

Colloque Montréal, une ville à la mesure des femmes

21 septembre 2005

Présentation Suzanne Laferrière

Atelier F

Un milieu de vie pour les femmes

L'habitation : bien plus que de la brique!

Introduction :

Parmi les multiples rôles conférés aux municipalités, celui de gérer le cadre de vie est sans conteste un puissant moyen de façonner directement le quotidien des citoyennes et citoyens. Ce rôle peut être interprété de plusieurs façons. À Montréal, pour atteindre notre objectif de créer des milieux de vie de qualité – un objectif inscrit dans le Plan d'urbanisme adopté l'an dernier - nous misons à la fois sur l'aménagement des espaces publics, l'application de diverses réglementations pour gérer les usages qui se déploient sur le territoire, et aussi - c'est le sujet dont je vous entretiendrai – sur une gamme d'interventions en matière d'habitation.

Ces interventions en habitation comprennent des mesures de «surveillance» de la qualité des logements (par exemple le Règlement sur la salubrité et l'entretien des bâtiments), mais aussi des programmes qui stimulent le développement et la rénovation de notre bassin de logements. Comme nous le verrons plus loin, les problèmes d'habitation ou de milieux de vie ne sont pas le lot exclusif des femmes. Cependant, certaines dimensions de ces problématiques sont vécues de façon particulière par les femmes. C'est pourquoi, dans mon exposé, je situerai à la fois les actions de portée générale (qui ont quand même des retombées importantes pour les femmes !) et les actions plus ciblées.

Cependant, avant de présenter ces actions de la Ville en matière d'habitation, un bref tour d'horizon s'impose. À quelles situations, à quels enjeux répondons-nous ?

I. PORTRAIT DE SITUATION : TROIS CONSTATS, TROIS ENJEUX

Constat 1 : Un parc résidentiel en bon état... mais des besoins de rénovation et d'adaptation

- *Nous avons à Montréal des logements qui sont généralement en bon état, mais nous voyons cependant des besoins de rénovation et de mise aux normes, notamment dans certains secteurs et pour certains types de bâtiments. Ex. : des quartiers industriels du 19^e siècle, certains immeubles multilocatifs dans des quartiers construits dans les années d'après-guerre, et plusieurs micro-zones, souvent sises à proximité d'artères passantes ou d'autres nuisances urbaines.*
- *Même avec des logements en bonne condition, des adaptations doivent être apportées pour que les logements répondent aux besoins de nouvelles clientèles : ainsi, avec le vieillissement (on connaît l'espérance de vie accrue des femmes), il y a un réel enjeu à adapter les logements pour favoriser le maintien de l'autonomie le plus longtemps possible. La question se pose aussi pour les personnes avec des handicaps.*

Constat 2 : Un marché immobilier en essor... mais un accès au logement et à la propriété abordables de plus en plus difficile

- *L'économie montréalaise va bien et dans son sillage, le marché immobilier est vigoureux. Quelques chiffres : de 2000 à 2005 en forte croissance, le prix moyen d'une propriété unifamiliale sur l'île de Montréal a crû de 173 000 \$ à 308 000 \$, une hausse de 78%. Le prix moyen d'un condo, qui était de 120 000 \$ en 2000, atteint maintenant 208 000 \$ (un bond de 73%).*
- *Ceci entraîne certains effets pervers, dont celui de rendre l'achat d'une première propriété de plus en plus difficile à Montréal. Ceci accroît le déplacement des jeunes et des jeunes familles vers la banlieue, et prive la métropole d'un segment dynamique de sa population.*
- *Du côté des locataires, on constate depuis 2001 une pénurie importante de logements. Même si le taux d'inoccupation (i.e. le taux de logements disponibles) semble en voie de s'améliorer cette année, il demeure très préoccupant dans le segment «abordable» du marché : actuellement, ce taux n'est que de 1% pour les loyers de 600 \$ ou moins, ce qui est nettement en deçà du point d'équilibre (3%).*
- *Dans un marché locatif serré, on observe d'une part une augmentation des cas de surpeuplement (une stratégie face à la rareté et aux coûts croissants), de même qu'une plus grande sélectivité des propriétaires-*

bailleurs, ce qui rend la recherche de logement plus difficile pour les familles avec enfants, les minorités visibles, les nouveaux arrivants, etc.

Constat 3 : Une économie qui va bien.... mais une pauvreté qui persiste

- Malgré la vigueur de l'économie et de la création d'emplois, il existe à Montréal une détresse et des besoins sociaux importants. Certains indicateurs en témoignent. Au dernier recensement (2001), près d'un locataire sur cinq (1/5), à Montréal, payait 50% et plus de son revenu pour ses frais de loyer. La majorité de ces personnes vivaient sous le seuil de faible revenu. Dans une telle situation, c'est la capacité de répondre aux autres besoins essentiels qui est compromise.*
- Autre indicateur, la situation des sans-abri : la dernière grande enquête menée à Montréal (1997) révélait que 8000 personnes transitent chaque année dans les refuges de nuit pour itinérants, mais qu'il vit à Montréal environ 20 000 autres personnes qu'on peut qualifier de «vulnérables», marginalisées et pour plusieurs, à risque d'itinérance.*
- Plusieurs clientèles du réseau de la santé, qui auraient autrefois été institutionnalisées, cherchent maintenant une stabilité résidentielle et le soutien dont elles ont besoin, dans leur milieu. Outre les aînés en perte d'autonomie, on voit poindre de nouveaux besoins de logements pour les jeunes en difficulté, les très jeunes mères, les personnes avec des troubles mentaux, etc. Ceci se traduit par une demande accrue de logements abordables, ainsi que par des besoins importants au chapitre du soutien, pour aider ces personnes à maintenir leur autonomie résidentielle.*

Ce survol des enjeux en habitation nous permet maintenant de mieux situer les choix faits par la Ville de Montréal.

