CHCS_2022-01-052

MÉMOIRE SUR LE PROJET
DE LA POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION

Présenté par les
directrices et directeurs de santé publique de : Lanaudière, Laurentides, Laval, Montérégie et Montréal

À
la Communauté Métropolitaine de Montréal

31 août 2022

Québec

Mémoire sur le projet de la politique métropolitaine d'habitation - Présenté à la Communauté Métropolitaine de Montréal

Rédaction

Direction régionale de santé publique de Montréal

Audrey Chabalier, APPR
Marie-Chantal Gélinas, APPR
Chloé Geoffroy, APPR
Sophie Goudreau, APPR
Florence Lecours-Cyr, APPR
Marie-Chantal Locas, APPR
Loïc Martin-Rouillard, APPR

Direction de santé publique de la Montérégie

Caroline Freulon, APPR
David-Martin Milot, Adjoint médical par intérim

Direction de santé publique de Lanaudière

Louise Lajoie, M.D.

Direction de santé publique des Laurentides

Helene Bélanger- Bonneau, M.D, FRCPC
Nicole Damestoy, M.D., FRCPC, ajointe médicale, prévention-promotion

Contribution scientifique

David Kaiser, Chef médical, DRSP de Montréal

Collaboration

Julie Bédard, cheffe de service par intérim, DSP de Laval
Élyse Brais, DSP de Lanaudière
Stéphane Dupont, DSP Laurentides
Méganne Goupil-Christin, DSP de Lanaudière
François Lapointe, DSP Laurentides
Martine Laurin, DRSP de Montréal
Silvio Manfredi, adjoint au directeur, DSP Laval
Loïc Ndanga, DSP Laurentides
Claude Prévost, chef du département clinique, DSP Laval
Santi Sananikone, DSP de Lanaudière
Stephanie Susser, M.D., cheffe médicale, DSP de Laval
Gabriel Bordeleau-Gervais, APPR, DRSP de Montréal
Geneviève Hamelin, APPR, DRSP de Montréal

Révision linguistique et mise en page

Assia Ourti, DRSP de Montréal

Les auteurs souhaitent remercier les collaborateurs des CISSS, CIUSSS, et autres organisations partenaires. Leurs précieux conseils et leur révision des différentes versions du document ont contribué à bonifier ce mémoire

© Gouvernement du Québec, 2022

ISBN 978-2-550-92782-2

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2022
Bibliothèque et Archives Canada, 2022

TABLE DES MATIERES

MOT DES DIRECTRICES ET DIRECTEURS DE SANTÉ PUBLIQUE 1
TABLE DES SIGLES ET ACRONYMES 3
RESUMÉ DES RECOMMANDATIONS 4
Introduction 5
Le logement : Un déterminant social de santé associé aux inégalités sociales de santé 6
Avis généraux et recommandations spécifiques 9
Concernant l'orientation 1 : Assurer l'abordabilité au logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région 9
Concernant l'Orientation 2 : Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée aux besoins évolutifs des populations 16
Concernant l'Orientation 3 : Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques 20
Conclusion : Mise en œuvre de la politique 23
Bibliographie 24

MOT DES DIRECTRICES ET DIRECTEURS DE SANTÉ PUBLIQUE

Ce mémoire rédigé conjointement par les cinq Directions régionales de santé publique de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) intervient dans le cadre de la consultation publique lancée par la CMM sur le projet de Politique métropolitaine d'habitation. Nous espérons que nos recommandations permettront à la CMM de mieux faire face aux enjeux liés à la promotion, au développement et à la gestion d'une offre résidentielle diversifiée, saine et abordable sur son territoire.

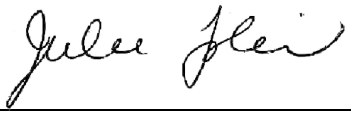
Le logement, incluant le milieu dans lequel il s'insère, est un important déterminant de santé, du bien-être et de la qualité de vie. Il a été démontré que l'accès à un logement sain et abordable améliore l'état de santé de la population. À cet égard, les investissements en logement social et communautaire permettent de réaliser des économies substantielles en matière de soins de santé et de services sociaux. Or, la pénurie actuelle de logements abordables dans plusieurs municipalités affecte de façon plus importante les personnes défavorisées ou présentant des facteurs de vulnérabilité. Si les inégalités associées au logement contribuent à exacerber les inégalités sociales de santé, la pénurie actuelle de logements abordables dans la grande région de Montréal contribue à creuser ces inégalités.

En terminant, nous tenons à saluer l'initiative de la CMM, actrice incontournable dans le domaine du logement, pour cette proposition d'une Politique métropolitaine d'habitation. Ce projet s'inscrit en cohérence avec les orientations structurantes présentées dans la Politique gouvernementale de prévention en santé (PGPS) et le Programme national de santé publique (PNSP) du Québec.

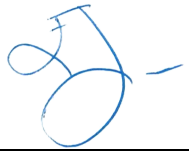
Nous souhaitons que ce projet de Politique métropolitaine d'habitation suscite l'engagement collectif de toutes les instances concernées. À titre de directrices et directeurs de santé publique nous réitérons notre engagement et offrons notre collaboration à tous les milieux municipaux, communautaires et du réseau de la santé dans la mise en œuvre des mesures proposées en matière d'habitation favorisant la santé, la réduction des inégalités sociales de santé et contribuant à lutter et à s'adapter aux changements climatiques. Puisse ce mémoire apporter un éclairage supplémentaire à la conception finale de la Politique d'habitation de la CMM; laquelle contribuera à améliorer le bien-être et la santé de la population.

Les directrices et directeurs de santé publique :

Mme Lynda Thibeault
Directrice de santé publique
Centre intégré universitaire de santé et de services de Lanaudière (14)



Mme Julie Loslier
Directrice de santé publique
Centre intégré universitaire de santé et de services de la Montérégie-Centre (16)



M. Éric Goyer
Directeur de santé publique
Centre intégré universitaire de santé et de services des Laurentides (15)

Mme Mylène Drouin
Directrice de santé publique
Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (06)

M. Jean-Pierre Trépanier
Directeur de santé publique
Centre intégré de santé et de services sociaux de Laval (13)

TABLE DES SIGLES ET ACRONYMES

CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
DGSP	Direction générale de santé publique
DSP	Direction de santé publique
GES	Gaz à effet de serre
LSC	Logement social et communautaire
LSP	Loi sur la santé publique
OMS	Organisation mondiale de la Santé
OSBL	Organisme sans but lucratif
PGPS	Politique gouvernementale de prévention en santé
PMH	Politique métropolitaine d'habitation
PNSP	Programme national de santé publique
RAPSIM	Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal
SCHL	Société canadienne d'hypothèque et de logement
SCLSC	Soutien communautaire en logement social et communautaire

RESUMÉ DES RECOMMANDATIONS

Les DSP émettent les 11 recommandations suivantes, présentées selon l'ordre d'apparition des actions de la politique.

