

# POUR UNE SOCIÉTÉ FONDÉE SUR L'ÉGALITÉ, L'ÉQUITÉ, LA SOLIDARITÉ ET LA DÉMOCRATIE

Mémoire présenté à l'Office de  
consultation publique de Montréal  
dans le cadre de la consultation  
sur le racisme et la discrimination  
systémiques

Novembre 2019



FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION INTERMUNICIPALE  
DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN



## Table des matières

Présentation de la Fédération .....	1
Introduction.....	2
Le modèle coopératif .....	2
Valeurs coopératives.....	2
Le secteur du logement coopératif .....	3
L'aménagement urbain.....	7
Des besoins particuliers .....	9
La situation des femmes .....	9
La situation des personnes avec des limitations fonctionnelles .....	10
o Le logement.....	10
o Le cas de l'aménagement urbain.....	11
Les aîné(e)s .....	13
Le profilage racial et social.....	14
Le programme AccèsLogis Montréal.....	15
La sélection et la formation des membres .....	15
La particularité autochtone .....	17
Remerciements .....	18
Annexe 1 - Étude de cas : la Coopérative Village Cloverdale.....	19
La sécurité .....	19
Le programme de surveillance de quartier.....	19
La prévention.....	20
La collaboration du milieu .....	21
Annexe 2 - Liste des recommandations.....	23

## Présentation de la Fédération

La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) a été fondée en 1983 afin d'agir comme porte-parole pour les coopératives d'habitation de l'île de Montréal. Depuis 2002, la FECHIMM a étendu son action à Laval ainsi qu'aux MRC de Deux-Montagnes, Mirabel et Thérèse-de-Blainville dans les Basses-Laurentides et, en août 2016, à celles de Les Moulins et de l'Assomption dans la région de Lanaudière. À l'assemblée annuelle de 2019, les membres ont décidé par résolution d'étendre le territoire de la FECHIMM à l'ensemble du Québec.

Avec quelque 475 membres, la FECHIMM regroupe 75 % des coopératives d'habitation du territoire régional, soit près de 13 000 ménages coopérants. La valeur de l'actif immobilier combiné des membres de la Fédération dépasse le milliard de dollars, ce qui en fait l'un des plus importants acteurs immobiliers résidentiels de la grande région montréalaise. Elle constitue la deuxième plus grande fédération au Canada et représente près de la moitié du secteur des coopératives d'habitation au Québec.

Les coopératives d'habitation fédérées au sein de la FECHIMM ont une mission commune : répondre au besoin de logement du plus grand nombre de ménages tout en les outillant afin qu'ils puissent bâtir un milieu de vie inclusif et sécuritaire dans les meilleures conditions de salubrité, et ce, au prix le plus économique.

Pour soutenir ces entreprises collectives, la FECHIMM propose une gamme étendue de services de soutien à la gestion, à la planification et au financement de travaux immobiliers. La Fédération œuvre également à la promotion du droit au logement et du modèle coopératif en habitation.

Dans l'ensemble de ses actions, la Fédération s'inspire largement des principes suivants: accessibilité pour les ménages à faible revenu, non-discrimination dans le choix des membres-locataires, mixité des clientèles, appropriation de l'habitat, responsabilisation et prise en charge des sociétaires et autonomie de fonctionnement.

## Introduction

La Fédération salue l'initiative de la Ville de Montréal de tenir des consultations sur cet enjeu sensible mais fondamental et remercie l'Office de consultation publique de Montréal de recevoir ses constats et recommandations.

**La recherche d'une société juste doit miser non seulement sur des interventions sur le plan politique, mais aussi faire appel à la participation et à la collaboration de toutes ses composantes, y compris la société civile.**

Pour éradiquer ces maux que sont le racisme et la discrimination systémiques, la Ville peut naturellement veiller à ce que ses propres structures et son fonctionnement soient exempts de pratiques et de mécanismes pouvant conduire à de l'exclusion. Mais elle doit en outre aller au-delà et jouer un rôle de leader dans l'ensemble du territoire et de son champ d'influence en interpellant et en mobilisant l'ensemble des acteurs, y compris la société civile. C'est par un effort collectif à tous les niveaux que nous pourrions aspirer à l'établissement d'une société juste.

Dans cet esprit, la Fédération se réjouit de participer depuis peu au projet « Le logement, clef pour une intégration réussie » soutenu par le Bureau d'intégration des nouveaux arrivants de Montréal (BINAM)<sup>2</sup>. Ce projet, qui sera réalisé en partenariat avec le Centre social d'aide aux immigrants (CSAI), poursuit trois objectifs :

- volet 1 : mieux outiller les intervenant(e)s des organismes d'aide aux personnes immigrantes en matière de logement social ;
- volet 2 : développer les habiletés interculturelles des intervenant(e)s des organismes œuvrant dans le domaine du logement social et prévenir les discriminations ;
- volet 3 : accompagner les nouveaux arrivants pendant le processus de sélection ainsi que pendant leur intégration dans le nouveau milieu de vie.

Par ailleurs, la Fédération applique, dans l'embauche de ses employé(e)s, le principe de discrimination positive. Il en résulte que près de la moitié du personnel est issue de l'immigration en provenance de plusieurs continents ainsi que de diverses communautés culturelles.

Dans le présent mémoire, nous aborderons les thématiques qui concernent plus particulièrement les secteurs d'intervention de la Fédération, soit le modèle coopératif, l'aménagement urbain, le logement et la vie démocratique pris comme moyens de combattre le racisme et la discrimination dans les milieux de vie.

## Le modèle coopératif

### Valeurs coopératives

Nous avons choisi d'intituler notre mémoire *Pour une société fondée sur l'égalité, l'équité, la solidarité et la démocratie*, car ce sont les valeurs qui sous-tendent la mission de la Fédération. Ce sont aussi celles qui inspirent l'ensemble du mouvement coopératif, et ce, depuis la création en 1844, dans la

---

<sup>2</sup> FECHIMM (2019), « Le logement, clef pour une intégration réussie », *CITECOOP*, Vol. 6, numéro 12.

région de Manchester en Angleterre, de « la Société des Équitables Pionniers de Rochdale » par 28 tisserands qui cherchaient à surmonter les inégalités socioéconomiques croissantes causées par la Révolution industrielle.

Bien que d'origine modeste et avec une faible instruction, ces fondateurs font preuve de vision et adoptent des règlements avant-gardistes pour l'époque. En effet, toute personne prête à s'engager et à cotiser peut devenir membre de cette première coopérative sans considération de genre et de religion. En termes concrets, cela signifie que l'adhésion est ouverte à des catégories fortement discriminées à l'époque : les femmes et les personnes de confession juive. Depuis lors, le mouvement coopératif a pris une ampleur considérable dans le monde et s'est implanté dans une multitude de secteurs.

Le présent mémoire se fonde donc sur la conviction que le modèle coopératif en habitation représente une voie privilégiée d'intégration et de participation citoyenne. Il s'agit d'une opinion largement partagée dans le mouvement coopératif. En effet, Coopératives et mutuelles Canada, dans sa récente analyse des plateformes électorales des différents partis fédéraux, affirme que :

*Les coopératives peuvent également jouer un rôle positif dans l'intégration des nouveaux arrivants au Canada en fournissant des occasions de collaboration et de développement communautaire. De par leur structure à participation ouverte, les coopératives ont une approche inclusive de tous – sans égard à la race, à la religion, au genre, aux choix politiques ou aux caractéristiques sociales<sup>3</sup>.*

#### **Recommandation 1**

Que la Ville de Montréal associe les coopératives à ses stratégies et ses programmes visant une meilleure intégration des personnes immigrantes, notamment dans les domaines de l'emploi et du logement.

### **Le secteur du logement coopératif**

Le secteur du logement coopératif représente un milieu particulièrement propice à l'intégration, y compris à l'apprentissage du français, et à l'expérimentation du vivre-ensemble. Et les coopératives d'habitation offrent des loyers plus abordables que dans le marché locatif privé, un atout pour les personnes immigrantes dont le taux de chômage représente près du double de la moyenne pour l'ensemble de la population, soit 8,7 % (en 2017) contre 4,7 % (en 2019)<sup>5</sup>. Il n'est pas étonnant alors que le fardeau financier du loyer soit proportionnellement plus élevé pour les locataires immigrants. Le FRAPRU a compilé les données provenant du recensement de 2016, et celles-ci révèlent que :

*Alors que 32,5 % des ménages non immigrants du Québec voient 30 % et plus de leur revenu accaparé par les dépenses de logement, chez les ménages issus de l'immigration récente, cette proportion bondit à 40,4 %. Quand c'est 80 % du*

<sup>3</sup> COOPÉRATIVES ET MUTUELLES CANADA (2019), *Les promesses électorales de 2019 et les coopératives : survol des plateformes électorales en lien avec le secteur coopératif* : <https://bit.ly/2CFqRuU>.

