

FOHM
2310 boul. de
Maisonneuve Est
Montréal (Qc)
H2K 2E7

CONTACTEZ-NOUS
Tél. : 514-527-5720
Courriel : info@fohm.org
Site : www.fohm.rqoh.com



FOHM

Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal

Pour une Métropole réellement mixte

Mémoire de la Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal

DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION
PUBLIC DE MONTRÉAL

Le 16 octobre 2019

Présentation



Créée en 1987, la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) regroupe **253** OSBL d'habitation représentant plus de **19000** ménages montréalais. Sa mission est de représenter, mobiliser et contribuer au développement des OSBL d'habitation.

Gestionnaire d'immeubles de logements sociaux depuis sa fondation, la FOHM a développé une solide expertise dans le soutien communautaire et l'impact de celui-ci dans les milieux de vie pour personnes vulnérables et dans la gestion de logements sociaux pour publics variés. Forte de cette expertise, la FOHM offre à ses membres des services de gestion administrative et immobilière, de soutien communautaire, de formation et d'information, ainsi que des programmes avantageux d'achats collectifs, tel que pour les assurances habitation.

Par son centre de services, la FOHM est également mandataire de la SHQ pour effectuer les bilans de santé des immeubles ainsi que des plans pluriannuels d'intervention pour Montréal et toutes les régions de l'Ouest du Québec.

Table des matières

Introduction	3
Des objectifs d’inclusion de logements sociaux nettement insuffisants	4
Répondre aux besoins des plus vulnérables.....	4
Des objectifs à revoir à la hausse	5
Des projets de toutes tailles	5
Les conditions gagnantes pour le logement social	6
Pas de logements sociaux efficaces sans accès aux services	6
Réussir la mixité sociale exige des moyens humains !.....	8
Répondre aux limites des clefs en main.....	8
Du logement abordable pour qui?	9
Un fond d’inclusion qui doit être doté de mécanismes de contrôle	11
Un fond qui doit d’abord répondre aux besoins de la population	11
Et qui doit réellement permettre des constructions.....	12
Conclusion	13
Recommandations	15

Introduction

La FOHM se réjouit que Montréal aille de l'avant avec son pouvoir d'inclusion. Le fait que la Ville puisse enfin contraindre les promoteurs immobiliers à inclure des logements sociaux dans leurs projets résidentiels, sans être limités aux projets nécessitant une modification dérogatoire, représente une réelle avancée par rapport à la stratégie d'inclusion actuelle, qui est exclusivement incitative.

Or, bien qu'un *Règlement pour une métropole mixte* représente une avancée, il soulève questions et inquiétudes quant à sa capacité à répondre à ses objectifs, particulièrement pour les ménages locataires qui représentent 2/3 de la population montréalaise et dont près de 40 % d'entre eux (près de 180000 ménages) dédient plus de 30 % de leur revenu pour se loger, au détriment de leurs autres besoins essentiels, avec un revenu annuel médian de 18812 \$¹.

Le développement économique récent de la Ville de Montréal a vu le paysage du logement changer drastiquement au cours des dernières années. Malgré cela, Montréal demeure le lieu de vie de nombreuses personnes à faibles revenus et à besoins spécifiques (aînés, personnes à risque d'itinérance, personnes aux prises avec des enjeux de santé mentale, des handicaps physiques ou des limitations fonctionnelles, etc.) et il est nécessaire que le développement de logements à Montréal prenne en compte les besoins de cette population et défende une véritable mixité sociale.

Les pouvoirs dont dispose désormais la Ville de Montréal à titre de Métropole lui permettent de développer des logements correspondants aux besoins de ses habitant.e.s, il est donc nécessaire que le règlement pour une Métropole mixte le prenne en compte. Cela doit passer par une vision du logement comme un besoin essentiel et outil de la citoyenneté, et non comme une marchandise ou opportunité d'affaires, c'est-à-dire par le développement prioritaire de logements hors marché, sans but lucratif et subventionnés. Si le présent Règlement met en avant l'idée de mixité, c'est d'abord pour promouvoir la diversité des formules de logements. Pourtant, il faut être attentif à ce que cette diversité de formules réponde à la diversité des besoins, dans un contexte où 70 % des Montréalais.es estiment qu'il est devenu inabordable de se loger à Montréal.

Ainsi, aussi enthousiaste que soit la FOHM, elle invite la Ville à revoir significativement son objectif de logements sociaux (sans but lucratif, subventionnés) afin de répondre aux besoins des personnes les plus fragiles, et afin de permettre un contrôle du marché locatif privé par la concurrence d'un important parc locatif aux loyers réellement abordables.

¹ Source : Recensement de 2016; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

Des objectifs d'inclusion de logements sociaux nettement insuffisants

La FOHM est d'avis que le présent *Règlement* doit revoir ses objectifs de logements sociaux significativement à la hausse sans quoi il ne pourra prétendre répondre aux besoins déjà établis des Montréalais.es mal-logés et vulnérables. La proportion de logements sociaux, assortis des subventions au loyer doit dépasser rapidement les 11,5 % actuel. **La FOHM recommande à la Ville d'affirmer son rôle de défense de l'intérêt collectif en fixant un objectif de 40 % de logements sociaux et communautaires dans son *Règlement*, dont au moins la moitié dotés d'un programme de subvention au loyer.**

Répondre aux besoins des plus vulnérables

Le présent *Règlement* doit prendre en compte les besoins des populations les plus vulnérables s'il souhaite répondre à ses objectifs de mixités. Près de 87000 ménages locataires montréalais engouffrent plus de 50 % de leur revenu pour leur logement. Par ailleurs, 41950 de ces ménages montréalais consacrent plus de 80 % de leur revenu pour se loger. Pour ces ménages au revenu médian annuel de 6454 \$² par an, comment espérer qu'ils se logent convenablement alors que loyer moyen du marché est de 795 \$ par mois³ ?

Ainsi, alors que l'on prévoit que les personnes de plus 65 ans représenteront 21 % de la population montréalaise en 2036⁴, près de 20 % d'entre eux vivent sous le seuil de pauvreté. Dans les quartiers centraux, cette proportion s'élève à 25 %. On comprend mieux que 51 % d'entre eux soient locataires, et que l'accès au logement a tout pour devenir difficile dans ce contexte⁵. Il s'agit également d'une population en perte de mobilité. Or, alors que la Ville de Montréal estime que près de 33 % des Montréalais.es de plus de 15 ans vivent cette situation, c'est le plus souvent au logement social que l'on s'adresse lorsqu'il s'agit de loger les personnes avec un handicap ou vivant avec une limitation de mobilité en croissance. Là encore, le vieillissement de la population ne peut qu'amener un accroissement de ces besoins, qui sont presque exclusivement comblés par le logement social⁶.