CONCERNANT L'ORIENTATION 1

Recommandation 1 : Établir une cible minimale de 5 000 nouveaux logements sociaux et communautaires par année dans le Grand Montréal, jusqu'à l'atteinte d'une proportion de 20 % du parc de logements locatifs.

Recommandation 2 : Soutenir un programme gouvernemental dont le financement est dédié spécifiquement au logement social et communautaire pour des populations à faible et modeste revenu, mieux adapté au contexte du développement immobilier et des promoteurs de logement social.

Recommandation 3 : S'assurer que, dans le cadre des représentations auprès des ministères responsables, tous les nouveaux projets de logements sociaux et communautaires soient accompagnés d'une mesure de financement pérenne en soutien communautaire et adaptée selon les besoins de la clientèle visée par ces logements.

Recommandation 4 : Se doter, au sein de la CMM, d'une définition commune de l'abordabilité qui tient compte de la capacité de payer des ménages à faible et modeste revenu et intégrer cette définition dans les mesures règlementaires.

Recommandation 5 : Promouvoir et diffuser des outils sur les droits des locataires et étudier la faisabilité de développer une règlementation empêchant les évictions abusives.

Recommandation 6 : Soutenir et outiller les municipalités dans l'adoption de règlements de zonage visant l'encadrement de la location à court terme à des fins touristiques et récréatives.

CONCERNANT l'ORIENTATION 2

Recommandation 7 : Soutenir et outiller les municipalités pour que chacune se dote d'un règlement sur la salubrité des logements et d'un processus d'interventions avec les partenaires impliqués.

Recommandation 8 : Protéger, entretenir et accroître l'offre de logements transitoires et d'hébergement dédiés spécifiquement aux besoins des populations vulnérables vivant de l'instabilité résidentielle.

Recommandation 9 : Favoriser l'adoption de normes d'accessibilité universelle d'exigence plus élevée que celles prévues par le Code de construction du Québec et le Code national du bâtiment.

CONCERNANT l'ORIENTATION 3

Recommandation 10 : S'assurer que les stratégies favorisant la création de milieux de vie complets soient incluses dans la planification et l'aménagement des quartiers

Recommandation 11 : S'assurer d'inclure les logements sociaux et communautaires dans les programmes de financement qui favorisent une adoption accrue des meilleures pratiques en matière d'efficacité énergétique et de carboneutralité, ainsi qu'en matière d'adaptation aux aléas climatiques dans la construction et la rénovation.

INTRODUCTION

Dans le cadre de la consultation publique sur le Projet de Politique métropolitaine d'habitation, les Directions de santé publique régionales de Laval, de Lanaudière, des Laurentides, de la Montérégie et de Montréal saluent l'initiative de la CMM et présentent conjointement dans ce mémoire leurs recommandations et commentaires.

En participant à cette démarche de consultation publique, les DSP de la CMM souhaitent mettre en lumière les liens entre la santé et le bien-être des populations, d'une part, ainsi que les enjeux sociaux résultant des conditions de logement et de l'aménagement du territoire, d'autre part. Nos recommandations portent particulièrement sur la nécessité de bonifier les conditions d'habitation des populations les plus vulnérables.

Dans un premier temps, ce mémoire traitera du lien entre les conditions d'habitation et la santé des personnes. Dans un deuxième temps, nos recommandations prendront en considération les trois grandes orientations mises de l'avant dans le Projet de Politique métropolitaine d'habitation (PMH), en signalant les stratégies les plus efficaces à déployer pour améliorer la santé et le bien-être des populations, ainsi que pour réduire les inégalités sociales découlant des modes d'habitation et de l'aménagement du territoire. Enfin nous soulignerons l'importance de prévoir des moyens efficaces pour assurer la mise en œuvre de cette politique.

En présentant ce mémoire, les DSP désirent verser au débat les difficultés que vivent certains groupes sociaux vulnérables, particulièrement affectés par les problèmes de logement et les effets des changements climatiques. Nous croyons que les besoins de ces populations doivent être abordés en priorité pour en limiter les impacts sur la santé tant à court terme, qu'à moyen et long termes.

LE LOGEMENT : UN DÉTERMINANT SOCIAL DE SANTÉ ASSOCIÉ AUX INÉGALITÉS SOCIALES DE SANTÉ

Reconnu par l'Organisation des Nations Unies comme un droit fondamental, au même titre que la santé, le logement, incluant l'environnement où il se situe, fait référence au lieu occupé à des fins d'habitation et dans lequel ses occupants passent la majorité de leur temps. Le logement a une incidence sur notre santé et notre bien-être, tant sur le plan physique, mental que social. Le logement est composé de différentes dimensions. C'est l'interrelation entre ces dimensions qui fait du logement un important déterminant de la santé et des inégalités sociales de santé. Ainsi, il peut advenir qu'un logement nuise à la santé parce qu'il est trop cher, de mauvaise qualité, sans garantie du maintien d'occupation, trop éloigné des services et infrastructures (écoles, épiceries, services de santé, etc.) ou trop près de sources de nuisances.

Le modèle suivant représente une façon de conceptualiser les multiples dimensions du logement (voir figure 1). Le logement est considéré comme un enjeu complexe dont les différentes dimensions s'influencent mutuellement.