<sup>5</sup> INSTITUT DU QUÉBEC (septembre 2018), *Mise à jour et clarification des données sur l'immigration et le marché du travail : la situation s'améliore, mais certains défis persistent*, en partenariat avec le Conference Board du Canada et HEC Montréal : <https://bit.ly/33JhTZt>.

*revenu qui doit y passer, cela concerne 4,6 % des ménages non immigrants, contre 14,5 % des ménages immigrés depuis 5 ans ou moins. Les ménages récemment immigrés représentent 10,9 % de tous les ménages qui ont ce taux d'effort, bien qu'ils ne représentent que 4,6 % de l'ensemble des ménages locataires<sup>6</sup>.*

Outre le facteur économique, la discrimination représente un obstacle majeur pour l'accès au logement. Et celle-ci risque malheureusement d'augmenter étant donné le faible taux de vacance que présente le marché locatif à Montréal et qui se situe sous le point d'équilibre, notamment pour les logements familiaux. Selon les prévisions de la SCHL publiées en octobre dans les *Perspectives du marché de l'habitation*<sup>7</sup>, le taux d'inoccupation serait à 1,4 % et il continuera de baisser en 2020 et 2021 pour atteindre 1,3 %. La situation actuelle du marché immobilier risque fort d'entraîner encore plus de discrimination envers les personnes vulnérables.

Dans son *Rapport d'activité et de gestion 2018-2019*, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse présente un tableau ventilant le nombre de plaintes selon le secteur d'activités et le motif de discrimination. Pour le secteur du logement, c'est le motif associé à la race, la couleur, l'origine ethnique ou nationale qui a suscité le plus grand nombre de plaintes<sup>8</sup>.

Toutefois, ce tableau ne permet pas de faire ressortir l'intersectionnalité, c'est-à-dire la discrimination que peut subir une même personne lorsque plusieurs motifs de discrimination se conjuguent (une femme monoparentale, à faible revenu, appartenant à une minorité visible). Dans de tels cas, il est quasi impossible d'avoir accès à un logement locatif dans le marché privé. Les personnes concernées sont à haut risque d'être victimes de discrimination, de pauvreté, voire d'itinérance.

Il n'est donc pas étonnant que le logement soit ressorti parmi les thèmes les plus abordés selon la synthèse des contributions citoyennes ayant précédé la présente consultation.

Or, le logement est un élément fondamental dans la vie d'une personne et d'une famille comme le reconnaît le PDG de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Evan Siddall :

*On peut tracer un lien direct entre la dignité d'avoir accès à un logement et l'éducation des enfants, la santé et la sécurité d'emploi<sup>9</sup>.*

Il est donc encourageant de constater que 31 % des occupant(e)s des coopératives d'habitation à Montréal sont nés à l'étranger, selon une enquête réalisée par la Confédération québécoise des coopératives

**De fait, un logement, c'est un toit qui nous protège des intempéries et nous procure un sentiment de sécurité. C'est un îlot où nous construisons nos vies familiales et sociales. C'est un ancrage qui nous définit en grande partie. Et c'est aussi un lieu d'appartenance.**

<sup>6</sup> FRAPRU (juin 2018), *Dossier noir : Logement et pauvreté au Québec*, 7<sup>e</sup> édition : <https://bit.ly/34ODY9r>.

<sup>7</sup> SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (automne 2019), *Perspectives du marché de l'habitation : RMR de Montréal* : <https://bit.ly/2rlKtlq>.

<sup>8</sup> COMMISSION DES DROITS DE LA PERSONNE ET DES DROITS DE LA JEUNESSE (2019), *Rapport d'activités et de gestion 2018-2019*, p. 29 : <https://bit.ly/2NGZqav>.

<sup>9</sup> DESROSIERS, Éric (30 octobre 2018), « Le marché immobilier n'a pas à craindre la hausse des taux d'intérêt, selon Evan Siddall », *Le Devoir* : <https://bit.ly/36Jh1Gk>.

d'habitation (CQCH)<sup>10</sup>. Les coopératives d'habitation offrent ainsi une solution de rechange éprouvée pour les ménages immigrants à la recherche d'un logement de qualité et abordable et d'un milieu de vie enrichissant.

Il est possible que le taux relativement élevé de personnes immigrantes dans les coopératives d'habitation de Montréal soit amplifié grâce à deux ensembles coopératifs de grande taille où l'on retrouve une forte concentration de personnes issues de l'immigration. L'on parle ici de la Coopérative d'habitation Village Cloverdale de Pierrefonds, la plus grande au Canada avec 866 logements logeant près de 4 000 résident(e)s à revenu faible et modeste, une microsociété formée de personnes provenant d'une cinquantaine d'origines différentes, Québécois(e)s d'origine francophones et anglophones, mais aussi membres issus de diverses communautés culturelles et de l'immigration, notamment en provenance de l'Amérique latine, d'Haïti, de l'Afrique du Nord, de l'Afrique subsaharienne et du continent indien.

Sans doute l'une des plus grandes réalisations de la Coopérative consiste à démentir les préjugés et à faire la preuve que des personnes issues de différentes communautés culturelles peuvent vivre en harmonie et édifier un projet collectif qui profite à toute la société. Dans le contexte actuel de méfiance croissante envers « l'étranger » et de la multiplication des conflits dans le monde, cette réalisation mérite d'être soulignée<sup>11</sup>.

La vie en coopérative améliore la qualité de vie, favorise la communication et la relation entre voisins, développe un sentiment d'appartenance. Michel Madiba, ancien vice-président, explique ainsi la contribution d'une coopérative d'habitation à l'intégration d'un(e) nouvel(le) arrivant(e) :

*Décidément, c'est la meilleure forme d'intégration ou encore le premier pas vers l'intégration. Pour quelqu'un qui arrive nouvellement dans un pays, se retrouver dans une coopérative, c'est l'idéal pour son cheminement dans l'intégration. Tous ceux qui sont passés par la coopérative à leur arrivée ont eu une autre idée de leur immigration. Cela nous sort de l'isolement, nous fait apprendre beaucoup de choses, et l'on comprend mieux le pays où l'on vit<sup>12</sup>.*

Le complexe Milton-Parc, au centre-ville de Montréal, illustre lui aussi la capacité de personnes d'origines et de conditions différentes en termes de revenus, d'âge et de composition familiale non seulement de vivre ensemble, mais aussi de gérer collectivement un vaste complexe immobilier de 647 logements comprenant 15 coopératives et 6 OSBL en habitation<sup>13</sup>.

Dans ce contexte, nous nous étonnons que le manque d'information concernant l'accès au logement social ait été soulevé dans les constats résultant des activités citoyennes préalables à la consultation. En effet, le mouvement coopératif tel qu'on le connaît aujourd'hui possède un enracinement de plusieurs décennies :

---

<sup>10</sup> CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (2017), *Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation – 2017*, données ventilées à partir de l'étude.

<sup>11</sup> CONSTANTIN, Louise (2014), *La Coopérative d'habitation Village Cloverdale : le défi d'une grande coopérative*, Groupe CDH, Montréal : <https://bit.ly/2JB4afi>. Et <http://www.habitationvillagecloverdale.com/>.

<sup>12</sup> *Op. cit.*

<sup>13</sup> KOWALUK, Lucia, et PICHÉ-BURTON, Carolle (2012), *Communauté Milton-Parc : l'histoire d'hier et le fonctionnement d'aujourd'hui*, Communauté Milton-Parc : <https://bit.ly/331xRho>.

- 1973 : premier programme fédéral de soutien au développement de coopératives d'habitation locatives à possession continue;
- 1977 : création du programme québécois Logipop qui donne naissance au réseau des groupes de ressources techniques (GRT)<sup>14</sup>;
- 1983 : naissance de la Fédération des coopératives d'habitation de l'île de Montréal (aujourd'hui Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain).

Il faut aussi souligner le rôle important que jouent les comités logement et les associations de locataires, présents dans tous les quartiers, pour promouvoir le logement social et communautaire<sup>15</sup> et informer la population sur les démarches à suivre pour y avoir accès. La Fédération de son côté tient des rencontres d'information mensuelles sur la formule coopérative et conserve une liste de requérant(e)s qu'elle met à la disposition des coopératives.

