de Montréal, “Indice des prix à la consommation,” Montréal en statistiques (Ville de Montréal, 2021), [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=6897,135779648&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,135779648&_dad=portal&_schema=PORTAL).
- <sup>xiii</sup> TAL, “Le calcul de l’augmentation des loyers en 2020,” Tribunal administratif du logement, 22 janvier 2020, <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/actualites/le-calcul-de-l-augmentation-des-loyers-en-2020>.
- <sup>xiv</sup> SCHL, “Enquête sur les logements locatifs : Montréal.”

---

<sup>xv</sup> Projet de Cartographie Anti-évacuation de Parc-Extension, “MIL Façons de Se Faire Évincer : L’Université de Montréal et La Gentrification à Parc-Extension,” juin 2020, <https://antievictionmontreal.org/fr/2020-report-the-university-of-montreal-and-gentrification-in-park-extension/>.

<sup>xvi</sup> Eugénie Fontaine, Julie Antoine, and Julie Vaillancourt, “Enquête 2020: Portrait Des Femmes de La Diversité Sexuelle Au Québec” (Réseau des lesbiennes du Québec (RLQ), 2021), <https://bit.ly/3I9PIh0>.

<sup>xvii</sup> Andrée Savard, “Les projets d’habitation pour femmes monoparentales : Des initiatives structurantes à consolider et à développer pour contribuer à l’autonomie des femmes” (Comité consultatif Femmes en développement de la main-d’œuvre, février 2018), [https://ccfemme.files.wordpress.com/2018/08/ccf-avis\\_meres-monoparentales-et-projets-dhabitation\\_mars-2018.pdf](https://ccfemme.files.wordpress.com/2018/08/ccf-avis_meres-monoparentales-et-projets-dhabitation_mars-2018.pdf); Conseil des Montréalaises, “Se Loger à Montréal: Avis Sur La Discrimination Des Femmes En Situation de Handicap et Le Logement,” septembre 2019, <https://bit.ly/3xounFw>.

<sup>xviii</sup> Frederic Hountondji, “La Marie Debout Dénonce l’insalubrité Des Logements Dans MHM,” Journal le Métro, 19 février 2021, <https://bit.ly/3DOFRol>.

<sup>xix</sup> SCHL, “Enquête sur les logements locatifs : Montréal.”

<sup>xx</sup> SCHL.

<sup>xxi</sup> Conseil des Montréalaises, “Se loger à Montréal.”

<sup>xxii</sup> Conseil des Montréalaises.

<sup>xxiii</sup> Ville de Montréal, “Portrait Des Logements Accessibles et Adaptés Dans Le Parc de Logements Sociaux et Communautaires de l’agglomération de Montréal,” July 2016, [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/INVENTAIRE\\_LOGEMENTS\\_ACCESSIBLES\\_JUIL2016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/INVENTAIRE_LOGEMENTS_ACCESSIBLES_JUIL2016.PDF).

<sup>xxiv</sup> Conseil des Montréalaises, “Se Loger à Montréal.”

<sup>xxv</sup> CEAF, “Femmes et Logement,” Centre d’éducation et d’action des femmes de Montréal, 2021, <https://www.ceaf-montreal.qc.ca/public/femmes-et-logement.html>.