Figure 1 : Les dimensions du logement

On distingue 5 dimensions qui définissent le logement comme déterminant de santé publique :

1. **L'abordabilité** du logement constitue un réel enjeu de santé publique puisque les ménages qui consacrent une trop grande part de leur revenu pour se loger parviennent difficilement à répondre aux autres besoins essentiels tels se nourrir, se vêtir adéquatement et se déplacer. Pour les ménages à faible revenu, le fait de consacrer une trop grande part du revenu pour se loger amène une situation de stress pour les individus, augmente le risque de percevoir leur état de santé de façon négative et peut également contraindre les ménages à vivre de l'insécurité alimentaire. Le prix élevé des logements contraint certaines personnes à demeurer dans un logement en mauvaise condition ou trop petit, faute de pouvoir trouver un logement adéquat à prix abordable. Cette situation de précarité peut être source d'anxiété et de dépression.
2. **Un logement de qualité** répond aux besoins du ménage qui l'occupe. Il se doit d'être salubre, sécuritaire, de taille suffisante, confortable et résilient aux changements climatiques. À contrario:
    - Un logement insalubre, nécessitant des réparations majeures (ventilation inadéquate, manque de protection contre les températures extrêmes…*),* infesté de parasites ou autres pathogènes ainsi que de contaminants chimiques dans l'air, a des effets néfastes sur la santé respiratoire, sur la santé mentale (stress) et sur l'état de santé global de ses occupants particulièrement chez certains groupes de population plus vulnérables : enfants, personnes aînées, personnes souffrant d'allergies, d'asthmes ou de maladies respiratoires chroniques.
    - Un logement non adapté aux capacités des occupants peut augmenter les risques de traumatismes non intentionnels, soit augmenter le risque de chutes et ou de blessures notamment chez les personnes ainées et les personnes à mobilité réduite. Chez les personnes ainées, les chutes représentent la première cause d'hospitalisation et de mortalité découlant d'un traumatisme non intentionnel. Elles surviennent au moins une fois par année chez près du tiers (30 %) de la population aînée, le plus souvent à domicile. Ainsi, une approche globale d'accessibilité universelle est requise afin de s'assurer que les logements soient adaptés et adaptables aux besoins évolutifs des personnes qui y vivent.
    - Un logement trop petit pour le nombre de personnes qui l'habitent est associé à une vaste gamme de problèmes de santé notamment les maladies infectieuses et les maladies des voies respiratoires. Le manque d'espace et d'intimité est associé au stress chronique, à la détresse psychologique et aux comportements agressifs. Il nuit également au bon développement comportemental et cognitif des enfants. De plus, des périodes de confinement comme celles vécues dans le contexte de la pandémie COVID-19, exacerbent davantage ces effets négatifs sur la santé des ménages aux prises avec un logement trop petit.

3. **La sécurité d'occupation** réfère, quant à elle, à la capacité des ménages de demeurer dans leur logement dans la mesure où ils le souhaitent. La sécurité d'occupation diminue le stress et améliore la santé mentale, en plus de contribuer à la continuité de l'accès aux soins de santé, à la réussite éducative des enfants tout en permettant le développement et le maintien d'un réseau social qui contribue au bien-être et à la qualité de vie. En revanche, les ménages qui se trouvent en situation d'insécurité d'occupation (par exemple éviction du logement) peuvent développer des problèmes de santé mentale (anxiété, dépression) ainsi que vivre de l'isolement social et de l'exclusion.

En plus des éléments énumérés précédemment, le milieu dans lequel le logement s'insère contribue grandement à la qualité de vie et au bien-être de ses occupants :

4. **L'accessibilité physique et économique aux services** (pôles d'emplois, d'éducation, d'alimentation, de santé, etc.), aux commerces et aux infrastructures (transport collectif, transport interurbain, trottoirs et pistes cyclables, équipement de loisirs, parcs et espaces verts, etc.) permet de répondre facilement aux besoins de base de la population. Plusieurs conséquences peuvent affecter la santé des ménages qui n'ont pas d'accès aux commerces, infrastructures et services essentiels : insécurité et carence alimentaire, isolement social, sédentarité, etc.
5. **Une bonne qualité de l'environnement extérieur** est essentielle pour assurer la santé de la population. Le bruit environnemental et la pollution de l'air sont des nuisances qui peuvent affecter négativement la santé des personnes occupant des logements limitrophes. Le transport et les zones industrielles sont des sources importantes de bruit environnemental et de pollution de l'air. Au chapitre des conséquences liées à l'exposition au bruit environnemental, on compte : la perturbation du sommeil, l'hypertension et d'autres maladies cardiovasculaires. Par ailleurs, les conséquences liées à l'exposition de la pollution de l'air se manifestent par des symptômes respiratoires et cardiovasculaires, une hausse de la mortalité cardiopulmonaire et par cancer ainsi que de l'asthme chez l'enfant.

Les liens établis entre les conditions de logement et la santé peuvent se traduire par des **inégalités sociales de santé**[1] : les personnes socioéconomiquement défavorisées sont plus à risque d'être mal logées et accèdent plus difficilement à un logement de qualité, ce qui a des conséquences sur leur état de santé. Les personnes en situations de vulnérabilité suivantes sont les plus à risque :

- Les ménages à faible revenu notamment les femmes monoparentales, les enfants, les personnes aînées et les personnes immigrantes;
- Les personnes avec des besoins particuliers (santé mentale, déficience intellectuelle, personnes victimes de violence, personnes à risque d'itinérance…) s'inscrivent également dans cet enjeu d'accès à un logement acceptable.
- Notons que parmi les populations les plus vulnérables, celles issues de l'immigration et en particulier les immigrants récents sont plus susceptibles de subir des discriminations liées au logement (accès, maintien, accès à un logement social, accès à de l'information dans leur langue, etc.) et par conséquent, encore plus d'inégalités sociales de santé.

Par ailleurs, pendant la pandémie de la COVID-19, les inégalités sociales face au logement se sont accentuées. Or, il est possible d'agir sur le déterminant du logement et de réduire les iniquités de santé entre les populations les mieux nanties et les populations qui vivent en situation de pauvreté. En ce sens, les politiques publiques demeurent une assise essentielle pour rééquilibrer les conditions d'habitation au profit des populations les plus désavantagée.

AVIS GÉNÉRAUX ET RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES

Concernant l'orientation 1 : Assurer l'abordabilité au logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région

Selon les plus récentes données de la CMM, le coût moyen d'un logement inoccupé de deux chambres (4½) sur le marché est de 1 140 $ par mois (comparativement à 935 $ par mois pour un logement occupé) et le taux d'inoccupation pour les logements les moins dispendieux (moins de 925$ par mois) se situe sous la barre des 2 %. Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), il y a une pénurie de logement lorsque le taux d'inoccupation est inférieur à 3%. De plus, dans le contexte inflationniste actuel, les ménages doivent composer avec une baisse de leur pouvoir d'achat car les coûts liés au logement, au transport et à l'alimentation explosent. Dans cette perspective, même si les conditions de logement peuvent affecter toute la population, ce sont les ménages locataires qui sont les plus vulnérables face à l'habitation. Par ailleurs, le mode d'occupation du domicile (propriétaire ou locataire) est fortement associé au revenu des ménages. À cet égard, au Québec, en 2016, 32 % de la population locataire vivait sous la mesure de faible revenu comparativement à 6 % chez les propriétaires.