**Le consensus qui se dégage parmi tous les acteurs du logement communautaire et qui est partagé dans les constats résultant des contributions citoyennes est le suivant : le principal obstacle à l'accès au logement social et communautaire est l'insuffisance flagrante du nombre de logements pouvant répondre aux besoins de la population.**

Précisons que les logements sociaux et communautaires représentent 11 % du marché locatif de l'île de Montréal et moins de 8 % de l'ensemble des habitations<sup>16</sup>. À titre de comparaison, à Paris, c'est près d'un logement sur cinq – et bien au-delà dans certains arrondissements – que l'on y retrouve<sup>17</sup>.

Nous reconnaissons la volonté de la nouvelle administration de la Ville de Montréal de soutenir le développement de logements sociaux. Elle s'est fixé une cible de 6 000 logements engagés (mais pas nécessairement construits) dans son premier mandat. Et elle est en voie de se doter d'un règlement plus contraignant en vue d'obliger les promoteurs privés d'inclure 20 % de logements sociaux dans leurs projets. La Fédération soutient fortement ce règlement, mais a

toutefois revendiqué, dans le mémoire qu'elle a déposé lors des consultations menées par l'OCPM, que ce ratio soit porté à 40 % afin de véritablement répondre aux besoins<sup>18</sup>.

<sup>14</sup> Au Québec, un groupe de personnes souhaitant démarrer un projet de logement communautaire doit obligatoirement faire appel à un groupe de ressources techniques (GRT) pour l'aider et le soutenir dans cette démarche complexe. À titre d'organisme expert, le GRT a pour rôle de coordonner toutes les phases de réalisation des projets. Reconnu par la Société d'habitation du Québec comme instance incontournable, il agit comme intermédiaire entre l'organisme promoteur, les administrations publiques (SHQ et villes), les entrepreneurs en bâtiment et les autres professionnels impliqués (architectes, notaires, ingénieurs, institutions financières, etc.).

<sup>15</sup> On entend par « logement communautaire » les organismes en habitation qui relèvent de deux tenures et de deux lois distinctes, la tenure coopérative encadrée par la Loi sur les coopératives, et la tenure à but non lucratif, encadrée par la troisième partie de la Loi sur les compagnies.

<sup>16</sup> VILLE DE MONTRÉAL et COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2016), *Portrait des logements accessibles et adaptés : parc des logements sociaux et communautaires de l'agglomération de Montréal* : <https://bit.ly/2WHPikF>.

<sup>17</sup> ALIX, « Logement social à Paris : les chiffres », *tvlibertés*, 30 octobre 2019 : <https://bit.ly/2Nde4WJ>.

<sup>18</sup> FECHIMM (2019), *Pour un véritable droit à la ville : mémoire sur le règlement pour une métropole mixte présenté à l'Office de consultation publique de Montréal* : <https://bit.ly/32a0lnM>.



Pour atteindre ses objectifs, la Ville doit impérativement obtenir l'appui des autres ordres de gouvernement. Or le budget du programme AccèsLogis n'a connu aucune indexation, jusqu'à cet été, depuis 2009. Et la programmation a même été réduite de moitié en 2017 et 2018. En conséquence, seulement 835 logements communautaires ont pu être réalisés dans l'ensemble du Québec en 2018-2019 selon le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec<sup>19</sup>. Quant au premier budget du gouvernement nouvellement élu, pour la première fois depuis la création du programme AccèsLogis en 1996, il ne comprenait aucune enveloppe pour le développement de nouvelles unités, une lacune que la mise à jour du 7 novembre a omis de corriger. Enfin, pour ce qui est de la Stratégie nationale sur le logement, celle-ci est toujours inopérante au Québec, faute d'une entente conclue entre Québec et Ottawa.

Par ailleurs, il y a lieu de préciser que certaines catégories de la population, et parmi elles les plus vulnérables, sont privées, pour des raisons bureaucratiques, de l'accès au logement social. Nous faisons référence aux personnes possédant un statut irrégulier ou précaire (les personnes ayant un permis de travail, les demandeurs d'asile, les réfugié(e)s, les personnes sans statut, etc.). Celles-ci subissent de la discrimination, se voyant nier le droit au logement. En effet, l'état actuel du Règlement sur l'admissibilité aux logements à loyer modique exclut les personnes qui ne détiennent pas la citoyenneté canadienne et la résidence permanente. Elles se retrouvent alors piégées dans des logements insalubres, mal isolés et surpeuplés, logements qui se louent pourtant à coût prohibitif.

#### **Recommandation 2**

Que la Ville de Montréal accentue ses représentations auprès du gouvernement du Québec afin que celui-ci réinvestisse dans le développement de logements communautaires, et ce, en tenant compte des besoins en logement des ménages locataires, principalement de ceux faisant l'objet de discrimination, et afin que celui-ci conclue rapidement une entente avec le gouvernement fédéral pour la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement.

#### **Recommandation 3**

Que la Ville de Montréal reconnaisse l'accès au logement social pour toutes et tous, peu importe le statut migratoire, et abolisse dans son programme AccèsLogis Montréal les critères discriminatoires imposés par la Société d'habitation du Québec (SHQ); et que la Ville de Montréal fasse des représentations auprès de la SHQ afin que celle-ci les abolisse à son tour.

## **L'aménagement urbain**

La volonté de la Ville d'intervenir dans certains secteurs se heurte au fait que les moyens pour y parvenir pleinement proviennent d'autres paliers gouvernementaux. Or l'aménagement urbain est un secteur d'intervention qui relève spécifiquement de la Ville. Pourtant, celui-ci ne fait l'objet de mentions particulières ni dans le document de consultation déposé par la Ville pour la présente consultation ni dans la synthèse des contributions citoyennes. Cela est étonnant étant donné que de vastes projets de requalification de quartiers et de plans particuliers d'urbanisme (PPU) sont en cours ou en voie d'être réalisés.

<sup>19</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2019), *Rapport annuel de gestion 2018-2019* : <https://bit.ly/36qvN4z>.

Comme on l'a vu lors de précédentes consultations (quartier des Faubourgs, secteur Bridge-Bonaventure, Royalmount), de telles transformations urbaines ne sont pas sans affecter les quartiers limitrophes habités par des populations à faible revenu, parmi lesquelles on retrouve souvent une importante composition immigrante ou racisée.

L'embourgeoisement galopant du quartier Parc-Extension, l'un des plus défavorisés et diversifiés au Canada, en représente un cas flagrant. Amy Darwish, organisatrice communautaire au Comité d'action de Parc-Extension, expose ce qu'elle présente comme les conséquences dévastatrices de ce phénomène. Elle blâme tous les paliers de gouvernement, y compris la Ville, pour avoir abandonné les résident(e)s de Parc-Extension et les avoir livrés à la spéculation immobilière.

*...the opening of the Université de Montréal's new Campus MIL has had "devastating consequences" for the neighbourhood, including a "wave of rent hikes and evictions to make way for an influx of whiter, more affluent residents" as landlords prefer to rent to students and young professionals. This has meant more racial profiling and heavier police presence, more pressure for the marginalized to accept overcrowded apartments and terrible living conditions<sup>20</sup>.*

L'exemple de ce quartier devrait faire réfléchir. Bien que l'Université et la Ville aient prévu construire quelques centaines de logements sociaux et communautaires dans le site même du campus MIL, c'est aussi à Parc-Extension que l'on aurait dû commencer à en réaliser ainsi qu'en témoigne un article tiré du dossier de la revue Relations sur les villes solidaires, également paru dans Le Devoir<sup>21</sup>.

Le besoin est d'autant plus criant que ce quartier défavorisé est aussi l'un de ceux dont la proportion de logements sociaux est l'une des plus faibles à Montréal, soit 7 %. Et pourtant, environ 44 % des résident(e)s de Parc-Extension ont un revenu sous le seuil de la pauvreté, comparativement à 24,6 % pour l'ensemble de Montréal, ce qui représente un risque élevé d'itinérance. Neuf cents ménages du quartier sont sur une liste d'attente pour obtenir un logement social. Pour l'organisme communautaire Brique par Brique, ce sont donc plutôt 20 % de logements sociaux qui devraient être disponibles dans le quartier. Comme il l'a précisé à l'OCPM lors des consultations sur le règlement pour une métropole mixte :

**Si la Ville veut protéger les couches les plus vulnérables et les plus discriminées de la population, elle doit mettre en œuvre d'énergiques mesures d'atténuation et de compensation dans les quartiers qui subissent les contrecoups de vastes projets d'aménagement. Et cela passe à nouveau par le développement de logements sociaux et communautaires en nombre suffisant pour répondre aux besoins des locataires touchés.**

*Il n'y a peut-être nulle part à Montréal présentement où l'érosion de l'abordabilité du parc locatif est aussi flagrante et rapide qu'à Parc-Extension<sup>22</sup>.*

<sup>20</sup> LALONDE, Michelle, « Protesters decry rise in hate crimes », *The Montreal Gazette*, 28 octobre 2019 : <https://bit.ly/32g5TxI>.