Enfin, entre les personnes dont 80 % de leurs revenus sont engloutis par leur logement, et les personnes qui ont recours aux structures d'hébergement d'urgence, ou dorment dans la rue, la frontière est mince. Les OSBL d'habitation qui offrent du logement à cette population ne le savent que trop bien : l'accès au logement privé est devenu presque impossible pour les personnes les plus fragiles dans les quartiers centraux. La diminution par exemple du parc des maisons de chambres à rendu l'accès à un logement très difficile pour les personnes qui se trouvent sur le fil de l'itinérance. Cette

² Source : Recensement de 2016; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

³ Source : L'Observatoire du Grand Montréal; Communauté métropolitaine de Montréal

⁴ Direction des aînés de l'île de Montréal du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal, *Portrait des aînés de l'île de Montréal*, 2017, p.5.

⁵ Direction des aînés de l'île de Montréal du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal, *Portrait des aînés de l'île de Montréal*, 2017, p.10.

⁶ Ville de Montréal et Communauté Métropolitaine de Montréal, *Portrait des logements accessibles et adaptés, parc des logements sociaux et communautaires de l'agglomération de Montréal*, 2016,

rareté rencontre les enjeux d'insalubrité⁷ qui touchent 30 % des locataires, avant tout dans le marché privé, et avant tout les locataires les plus vulnérables⁸.

Seul le logement social est à même de répondre aux besoins de cette partie de la population, et il doit le faire dans les quartiers où les personnes vivent, là où elles trouvent le support dont elles ont besoin via les services publics et les ressources communautaires (banques alimentaires, centre de jour, etc.) pour continuer à habiter la ville de plein droit. **Le Règlement doit s'assurer que les logements sociaux construits par ses mécanismes répondent aux besoins d'accès aux services et aux transports.**

Des objectifs à revoir à la hausse

Si la Ville a la réelle volonté d'augmenter l'offre de logements accessibles financièrement pour les ménages mal-logés, c'est essentiellement par du logement social qu'elle peut y parvenir, son loyer étant fixé en fonction de la capacité de payer des occupants et non du prix du marché. Or, il en manque cruellement. Alors que 23 000 ménages montréalais sont actuellement en attente d'un HLM, sans compter tous ceux qui espèrent une place en OSBL ou en coopérative d'habitation, la proportion de logements sociaux représente seulement 11,5 % du parc locatif montréalais. Cette proportion a peu progressé au cours des dernières années, ce, malgré les besoins criants et l'impact de mauvaises conditions de logement sur tous les autres aspects de la vie, notamment la santé et l'éducation.

La Ville a enfin les pouvoirs de faire plus et mieux, mais les pourcentages de logements sociaux visés dans le présent projet de *Règlement* sont indéniablement insuffisants vu l'ampleur des besoins. D'autant plus que, tel que décrit dans le *Règlement*, la définition du logement social ne signifie pas systématiquement un logement subventionné, mais comprend aussi dans cette définition les logements offerts par les organismes communautaires en habitation sans programme de subvention au loyer (PSL). Ainsi, le document explicatif du *Règlement pour une métropole mixte* définit (p.17) que 50 % des locataires de ces logements « sociaux » ne bénéficieront pas forcément d'une subvention qui établirait leur loyer à 25 % de leurs revenus comme ils en auraient besoin. En d'autres termes, si les logements sociaux ne sont pas tous accompagnés à 100 % du programme de soutien au loyer (PSL), la Ville de Montréal rate sa cible déjà insuffisante de 20 % de logements sociaux.

Des projets de toutes tailles

La FOHM salue le fait que le *Règlement* s'appliquera à tous les projets résidentiels de 450 m² et plus (soit environ 5 logements). Pourtant, nous ne pouvons qu'être déçus d'observer le recul par rapport à la stratégie actuelle en visant les ensembles de 150 unités et plus, plutôt que ceux de 100 unités et

⁷ Lise Marie Gervais, « Des maisons de chambres insalubres à Montréal », *Le Devoir*, 31 mai 2018
<https://www.ledevoir.com/societe/529098/portrait-des-maisons-de-chambre-a-montreal>

⁸ Direction Générale de la Santé publique, *Pour des logements salubres et abordables : rapport du directeur de santé publique de Montréal*, 2015, p. 28.

plus, lorsqu'il s'agit d'imposer la construction desdits logements, comme c'est le cas actuellement. Cette dernière modification vient soustraire l'obligation du promoteur de céder un terrain ou de réaliser un projet clé en main au profit du versement d'une contribution financière.

En demandant aux promoteurs immobiliers une contribution financière pour les projets en deçà de 150 logements, la Ville répond-elle à son objectif de mixité? A-t-elle bien anticipé les impacts sur le nombre de projets de logements sociaux qui ne pourront être construits in situ ou dans un rayon de 2 km? Peut-elle assurer que ces fonds serviront à la construction de projets sur des terrains de qualité et à proximité des services nécessaires aux locataires du logement social?

Pourquoi décréter également que les projets de logements sociaux de 30 unités de logement et moins ne sont pas viables? Sur quels critères sociaux ou économiques cette analyse repose-t-elle? La FOHM insiste sur le fait que les projets de petite taille (30 à 50 unités) répondent aux besoins de populations particulièrement vulnérables (itinérance, santé mentale, etc.) et c'est justement cette petite taille qui permet un milieu de vie harmonieux et la réussite de la mission de ces logements sociaux et communautaires. Des OSBL d'habitation qui s'adressent à des publics à besoins spécifiques savent faire fonctionner des milieux de vie justement parce que ceux-ci sont de taille modeste. Par exemple, l'OSBL d'habitation Chambreclerc offre depuis 1990 du logement pour personnes itinérantes dans quatre immeubles différents, chacun proposant de 8, 9, 24 et 32 logements. Un Toit en Ville s'adresse à une population de personnes seules à risque d'itinérance, et propose 75 logements répartis dans 5 immeubles différents construits entre 1986 et 2015. Décréter la non-viabilité des projets de petite taille revient à nier toute l'expertise de ces organismes communautaires qui en alliant milieux de vie de taille modeste et diversité des structures parviennent à intégrer et maintenir en logement des personnes qu'aucune autre forme de logement ne saurait accueillir. Au contraire, il est nécessaire de reconnaître l'expertise des organismes et d'assurer la réalisation de projets, y compris de petite taille, en renforçant la place des organismes communautaires en habitations dès les premières phases de conceptions des projets.

Les conditions gagnantes pour le logement social

Pas de logements sociaux efficaces sans accès aux services

Parce qu'il s'adresse à une population à faibles revenus, la construction du logement social ne peut faire l'économie d'une réflexion sur l'environnement urbain dans lequel ces logements sont construits. Lors de la séance d'information de l'Office de consultation publique de Montréal du 19 septembre dernier, la question de la localisation des futurs logements sociaux en termes de proximité des services a été tout simplement balayée et renvoyée à une question d'urbanisme ne relevant pas de la commission⁹. Nous sommes d'avis que cette réponse est insuffisante, et que cet enjeu doit être

⁹ Séance d'information pour une métropole mixte, disponible en ligne (1 h 24 min 32 s) https://youtu.be/v4imYB_I9Ow?t=5072

adressé dans le *Règlement* actuel ou, à tout le moins, faire partie des préoccupations de la Ville de Montréal lors de l'attribution des projets.