[1] « Une inégalité sociale de santé se définit comme une différence de santé entre les individus liés à des facteurs ou critères sociaux de différenciation (classes sociales, catégories socioprofessionnelles, catégories de revenu, niveaux d'études, etc.) » : (Aïach, 2000)

Nous accueillons favorablement le fait que la CMM reconnaisse l'importance de l'abordabilité des logements et de l'accroissement du parc de logements sociaux et communautaires (LSC) comme des leviers structurants pour atténuer les impacts liés à la crise du logement (objectifs 1 et 2 du projet de PMH).

Nous souhaitons aussi rappeler l'importance du soutien communautaire et individuel des ménages résidants en LSC comme une mesure importante de prévention en santé, d'inclusion sociale, de cohésion sociale et d'intégration socio-professionnelle (piste d'action 5). À ce sujet, les LSC sont les premiers remparts d'une stratégie intégrée de lutte et de prévention de l'itinérance, laquelle comprend une diversité de mesures dont l'hébergement d'urgence, les logements de transition, les maisons de chambres et les logements permanents.

La promotion et le partage des bonnes pratiques des municipalités en matière de logement social et abordable est une piste fort prometteuse (piste d'action 11). La promotion de modèles innovants et inspirants permet d'améliorer l'acceptabilité sociale des projets de LSC et d'en démontrer les bienfaits pour une communauté. À cet égard, la volonté de la CMM de développer des outils de partage est saluée.

Des mesures de protection permettant un meilleur encadrement du logement locatif (piste d'action 13) nous semblent incontournables pour freiner les hausses abusives de loyers, les « rénovictions », l'insalubrité, la discrimination et le harcèlement, à plus forte raison en contexte de pénurie de logement abordable. Dans sa mise en œuvre, il serait essentiel que la CMM, de concert avec les parties prenantes impliquées, obtienne des informations sur le coût antérieur des logements nouvellement remis sur le marché locatif et permette aux locataires potentiels d'accéder à ces informations, pour que ces derniers puissent se prévaloir de leurs droits.

Enfin, nous tenons à souligner que les compétences de la CMM dans le développement d'outils réglementaires constituent un levier important pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière de logement social, communautaire et abordable. L'adoption de règlements d'inclusion aux cibles ambitieuses (piste d'action 7) et le zonage locatif (piste d'action 15) constituent à notre avis des opportunités prometteuses à expliciter dans la mise en œuvre de la PMH.

Recommandation 1 : Établir une cible minimale de 5 000 nouveaux logements sociaux et communautaires par année dans le Grand Montréal, jusqu'à l'atteinte d'une proportion de 20 % du parc de logements locatifs.

Le logement social communautaire (LSC)[2] permet à des ménages à faible et modeste revenu de trouver un logement à loyer adapté à leur capacité de payer, de qualité et de taille adéquate. Le LSC est un outil efficace de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, qui permet de réduire les inégalités sociales de santé. Il constitue, dans certains cas, une alternative aux hébergements temporaires et à l'institutionnalisation (maintien à domicile des personnes ainées, accompagnement et soutien communautaire, etc.).

Qu'il soit géré par des institutions publiques ou par le milieu communautaire, le LSC a la grande pertinence de répondre aux besoins divers des populations les plus vulnérables. L'habitation communautaire se distingue néanmoins par un mode de participation des usagers (mode associatif ou coopératif) et par la mixité sociale visée, s'adressant à la fois à des personnes à faible et modeste revenu ou à des personnes présentant des besoins particuliers. Ce milieu de vie inclusif et solidaire contribue au développement des liens sociaux ainsi qu'au pouvoir d'agir individuel et communautaire. Les usagers sont parties prenantes des décisions de façon directe ou indirecte et possèdent ainsi un certain contrôle sur leur milieu de vie.

D'après le Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal :

- 76 700 logements sociaux et communautaires sont recensés sur le territoire de la CMM, soit 4,1 % des logements de la région et approximativement 9,1 % des logement locatifs;
- 72 % des LSC du Grand Montréal ont été construits avant 1994, année marquant le désengagement du gouvernement fédéral dans la construction des logements sociaux;
- Près de 200 000 ménages à faible revenu éprouvent des problèmes d'abordabilité de logement (30 000 ménages sur les listes d'attente des offices d'habitation).

Il est essentiel d'augmenter le parc de logement social de la CMM de manière à répondre véritablement aux besoins. Il y a un enjeu à rattraper le retard cumulé et à établir des cibles plus ambitieuses et à plus long terme. La cible annuelle de 3 000 logements sociaux et communautaires durant 10 ans est insuffisante compte tenu des besoins recensés. Bien que des enjeux de faisabilité peuvent ralentir ou limiter la construction de LSC, nous recommandons que les efforts nécessaires soient consentis pour qu'une cible minimale de 5 000 logements sociaux et communautaires par année soit atteinte, jusqu'à l'obtention d'une proportion de 20% du parc de logement locatif.

[2] Le logement social et communautaire comprend les logements sociaux publics et les logements sociaux communautaires. Les logements sociaux publics sont gérés par les offices d'habitation, alors que les logements sociaux communautaires sont gérés par les organismes sans but lucratif (OSBL), les coopératives d'habitation ou les offices d'habitation. Ce type de logement correspond à une formule de propriété collective poursuivant une finalité sociale plutôt qu'une finalité lucrative.

L'étude des principales politiques publiques en matière d'abordabilité (réalisée par le Centre de recherche Léa-Roback) démontre qu'en Europe l'un des éléments de succès des politiques publiques en matière de logement social, repose sur un investissement massif, récurent et continu sur le long terme des différents paliers de gouvernement. C'est ainsi que le taux de logements sociaux par rapport au parc de logements oscille entre 13% et 30% dans certains pays d'Europe (Finlande, France (15,6% en 2021), Royaume-Uni, Suède, Danemark, Autriche et Pays-Bas). À titre d'exemple, la France a adopté en l'an 2000 la *Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain* qui vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Les communes, selon le nombre d'habitants, doivent disposer d'un minimum de logements sociaux (20 ou 25 %, calculé selon les besoins).