<sup>21</sup> VAN NESTE, Sophie, et ROYER, Jean-Philippe, « Pièges et défis des quartiers urbains écologiques », *Relations*, octobre 2019.

<sup>22</sup> CYR, Guillaume, « La gentrification s'amène à Parc-Ex », *24 heures*, 4 novembre 2019 : <https://bit.ly/2PLqW8f>.

D'autres quartiers servant traditionnellement de points de chute aux nouveaux arrivants sont également à risque. Mentionnons St-Laurent et Côte-des-Neiges qui s'appêtent à entrer en collision avec les aménagements annoncés du projet Royalmount et du secteur de l'Hippodrome.

Cela étant, soulignons l'ouverture récente d'un nouveau refuge et centre de consommation contrôlée au square Cabot pour desservir principalement la population itinérante autochtone qui s'y est établie<sup>23</sup>. Il est à espérer que ce centre fera contre-poids au complexe de luxe en train d'être érigé sur le site de l'ancien Hôpital pour Enfants.

#### **Recommandation 4**

Que la Ville de Montréal mette en œuvre d'énergiques mesures d'atténuation et de compensation dans les quartiers subissant les contrecoups des vastes projets d'aménagement et de requalification, notamment un embourgeoisement rapide, et privilégie pour ce faire le développement de logements sociaux et communautaires en nombre suffisant pour répondre aux besoins des locataires touchés.

## **Des besoins particuliers**

### **La situation des femmes**

Mentionnons que la Fédération, par résolution de son assemblée générale, a mis sur pied un comité femmes en 2016. Ce dernier se consacre à la sensibilisation, l'information et la formation à l'intention des coopératives d'habitation et des professionnel(le)s qui interviennent auprès des coopératives en vue de prévenir et d'éliminer la violence envers les femmes qui y vivent. En se basant sur les travaux du comité, la Fédération prévoit faire des représentations afin de proposer des amendements à la Loi sur les coopératives et la Loi sur la Régie du logement visant à prévenir et sanctionner toutes formes de discrimination, y compris par l'intimidation et la violence. En outre, la Fédération a coordonné, au cours des trois dernières années, une initiative soutenue par Condition féminine Canada pour promouvoir le leadership des femmes dans les coopératives.

Nous avons parlé plus haut de l'intersectionnalité. Ce concept est mentionné dans le document de consultation préparé par la Ville qui le définit ainsi : *Une approche qui considère les situations où plusieurs motifs de discrimination se combinent et multiplient les effets d'exclusion*<sup>24</sup>. Elle précise :

*Cette approche, qui fait entre autres appel à l'analyse différenciée selon les sexes plus (ADS+), permet de bien comprendre de quelles manières s'enchevêtrent la lutte contre la discrimination systémique et le racisme et la lutte contre la pauvreté, notamment pour les femmes autochtones ou appartenant à une minorité visible. Elle*

<sup>23</sup> NIOSI, Laurence, « Le gouvernement du Québec et Montréal s'unissent pour aider les itinérants », *Radio-Canada*, 25 octobre 2019 : <https://bit.ly/2pSWkql>.

<sup>24</sup> VILLE DE MONTRÉAL (avril 2019), *Consultation sur le racisme et la discrimination systémiques : document de consultation préparé par la Ville de Montréal pour l'Office de consultation publique de Montréal* : <https://bit.ly/2C2lwxo>.

*permet également d'étudier les multiples systèmes d'oppression qui pénalisent les Autochtones et les membres des minorités visibles<sup>25</sup>.*

Toutefois, nous n'avons pas retrouvé ce souci de l'intersectionnalité pour ce qui touche les femmes dans le rapport présenté à la suite des activités de préconsultation. Et nous nous interrogeons sur les moyens que prévoit utiliser la commission pour faire ressortir celle-ci dans ses recommandations. Par ailleurs, bien que la nouvelle administration de Projet Montréal se soit, lors de son entrée en fonction, engagée à appliquer l'ADS+ dans ses politiques et programmes, nous n'en avons pas constaté beaucoup d'exemples jusqu'ici. La réflexion sur le racisme et la discrimination systémiques offre maintenant une occasion privilégiée de faire appel à ce processus non seulement dans l'analyse des recommandations issues de la consultation, mais surtout dans leur mise en œuvre.

#### **Recommandation 5**

Que la Ville de Montréal applique systématiquement l'analyse différenciée selon les sexes (ADS+) et prenne en compte l'intersectionnalité dans l'ensemble de ses décisions administratives, politiques et programmes et dans leur mise en œuvre.

### **La situation des personnes avec des limitations fonctionnelles**

#### ○ **Le logement**

Ici encore, le logement social et communautaire se démarque par sa capacité à répondre aux besoins des personnes avec des limitations. Dans un inventaire, dressé en 2016, des logements accessibles et adaptés dans le parc de logements sociaux et communautaires, auquel la Fédération a collaboré, la Ville établit que :

*... 24 900 logements accessibles, 8 044 logements adaptables ou avec adaptations mineures, et 1 036 logements adaptés ont été dénombrés parmi les quelque 60 000 logements sociaux et communautaires déployés sur le territoire de l'agglomération de Montréal. Ceci signifie que plus de 40 % des logements sociaux sont accessibles, et que près d'un sur six, au moins, comporte des éléments adaptés<sup>26</sup>.*

Comme le reconnaît l'étude, ces données sont sans doute en deçà de la réalité, car il est assez difficile de les obtenir. La Fédération elle-même dénombre dans sa base de données 68 coopératives sur 629 qui disposent de logements accessibles ou adaptés. Malgré nos efforts pour recenser ceux-ci, nous n'avons pu jusqu'ici en établir l'inventaire complet et détaillé.

Il faut dire que, dans les débuts du mouvement coopératif, les programmes gouvernementaux favorisaient la rénovation d'immeubles existants. C'est pourquoi une forte proportion de coopératives se retrouvent dans les triplex typiques de Montréal, qui se prêtent mal à l'accessibilité. Ces dernières années, les programmes soutiennent davantage la construction neuve et les immeubles de plus

<sup>25</sup> *Op. cit.*

<sup>26</sup> VILLE DE MONTRÉAL et COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2016), *Portrait des logements accessibles et adaptés : parc des logements sociaux et communautaires de l'agglomération de Montréal* : <https://bit.ly/2QfowPs>.

grandes dimensions, où l'on peut aussi disposer d'ascenseurs. En outre, les nouvelles normes de la Régie du bâtiment favorisent l'accessibilité :

*Dans les nouveaux bâtiments d'habitation assujettis au Code, tous les logements doivent être minimalement accessibles ou adaptables lorsqu'ils sont situés au 1<sup>er</sup> étage, sauf exceptions de la partie 9 (voir page 10), et sur tous les étages desservis par un ascenseur<sup>27</sup>.*

Nous reprenons ici notre deuxième recommandation qui insiste sur l'importance d'accentuer le développement de logements communautaires afin de répondre aux besoins des personnes ayant des besoins particuliers et subissant de la discrimination, souvent à cause de ces mêmes besoins. Mentionnons enfin que la Fédération a réalisé, à l'intention des conseils d'administration des coopératives, un Guide des ressources en accessibilité universelle dans le but de favoriser le recrutement et la participation pleine et entière des personnes en situation de handicap<sup>28</sup>.

#### ○ Le cas de l'aménagement urbain

L'existence d'un handicap expose aussi les personnes concernées à subir de la discrimination dans plusieurs domaines. La Ville de Montréal a adopté, en 2011, une politique sur l'accessibilité universelle suivie par un plan d'action 2015-2018 lui donnant les moyens d'intervenir notamment sur le plan architectural et urbanistique.

Or, le 26 octobre, une manifestation spontanée a réuni des citoyen(ne)s devant un commerce de Verdun faisant l'objet de rénovations<sup>29</sup>. La raison de cette action? Alors que le propriétaire disposait de l'espace voulu pour ajuster l'entrée de l'immeuble au niveau du trottoir ... il a choisi d'installer une marche, rendant l'entrée inaccessible aux personnes à mobilité réduite. Les citoyen(ne)s dénonçaient ainsi cet accroc à l'accessibilité universelle et réclamaient de l'arrondissement l'application des mesures prévues dans son plan d'action adopté en 2016, notamment de :

*Mandater la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises pour assurer le respect des objectifs d'accessibilité universelle des projets pour lesquels des permis ont été émis<sup>30</sup>.*

Aux citoyen(ne)s qui s'informaient des raisons expliquant l'absence d'intervention de l'arrondissement dans ce cas et de sanction apportée à cet accroc à la politique et au plan d'action en accessibilité universelle, on aurait apparemment répondu que le commerçant « était de plein droit ».