Par leur vulnérabilité spécifique, les locataires du logement social ne disposent pas, pour la plupart d'entre eux, de moyens de transport. Ainsi, l'accès aux services et commerces de proximité est un aspect essentiel lorsqu'il s'agit d'exercer tant leur subsistance que leur droit fondamental à vivre dans l'espace public. Plus que le reste de la population, les personnes à faibles revenus sollicitent et s'impliquent dans les ressources de leur quartier, ce qui contribue au dynamisme des personnes comme du quartier.

Aussi, depuis plusieurs années la Direction de la Santé publique travaille à contrer les déserts alimentaires pour que chaque Montréalais.es puisse accéder aisément à des denrées alimentaires de qualité, diversifiées et à un juste prix. Or, « L'analyse géomatique révèle qu'à plusieurs endroits la voiture est nécessaire pour permettre aux Montréalais.es d'avoir accès à une abondance et à une diversité de fruits et légumes. En effet, même en excluant la banlieue ouest, 40 % de la population ne dispose pas d'un approvisionnement adéquat sur une distance de marche. Le transport public ne semble pas encore approprié aux besoins des citoyens et à leurs modes de magasinages pour l'alimentation. »¹⁰ Cet enjeu est d'autant plus criant que le logement social s'adresse largement aux personnes âgées à faibles revenus ainsi qu'aux personnes à mobilités réduites et vivant avec des limitations fonctionnelles¹¹. Le Comité Carré Gris de la FOHM a pu constater lors d'une consultation en 2018 que cette situation était courante dans les OSBL d'habitation pour aînés. Il ressortait de la consultation de 12 OSBL d'habitations situées dans différents quartiers de la ville que si l'accès à la pharmacie (par livraison) était de loin le service le plus accessible, accéder à l'épicerie, au bureau de poste ou encore à un guichet de banque relevait du défi pour des locataires à faible mobilité, dont les habitations sont mal connectées au réseau de transports en commun¹².

Compte tenu de cette réalité, la possibilité de l'accès aux services et aux transports pour les locataires du logement social doit être adressée par le présent *Règlement pour une métropole mixte*. Ceci est d'autant plus essentiel alors que la Mairesse s'est engagée à l'ONU à réduire les émissions de gaz à effet de serre de Montréal de 55 % d'ici 2030¹³.

Si la Ville de Montréal souhaite par le *Règlement pour une métropole mixte* assurer une véritable mixité sociale, la FOHM considère que le *Règlement* doit prendre en compte cette dimension et disposer de mécanismes pour que les logements sociaux qui ne seront pas construits *in situ* le soient sur des terrains garantissant l'accès aux services et aux transports en commun.

¹⁰ Source : Direction de la Santé publique de Montréal, *Les disparités dans l'accès à des aliments santé à Montréal, une étude géomatique*, 2006.

¹¹ Source : *Portrait des logements accessibles et adaptés, parcs des logements sociaux et communautaires de l'agglomération de Montréal*, juillet 2016.

¹² Source : FOHM/Comité Carré Gris « Enquête sur la mobilité et l'accès aux services », Forum des aînés 2018.

¹³ Source : Ville de Montréal, http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7237,75085599&_dad=portal&_schema=PORTAL

Réussir la mixité sociale exige des moyens humains !

La mixité sociale est un objectif louable et est préconisée par plusieurs chercheurs et urbanistes, mais sa réalisation s'avère parfois difficile. En effet, des recherches terrain¹⁴ ont démontré que la mixité sociale ne se fait pas toujours de façon harmonieuse si elle n'est pas assortie de conditions gagnantes à son intégration dans le quartier. Il est ainsi ressorti de sondages menés par la FOHM, l'exemple d'un OSBL pour personnes ayant des problèmes de santé mentale localisé au Centre-ville qui a dû vivre avec les préjugés et l'incompréhension de la part de propriétaires de condos joutants la cour de l'OSBL. Ce sont les intervenants en soutien communautaire qui ont dû user de plusieurs stratégies pour désamorcer les préjugés et favoriser un vivre ensemble dans la communauté¹⁵. Sans cette animation de milieu, les résidents des deux immeubles n'auraient jamais pu arriver à cohabiter dans l'espace public sans provoquer des incidents de voisinage et des tensions entre les personnes.

Si nous sommes pour la mixité sociale, elle ne doit pas être laissée au bon vouloir des personnes. Le soutien communautaire en logement social a fait, année après année, la preuve de son efficacité dans le bon fonctionnement du logement social et communautaire. **En proposant la réalisation de logements sociaux *in situ*, il faut que la Ville de Montréal s'assure que la construction de ces immeubles soit accompagnée des fonds nécessaires pour l'obtention de soutien communautaire.** C'est une condition incontournable pour la réussite du *Règlement pour une Métropole mixte*, et pour que celui-ci n'aboutisse pas, dans une dizaine d'années, à un échec retentissant de développement social et urbain.

La FOHM considère ainsi qu'il est essentiel que la Ville de Montréal entretienne, **en plus de son plus implication pour la construction de logements sociaux, des représentations politiques actives pour assurer le financement du soutien communautaire en logement social dans l'ensemble des projets construits sur son territoire.**

Répondre aux limites des clés en main

L'expérience de la stratégie d'inclusion a permis à plusieurs OSBL-H de voir leur projet d'habitation communautaire se réaliser dans ce cadre. Or, ces expériences ne se sont pas systématiquement révélées positives. Qu'il s'agisse de projets de logements pour famille sans accès prévus pour les poussettes ou de logements pour aînés avec un accès impossible à l'ascenseur pour des brancardiers, les organismes communautaires en habitation ont pu à plusieurs reprises déplorer l'inadaptation des projets clés en main aux besoins spécifiques des personnes à qui ils s'adressent. Les faibles revenus des locataires du logement social s'accompagnent souvent, on l'a vu, de limitations fonctionnelles, mais aussi de besoins spécifiques. Ceux-ci doivent se traduire dans la construction des immeubles, et les

¹⁴ Source : recherche en cours de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, *À l'abri des courants d'air : cesser de faire tourner la porte et trouver la sécurité dans le logement communautaire (2018-2020)*

¹⁵ Source : recherche en cours de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, *À l'abri des courants d'air : cesser de faire tourner la porte et trouver la sécurité dans le logement communautaire (2018-2020)*, Atelier synthèse du 3 octobre 2019.