Recommandation 2 : Soutenir un programme gouvernemental dont le financement est dédié spécifiquement au logement social et communautaire pour des populations à faible et modeste revenu, mieux adapté au contexte du développement immobilier et des promoteurs de logement social.

D'après le Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal : entre 2016 et 2020, 7,6 % des logements locatifs mis en chantier ont été des logements sociaux et communautaires. Pour expliquer cette rareté de construction, on peut nommer l'augmentation des coûts de construction et le manque de terrains abordables, mais aussi l'insuffisance du financement du programme Accès-Logis (financement moindre depuis 5 ans et absence de nouveau financement depuis 2021).

Depuis plus de 25 ans, le programme AccèsLogis Québec[3] était la source de financement principale du logement social et communautaire. Élaboré en concertation avec les acteurs du milieu, le programme avait l'avantage de répondre aux besoins des communautés, aux enjeux des développeurs immobiliers et des promoteurs communautaires.

À l'automne 2021, un nouveau programme de subventions est annoncé, le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ). Les promoteurs à but lucratif y sont désormais admissibles, au même titre que les OSBL, les coopératives d'habitation et les offices municipaux. Ce programme, qui fonctionne par appel de projets, ne constitue pas un cadre favorable de développement du logement social et communautaire.

[3] Programme provincial d'aide à la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires administré par la SHQ.

Nous recommandons donc d'appuyer le financement d'un programme gouvernemental dédié au LSC qui intègre les éléments suivants :

- Une enveloppe récurrente avec un accès à du soutien financier de prédémarrage facilitant l'élaboration des projets et la validation des conditions de faisabilité par les promoteurs de logement social;
- Une possibilité de dépôt de demande de financement en continu selon les opportunités de développement immobilier;
- Une approbation de financement par étapes adaptée aux différents stades de réalisation d'un projet immobilier (acquisition site, élaboration, construction...) et au rythme de développement des promoteurs communautaires et du contexte immobilier;
- Un arrimage automatique au Programme de supplément au loyer;
- Une reconnaissance du soutien communautaire au logement social;
- Une considération de la diversité des besoins incluant différentes catégories de personnes ayant des vulnérabilités sur le plan social (logements avec services) (outre les personnes avec des revenus faibles et modestes)

Recommandation 3 : S'assurer que, dans le cadre des représentations auprès des ministères responsables, tous les nouveaux projets de logements sociaux et communautaires soient accompagnés d'une mesure de financement pérenne en soutien communautaire et adaptée selon les besoins de la clientèle visée par ces logements.

Le soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC) est une importante mesure du filet social; il s'agit d'un accompagnement direct offert aux personnes les plus vulnérables dans leur milieu de vie respectif. Un premier cadre de référence a été rédigé par le ministère de l'Habitation en 2007, puis réédité en 2022 où l'on définit le SCLSC comme : « […] un ensemble d'actions qui peuvent aller de l'accueil à la référence, en passant par l'accompagnement auprès de services publics, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, la gestion du bail, du soutien ponctuel, le soutien au comité de locataires et aux autres comités et l'organisation d'activités communautaires. » (MSSS et SHQ, 2022) Le soutien communautaire permet également à certaines personnes vulnérables qui ne pourraient avoir accès à un logement, de par leurs difficultés, d'accéder à un logement autonome. Cette pratique est également un moyen de favoriser la participation sociale des personnes et de préserver une stabilité résidentielle dans leur logement. Le soutien communautaire favorise le développement des compétences et aptitudes sociales pour les personnes les plus vulnérables.

Le soutien communautaire en logement social est également reconnu par le gouvernement du Québec comme une pratique d'intervention indispensable dans sa *Politique nationale de lutte à l'itinérance*. Le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM) rappelle que le fait de posséder un logement est essentiel, mais que cela ne suffit pas pour mettre fin à l'itinérance. Il y a tout un parcours à traverser où le soutien communautaire en logement social revêt une importance capitale pour permettre aux personnes d'acquérir une certaine stabilité. D'ailleurs, le volet 3 du programme Accès Logis exigeait un soutien communautaire pour tous nouveaux projets qui visaient une clientèle itinérante.

Recommandation 4 : Se doter, au sein de la CMM, d'une définition commune de l'abordabilité qui tient compte de la capacité de payer des ménages à faible et modeste revenu et intégrer cette définition dans les mesures règlementaires.

Afin de développer une vision commune au sein de la CMM des enjeux de l'habitation et des objectifs à atteindre, il est essentiel de définir le plus précisément les concepts clés, notamment celui de l'abordabilité. L'adoption d'une définition commune de l'abordabilité permettra à l'ensemble des instances concernées d'établir conjointement des stratégies permettant d'améliorer la santé et les conditions de vie de l'ensemble de la population, principalement celles des plus vulnérables face à l'habitation.

Il serait souhaitable que cette définition transcende les limites de la CMM et soit reconnue par tous les paliers gouvernementaux qui interviennent en logement.

Présentement, les critères servant à définir l'abordabilité des logements varient beaucoup selon les divers contextes d'application et les objectifs visés. Nous retiendrons ici qu'un logement abordable se définit comme un logement qui répond aux besoins du ménage et dont le coût du loyer n'empêche pas les membres du ménage de répondre à leurs autres besoins de base, tel que se nourrir ou se vêtir.

Tout comme la définition de l'abordabilité, il n'existe pas de consensus sur les indicateurs qui permettent de quantifier les ménages vulnérables qui vivent dans un logement inabordable. Deux approches sont principalement utilisées pour mesurer l'abordabilité des logements sur un territoire :

- En fonction des loyers de référence, où la valeur de référence est établie sous la valeur du loyer médian sur le marché local. Cette méthode de calcul ne peut garantir une réponse adéquate à la capacité de payer des personnes compte tenu du contexte d'augmentation incontrôlée des loyers de références qui ne suit pas la courbe d'augmentation des revenus des locataires.
- Selon le taux d'effort des ménages, soit la capacité de payer en fonction du revenu. Au Canada, la situation d'inabordabilité du logement est communément définie comme le fait de consacrer plus de 30 % du revenu du ménage (avant impôts) au logement. Il est important de souligner que cet indicateur ne représente pas toujours les conditions financières idéales dans lesquelles devraient vivre les ménages. Ainsi, avoir un taux d'effort inférieur à 30 % ne garantit pas que les ménages à plus faible revenu soient logés convenablement. Inversement, un ménage avec un revenu élevé pourrait habiter un logement luxueux et avoir un taux d'effort de 30 % ou plus.