Cet exemple – et nous pourrions en citer plusieurs autres similaires – nous amène à nous interroger sur le sens des droits reconnus dans notre société. Sur le plan juridique, l'application des droits repose sur la reconnaissance internationale :

---

<sup>27</sup> RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (2019), *Accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation : Guide et interprétations* : <https://bit.ly/2PX30iu>.

<sup>28</sup> FECHIMM (2015, mis à jour en 2018), *Guide des ressources en accessibilité universelle à l'intention des coopératives d'habitation* : <https://bit.ly/34zOm4M>.

<sup>29</sup> SPECTOR, Dan, « Protesters demand more wheelchair access in Verdun », *Global News*, 26 octobre 2019 : <https://bit.ly/2X7YeAe>.

<sup>30</sup> ARRONDISSEMENT DE VERDUN, *Plan d'action en accessibilité universelle de Verdun 2017-2021* : <https://bit.ly/33iSagh>.

*La Déclaration de Vienne, adoptée le 25 juin 1993 par la Conférence mondiale sur les droits de l'Homme, consacre juridiquement le principe d'indivisibilité des droits et libertés fondamentaux et son corollaire, l'absence de hiérarchie juridique entre ces mêmes droits et libertés. Cette consécration déclaratoire internationale a par ailleurs trouvé une résonance directe en droit canadien, à l'intérieur duquel la Cour suprême a très clairement intégré ce principe dans l'arrêt Dagenais, rendu un peu moins d'un an plus tard<sup>31</sup>.*

Mais l'on parle ici des droits fondamentaux. Est-ce que le droit d'un individu à choisir le design qu'il préfère pour son immeuble l'emporte sur le droit à l'accessibilité universelle, c'est-à-dire le droit de ne pas subir de discrimination par suite de la présence d'un handicap? Tout un cadre juridique, international, national et municipal, propose des mesures pour favoriser l'accessibilité universelle. Il semble toutefois que ces outils demeurent au niveau des orientations, qu'ils ne comportent pas de mesures d'imputabilité, d'indicateurs ni de sanctions dans les cas de non-respect.

Les travaux menés par la présente commission et les décisions subséquentes de la Ville auxquels ils donneront lieu risquent de mener aux mêmes résultats si des mesures pour en imposer l'application ne sont pas mises en place. Outre l'adoption de politiques et de plans d'action en découlant, la Ville ne devrait-elle pas aussi voter des règlements qui, eux, seraient contraignants et donneraient lieu à des sanctions s'ils ne sont pas respectés?

Mais la Ville elle-même devrait faire l'objet d'imputabilité et les citoyen(ne)s lésés devraient disposer de recours lorsqu'elle ne respecte pas ses propres orientations. Effectivement, il y a l'institution de l'Ombudsman dont le site web témoigne de plusieurs interventions de sa part au sujet de l'accessibilité universelle<sup>32</sup>. Mais ici encore, nous nous étonnons que la Ville prenne des décisions en termes d'aménagement urbain qui vont à l'encontre de l'accessibilité universelle.

Nous citons ici la suppression récente de trois débarcadères pour les personnes à mobilité réduite dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, et ce, pour faire place au Réseau Express Vélo (REV)<sup>33</sup>. Nous comprenons qu'il est souvent difficile pour la Ville d'assurer un arbitrage entre les besoins de différentes catégories de la population qui peuvent aller à l'encontre les uns des autres. Il est effectivement légitime de favoriser le transport actif, et ce, pour plusieurs raisons. Mais faut-il pour autant priver des personnes avec des limitations de leurs propres facilités de transport?

Dans le même ordre, alors que la Société de transport de Montréal procède progressivement à la rénovation des stations de métro, il est incompréhensible qu'elle n'en profite pas pour y installer partout des ascenseurs. Or, malgré des demandes en ce sens, on a exclu l'installation d'un ascenseur dans la station de métro Beaudry qui dessert le centre-ville, ce qui aurait offert une autonomie de déplacement nettement plus grande non seulement aux personnes à mobilité réduite, mais également aux aîné(e)s et aux familles de jeunes enfants qui utilisent des poussettes.

---

<sup>31</sup> LAMPRON, Louis-Philippe, et BROUILLET, Eugénie (2011), « Le principe de non-hiérarchie entre droits et libertés fondamentaux : l'inaccessible étoile ? », *Revue générale de droit*, Vol. 41, n° 1.

<sup>32</sup> Voir <https://ombudsmandemontreal.com/category/accessibilite-universelle>.

<sup>33</sup> ROY-BRUNET, Béatrice, « Réseau Express Vélo : des débarcadères pour personnes à mobilité réduite supprimés », *24 HEURES*, 7 août 2019.

**Lorsque la Ville doit ainsi trancher entre des besoins qui peuvent s'opposer, nous croyons qu'elle devrait favoriser ceux des personnes les plus vulnérables, dans ce cas-ci ceux des personnes en situation de handicap.**

Enfin, il nous semble que la Ville devrait aussi faire diligence pour généraliser l'installation de feux sonores aux grandes intersections. À l'heure actuelle, pour qu'une intersection obtienne un feu sonore, il faut qu'un individu en fasse la demande, et le cheminement de cette dernière peut prendre plusieurs années. Nous parlons en connaissance de cause, car la Fédération est située à proximité de l'une des intersections les plus achalandées et dangereuses de Montréal, soit le secteur Jean-Talon, Parc et Hutchison<sup>34</sup>. Or, l'un de nos membres non voyant a déposé une telle demande il y a environ trois ans, et celle-ci n'a encore eu aucune suite.

#### **Recommandation 6**

Que les politiques et plans d'action adoptés par la Ville de Montréal en matière d'accessibilité universelle s'accompagnent de mesures d'imputabilité, d'indicateurs de résultats et de sanctions dans le cas de non-conformité; que, au besoin, ceux-ci donnent également lieu à des règlements contraignants qui entrent en vigueur au moment de leur adoption.

#### **Recommandation 7**

Que la Ville de Montréal impose l'installation d'ascenseurs dans toutes les stations de métro; et qu'elle fasse diligence pour généraliser l'installation de feux sonores aux grandes intersections.

### **Les aîné(e)s**

Les aîné(e)s subissent de plus en plus d'exclusion. Faut-il parler ici de discrimination systémique? Du fait qu'une forte proportion d'aîné(e)s et surtout de femmes aînées ont de faibles revenus et que ces derniers sont plafonnés, le coût du logement représente un fardeau croissant. Le *Dossier noir* du FRAPRU nous apprend que, à Montréal, 46,2 % des ménages locataires dont le principal soutien a 65 ans et plus consacrent 30 % et plus de leur revenu aux dépenses du logement; ce pourcentage passe à 51,8 % à partir de 75 ans<sup>35</sup>.

En outre, malgré la protection offerte par la Régie du logement, les aîné(e)s sont particulièrement exposés aux reprises de possession et au phénomène des « rénovictions », principalement lorsqu'ils sont locataires depuis plusieurs années d'un logement pour lequel ils paient un loyer inférieur au marché. Ce sont de tels logements que les acteurs de l'embourgeoisement convoitent et s'approprient. Un tel cas à Verdun a récemment été médiatisé<sup>36</sup>.

Lorsqu'elles sont ainsi chassées de leur logement, ces personnes se retrouvent face au vide et risquent même l'itinérance.

<sup>34</sup> Pendant la rédaction du présent mémoire, un accident impliquant deux voitures a justement eu lieu à cette intersection.

<sup>35</sup> FRAPRU, *op. cit.*

<sup>36</sup> DESAUTELS, Katrine, « Karine Laviolette se bat pour rester chez elle », *Métro Verdun*, 30 octobre 2019 : <https://bit.ly/32rHEMr>.

D'où encore une fois la nécessité de réaliser des logements communautaires pour répondre à ces besoins croissants.

Les coopératives sont elles aussi confrontées au vieillissement de leurs membres, ce qui leur pose de nouveaux défis. Plusieurs se demandent comment elles vont pouvoir conserver leurs membres en pertes de capacités. À l'assemblée annuelle 2018 de la Fédération, une résolution a été adoptée en vue de créer un comité aîné(e)s pour se pencher sur cette question et d'autres préoccupations telles que le transfert des compétences en gestion coopérative et la cohabitation intergénérationnelle.