OSBL d'habitation sont les acteurs incontournables pour que cela se produise. Afin d'éviter des situations aboutissant à la réalisation de logements sociaux inadaptés à leur mission, la FOHM estime qu'il est nécessaire que les organismes communautaires soient intégrés dès la conception des projets et non uniquement consultés une fois l'ensemble des plans réalisés.

Construire des logements sociaux est essentiel pour répondre aux besoins de la population de Montréal, et notamment aux plus fragiles des Montréalais.es. Toutefois, ces logements ne sauraient se limiter à de la brique et du béton assemblé avec le soutien d'un financement public. Pour répondre à leur mission sociale, **ces logements doivent être pensés dans un environnement adaptés aux besoins des futurs locataires** (bureau, salle communautaire, accessibilité, etc.), **être accompagnés des moyens humains permettant leur fonctionnement quotidien** (Soutien communautaire en logement social) et pour tout cela, **être conçus dès l'origine par et avec les organismes communautaires en habitation**. La FOHM recommande donc à la Ville de prendre en compte ces éléments et d'assurer les représentations nécessaires pour garantir une Métropole réellement mixte.

Du logement abordable pour qui ?

Le *Règlement* de la Ville prévoit des pourcentages d'inclusion de logements sociaux et abordables légèrement rehaussés par rapport à ceux en vigueur dans la stratégie, mais elle continue de viser dans la même proportion l'abordable et le social. Or, les représentants de la Ville l'ont reconnu lors de la séance d'information de l'Office de consultation publique de Montréal du 19 septembre dernier, le volet abordable ne l'est pas pour les ménages montréalais (tant pour l'accès à la propriété, que pour le locatif). En choisissant de définir le logement abordable en fonction du marché («le logement abordable est un logement privé dont le prix est légèrement inférieur au marché ou égal à celui d'une unité de conception modeste»¹⁶) et non en fonction du revenu des personnes, le *Règlement* répondra peut-être à ses objectifs de mixité sur papier, mais il est certain qu'il ne saurait répondre aux besoins des Montréalais.es à la recherche d'un logement abordable. Nous déplorons grandement ce qui est un véritable recul par rapport à la Stratégie d'inclusion d'origine qui, elle, définissait le logement abordable en fonction des revenus des personnes (30 % du revenu).

L'absurdité de ce mode de calcul saute aux yeux lorsqu'on met en relation les loyers estimés pour ces logements et les revenus des ménages montréalais. On est alors en droit de se demander quels ménages dans le centre-ville ou les quartiers centraux pourront accéder à des logements dont les loyers varient entre 880 \$ pour un studio et 2000 \$ pour un logement de 3 chambres à coucher et plus. Les personnes seules devront avoir des revenus d'au moins 35200 \$ par année afin de ne pas consacrer plus de 30 % pour louer un studio dans les quartiers centraux. Or, le revenu annuel médian

¹⁶ Source : document explicatif du Règlement pour une métropole mixte, p.21.

des locataires vivant seuls varie entre 19629 \$ et 26796 \$ dans les secteurs Peter-McGill, Centre-Sud, Villeray, Hochelaga-Maisonneuve, Plateau Mont-Royal et Rosemont¹⁷. Les familles qui pourront se permettre un loyer mensuel de 2000 \$, quant à elles, devront avoir un revenu annuel d'au moins 80000 \$, soit 26613 \$ au-dessus du revenu médian des couples avec enfants locataires vivant dans Ville-Marie et 43304 \$ au-dessus de celui des familles monoparentales du secteur¹⁸, pour ne citer que cet arrondissement. Si la Ville peut défendre l'objectif de faire revenir sur son territoire les familles établies en banlieue, il faut aussi prendre en compte les revenus et les besoins des familles déjà établies en ville. Sans cela, les familles modestes continueront à s'exiler hors de la Ville, laissant la place à des familles plus fortunées.

De plus, **le présent Règlement ne prévoit aucun mécanisme pour assurer l'abordabilité à long terme, de ces logements locatifs**, puisque les montants des loyers ne sont contrôlés que jusqu'au moment de la signature du premier bail. Il n'en prévoit pas plus d'ailleurs dans les modalités d'accès à la propriété, elle aussi supposément abordable, puisque le prix n'est encadré que lors de la vente initiale. Cela revient à subventionner la spéculation immobilière.

Selon la FOHM, pour pallier ce problème, la Ville devrait mettre en place un registre du logement, toutes tenures confondues, construit à partir de l'actuel rôle d'évaluation. De plus, **le règlement devrait être doté de mécanisme de contrôle à long terme des logements dits abordables, pour le locatif comme pour l'accès à la propriété**. Cela pourrait permettre, à tout le moins, le suivi des ventes de condos abordables, mais assurerait aussi aux ménages locataires montréalais de ne pas subir des augmentations abusives de loyer.

L'inclusion de logements abordable ne répondra pas aux besoins des ménages locataires mal-logés de Montréal, et cette mixité des formules de logements ne donnera pas lieu à une véritable mixité sociale. Le logement social subventionné, c'est-à-dire calculé selon les revenus des personnes, et non selon le marché, est la seule formule à même de réellement répondre aux besoins des populations les plus vulnérables. La Ville aurait tout à gagner en rehaussant ses objectifs d'inclusion des logements sociaux à 40 %, tout en assurant qu'au moins 50 % d'entre eux soient assortis d'un programme de subvention au loyer (25 % du revenu des personnes). En appliquant ces normes, la Ville répondrait réellement à son objectif de 20 % de logements sociaux qui ne sont pas du tout atteints dans la présente version du *Règlement*.

Même si cela implique plus d'investissements de la part de la Ville et des gouvernements supérieurs, la FOHM n'est pas d'avis qu'une telle mesure viendrait déséquilibrer le marché de la construction. Montréal continuera d'avoir des prix attractifs pour les promoteurs, comparativement à d'autres villes canadiennes, et surtout sera à la hauteur de ses ambitions de mixité sur son territoire, en contribuant à maintenir le niveau des loyers à un prix réellement accessible.

¹⁷ Source : Recensement de 2016; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

¹⁸ Source : Recensement de 2016; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada

Un fond d'inclusion qui doit être doté de mécanismes de contrôle

Entre 2005 et 2012, avant la création des fonds d'inclusion de logements sociaux et abordables, l'application de la stratégie est restée aléatoire. Après 2012, les promoteurs ont trop souvent eu recours aux fonds, monnayant ainsi le droit d'exclure les logements sociaux de leur développement, particulièrement dans les quartiers centraux. Fin 2018, un montant de 21 400 000 \$ avait été accumulé pour le logement social¹⁹. Même si cette somme peut effectivement permettre de combler des budgets, s'il n'y a plus de sites où développer, en laissant libre cours au marché, cet argent va s'avérer inutilisable. En d'autres termes, le recours au fond ne doit pas permettre d'échapper à la construction de logements sociaux *in situ*.

