



Mémoire soumis dans le cadre de la
Consultation prébudgétaire 2022 organisée la Commission sur
les finances et l'administration

par

La Table Habitation Sociale de la
Corporation de développement communautaire
de Côte-des-Neiges

Mai 2021

Présentation Corporation de développement communautaire des Côte-des-Neiges

La Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC de Côte-des-Neiges) a été fondée en 1986 comme « Conseil communautaire Côte-des-Neiges/Snowdon ». La CDC a comme mission de regrouper les organismes de Côte-des-Neiges, afin de favoriser entre eux la solidarité et la concertation, dans une perspective d'améliorer les conditions de vie de ce quartier et de lutter contre la pauvreté, la discrimination et toute forme d'exclusion. 55 organismes sont aujourd'hui membres de la CDC de Côte-des-Neiges et elle travaille étroitement avec un large réseau de partenaires (Arrondissement, CIUSSS, Centre de services scolaires, Université de Montréal, etc.). La CDC de Côte-des-Neiges cherche à défendre les intérêts de la communauté et à agir comme porte-parole de ses membres auprès de différentes instances gouvernementales.

Notre Table Habitation Sociale intervient depuis plus de vingt ans en faveur de la construction de logements sociaux afin de répondre aux besoins pressants dans le quartier. Nos actions reposent sur le principe suivant : le droit au logement décent est un droit fondamental pour tous et toutes. Dans notre quartier, il représente également, avec l'accès à l'emploi, un des piliers de l'intégration des personnes issues de l'immigration, qui sont fort nombreuses à faire de Côte-des-Neiges, leur territoire d'accueil et de vie. Plus globalement, le logement social peut et doit être un outil d'inclusion et de lutte à la pauvreté.



Introduction

La ville de Montréal est en proie à une grave crise du logement. Cette situation pousse plusieurs ménages à compétitionner pour trouver un logement pour répondre à leurs besoins. Les files d'attente pour visiter des logements s'allongent tandis que celle pour accéder à un HLM ne diminue pas. Pour bien des ménages, trouver un appartement convenable représente une tâche colossale. Cette tâche est d'autant plus ardue pour les familles qui sont confrontées à la rareté grandissante des appartements de 3 chambres et plus. La spéculation et la hausse moyenne de la valeur des propriétés précarisent davantage les locataires à faible revenu.

La Table Habitation Sociale salue l'initiative de la Commission sur les finances et l'administration à organiser une consultation prébudgétaire et à inviter la société civile de Montréal à y participer. Ce mémoire vise à documenter ce qui est déjà bien connu par plusieurs, tant par les acteurs.rices sur le terrain, que par les autorités publiques. Il vise à apporter des recommandations durables à des problèmes qui persistent dans Côte-des-Neiges.

Un petit portrait de Côte-des-Neiges

Un quartier de toutes les origines

Selon les données du recensement 2016, 99 540 personnes résident dans le quartier Côte-des-Neiges¹. Nous y retrouvons des ménages de tous les âges et tous types. Étant une des communautés les plus culturellement diversifiées au Canada, Côte-des-Neiges est reconnu comme un quartier d'accueil : les personnes immigrantes constituent 51,9 % de la population et 26,7 % de ces personnes sont arrivées au cours des cinq dernières années².

Une forte proportion de la population a un niveau de scolarité élevé : 45,5 % des résidents.es âgés.es de 15 ans et plus détiennent un diplôme universitaire comparé à 35,3 % pour Montréal³. Or, 30,2 % de la population (29 415 personnes) vivaient avec un faible revenu après impôts en 2015 ; en 2016, le revenu médian des ménages locataires était de 36 999 \$⁴.

La pauvreté et l'accès à un logement décent et abordable représentent un défi des plus importants pour les résidents.es du quartier. Le quartier compte par ailleurs d'importants facteurs défavorisation élevés. En 2010, parmi les 45 quartiers et municipalités de l'île de Montréal, le quartier Côte-des-Neiges comportait le plus de personnes sans revenu. Les revenus moyens et médians sont nettement inférieurs à la moyenne montréalaise. En

¹ Recensement de Statistique Canada (2016) dans Christian Paquin, *Portrait statistique : Population du territoire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce*. 2018 : p. 8.

² Ibid, p. 48, 53.

³ Ibid, p. 63.