D'autres coopératives vont plus loin lorsqu'elles en ont les moyens. C'est ainsi que la Coopérative Village Cloverdale a agrandi son complexe en y construisant deux immeubles comportant des logements adaptés dont l'un dédié aux aîné(e)s. À sa diversité interculturelle, elle ajoute la diversité intergénérationnelle.

Quant au complexe Milton Parc, lui aussi planifie de construire une nouvelle coopérative où pourraient s'établir les membres plus âgés de la communauté. Précisons que celle-ci a célébré ses 50 ans d'existence l'année dernière et compte toujours des membres fondateurs dans ses rangs<sup>37</sup>.

L'âge de leurs membres n'empêche pas toutefois les coopératives pour aîné(e)e d'être particulièrement dynamiques. C'est ainsi que la Société d'habitation du Québec vient d'attribuer le prix Habitat novateur pour aînés (PHNA) 2019 à la Coopérative de solidarité Havre du Petit Village, à Repentigny. La coopérative s'est mérité ce prix pour les réalisations suivantes :

*Depuis son ouverture en 2016, cette coopérative pour aînés excelle dans la valorisation du mode de vie actif et la participation sociale de ses résidents. Son approche à l'échelle humaine permet aux 125 résidents non seulement de se sentir chez eux et de s'épanouir, mais aussi de participer au développement de leur milieu de vie<sup>38</sup>.*

## Le profilage racial et social

Ce thème a été abondamment traité dans les médias et, malgré la réflexion engagée il y a déjà plusieurs années et les mesures mises en place, il semble que le problème perdure comme l'a récemment rendu public un rapport réalisé par trois chercheurs indépendants mandatés par la Ville de Montréal<sup>39</sup>.

Outre les communautés plus particulièrement visées, certains quartiers de Montréal, associés à ces communautés, sont victimes de ce phénomène. Or, l'un de ces quartiers, Cloverdale dans Pierrefonds, a radicalement transformé cette situation et fait de nouveau la preuve que des solutions existent si la volonté est présente et si toutes les parties y collaborent. Mentionnons qu'une grande partie des personnes qui y habitent appartiennent justement aux catégories qui font particulièrement l'objet de profilage social et racial. Nous joignons en annexe un extrait de la publication citée plus

<sup>37</sup> FECHIMM (2019), « Des coopératives pour loger nos aîné(e)s », *CITECOOP*, Vol. 6, n° 12.

<sup>38</sup> Voir <https://bit.ly/2NrKhd1>.

<sup>39</sup> TESSIER, Philippe-André, « Lutte contre « les » discriminations : dix ans sans véritable politique nationale », *L'Itinéraire*, 1<sup>er</sup> novembre 2019.



haut qui illustre les moyens mis en œuvre pour retrouver la paix sociale et la sécurité et pour établir une collaboration fructueuse entre la population et les forces policières.

#### **Recommandation 8**

Que, dans sa recherche de solutions à la problématique du profilage social et racial, la Ville de Montréal s'inspire de l'expérience positive de la Coopérative Village Cloverdale, de la Coopérative City Park de Toronto et d'autres initiatives et projets-pilotes menés dans les villes d'Ottawa et de London.

## **Le programme AccèsLogis Montréal**

### **La sélection et la formation des membres**

Alors que la Ville de Montréal dispose désormais du statut de métropole en vertu de la Loi 121 et de nouveaux pouvoirs, notamment en matière de logement, elle a la latitude de façonner le programme AccèsLogis afin qu'il corresponde davantage à la réalité montréalaise.

Outre les composantes liées au financement et aux normes architecturales, nous sommes d'avis que le nouveau programme AccèsLogis devrait également se pencher sur la gouvernance et le fonctionnement démocratique. Ces derniers éléments sont d'autant plus cruciaux qu'il est probable que les coopératives qui vont en bénéficier seront principalement des organismes de grande taille. En conséquence, le mode de gouvernance qui devra être mis en place diffèrera du modèle traditionnel connu jusqu'ici dans les coopératives plus anciennes et de plus petite taille.

La Fédération a récemment pris part à un groupe de travail issu de la Table Habiter Ville-Marie qui s'est penché sur les enjeux particuliers aux coopératives de grande taille. Des représentations vont prochainement être faites à la Ville de Montréal pour exposer les constats et les recommandations découlant de ce travail.

Parmi ceux-ci, un élément ressort particulièrement et comporte une certaine pertinence pour la présente consultation. Nous faisons référence au recrutement, à la sélection, à la formation et à l'intégration des membres dans les nouvelles coopératives.

Nous avons mentionné que plus de 31 % des résidant(e)s dans les coopératives à Montréal étaient nés à l'étranger. Or, il existe des coopératives qui s'adressent à une communauté culturelle en particulier et dont tous les membres sont recrutés à l'intérieur de celle-ci. Dans d'autres cas, deux ou trois communautés cohabitent dans une même coopérative. Au vu de notre expérience des dernières décennies, nous en sommes venus à nous interroger sur le bien-fondé d'une telle composition.

Il va de soi que des personnes partageant des intérêts communs, en l'occurrence une culture, souhaitent se regrouper. De même, lorsqu'une communauté est confrontée à des difficultés, par exemple dans le domaine du logement, il est légitime qu'elle cherche des solutions pour ses membres. En outre, certains quartiers de Montréal comportent des concentrations importantes de certaines communautés culturelles. Les coopératives qui s'y développent reflètent donc naturellement la composition du quartier.

Toutefois, on peut s'interroger à savoir si la concentration des membres d'une même communauté dans une coopérative favorise l'intégration dans la société dans son ensemble et la participation citoyenne ou bien si elle ne conduit pas plutôt à un repli sur soi. Dans le cas où deux ou trois communautés culturelles cohabitent, cela ne risque-t-il pas de mener à une forme de communautarisme où chaque groupe en vient à défendre ses intérêts plutôt que l'intérêt collectif, notamment pour l'occupation des postes au conseil d'administration ou lors du recrutement de nouveaux membres, entretenant ainsi de la compétition plutôt que de la coopération à l'intérieur du groupe?

Nous avons été témoins d'un cas où la Société d'habitation du Québec (SHQ) n'a pas retenu un projet, car il s'adressait exclusivement à une seule communauté culturelle. Elle a demandé au groupe porteur d'élargir sa base de recrutement avant de lui donner son aval.

Les remarques ci-dessus n'ont pas pour but de mener à l'établissement de quotas dans la composition des membres d'une coopérative. Elles visent cependant à amener la Ville à considérer, dans son programme AccèsLogis, d'établir des balises claires pour amener les groupes porteurs de nouvelles coopératives à être bien outillés au moment de la sélection des membres.

Un processus rigoureux de sélection doit en outre s'accompagner d'un programme d'intégration des nouveaux membres dans la coopérative et de formation continue axé sur la participation à la gestion et à la vie coopérative. Le programme AccèsLogis Montréal devra non seulement intégrer ces composantes dans sa conception, mais aussi et surtout prévoir les ressources financières nécessaires pour permettre aux coopératives de les mettre en œuvre.

D'autre part, les grandes coopératives, qui représentent de plus en plus la norme, disposent de moyens financiers leur permettant d'embaucher du personnel. Il nous apparaîtrait souhaitable que celui-ci comprennent un(e) employé(e) dans le domaine de l'organisation communautaire afin d'animer la vie associative et d'assurer les liens avec la communauté.

**Recommandation 9**

Que le programme AccèsLogis Montréal mette en place des balises encadrant la sélection des membres dans les nouvelles coopératives en vue de favoriser la diversité, dans le respect de l'autonomie de ces dernières.

**Recommandation 10**

Que le programme AccèsLogis Montréal reconnaisse la nécessité d'un programme d'intégration des nouveaux membres et de formation continue et lui affecte les ressources en conséquence.

**Recommandation 11**

Que le programme AccèsLogis Montréal assure un financement adéquat aux nouvelles coopératives, leur permettant d'embaucher des ressources, notamment un organisateur ou une organisatrice communautaire en vue d'animer la vie associative et d'assurer les liens avec la communauté.

## La particularité autochtone

Nonobstant ce qui est dit plus haut, nous sommes d'avis que les peuples autochtones devraient avoir droit à des conditions propres, et ce, dans l'optique du processus de réconciliation.