Un fond qui doit d'abord répondre aux besoins de la population...

Notre regroupement reçoit avec une grande méfiance la mise en place, dans le *Règlement*, d'un fonds d'inclusion centralisé dénué de mécanismes de contrôle pour s'assurer que le développement du logement social réponde aux besoins de la population et dans les quartiers qui en ont le plus besoin.

Le développement de logements sociaux dans un arrondissement ne doit pas se faire au détriment d'un autre. Des quartiers subissant déjà une grande rareté de logements abordables, comme le Centre-Ville, doivent pouvoir développer du logement social. De même, dans des quartiers avec une pression immobilière moins intense, assurer la construction de logements sociaux à proximité de nouveaux complexes immobiliers permet un effet de contrôle sur les coûts du logement privé, tant sur le prix du foncier que celui des loyers, par principe de concurrence.

Bien que les montants des dédommagements prévus au *Règlement* soient significativement plus élevés que ceux en vigueur dans le cadre de la Stratégie actuelle d'inclusion, ce, dans le but d'inciter les développeurs à préférer la cession de terrains à la Ville plutôt que la contribution, il n'en demeure pas moins que la méthode utilisée pour calculer cette contribution est défectueuse. On peut à nouveau penser au Centre-Ville où persiste une très grande concentration de pauvreté, mais où la Ville a fréquemment cédé aux promoteurs, acceptant leurs compensations financières pour exclure le logement social de leurs projets immobiliers. Avec un fond centralisé dénué de mécanismes de contrôles, il y a fort à parier que des situations de même type risquent de permettre la construction de logements sociaux hors de ce territoire où se trouve pourtant une immense partie des besoins. Le présent *Règlement* fait d'ailleurs montre d'une trop grande flexibilité envers les promoteurs lorsqu'il s'agit de ce territoire, puisque dans cette partie de la ville, les incitations à construire *in situ* sont réduites : alors que dans les autres parties de la ville, un projet qui choisirait de ne pas construire 20 %

¹⁹ *Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Bilan des retombées 2005-2018*, Ville de Montréal — Service de l'habitation, septembre 2019.

de logements sociaux doit fournir une compensation financière à hauteur de 22 % de logements sociaux, dans le centre-ville, cette contribution demeure à 20 %.²⁰

... et qui doit réellement permettre des constructions

Au regard de l'augmentation phénoménale du prix des terrains montréalais, qui devrait selon toute vraisemblance continuer sa course, nous doutons que les compensations financières, fixées sur la valeur foncière actuelle (c'est-à-dire avant construction) soient suffisamment élevées pour inciter les promoteurs à accepter de l'inclusion sur leur site ni suffisante pour permettre l'acquisition de sites aux alentours pour de futurs projets de logements sociaux. Pourquoi ne pas avoir pris l'exemple de certaines stratégies locales, telles que celle de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, qui prévoit : « dans un cas où il sera impossible de répondre aux objectifs d'inclusion sur site et qu'aucune autre solution alternative ne sera possible, l'arrondissement pourra accepter que le requérant verse une compensation monétaire dans le Fonds de la Stratégie montréalaise équivalente à 50 % du nombre de logements privés du projet. »²¹.

De plus, l'augmentation des prix du foncier suit une courbe encore plus impressionnante que ceux des terrains, notamment, mais pas uniquement dans les quartiers centraux. Dans les deux situations, ces augmentations sont inquiétantes quant à la possibilité à long terme pour la Ville d'acquérir des terrains ou des immeubles pour réaliser du logement social. Le présent Règlement prévoit déjà de consacrer 2/3 du fond à l'acquisition de terrains et de bâtiments, laissant un dernier tiers à la réalisation de logements sociaux et communautaires, dont on peut douter qu'il soit suffisant. Néanmoins, dans ce contexte d'augmentation galopante des prix, cette proportion pourra-t-elle seulement être maintenue? Le Rôle d'évaluation foncière déposé en septembre 2019 indique que les valeurs immobilières de Montréal ont en moyenne augmenté de 13,7 % entre 2015 et 2018²². En ce sens, le choix du présent règlement de ne proposer qu'une indexation annuelle de 2 % des contributions et compensations financières, risque de rendre l'ensemble du mécanisme incapable de fonctionner d'ici quelques années.

Les investissements que la Ville s'apprête à faire en direction du logement social et communautaire sont importants, et nous saluons la décision de passer d'une stratégie incitative à un règlement obligatoire. Néanmoins, ces fonds publics doivent être investis de manière à ce qu'ils répondent effectivement aux besoins de la population, et pas uniquement sur papier. **Pour cela, nous recommandons que le fond centralisé soit doté de mécanismes d'analyse des besoins assurant un contrôle effectif sur la construction de logements sociaux.** Par ailleurs, au regard de l'augmentation galopante des prix des terrains et des immeubles montréalais, on peut se demander si les sommes

²⁰ Règlement pour une métropole mixte, Montréal métropole de l'habitation, Résumé, p.5.

²¹ Plateau Mont-Royal, Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels, Février 2017, p. 13

²² Agglomération de Montréal, Rôles d'évaluation foncière 2020-2011, septembre 2019, p. 17.

récoltées dans le fonds ne seront jamais suffisantes pour construire ces logements, et si cet aspect du Règlement ne gagnerait pas à être révisé, au regard du Rôle d'évaluation foncière de la Ville, afin de s'assurer qu'il réponde à son objectif au fil des années.

Conclusion

Alors que Montréal a adhéré à la Déclaration des villes pour le logement convenable, « reconnaissant que les villes ont un rôle central à jouer pour rallier les gouvernements et les autres acteurs autour de cet enjeu »²³, elle ne peut manquer l'occasion de se placer comme exemple international en matière d'habitation et de démontrer qu'elle a réellement « cet engagement à cœur »²⁴.

Le *Règlement pour une Métropole Mixte* est un signe fort en faveur de cette ambition. Toutefois, pour répondre aux besoins de la population montréalaise, et surtout sa frange la plus fragile, en matière de logements adéquat, salubre et abordable, la Ville doit avoir le courage de revoir à la hausse ses objectifs d'inclusion de logements sociaux. Le logement abordable tel qu'il est défini par le présent règlement ne répondra pas aux besoins des Montréalais.es mal logés, et les montants fixés pour les loyers et prix d'achat sont trop élevés pour jouer un rôle concurrent au marché privé, sans compter qu'ils sont dénués du moindre mécanisme de contrôle dans la durée. Le logement social sans but lucratif et subventionné est la solution pour répondre aux besoins des plus fragiles et de la population mal logée. Sans cela, le règlement répondra à son objectif de mixité des formules de logement, mais manquera son but le plus important : soutenir la mixité sociale de Montréal.