⁴ Recensement 2016 (commande spéciale du Front d'action populaire en réaménagement urbain [FRAPRU] dans FRAPRU), *Dossier noir : logement et pauvreté dans Côte-des-Neiges*. 2018 : p.1.



comparaison, le revenu médian était de 18 968 \$ comparativement à 24 541 \$ pour l'île de Montréal et le revenu moyen est de 29 663 \$ comparativement à 36 748 \$ pour l'île de Montréal⁵.

Il existe une vie communautaire très dynamique dans Côte-des-Neiges. Par leur implication dans des organismes communautaires et en tant qu'individus, les résidents.es de Côte-des-Neiges font d'importants efforts afin d'améliorer les conditions de vie et jouent un rôle actif dans la vie sociale et démocratique du quartier.

Des besoins urgents en matière de logement

Le quartier de Côte-des-Neiges est composé essentiellement de locataires. Les locataires représentent 80 % des ménages du quartier et ceux-ci n'échappent pas à la crise du logement qui a cours à Montréal. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un ménage qui dépense plus de 30 % de ses revenus au paiement du loyer n'aura pas suffisamment d'argent pour répondre à ses besoins essentiels tels que se nourrir, se vêtir et se déplacer, ainsi que d'autres besoins tels que se divertir et s'instruire. Une part significative des ménages locataires (45,7 %) du quartier Côte-des-Neiges dépasse le seuil de 30 % des revenus consacrés au logement. Un ménage locataire sur quatre dépense plus de 50 % de son revenu. Pire encore, 12 % des ménages y consacrent plus de 80 %. Cette situation amène plusieurs ménages à vivre dans des conditions inadéquates⁶.

Les conditions de logements : un enjeu de taille

Se trouver un logement abordable de taille appropriée et de qualité dans le quartier de Côte-des-Neiges est devenu un défi important pour de nombreux résidents.es avec la crise du logement qui sévit à Montréal.

L'augmentation des loyers

Selon les données de la SCHL publiées en 2021, le loyer moyen dans Côte-des-Neiges est de 969 \$⁷. Il est cependant difficile de mettre en lumière tous les obstacles et embuches qui se dressent sur le parcours de ceux et celles qui tentent de se trouver un logement convenable et adéquat.

⁵ Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges, *Portrait de Côte-des-Neiges*, 2017, p.7

⁶ Ibid, p.13

⁷ Société canadienne d'hypothèque et de logement, *Rapports sur le marché locatif*, 2021, RMR de Montréal



Tableau 1. Variation des loyers mensuels moyens, Zone 5⁸ 2011-2020⁹

Année	Studios	1 c.c.	2c.c.	3 c.c. et plus	tous les logements
2011	546 \$	705 \$	875 \$	1142 \$	794 \$
2020	687 \$	848 \$	1084 \$	1258 \$	969 \$
% d'augmentation	25,80 %	20,20 %	23,90 %	10,10 %	22,00 %

Trouver un logement abordable pour une famille dans Côte-des-Neiges n'est pas une tâche facile. Le prix moyen des logements affichés en ligne sur Kijiji atteignait 1900 \$ pour des logements de 5 pièces et plus dans le quartier. Les données présentées par la SCHL dressent un portrait des sommes payées pour un logement, cependant elles n'indiquent pas l'offre actuelle de logements disponibles. Une enquête réalisée par le Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec (RCLALQ) est venue mettre en lumière le décalage significatif qui existe entre le prix des logements disponibles et le prix moyen présenté par la SCHL. Dans la zone 5, qui inclut notamment Côte-des-Neiges, les logements disponibles en ligne étaient affichés à près de 40 % au-dessus du prix moyen¹⁰.

Le jeu d'offre et de demande touche particulièrement les résidentes de Côte-des-Neiges

La pénurie de logements précarise davantage les femmes. Elles sont plus en proie à la discrimination, qu'elle soit explicite ou implicite, lorsqu'elles tentent de trouver un logement. Un recueil de témoignages effectué par le RCLALQ faisait état de plusieurs situations problématiques dans lesquelles bon nombre de femmes se voyaient refuser un logement en raison de leur identité de genre. Ce recueil rapporte en effet que certains.es propriétaires désiraient uniquement s'entretenir avec leur conjoint lors de la signature du bail, bien que certaines n'en avaient tout simplement pas. Parmi les propos discriminatoires recensés, plusieurs faisaient état de la difficulté des familles à se trouver un logement. Certains.es propriétaires habitant à même le bloc, ne voulaient pas y voir d'enfants emménager¹¹. Parmi les familles monoparentales de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, les femmes en représentent la grande majorité (85,9 %) ¹². Il est dès lors plus difficile de se trouver un logement lorsque l'on est une femme et, d'autant plus lorsque l'on est monoparentale. De plus, plusieurs organismes ont rapporté des situations dans lesquelles des femmes se voyaient exiger un dépôt de garantie illégal par un