La mesure de l'abordabilité devrait reposer sur le taux d'effort et d'autres critères tels que la composition du ménage, la localisation géographique, le revenu résiduel permettant de répondre aux autres besoins essentiels, la qualité des logements occupés par les ménages et la sécurité d'occupation.

Le développement et la création d'indicateurs de difficultés sur les conditions d'habitation pourraient faire l'objet d'un chantier de travail, permettant à la CMM et aux DSP de travailler de concert sur ces enjeux.

Recommandation 5 : Promouvoir et diffuser des outils sur les droits des locataires et étudier la faisabilité de développer une règlementation empêchant les évictions abusives.

Une pénurie de logements abordables sur le marché locatif combinée à une insuffisance de mesures de protection pour les locataires et à une méconnaissance de leurs droits placent les propriétaires en position de force face aux locataires. À ce sujet, une étude réalisée en 2020 dans l'arrondissement La Petite-Patrie à Montréal montre que 85% des 363 cas d'éviction observés entre 2015 et 2020 étaient de nature frauduleuse. De plus, les locataires évincés avaient un revenu jugé faible. Leur seul recours légal pour contester une hausse abusive de loyer ou une éviction est de déposer une plaine au Tribunal administratif du logement. Par ailleurs, la responsabilité de déterminer si une hausse est abusive ou une éviction illégale repose sur les épaules des locataires. Toutefois, plusieurs locataires n'utilisent pas cette option lors de la réception d'un avis d'éviction ou d'augmentation de loyer, souvent par méconnaissance de leurs droits ou par craintes de représailles de la part de leur propriétaire.

Il faudrait de plus soutenir les locataires dans le respect de leurs droits à un logement sain et salubre. Pour ce faire, les municipalités de la CMM devraient faire connaitre aux locataires leurs droits et les moyens de les faire respecter, notamment via les règlementations sur l'insalubrité, mais aussi par le Tribunal administratif du logement. Une considération particulière pour les locataires ainés, d'immigration récente, racisés et défavorisés devrait aussi être présente au sein de la municipalité.

Comme les lois qui encadrent le droit au logement peuvent être complexes à s'approprier pour de nombreux ménages locataires, nous croyons que la production et la diffusion d'outils informatifs, qui tient compte des niveaux de littératie des ménages soient nécessaires. ils seraient adaptables dans les principales langues d'usage de la population de la CMM, permettant ainsi aux différents groupes de soutien de renforcer les mesures de protection des locataires qui font face à des évictions, des augmentations de loyer abusives, de l'insalubrité, de la discrimination ou du harcèlement.

Recommandation 6 : Soutenir et outiller les municipalités dans l'adoption de règlements de zonage visant l'encadrement de la location à court terme à des fins touristiques et récréatives.

Il a été démontré que les plateformes de location de courte durée contribuent à la réduction de l'offre de logements locatifs, à l'augmentation des prix des loyers dans les secteurs convoités et du phénomène de gentrification. La location à court terme, à travers ces plateformes, a aussi plusieurs impacts sociaux négatifs sur la vie de quartier et la qualité de vie des résidents comme l'augmentation du bruit, du trafic et de la criminalité, en plus de faire exploser le prix des loyers et de faire disparaître les commerces de proximité.

Depuis 2016, le gouvernement du Québec tente de légiférer pour encadrer l'offre d'hébergement touristique à travers la location de courte durée. Depuis les dernières modifications au règlement, le nombre d'inspections et d'amendes à ce sujet sont en hausse à Montréal. Toutefois, ces règlements ont principalement des visées de collecte fiscale ou d'équité entre le marché de location de courte durée et le marché hôtelier classique. Ces règlementations accomplissent peu en termes de protection du parc locatif pour l'habitation à long terme.

Les deux arrondissements de Montréal où l'on retrouve la plus grande concentration d'annonces sur des plateformes de location de courte durée (le-Plateau-Mont-Royal et Ville-Marie) ont également tenté d'encadrer ce type d'activité en la limitant géographiquement à certaines rues. Cependant, l'application d'une telle règlementation est difficile et coûteuse sans le soutien inconditionnel des plateformes de location.

Nous recommandons à la CMM de développer un cadre réglementaire pour protéger les espaces résidentiels de la location courte durée et conséquemment, de soutenir les municipalités dans l'adoption et l'application de règlements de zonage sur leur territoire afin d'encadrer les locations de courte durée.

Concernant l'Orientation 2 : Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée aux besoins évolutifs des populations

La population de la CMM est une population hétérogène avec des besoins diversifiés en termes d'habitation. Il est important d'être en mesure de fournir des modalités de logement qui puissent répondre à l'éventail des besoins. Les personnes plus défavorisées, marginalisées, discriminées, vivant seules, ou avec des incapacités (physiques ou cognitives) peuvent avoir plus de difficultés à trouver un logement de qualité et adapté à leurs revenus et à leurs besoins. Ces personnes doivent faire l'objet d'une préoccupation particulière dans l'élaboration de l'offre de logement sur le territoire de la CMM.

Dans sa PMH, la CMM reconnaît l'importance de planifier et de développer une offre de logement adaptée de qualité pour répondre aux besoins évolutifs de la population de son territoire. Dans un contexte démographique de vieillissement de la population, nous accueillons avec enthousiasme la volonté de permettre aux personnes de vieillir dans leur milieu de vie en diversifiant les modèles résidentiels offerts (pistes d'action 26 et 27) afin qu'ils répondent aux aspirations et aux besoins des ainés.

La CMM reconnaît l'importance que les municipalités disposent des pouvoirs nécessaires pour prévenir l'insalubrité sur leur territoire (piste d'action 23). Nous sommes d'avis, considérant les effets de l'insalubrité sur la santé des individus, que l'entretien des logements devrait en effet être un enjeu crucial pour les municipalités.

Recommandation 7 : Soutenir et outiller les municipalités pour que chacune se dote d'un règlement sur la salubrité des logements et d'un processus d'interventions avec les partenaires impliqués.