Si une partie des locataires du logement social ont, pour seule différence avec le reste de la population des revenus plus faible, d'autres doivent composer avec des éléments qui accompagnent la plupart du temps la pauvreté (handicap physique, enjeux de santé mentale, difficultés sociales et physique diverses). Ces besoins particuliers en matière de logement, lorsqu'ils sont remplis, bénéficient à l'ensemble des habitants. Il en est ainsi du soutien communautaire en logement social qui assure un voisinage apaisé, de l'accès facile aux services et aux transports qui concernent tous les Montréalais.es, ou encore de l'adaptation des logements aux besoins des locataires pour que les fonds publics soient investis de manière efficace. En s'assurant de répondre à ces besoins, la Ville peut assurer la réussite de son ambition en matière de mixité sociale.

Enfin, alors que la Ville s'apprête à investir des sommes importantes dans le secteur du logement, la FOHM souhaite que ces fonds soient investis le plus efficacement possible. C'est pour cela que le fond d'inclusion doit être doté de mécanismes pour que le logement social soit développé là où il est nécessaire, et que les mécanismes de fonctionnement de ce fond lui permettent de fonctionner dans un contexte d'augmentation croissante des valeurs foncières. La Ville a avant tout le devoir de penser à

²³ Présentation du règlement d'inclusion pour une métropole mixte, *Montréal, métropole de l'habitation*, p.6, juin 2019.

²⁴ Idem

l'intérêt collectif. Le développement économique de Montréal repose sur plus que l'envol des valeurs foncières, qui en sont une conséquence aux effets dramatiques pour de nombreux Montréalais.es.

Par ailleurs, nous savons que l'ambition de ce Règlement ne recouvre pas l'ensemble des engagements de la Ville en matière de logements sociaux. La construction des 6000 logements sociaux promis par l'administration Plante se fera au prix de pressions sur les paliers gouvernementaux supérieurs, et ceux-ci doivent être assortis de programmes de subvention aux loyers et d'un financement en soutien communautaire pour répondre à leur mission.

D'autre part, comme la Ville le nomme elle-même, elle doit se doter de mécanismes parallèles pour développer du logement social, à l'extérieur des projets de développements privés, et pour protéger le parc de logements sociaux et abordables existant. Les réserves de terrains et d'immeubles sont une nécessité, tout comme la mise en place d'un zonage locatif, d'un registre des logements, et d'un engagement fort en faveur de la sauvegarde des maisons de chambres.

L'ensemble de ces actions permettra à la Ville de poursuivre son action afin de voir réellement en Montréal une métropole mixte.

Recommandations

Recommandation 1 : Que le *Règlement pour une métropole mixte* revoit ses objectifs d'inclusion de logements sociaux à la hausse, en prévoyant non pas 20 % mais un minimum de 40 % de logements sociaux.

Recommandation 2 : Que le *Règlement pour une métropole mixte* favorise l'inclusion de logements sociaux — qui permettent réellement de répondre aux besoins des ménages locataires — et que ceux-ci soient construits à proximité des services et des transports essentiels à la population, notamment celle desservie par le logement social.

Recommandation 3 : Que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soit revues à la hausse et que le fond soit doté de mécanismes de contrôle reposant sur l'analyse des besoins afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux, à proximité des grands développements qui se seraient soustraits à l'inclusion *in situ*.

Recommandation 4 : Qu'en attendant d'en avoir un national, que la Ville de Montréal donne l'exemple en mettant en place un registre du logement, construit à partir du rôle d'évaluation de la Ville.

Recommandation 5 : Que le présent règlement pour une Métropole mixte se dote de mécanisme de contrôle des coûts à la location et à l'achat sur le long terme des logements qu'il définit comme abordable afin d'assurer la pérennité de « l'abordabilité ».

Recommandation 6 : Que la Ville de Montréal assure de solides représentations auprès du gouvernement provincial pour que le maximum de logements sociaux construits dans le cadre du présent *Règlement* bénéficie du programme de subvention au loyer (PSL).

Recommandation 7 : Que la Ville de Montréal assure de solides représentations auprès du gouvernement provincial, particulièrement auprès du Ministère de la Santé et des Services Sociaux (MSSS) et de la Société d'Habitation du Québec (SHQ) pour que le soutien communautaire en logement social soit prévu et financé adéquatement dans les logements sociaux qui seront construits.

Recommandation 8 : Que les projets clés en main intègrent dès les premières phases du projet les acteurs de l'habitation communautaire, et tout particulièrement les organismes qui auront la responsabilité d'assurer le fonctionnement du milieu de vie par la suite.