⁸ ZONE inclue Côte-des-Neiges, Mont-Royal, Outremont ; limites de Westmount et voie Camélien-Houde (sud), limites de ville Mont-Royal, limites d'Outremont (est), boul. Décarie (ouest)

⁹ Société canadienne d'hypothèque et de logement, *Rapports sur le marché locatif*, 2021, RMR de Montréal, Calculs d'augmentation CDC de CDN

¹⁰ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, *La flambée des loyers*, 2020, p.6

¹¹ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, *Discrimination et Logement : voir le premier juillet approcher avec horreur*, 2019, p.4

¹² Statistiques Canada, *Recensement 2016*



propriétaire et se voyaient contraintes d'accepter en raison du manque de choix et de leur vulnérabilité.

Un parc locatif vieillissant et en mauvais état

La qualité des logements est également un enjeu important : les groupes communautaires travaillent quotidiennement auprès des résidents.es vivant de graves problèmes tels que de la moisissure, des infestations (souris, coquerelles, punaises), la plomberie défectueuse, des réparations non effectuées et des problèmes de sécurité. Selon le recensement 2016, 10,8 % des ménages locataires de Côte-des-Neiges avaient besoin de réparations majeures. L'Enquête Habitation 2017, réalisée auprès de 5 500 ménages sur l'île de Montréal, indiquait que 25,6 % des ménages de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce avaient des taches d'infiltration d'eau, 16,9 % avaient des taches ou odeurs de moisissures, 16,7 % avaient des rats ou des souris et 10,5 % avaient des coquerelles¹³. Les mauvaises conditions ne sont pas limitées aux logements moins chers : bon nombre de locataires sont aux prises avec des problèmes de salubrité et un loyer trop cher en même temps.

Plusieurs ménages sont confrontés à la difficulté de trouver un logement de taille appropriée et ce qui peut en conduire certains à vivre en situation de surpeuplement. 14,3 % des ménages locataires vivent dans un logement de taille insuffisante et c'est le cas de 36,3 % des ménages locataires issus de l'immigration récente¹⁴. La situation est particulièrement critique pour les familles : le taux d'inoccupation des logements avec 3 chambres à coucher et plus était de 1 % en 2019 pour le secteur qui comprend Côte-des-Neiges¹⁵. Cet état de fait contribue à précariser davantage plusieurs résidents.es du quartier en mettant leur santé en péril. La pandémie et le couvre-feu ont forcé bon nombre de résidents.es à rester à la maison ce qui a eu des conséquences considérables sur leur santé mentale et physique. D'autant plus que le quartier a une forte proportion de grandes familles et à titre de quartier d'accueil, plusieurs familles multigénérationnelles habitent un même logement.

Une pénurie de logements sociaux

Malgré les besoins extrêmement importants, le quartier Côte-des-Neiges vit une pénurie de logements sociaux : en 2018 le quartier ne comptait que 3 362 unités, dont seulement 921 unités d'habitation à loyer modique (HLM). Le quartier a proportionnellement moins de logements sociaux que d'autre quartier¹⁶. Dans l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 3645 résidents.es se retrouvent sur la liste d'attente pour un

¹³ Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, *Conditions d'habitation à Montréal selon l'Enquête Habitation 2017*. 2018 : p. 7, 10, 12, 13.

¹⁴ Ibid., p.2,4.

¹⁵ Société canadienne d'hypothèque et de logement, *Enquête sur les logements locatifs, Montréal*. 2020 , p. 9.

¹⁶ Service de l'habitation, Ville de Montréal, *Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal*, p.4.



logement HLM¹⁷. Des milliers d'autres ménages sont admissibles, mais n'en font pas la demande, notamment à cause d'un sentiment d'inutilité face aux attentes importantes qui dépassent souvent cinq ans. De plus, il faut attendre en moyenne 2144 jours pour se voir attribuer un logement en HLM dans l'arrondissement.