D'après le Portrait de l'habitation dans le grand Montréal de la CMM de 2022, c'est dans le marché locatif que l'on retrouve le plus grand nombre de logements nécessitant des réparations majeures (condition prédisposante à l'insalubrité), soit 8 % de l'ensemble des logements locatifs. Par ailleurs, plus d'un tiers (38,2 %) de ces logements sont habités par des ménages à faible revenu.

Considérant les effets néfastes de l'insalubrité sur la santé des individus, l'entretien des logements devrait faire l'objet d'une attention particulière de la part des municipalités. Si la politique évoque la nécessité que les municipalités disposent des pouvoirs nécessaires pour prévenir l'insalubrité, il nous apparaît important que celles-ci se dotent, dans le cadre de leurs compétences, d'outils et de stratégies pour prévenir l'insalubrité et intervenir, le cas échéant.

Pour intervenir dans les situations d'insalubrité, un éventail de stratégies devrait être développé au sein des municipalités : on peut penser notamment au soutien offert aux propriétaires et locataires (diffusion d'outils, expertise-conseil, inspections), à la réglementation en matière de salubrité et aux mesures dissuasives ou coercitives pour les propriétaires récalcitrants. Notons que l'absence de règlementation ou une application déficiente peuvent rendre plus complexe la résolution des situations d'insalubrité. Au sein de la CMM, plusieurs initiatives municipales démontrent un leadership en la matière : certains règlements pourraient être source d'inspiration tant au niveau de leur élaboration que de leur application.

La prise en charge des problématiques d'insalubrité relève souvent d'une coresponsabilité : municipalité/municipalité régionale de comté (MRC) (service d'urbanisme/service de l'habitation, sécurité publique), organismes communautaires (comités logement) et réseau de la santé (DSP, travailleurs sociaux, infirmières, psychologues). Le succès d'une intervention repose, notamment dans les cas complexes, sur une formation adéquate des inspecteurs en salubrité, sur la synergie entre les acteurs concernés, l'établissement d'une gouvernance claire (ententes intersectorielles favorisant une prise en charge selon une trajectoire établie et structurée) ainsi qu'une compréhension des rôles et responsabilités de chaque membre du groupe.

Les DSP peuvent jouer un rôle clé dans la gestion des situations d'insalubrité : elles participent déjà à certaines tables de concertation et de plans d'interventions. Les professionnels des DSP peuvent, via leur expertise et expérience, explorer les enjeux prioritaires et identifier les solutions prometteuses et efficaces.

Malgré les défis de mise en œuvre, nous réitérons l'importance que la CMM soutienne les municipalités pour qu'elles accordent les ressources financières, humaines et techniques nécessaires à l'implantation de stratégies adaptées à leur réalité (réglementation, inspections, formation adéquate des inspecteurs, ententes de trajectoires des plaintes) pour gérer rapidement et efficacement les situations d'insalubrité sur leur territoire.

Recommandation 8 : Protéger, entretenir et accroître l'offre de logements transitoires et d'hébergement dédiés spécifiquement aux besoins des populations vulnérables vivant de l'instabilité résidentielle

Des logements transitoires avec accompagnement existent sur le territoire de la CMM afin de permettre aux personnes vulnérables d'être soutenues dans leur démarche d'insertion ou de réinsertion sociale. Outre le fait de loger des personnes en situation de précarité, ce type de logement permet surtout de réaliser un accompagnement dans la prise en charge des problématiques de santé et peut préparer la personne à accéder à un logement autonome. Les logements transitoires s'adressent à différents types de populations : jeunes sortant de centres jeunesses, sortant d'établissements carcéraux, femmes victimes de violence conjugale, personnes ayant des problématiques de santé mentale ou physique, population immigrante ou demandeurs d'asile, etc. À toutes ces catégories de populations doit correspondre une solution de logement qui prenne en compte et permette un travail sur les difficultés et besoins particuliers de ces personnes. Il nous parait donc primordial de pouvoir offrir et augmenter l'offre de ce type de logements sur tout le territoire.

Si la CMM reconnait le droit au logement comme un droit incontestable, il semble important de faciliter son accès pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque de devenir. Depuis les années 2000, le phénomène de l'itinérance a pris de l'ampleur, tant par l'augmentation du nombre de personnes sans abri, mais également par la diversité de profils qui le composent. L'itinérance touche encore fortement les hommes, mais on constate aujourd'hui une plus grande mixité des profils (jeunes, population immigrée, femmes, population autochtone, personnes avec des troubles graves de santé physique et mentale et tout récemment l'apparition d'une population aînée qui tombe dans l'itinérance à un âge avancé). Les conséquences de l'itinérance, qu'elle soit situationnelle ou chronique, sur la santé des individus sont grandes : vieillissement prématuré, développement ou aggravation de troubles de santé mentale, problèmes et blessures physiques, problèmes liés à une mauvaise alimentation, difficultés d'accès aux soins nécessaires et adaptés, etc.

Présentes sur tout le territoire de la CMM, les maisons de chambres constituent une offre de logement facile d'accès pour les personnes privées de logement et/ou en difficulté pour toutes sortes de raisons (divorce, endettement, perte de logement, etc.).

Le territoire de la CMM fait également face à une pénurie de logements de transition, ce qui justifie encore plus une intervention énergique pour la préservation des maisons de chambres. Actuellement considérées comme une des solutions à l'itinérance, elles occupent une place importante dans l'offre de logements pour les personnes seules et à faible revenu ainsi que pour celles optant pour ce type de logement en raison de leur mode de vie. Depuis une quarantaine d'années, et alors qu'elles sont considérées comme la dernière étape avant la rue et la première quand on en sort, il est constaté un effritement du parc de maisons de chambres dans les centres urbains du Québec. Il nous semble donc plus que nécessaire de préserver, protéger et augmenter le parc existant, par exemple en interdisant les conversions de la vocation de ces hébergements lors de la vente et en soutenant les propriétaires des maisons de chambres privées avec des ressources matérielles ou financières pour la rénovation ou la mise en conformité de leurs biens.

Recommandation 9 : Favoriser l'adoption de normes d'accessibilité universelle d'exigence plus élevée que celles prévues par le Code de construction du Québec et le Code national du bâtiment.