Membres de la FOHM

Membres Actifs

1. ABRI DE POINTE ST-CHARLES (L')
2. ACHIM
3. ACTION-RÉINSERTION/LE SAC A DOS
4. APPARTEMENTS DU VIEUX-PORT (LES)
5. ASSOCIATION CANADIENNE SLAVE DE MTL
6. ASSOCIATION IRIS
7. ASSOCIATION LOGEMENT AMITIÉ INC.
8. ASSOCIATION POUR LA RÉAPPROPRIATION DES MILIEUX URBAINS (ARMU)
9. AUBERGE COMMUNAUTAIRE DU SUD-OUEST
10. AVENUE HÉBERGEMENT COMMUNAUTAIRE (L')
11. BEL ÂGE DE MERCIER (LE)
12. BRIND'ELLES
13. BRISES DE LACHINE INC. (LES)
14. CEGÉCOM - (CENTRE DE GESTION COMMUNAUTAIRE DU SUD-OUEST)
15. CENTRE COMMUNAUTAIRE ST-ANTOINE 50+
16. CENTRE UNI DE LA COMMUNAUTÉ CHINOISE DE MTL
17. CENTRE YEE KANG
18. CHAMBRECLERC
19. CHAMBRENFLEUR
20. CHEMIN DE LA CÔTE
21. CHEZ SOI NDG
22. CHEZ-NOUS DES ARTISTES
23. CITADELLE ST-AMBROISE (OBNL)
24. CITÉ DE SION (LA)
25. CITÉ DES BÂTISSEURS DE POINTE-SAINT-CHARLES
26. CITÉ DES RETRAITÉS DE NOTRE-DAME-DU-FOYER
27. CO-INCIDENCES
28. COMM.THÉRAPEUTIQUE LA CHRYSALIDE INC. (LA)
29. CORPORATION D'HABITATION PORTE JAUNE
30. CORPORATION MAISON LUCIEN L'ALLIER
31. DEMEURES STE-CROIX 1 (LES)
32. DEMEURES STE-CROIX 2 (LES)
33. DEMEURES STE-CROIX 3 (LES)
34. ESPACE LA TRAVERSÉE
35. ÉVEIL DE POINTE ST-CHARLES
36. FONDATION HABITATION MARCEL-ROY
37. FONDATION SÉRÉNITAS PR LA COOP.MUTUELLE (LA)
38. FONDATIONS DU QUARTIER (LES)
39. FOYER CATHOLIQUE CHINOIS 1
40. FOYER CATHOLIQUE CHINOIS 2
41. FOYER HONGROIS
42. FOYER PORTUGAIS SANTA CRUZ
43. GRAND ÂGE (LE)
44. GROUPE ENTRAIDE LACHINE
45. HABITATION COMMUNAUTAIRE DE LA BANLIEUE OUEST
46. HABITATION COMMUNAUTAIRE DE LACHINE
47. HABITATION LOGIQUE REGAIN-DE-VIE INC.
48. HABITATIONS À CIEL OUVERT (LES)
49. HABITATIONS ADAPTÉES ET ACCESSIBLES.TANGO (LES)
50. HABITATIONS ALEXANDRA (LES)
51. HABITATIONS COMMUNAUTAIRES DE CDN (LES)
52. HABITATIONS COMMUNAUTAIRES DE LA SHAPEM
53. HABITATIONS COMMUNAUTAIRES DE VERDUN (LES)
54. HABITATIONS COMMUNAUTAIRES ENTRE-DEUX-ÂGES
55. HABITATIONS COMMUNAUTAIRES LOGGIA (LES)
56. HABITATIONS COMMUNAUTAIRES LOGIQUE (ST-JACQUES)
57. HABITATIONS COMMUNAUTAIRES MAINBOURG
58. HABITATIONS COMMUNAUTAIRES NDG (LES)
59. HABITATIONS COMMUNAUTAIRES ST-PAUL-ÉMARD
60. HABITATIONS COUP D'ŒIL
61. HABITATIONS D'ARAGON JOGUES (LES)
62. HABITATIONS DE LA FAQ – PIERRE-BERNARD
63. HABITATIONS DE LA SHAPEM
64. HABITATIONS DU RÉSEAU DE L'ACADÉMIE (LES)
65. HABITATIONS HABITOEIL ROSEMONT (LES)
66. HABITATIONS HÉLÈNE-DESORTES (LES)
67. HABITATIONS LE RUSSELL SUR LE PARC
68. HABITATIONS LES BOULEVARDS DE MTL-NORD (LES)
69. HABITATIONS LES DEUX AGES
70. HABITATIONS LES II VOLETS
71. HABITATIONS LES TRINITAIRES
72. HABITATIONS LOGE-ACCÈS
73. HABITATIONS LOGGIA-PÉLICAN
74. HABITATIONS NEGCOMBURDY INC. (LES)
75. HABITATIONS NOUVELLES AVENUES
76. HABITATIONS OASIS POINTE ST-CHARLES (LES)
77. HABITATIONS POPULAIRES DE LA SHAPEM
78. HABITATIONS POPULAIRES DE PARC EXTENSION (HAPOPEX)
79. HABITATIONS SAINTE-GERMAINE COUSIN
80. HABITATIONS SAINTE-MARIE INC.
81. HABITATIONS SHERWIN (LES)
82. HABITATIONS SOLIDAIRES DE LA SHAPEM
83. HABITATIONS TERRASSE ST-MICHEL

- | | | | |
|------|---|------|---|
| 84. | HABITATIONS UNIVERSELLEMENT ACCESSIBLES | 133. | RÊVANOUS |
| 85. | HABITATIONS : L'ÉCOLE DES SAGES (LES) | 134. | SAINT-PATRICK (LE) |
| 86. | HAVICO MN | 135. | SOCIÉTÉ DE GESTION QUERBES INC. |
| 87. | HÉBERGEMENT HUMANO | 136. | SOCIÉTÉ D'HABITATION 55 ET 65 DE LA RUE
JEANNE MANCE |
| 88. | HÉBERGEMENT JEUNESSE - LE TOURNANT | 137. | SOCIÉTÉ D'HABITATION ALLEGRO |
| 89. | ÎLE DES AMIS (L') | 138. | SOCIÉTÉ D'HABITATION CHAMBRELLE |
| 90. | INTER-LOGE | 139. | SOCIÉTÉ D'HABITATION COMMUNAUTAIRE
LOGIQUE |
| 91. | JARDINS D'EUGÉNIE (LES) | 140. | SOCIÉTÉ D'HABITATION POPULAIRE DE
MONTRÉAL |
| 92. | LOGEMENT COMMUNAUTAIRE CHINOIS 1 | 141. | SOCIÉTÉ D'HABITATION SANS BARRIÈRE |
| 93. | LOGEMENT COMMUNAUTAIRE CHINOIS 2 | 142. | SOCIÉTÉ D'HABITATION VILLAGE JEANNE-MANCE
DE MONTRÉAL INC. |
| 94. | LOGEMENT COMMUNAUTAIRE LASALLE | 143. | SOUS LE TOIT DE PAL |
| 95. | LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES ET SOLIDAIRES
GRAND (L.C.S.G.) | 144. | STUDIOS VILLE-MARIE |
| 96. | LOGES DU MILE END (LES) | 145. | TOITS DE MERCIER (LES) |
| 97. | LOGIPAL | 146. | UN TOIT EN VILLE |
| 98. | LOGIS 12 + | 147. | UN TOIT POUR TOUS |
| 99. | LOGIS PHARE | 148. | UNE PLACE POUR RESTER |
| 100. | MA CHAMBRE INC. | 149. | UNIA |
| 101. | MA MAISON MON TOIT | 150. | VILLA BEAUREPAIRE |
| 102. | MAISON AURÉLIE-CADOTTE | 151. | VILLA EXPRÈS POUR TOI |
| 103. | MAISON BIÉLER INC. | 152. | VILLA RAIMBAULT |
| 104. | MAISON CACI | 153. | VILLA UKRAINIENNE |
| 105. | MAISON CLAIRE MÉNARD | | |
| 106. | MAISON DES AINÉS HOCHELAGA-MAISONNEUVE | | |
| 107. | MAISON DES BEAUX JOURS | | |
| 108. | MAISON DES SOURDS | | |
| 109. | MAISON L'ÉCLAIRCIE DE MONTRÉAL | | |
| 110. | MAISON ST-DOMINIQUE | | |
| 111. | MAISONS ADRIANNA | | |
| 112. | MISSION OLD BREWERY | | |
| 113. | MONTRÉAL CHINESE COMMUNITY UNITED CENTER
HOUSING CORPORATION | | |
| 114. | PASSERELLE | | |
| 115. | PORTE DE L'AMITIÉ (LA) | | |
| 116. | PORTE D'OR DES ÎLES (LA) | | |
| 117. | PROJETS AUTOCHTONES DU QUÉBEC (PAQ) | | |
| 118. | PROLOGE IMMOBILIER | | |
| 119. | QUARTIER DES GÉNÉRATIONS (LE) | | |
| 120. | REFLET DE POINTE ST-CHARLES (LE) | | |
| 121. | REGROUPEMENT SERVICE INTÉGRÉS PROPULSION | | |
| 122. | RÉSEAU HABITATION FEMMES | | |
| 123. | RÉSIDENCE ALEXIS-NIHON | | |
| 124. | RÉSIDENCE ANATOLE CARIGNAN | | |
| 125. | RÉSIDENCE BIENVENUE | | |
| 126. | RÉSIDENCE HABITOIL MONTRÉAL | | |
| 127. | RÉSIDENCE NORMA MC ALISTER | | |
| 128. | RÉSIDENCE ROSALIE | | |
| 129. | RÉSIDENCES B'NAI BRITH HOUSE INC | | |
| 130. | RÉSIDENCES HOCHELAGA-AIRD INC. | | |
| 131. | RÉSIDENCES OMÉGA | | |
| 132. | RESSOURCE HABITATION DE L'OUEST | | |