Un sentiment d'urgence

Cet état de la situation présente des chiffres, mais transmet difficilement le sentiment d'urgence ressenti dans notre quartier, au sujet des conditions de logement. Au quotidien, nos organismes rencontrent des individus et des familles qui n'arrivent tout simplement pas à trouver un logement abordable, salubre et de taille appropriée. Souvent, ils et elles sont désespérés.es. Certains.es sont évincés.es, faute de pouvoir payer le loyer, d'autres continuent à vivre dans des conditions inacceptables. Les conséquences sur leur santé physique et mentale, leur intégration, leur qualité de vie et leur dignité sont énormes. Certains.es sont en proie même à des stratégies de *rénovictions* qui consiste en une tactique utilisée par certains.es propriétaires instrumentalisant ou se servant du prétexte des travaux majeurs dans un logement ou dans un immeuble pour obtenir le départ définitif des locataires. De plus en plus de ménages sont également forcés de contester des évictions de mauvaise foi en raison de travaux pour subdivision et agrandissement.

Le logement social : une réponse permanente aux problèmes de logement

Pour notre organisme, le logement social constitue la meilleure façon d'apporter une réponse permanente aux problèmes de logement des ménages à faible revenu. Cette approche permet d'offrir un logement de qualité qui est abordable pour l'ensemble des ménages qui en ont besoin, particulièrement ceux qui sont les plus vulnérables. Cette accessibilité financière peut être garantie à long terme et les investissements bénéficient non seulement aux locataires actuels, mais à des générations futures. Par la rénovation d'immeubles insalubres et en mauvais état, le logement social contribue de façon importante à la revitalisation des quartiers, un élément qui est particulièrement important dans le quartier Côte-des-Neiges. De plus, la diversité de formules — HLM, coopératives d'habitation, OSBL — permet de développer de nombreux types de projets, dont des projets avec soutien pour les résidents.es. Le logement social a également fait ses preuves comme outil d'intégration sociale et économique. En sortant des immeubles du marché privé, le logement social permet d'échapper, de façon permanente, à la spéculation immobilière et de créer un patrimoine collectif. Par ailleurs, le quartier de Côte-des-Neiges inclut le terrain de l'ancien hippodrome Blue Bonnets. Ce terrain représente une opportunité unique en soi puisque son redéveloppement sera une occasion de réaliser un vaste chantier de logements sociaux et ainsi de rencontrer les

¹⁷ Office municipal d'habitation de Montréal, *Données sur les listes d'attente selon les arrondissements*, obtenues par la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges



demandes des résidents.es. et des organismes communautaires du quartier en y construisant 2500 logements sociaux.

Nous tenons à souligner que, loin d'une simple dépense, le logement social est un excellent investissement économique. Une étude de la Société d'habitation du Québec (SHQ) démontre que, pour chaque dollar que le gouvernement du Québec a investi dans la création de logements sociaux, 2,30 \$ ont été injectés dans l'économie. Cette même étude évalue que les programmes AccèsLogis Québec, programme HLM et logement abordable Québec permettent des économies annuelles de plus de 100 millions en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées et en perte d'autonomie, des personnes handicapées, des personnes avec des problèmes de santé mentale et des personnes itinérantes (réduction de l'utilisation de services publics)¹⁸. Au niveau municipal le logement social permet également de soutenir l'économie locale en permettant aux résidents.es de dépenser plus dans les commerces et services de proximité.

Recommandations

Recommandation 1 : Que la Ville de Montréal continue et accentue ses pressions sur les gouvernements de Québec et du Canada afin d'assurer le financement adéquat du logement social permettant notamment la construction de 2500 logements sociaux sur le site de l'ancien hippodrome.

Recommandation 2 : Que la Ville de Montréal fasse pression sur la province de Québec afin d'instaurer un contrôle des loyers et qu'en attendant la création d'un registre des loyers par le gouvernement du Québec, que la Ville de Montréal en mette un sur pied.

Recommandation 3 : Que la Ville de Montréal fasse pression sur la province de Québec afin de lutter contre le phénomène des rénovictions et des évictions pour agrandissement, subdivision et changement d'affectation faites de mauvaise foi ; notamment en demandant au gouvernement du Québec d'abolir l'article 1959 du Code civil du Québec, qui permet d'évincer un.e locataire pour subdiviser un logement, changer son affectation ou l'agrandir.

Recommandation 4 : Que la ville de Montréal supporte les campagnes pour refuser les hausses de loyer abusives en diffusant davantage d'information à ce sujet.