II. LES INTERVENTIONS EN HABITATION

La Ville a développé trois grands axes d'intervention :

- le développement de logements sociaux et communautaires*
- le développement de logements privés et l'aide à l'accession à la propriété*
- l'amélioration des logements existants*

Axe 1 - Le logement social et communautaire

- Lancement de l'opération Solidarité 5000 logements, en 2002.*

- *L'opération fait appel à deux programmes co-financés par la Ville, le gouvernement du Québec et le gouvernement fédéral : les programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec – volet social et communautaire.*
- *Objectif : 5000 mises en chantier de logements sociaux et communautaires*

- *Les clientèles visées : les familles, les personnes seules, les aînés en légère perte d'autonomie. Un volet spécial visait les clientèles sans abri ou à risque d'itinérance.*

- *Deux types de projets :*
 - *des projets de coopératives d'habitation, qui encouragent la prise en charge par les locataires*
 - *des projets avec services, gérés par des organismes à but non lucratif (OBNL) ou par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), compétents et capables d'offrir les services appropriés.*

- *Les réalisations : 5025 logements (122 projets)*
- *Se découpent en trois volets, selon la clientèle :*
 - *Volet 1 - familles et personnes seules (plus de 2100 logements) (42% de l'opération);*
 - *Volet 2 – aîné-e-s en légère perte d'autonomie (plus de 2200 logements) (44% de l'opération);*
 - *Volet 3 – clientèles itinérantes ou vulnérables (plus de 700 logements, soit 200 de plus que les 500 visés au départ) (14% de l'opération).*

- *La part des femmes est importante dans chacun de ces volets :*

- *Volet 1 : on estime que dans les coopératives d'habitation, les femmes «soutien financier» représentent environ les 2/3 des ménages (ceci inclut les femmes chef de famille, les femmes seules, et les femmes principal soutien financier d'un couple avec ou sans enfants).*

- *Volet 2 : la clientèle de ce volet est très majoritairement composée de femmes (certains projets atteignant 80%).*

- *Volet 3 : 25 des 30 projets retenus sont soit pour des clientèles uniquement de femmes, soit mixtes. En termes de nombre de logements, les logements occupés par des femmes représentent environ 42% des logements produits.*

Axe 2 - Interventions d'aide au développement (privé) et l'aide à l'accession à la propriété

- *Plusieurs objectifs dont :*
 - *consolider les quartiers visés (i.e. en difficulté, ou avec zones déstructurées);*
 - *maintenir la part de Montréal dans les mises en chantier de la région;*
 - *favoriser la mixité sociale et encourager l'accès à la propriété;*
 - *aider plus particulièrement le segment abordable du marché.*
- **Programmes d'aide au développement de nouveaux logements :**
 - *aide à la construction de nouveaux logements locatifs ou en copropriété (ceci peut se faire sous forme de construction, recyclage de bâtiments non résidentiels, démolition-reconstruction d'immeubles désuets).*
 - *Résultats : 6700 nouveaux logements (2002-2005) dont 48% abordables.*
 - *Pas de données sur le nombre de femmes touchées, comme propriétaires ou locataires. Cependant, l'évaluation révèle des impacts positifs sur les quartiers touchés puisque plusieurs projets ont permis d'éliminer des terrains vacants, des immeubles barricadés ou diverses nuisances; outre les autres effets directs et indirects (amélioration de l'habitat, retombées économiques, accroissement de l'attractivité des quartiers, etc.) on constate un renforcement du sentiments de sécurité.*
- **Programmes d'aide à l'accession à la propriété :**
 - *aide financière aux accédants à la propriété («nouveaux acheteurs»), pour des propriétés abordables. Il s'agit d'un nouveau programme, créé à la fin de 2003.*
 - *Résultats en 18 mois (fin 2003-mi 2005) : aide à 1500 ménages (on observe une légère surreprésentation des femmes dans le groupe des acheteurs).*
 - *Un volet expérimental est présentement en voie d'implantation, afin de rejoindre des groupes d'acheteurs avec des moyens financiers plus modestes.*

Axe 3 - L'amélioration des logements existants

- *L'intervention prend la forme de programmes de subventions aux rénovations majeures et mineures*
- *Rénovations : leurs effets sur l'habitabilité des logements ont des impacts multiples (notamment sur la santé mentale et physique, l'enracinement dans un milieu, le sentiment de sécurité, etc.).*

- *Résultats (2002-2005) : plus de 23 000 logements touchés, principalement dans les quartiers à revitaliser¹. Ici aussi, il s'agit d'une mesure générale dont les impacts sur les femmes sont cependant bien réels.*

III. EN GUISE DE CONCLUSION

- *L'habitation à Montréal : une perspective de développement durable, une mise en oeuvre basée sur de multiples partenariats (gouvernementaux, privés, communautaires), une écoute continue des besoins. Une écoute qui se poursuit aujourd'hui dans ce colloque!*

¹ À souligner que parmi les quartiers à revitaliser visés par les programmes d'habitation, trois font actuellement l'objet d'expériences-pilote de revitalisation urbaine intégrée, mises en place par la Ville et des arrondissements depuis trois ans, et qui mobilisent un vaste registre de partenaires pour apporter des solutions durables – dont l'habitation – pour contrer la détérioration de ces milieux.