En effet, les Autochtones n'ont pas, comme les personnes immigrantes, à « s'intégrer », puisqu'ils occupent un territoire qui est le leur. À l'inverse, c'est à nous, les allochtones, d'aller à leur rencontre, de connaître et de respecter leurs cultures.

Selon le recensement de 2016, 18,3 % des ménages autochtones éprouvent des besoins impérieux en matière de logement par rapport à 12,4 % des ménages non autochtones. Pour réduire l'écart entre ces taux, ce sont 38 000 ménages autochtones qui auraient besoin d'un soutien en milieu urbain et rural et dans les régions nordiques.

Les Autochtones sont aussi surreprésentés dans la population itinérante. De fait, en 2018, ils comptaient pour 12 % de la population itinérante « visible » à Montréal, alors qu'ils ne représentent que 0,6 % de la population générale. Cette réalité a des conséquences particulièrement dramatiques lorsqu'on doit déplorer que 14 personnes itinérantes au square Cabot, principalement fréquenté par des personnes autochtones, soient décédées depuis la fermeture du refuge Open Door (heureusement remplacé depuis lors)<sup>40</sup>.

C'est pourquoi la FECHIMM, en plus d'adopter à son assemblée annuelle 2019 une résolution indiquant sa solidarité avec les besoins en logement des peuples autochtones, a aussi appuyé la résolution du Caucus autochtone de l'Association canadienne en habitation et rénovation urbaine (ACHRU). Celle-ci exige du gouvernement fédéral l'élaboration d'une stratégie qui intègre l'objectif d'élever les standards de l'habitation autochtone à ceux que connaît l'ensemble des Canadiens et Canadiennes d'ici dix ans.

Il importe que la réalisation de logements afin de répondre aux besoins spécifiques de la population autochtone s'accompagne de services culturellement adaptés et même d'institutions pouvant promouvoir l'apport autochtone à la société. C'est d'ailleurs ce qui ressort d'une étude réalisée en 2018 sous la supervision du Réseau pour la stratégie urbaine de la communauté autochtone à Montréal, du Mouvement pour mettre fin à l'itinérance à Montréal et du Secrétariat aux affaires autochtones de Montréal<sup>41</sup>.

C'est pourquoi, en matière d'habitation, le programme AccèsLogis Montréal devrait comprendre un volet spécifique pour les porteurs de projets autochtones tenant compte de leurs besoins culturels spécifiques.

---

<sup>40</sup> CURTIS, Christopher, « Advocates call for action after 14th death in Cabot Square », *The Gazette*, 19 septembre 2019 : <https://bit.ly/2lqBvkb>.

<sup>41</sup> LATIMER, Éric, BORDELEAU, François, et MÉTHOT, Christian, *Besoins exprimés et préférences en matière de logement des utilisateurs autochtones de ressources communautaires sur l'île de Montréal*, février 2018 : <https://bit.ly/2my0HWb>.

**Recommandation 12**

Que le programme AccèsLogis Montréal comprenne un volet spécifique pour les porteurs de projets autochtones qui s'accompagne de services culturellement adaptés et d'institutions pouvant promouvoir l'apport autochtone à la société.

## **Remerciements**

En conclusion, nous désirons, Mesdames les coprésidentes, Madame et Messieurs les commissaires, et membres de l'équipe de l'Office, vous remercier de votre attention.

## Annexe 1 - Étude de cas : la Coopérative Village Cloverdale<sup>42</sup>

### La sécurité

Parmi tous les accomplissements de la Coopérative, c'est la sécurité du quartier qui est l'un des plus valorisés non seulement par les résidants, mais également par les élus et les intervenants communautaires. Et les résidants de longue date sont bien placés pour témoigner des progrès réalisés, car le quartier partait de très loin, s'étant en effet acquis la réputation peu enviable d'être un secteur mal famé, soumis aux gangs de rue.

L'ancien député provincial, M. Pierre Marsan, en poste pendant 20 ans, peut témoigner des changements survenus :

*Le fait que les citoyens se soient pris en charge a eu un impact. Cloverdale n'avait pas bonne presse, alors que, aujourd'hui, on n'entend plus parler de ce genre de difficultés, de toute la violence qui y était associée. C'est un peu un joyau dans une couronne. La chance que nous avons eue, c'est la volonté des individus de Cloverdale de vouloir être des coopérateurs. Et cela a un rayonnement très important dans la circonscription.*

### Le programme de surveillance de quartier

À l'exemple de la coopérative City Park de Toronto, la Coopérative Village Cloverdale se dote d'un comité de sécurité. Les planètes s'alignent alors, car les services policiers du poste 3 s'inspirent de leur côté d'une expérience menée à Ottawa et à London pour implanter dans le secteur de Cloverdale un projet-pilote communautaire novateur, le programme de surveillance de quartier. Ce faisant, le corps policier rompt avec la confrontation et la répression qui avaient antérieurement caractérisé ses interventions dans le secteur, surtout auprès des jeunes.

Un épisode marque un tournant en 2009. Un conflit entre deux gangs donne lieu à des fusillades dans le secteur Cloverdale et à plusieurs événements violents relativement au trafic de la drogue. Cela suscite un climat de peur chez les résidants qui évitent de sortir le soir, ne veulent plus laisser leurs enfants jouer dehors et souhaitent déménager. Une enquête policière, qui dure plusieurs mois, conduit finalement à une cinquantaine d'arrestations, dont celles des principaux dirigeants. C'est en quelque sorte cet épisode qui donne le coup d'envoi au programme de surveillance de quartier, car les membres de la Coopérative ne veulent plus revivre une telle situation. En parallèle, les travaux réalisés contribuent également à une meilleure sécurité, notamment en orientant les nouveaux immeubles de façon à faciliter l'observation du site, en améliorant l'éclairage et ... en amenant certains locataires problématiques à déménager.

Le programme débute officiellement le 10 mai 2011. Mais c'est dès 2009 que des membres prennent l'initiative de mieux surveiller le secteur. Cette expérience spontanée suscite la curiosité des policiers. Un groupe de travail se met sur pied et réunit des membres de la Coopérative et des représentants du poste de police 3 ainsi que de l'arrondissement. Le groupe de travail tient plusieurs rencontres dans le but de rendre l'expérience permanente et de définir la structure du programme.

---

<sup>42</sup> Extrait de CONSTANTIN, Louise, *op. cit.*

Le programme de surveillance de quartier est conçu comme un projet-pilote, car il résulte d'une combinaison de différents programmes adaptés pour répondre à la réalité de la Coopérative. Sa particularité consiste à mettre à contribution l'ensemble des membres, qui agissent comme les yeux et les oreilles de la Coopérative, en plus des équipes qui effectuent les patrouilles chaque soir. Le commandant Wilson commente ainsi les résultats obtenus :

Cela a donné un renouveau au secteur, un second souffle qui a permis aussi un changement de mentalité. Notre plus grand ami, c'est l'implication des gens. Donc, la collaboration des gens est la base de notre travail. Et c'est ce que le programme a permis d'établir.

Un guide pratique sur le fonctionnement du programme distingue clairement les pouvoirs respectifs de la police et du comité de surveillance. En outre, il explique la structure de travail et définit les rôles et responsabilités des différentes composantes du comité. Il comporte également des conseils sur la sécurité et il indique à qui s'adresser selon les circonstances.

Les membres sont très satisfaits. Aujourd'hui, plus personne ne craint de circuler tard le soir dans le site.

Après de nombreuses années de turbulence, le secteur de Cloverdale est maintenant reconnu, autant par ses résidants que par les observateurs de l'extérieur, comme un quartier très sécuritaire. Les statistiques policières démontrent en effet clairement la chute marquée de la criminalité et de la délinquance dans l'ensemble. Une catégorie, pourtant, a connu une hausse : la violence conjugale. Or, cette augmentation est paradoxalement perçue de façon positive. On croit en effet que, grâce à l'information transmise et à l'éducation, les femmes craignent moins de rapporter la violence dont elles sont victimes, car elles se sentent davantage soutenues. Au bout du compte, on peut espérer que la violence familiale va elle aussi suivre une courbe descendante.