Recommandation 5 : Que la ville de Montréal mette en œuvre des recommandations du rapport de l'OCPM intitulé Racisme et discrimination systémique dans les compétences de la Ville de Montréal, en insistant notamment sur les recommandations 33 et 34, afin de voir notamment comment elle peut soutenir davantage la mise sur pied d'un chantier de logements sociaux s'adressant spécifiquement aux personnes autochtones.

¹⁸ Société d'habitation du Québec, *Étude sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec*, 2013



- **Qu'elle incite** : « la Société d'habitation du Québec à abolir la clause limitant l'accès aux logements sociaux et communautaires aux personnes avec statut de citoyen, ou de résident permanent, afin de permettre un accès élargi et inclusif aux Montréalaises et aux Montréalais »¹⁹.
- **Qu'elle priorise** : « l'augmentation des outils coercitifs et de la fréquence de leur usage afin de faire réaliser plus rapidement les travaux nécessaires à l'assainissement des logements »²⁰.

Recommandation 6 : Que la Ville de Montréal sensibilise davantage les propriétaires et les locataires sur les enjeux de discrimination en matière de recherche de logement afin de faire cesser toute pratique discriminatoire.

Recommandation 7 : Que la Ville de Montréal anticipe et planifie davantage l'accès à des espaces verts dans le développement de projet de logements.

Recommandation 8 : Bien que cette consultation porte sur le budget, augmenter le nombre de logements sociaux à Montréal est l'avenue que nous privilégions pour trouver une solution pérenne aux besoins impérieux en matière de logement. C'est pourquoi nous recommandons que la Ville bonifie le Règlement pour une métropole mixte en augmentant le pourcentage de logements sociaux inclus dans les nouveaux développements et qu'elle abroge l'option permettant de faire un versement au Fonds de contribution pour contribuer à la réalisation de logements sociaux.

Recommandation 9 : Considérant que l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et que la population de Côte-des-Neiges a des besoins significatifs en matière de service et que son budget n'a pas été augmenté en conséquence depuis plusieurs années, que la Ville de Montréal augmente le budget de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce d'une façon importante.

Recommandation 10 : que la Ville de Montréal procède à une réorganisation des services de référencement de l'OMHM permettant une meilleure décentralisation, un développement de services physiques pour les personnes qui n'ont pas accès à un téléphone, ni internet et une amélioration du service d'accompagnement permettant un suivi rigoureux.

¹⁹ Office de consultation publique de Montréal, *Racisme et discrimination systémiques dans les compétences de la Ville de Montréal*, 2020, p.180

²⁰ Ibid, p. 181



Conclusion

Certaines des recommandations présentées pourraient sembler dépasser le mandat des consultations prébudgétaires organisées par la Commission. De notre point de vue, la situation du logement est alarmante dans Côte-des-Neiges, beaucoup trop de ménages consacrent une part trop importante de leur revenu au logement, qui atteint même 80 % pour certains ménages. La liste d'attente pour obtenir un HLM augmente d'année en année dans l'arrondissement pour les personnes qui se qualifient et le temps d'attente moyen est d'environ 6 ans. C'est pourquoi nous trouvons important de souligner la nécessité d'assurer un financement adéquat des logements sociaux sans lequel il ne sera pas possible d'atteindre les objectifs prévus. La Ville doit donc continuer de faire pression sur les gouvernements de Québec et d'Ottawa afin de pouvoir obtenir les sommes nécessaires pour les logements sociaux qui sont développés dans le cadre de la Stratégie de développement de 12 000 logements sociaux et abordables 2018-2021.

La Table Habitation Sociale salue les démarches effectuées par plusieurs élus.es visant à reconnaître l'importance des comités logement dans le rôle d'information et de défenses des droits des locataires. La table reconnaît également les efforts qui sont faits auprès de Québec pour que la province mette en place un registre des loyers, qu'elle modifie le Code civil du Québec afin de mieux protéger les locataires et pour tenter de mieux encadrer le phénomène des *rénovictions*.

Cependant, nous sommes d'avis qu'il est possible de faire davantage en mettant par exemple en place un registre des loyers à l'échelle municipale, en continuant de faire pression sur les gouvernements supérieurs et en appliquant certaines recommandations du rapport de l'OCPM *Racisme et discrimination systémique dans les compétences de la Ville de Montréal* afin de garantir le droit au logement à tous et à toutes.