Membres associés

- | | |
|----|---|
| 1 | ABRI D'ESPOIR —L'ARMÉE DU SALUT (L') |
| 2 | AUBERGE MADELEINE |
| 3 | AUBERGE SHALOM POUR FEMMES |
| 4 | BUREAU DE CONSULTATION JEUNESSE |
| 5 | CARREFOUR D'ALIMENTATION & DE PARTAGE ST-
BARNABÉ INC. |
| 6 | CARREFOUR FAMILIAL HOCHELAGA-MAISON
OXYGÈNE MTL |
| 7 | CENTRE COMMUNAUTAIRE PETITE-CÔTE
(L'ENTRE-GENS) |
| 8 | CENTRE L'AUTRE MAISON INC. |
| 9 | CENTRE MARC-VANIER INC. |
| 10 | CENTRE NAHA |
| 11 | CHRYSALIDE -(LA) |
| 12 | CO-GÎTE INTÉGRATION |
| 13 | CORPORATION MAISON CHARLEMAGNE |
| 14 | DAUPHINELLE (LA) |
| 15 | DIANOVA QUÉBEC |
| 16 | DÎNERS ST-LOUIS |
| 17 | EN MARGE 12-17 |
| 18 | ESCALE FAMILLE LE TRIOLET |
| 19 | ESCALE POUR ELLE (L') |

20 FONDATION CARREFOUR NOUVEAU MONDE
 21 FONDATION DES AVEUGLES DU QUÉBEC (FAQ)
 22 HABITATIONS COMMUNAUTAIRES PORTAGE (LES)
 23 HABITATIONS COMMUNAUTAIRES PORTAGE II (LES)
 24 HABITATIONS COMMUNAUTAIRES VIE URBAINE
 25 HABITATIONS VIA-TRAVAIL INC. (LES)
 26 HÉBERJEUNE DE PARC EXTENSION
 27 LOGEMENT JAMES TURNER
 28 LOGIS ROSE-VIRGINIE
 29 LOGIS-RAP
 30 MAISON CROSS ROADS
 31 MAISONS DE L'ANCRE INC. (LES)
 32 MAISONS DE TRANSITION DE MONTRÉAL INC.
 33 MAISON D'HÉRELLE
 34 MAISON DU PARC
 35 MAISON DU PÈRE
 36 MAISON FLORA TRISTAN
 37 MAISON GRISE DE MONTRÉAL (LA)
 38 MAISON JEUN'AIDE
 39 MAISON L'EXODE INC.
 40 MAISON L'OCÉANE
 41 MAISON MARGUERITE DE MTL INC. (LA)
 42 MAISONS PLEIN CŒUR
 43 MAISON SECOURS AUX FEMMES DE MONTRÉAL
 44 MAISON TANGENTE INC.
 45 MAISONS TRANSITIONNELLES 03 INC. (LES)
 46 MÉTA D'ÂME
 47 MISSION BON ACCUEIL
 48 MON TOIT MON CARTIER
 49 MULTI-FEMMES INC.
 50 PAS DE LA RUE
 51 PASSAGES
 52 PROGRAMME CARIBOU INC.
 53 REFUGE DES JEUNES DE MONTRÉAL
 54 REFUGE POUR LES FEMMES DE L'OUEST DE L'ÎLE
 55 RELAIS DES JEUNES FAMILLES (LE)
 56 RÉSIDENCE PROJET CHANCE
 57 RESSOURCES JEUNESSE DE ST-LAURENT
 58 RUE DES FEMMES (LA)
 59 SERVICE D'HÉBERGEMENT ST-DENIS INC.
 60 SERVICE D'INTÉGRATION À LA COLLECTIVITÉ INC.
 61 SIDALYS
 62 SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT D'HABITATION COMMUNAUTAIRE (SODHAC)

63 SOCIÉTÉ ÉLIZABETH FRY DU QUÉBEC
 64 SPECTRE DE RUE
 65 SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ COMMUNAUTÉ MILTON PARC
 66 UTILE
 67 UTOPIE CRÉATRICE
 68 Y DES FEMMES

Membres sympathisants

1 ACCORDERIE DE MONTRÉAL-MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE (L')
 2 ACCORDERIE DE MONTRÉAL-NORD (L')
 3 ACHIPEL DE L'AVENIR (L')
 4 ASRSQ (ASSOCIATION SERVICE DE RÉHABILITATION SOCIALE DU QUÉBEC)
 5 ASSOCIATION D'ENTRAIDE EMMA EFFE
 6 ATELIER HABITATION MONTRÉAL
 7 BOULOT VERS (LE)
 8 CENTRE COMMUNAUTAIRE SAINTE-BRIGIDE
 9 CENTRE DE CRISE DE L'OUEST DE L'ÎLE
 10 CENTRE DE CRISE LE TRANSIT
 11 CENTRE DE RÉADAPTATION EN DÉPENDANCE DE MONTRÉAL
 12 CENTRE DE SOIR DENISE-MASSÉ
 13 CENTRE TOXICO-STOP
 14 CENTRE VIOMAX (LE)
 15 COMITÉ D'ACTION DES CITOYENNES & CITOYENS DE VERDUN
 16 DIOGÈNE, SUIVI COMMUNAUTAIRE
 17 ÉCHO DES FEMMES DE LA PETITE PATRIE
 18 ÉNERGIE VERTE BENNY FARM
 19 ESPACE BELLECHASSE
 20 FONDATION QUÉBÉCOISE DU CANCER
 21 GÉRER SON QUARTIER
 22 GROUPE CDH
 23 GROUPE KEHILLA MONTRÉAL
 24 HABITATIONS PIGNON SUR ROUES
 25 HABITATIONS SHERBROOKE FOREST INC. (LES)
 26 MAISON DE MÉLANIE (LA)
 27 OPTION HABITATION QUÉBEC
 28 PAROLE D'EXCLUES
 29 SANTÉ MENTALE ET SOCIÉTÉ
 30 SORTIE (LA)
 31 TRACOM INC.