### **La prévention**

Outre les arrestations effectuées en 2009 et l'instauration du programme de surveillance de quartier, d'autres mesures concourent à établir une plus grande sécurité dans le secteur de Cloverdale, principalement l'approche sociocommunautaire. Jusqu'à ces dernières années, celle-ci reposait avant tout sur la tournée des 26 écoles du territoire par les trois agents sociocommunautaires du poste 3. Plus récemment, elle se traduit par une présence sur le terrain, c'est-à-dire par des relations directes et régulières entre les policiers et les résidants du secteur Cloverdale. C'est plus particulièrement à l'agent Khobee Gibson, lui-même appartenant à une minorité visible, que l'on attribue en grande partie le rétablissement d'un climat de confiance, principalement avec les jeunes. Celui-ci est renforcé par l'organisation d'activités conjointes, par exemple des parties de ballon-panier opposant policiers et jeunes de la Coopérative. L'agent Sébastien Hébert explique le changement survenu dans la philosophie d'intervention :

*Quand je suis arrivé au Module d'action par projet comme sergent, on appliquait la méthode qu'on avait apprise, qui était tolérance 0. On ne travaillait pas en profondeur pour chercher la source d'un problème et chercher à le régler. Cela entraînait des confrontations, et c'est ce dont on ne voulait plus. On s'est rendu compte qu'il y avait une manière différente de faire. Il y a eu de l'éducation, un apprentissage et une ouverture de la part des policiers, mais aussi de la part de la population. Le contact est maintenant plus facile, les policiers discutent avec les jeunes, et les enfants*

*parlent aussi davantage aux policiers. C'est ce qui fait que, depuis trois ans, il n'y a plus de tension.*

Une telle approche, reposant sur le dialogue et l'éducation, permet de mieux gérer et d'éliminer les incivilités, par exemple les graffitis, les vitres cassées, les attroupements bruyants, etc. Il s'agit de transmettre un message clair sur ce qui est acceptable et ce qui ne l'est pas dans l'intérêt de la communauté. Il est en effet reconnu que les incivilités, lorsqu'elles sont tolérées, représentent pour certains jeunes la première étape d'un parcours pouvant conduire à la criminalité.

### **La collaboration du milieu**

La collaboration du milieu joue un rôle fondamental dans la prévention et la réduction de la délinquance. Le poste de police 3 a ainsi créé la fonction de conseillère en concertation civile, occupée par M<sup>me</sup> Kathy Vanbronswyk. Celle-ci, qui n'est pas rattachée au corps policier, travaille de près avec l'agente de liaison de l'arrondissement, M<sup>me</sup> Anna Valente, qui relève du service des Sports, loisirs et développement social, ainsi qu'avec les organismes communautaires. Différents projets résultent des partenariats ainsi établis. Deux initiatives méritent d'être soulignées.

Au cours de l'été 2012, les agents du poste n° 3 ont mis sur pied deux équipes de soccer, l'une féminine et l'autre masculine. Dans ce dernier cas, les participants avaient en grande partie été recrutés à la Maison des jeunes À-ma-Baie et dans le secteur Cloverdale. Ceux-ci ont reçu un entraînement de 10 semaines à la suite duquel ils ont participé à une compétition inter-postes à l'échelle de Montréal. Toutefois, le soccer n'est pas une fin en soi, mais un moyen. En effet, l'entraînement donne avant tout l'occasion d'inculquer de bonnes valeurs aux jeunes.

Pour ce qui est de l'équipe féminine, elle provient d'un centre qui accueille les jeunes filles en difficulté, qui ne peut être identifié par respect de la confidentialité. Ici encore, le sport sert avant tout de véhicule pour la transmission de valeurs. Cette première expérience a donné lieu à des commentaires positifs, et elle devrait se répéter.

La deuxième initiative est connue comme étant le « projet Orbite ». Celui-ci va au-delà du programme de surveillance de quartier, qui se limite à la Coopérative, en faisant appel notamment aux commerçants, aux organismes communautaires et au poste de police. Il donne l'occasion aux participants de travailler ensemble sur une problématique assez générale au départ, par exemple les incivilités, afin d'y apporter des solutions et d'offrir de l'espoir aux jeunes. Concrètement, ce programme vise à se rapprocher des jeunes afin de mieux connaître leurs besoins et de concevoir des activités pour y répondre. Par exemple, si les jeunes flânent devant le dépanneur, ce qui indispose parfois les clients, c'est peut-être parce qu'ils n'ont rien à faire. C'est alors qu'on peut s'adresser à des partenaires du milieu pour leur proposer des activités, des jeux, de la musique, etc. De là vient le nom du programme Orbite : les jeunes qui sont motivés vont se retirer des points chauds. Ceux qui choisissent d'y demeurer s'exposent alors à des interventions plus répressives. Mais désormais, celles-ci représentent le dernier recours.

La leçon à tirer de ces diverses expériences, c'est l'efficacité d'une approche concertée et intégrée, mettant à contribution les différentes ressources d'un milieu, à commencer par les citoyens eux-mêmes. Contrairement au travail en silo que l'on déplore si souvent dans le traitement de problématiques sociales, ici les différents intervenants parlent d'une même voix et véhiculent le même message. Et la Coopérative Village Cloverdale, qui forme un quartier à elle seule, représente un

lieu privilégié pour expérimenter de telles solutions alternatives. Surtout, elle fournit la preuve que, lorsque l'on travaille en concertation et que l'on cherche à intervenir en amont, c'est-à-dire à la source de problèmes potentiels, on obtient des résultats. Ici encore, la Coopérative Village Cloverdale pourrait servir d'exemple et d'inspiration à plusieurs autres quartiers aux prises avec différentes problématiques, non seulement à Montréal, mais dans toutes les villes d'importance.



## Annexe 2 - Liste des recommandations

### Recommandation 1

Que la Ville de Montréal associe les coopératives à ses stratégies et ses programmes visant une meilleure intégration des personnes immigrantes, notamment dans les domaines de l'emploi et du logement.

### Recommandation 2

Que la Ville de Montréal accentue ses représentations auprès du gouvernement du Québec afin que celui-ci réinvestisse dans le développement de logements communautaires, et ce, en tenant compte des besoins en logement des ménages locataires, principalement de ceux faisant l'objet de discrimination, et afin que celui-ci conclue rapidement une entente avec le gouvernement fédéral pour la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement.

### Recommandation 3

Que la Ville de Montréal reconnaisse l'accès au logement social pour toutes et tous, peu importe le statut migratoire, et abolisse dans son programme AccèsLogis Montréal les critères discriminatoires imposés par la Société d'habitation du Québec (SHQ); et que la Ville de Montréal fasse des représentations auprès de la SHQ afin que celle-ci les abolisse à son tour.

### Recommandation 4

Que la Ville de Montréal mette en œuvre d'énergiques mesures d'atténuation et de compensation dans les quartiers subissant les contrecoups des vastes projets d'aménagement et de requalification, notamment un embourgeoisement rapide, et privilégie pour ce faire le développement de logements sociaux et communautaires en nombre suffisant pour répondre aux besoins des locataires touchés.

### Recommandation 5

Que la Ville de Montréal applique systématiquement l'analyse différenciée selon les sexes (ADS+) et prenne en compte l'intersectionnalité dans l'ensemble de ses décisions administratives, politiques et programmes et dans leur mise en œuvre.

### Recommandation 6

Que les politiques et plans d'action adoptés par la Ville de Montréal en matière d'accessibilité universelle s'accompagnent de mesures d'imputabilité, d'indicateurs de résultats et de sanctions dans le cas de non-conformité; que, au besoin, ceux-ci donnent également lieu à des règlements contraignants qui entrent en vigueur au moment de leur adoption.

### Recommandation 7

Que la Ville de Montréal impose l'installation d'ascenseurs dans toutes les stations de métro; et qu'elle fasse diligence pour généraliser l'installation de feux sonores aux grandes intersections.

### Recommandation 8

Que, dans sa recherche de solutions à la problématique du profilage social et racial, la Ville de Montréal s'inspire de l'expérience positive de la Coopérative Village Cloverdale, de la Coopérative City Park de Toronto et d'autres initiatives et projets-pilotes menés dans les villes d'Ottawa et de London.

**Recommandation 9**

Que le programme AccèsLogis Montréal mette en place des balises encadrant la sélection des membres dans les nouvelles coopératives en vue de favoriser la diversité, dans le respect de l'autonomie de ces dernières.

**Recommandation 10**

Que le programme AccèsLogis Montréal reconnaisse la nécessité d'un programme d'intégration des nouveaux membres et de formation continue et lui affecte les ressources en conséquence.

**Recommandation 11**

Que le programme AccèsLogis Montréal assure un financement adéquat aux nouvelles coopératives, leur permettant d'embaucher des ressources, notamment un organisateur ou une organisatrice communautaire en vue d'animer la vie associative et d'assurer les liens avec la communauté.

**Recommandation 12**

Que le programme AccèsLogis Montréal comprenne un volet spécifique pour les porteurs de projets autochtones qui s'accompagne de services culturellement adaptés et d'institutions pouvant promouvoir l'apport autochtone à la société.