L'accessibilité au sens large est une condition déterminante de la participation sociale, communautaire et économique, et de ce fait, de la santé et du bien-être de l'ensemble de la population. Un environnement bâti qui favorise l'accessibilité garantit à tous les conditions de base propices à leur épanouissement. Qui plus est, la conception d'environnements universellement accessibles permet de réduire les inégalités sociales de santé et de favoriser le vieillissement en santé, car elle rend les aménagements inclusifs, sécuritaires et confortables pour l'ensemble de la population.

L'accessibilité universelle est une approche inclusive où tous les citoyens sont visés. Elle répond à des besoins beaucoup plus vastes que l'accessibilité ciblée selon le code de construction du Québec ou que l'adaptation.

En aménagement, le concept de l'accessibilité universelle prône la réalisation d'environnements sans obstacle, tels que les bâtiments, les espaces publics, les équipements ou les objets. Cette approche consiste à aménager des milieux de vie dans lesquels toute la population puisse vivre en toute liberté, autonomie et en sécurité, à toutes les étapes de la vie. Les besoins de tous les groupes composant la population sont pris en compte : les familles, les enfants, les personnes ainées, les personnes immigrantes, les personnes vivant avec des limitations fonctionnelles... Toutes les limitations sont considérées (motrice, visuelle, auditive, cognitive, etc.), de même que les situations d'incapacité temporaire. En intégrant l'accessibilité universelle dès la conception d'un projet, les solutions privilégiées seront simples et esthétiques, à des coûts comparables à la réalisation traditionnelle. Tous les projets peuvent intégrer le concept : résidences, commerces, lieux de travail, de loisirs ou de services, corridors de marche, parcs et espaces verts, signalisation, etc. (Société Logique, 2004).

Depuis septembre 2018, de nouvelles exigences visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation ont été introduites au Code de construction et au Code national du bâtiment. Ces exigences s'ajoutent à celles de la section 3.8, « Conception sans obstacles », et à celles contenues dans les autres sections du Code. Les concepteurs et les entrepreneurs doivent répondre aux exigences de l'une des sous-sections suivantes : 3.8.4, « Logement minimalement accessible d'une habitation », ou 3.8.5, « Logement adaptable d'une habitation ».

Bien que ces avancées récentes en matière de réglementation permettent de faire évoluer les pratiques pour mieux répondre aux besoins variés de la population, nous tenons à souligner que leur portée est limitée, particulièrement en ce qui a trait à son grand nombre d'exclusions d'applications. Par exemple, les logements des résidences privées pour aînés et des résidences pour aînés de type familial sont considérés comme des logements faisant partie d'un établissement de soins et sont d'emblée exclus.

Or, les changements démographiques engendrés par le vieillissement de la population commandent la nécessité de prévoir des logements et une variété de typologies d'habitations et de milieux de vie qui permettront d'accroître l'accessibilité, la sécurité ainsi que le maintien à domicile des personnes ainées.

Dans cette perspective, nous recommandons que la CMM reconnaisse que des efforts supplémentaires sont nécessaires pour garantir une offre de logements qui réponde aux besoins d'une population diversifiée et vieillissante et qu'elle soutienne l'adoption de normes d'accessibilité universelle d'exigence plus élevée que celles prévues par le Code de construction du Québec et le Code national du bâtiment.

Concernant l'Orientation 3 : Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques

Selon l'OMS, les changements climatiques sont la plus grande menace à la santé du 21^{e} siècle. Plusieurs phénomènes climatiques (chaleur extrême, pluies abondantes, inondations, etc.) peuvent avoir de graves conséquences sur la santé physique et psychosociale de la population. Certains groupes de population sont plus vulnérables à ces aléas, notamment les personnes atteintes de maladies chroniques, les personnes aînées, les personnes vivant avec des incapacités, les personnes d'immigration récente ou encore les personnes à faible revenu. Actuellement, le tiers des logements du Grand Montréal est situé dans un îlot de chaleur. Selon l'enquête épidémiologique réalisée par la Direction régionale de santé publique de Montréal suite à la vague de chaleur de 2018, les personnes vulnérables qui résident dans un îlot de chaleur sont deux fois plus à risque de décès que celles qui ne résident pas dans un îlot de chaleur.

Pour contrer les changements climatiques, deux types d'interventions peuvent être mises en œuvre : l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre (GES) et l'adaptation, laquelle consiste à réduire la vulnérabilité de la population et de son environnement aux effets négatifs des changements climatiques. La CMM dispose déjà de plusieurs leviers pour favoriser une transition écologique inclusive sur son territoire. Afin d'y parvenir, la Politique métropolitaine d'habitation doit s'inscrire, à la fois en cohérence et en complémentarité, avec les autres plans et politiques de la CMM en matière d'aménagement, de mobilité et d'environnement.

Nous reconnaissons la volonté de la CMM de déminéraliser et verdir les quartiers résidentiels en priorisant ceux où les populations les plus vulnérables résident (piste d'action 37). Ainsi, le verdissement peut prendre différentes formes. Par exemple, la restauration écologique des terrains de golf inutilisés constitue une occasion à saisir de créer des milieux naturels et d'ajouter des espaces verts accessibles à la population. Rappelons que le Règlement de contrôle intérimaire 2022-97 adopté par la CMM le 16 juin 2022 a pour objectif de prohiber le développement immobilier de six anciens terrains de golf sur son territoire.

Nous saluons l'intention de la CMM de limiter les stationnements de surface et de promouvoir l'aménagement de stationnement plus écoresponsables (piste d'action 38). En effet, pour déployer pleinement cette piste d'action, différents leviers à la disposition de la CMM peuvent assurer une saine gestion du stationnement sur son territoire, laquelle permettrait de développer des modes partagés et alternatifs à la voiture individuelle, influençant ainsi les comportements en matière de mobilité, en plus de favoriser des déplacements actifs plus sécuritaires et conviviaux. En ce sens, la Démarche stationnement écoresponsable portée par les Conseils régionaux de l'environnement de Montréal, de la Capitale-Nationale, du Centre-du-Québec, de Laval et de la Montérégie est une initiative inspirante.

Recommandation 10 : S'assurer que les stratégies favorisant la création de milieux de vie complets soient incluses dans la planification et l'aménagement des quartiers

Lorsqu'un logement est situé dans un milieu de vie complet, c'est-à-dire un milieu où il est possible, quel que soit l'âge des personnes, d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes dans une distance de marche de son habitation, cela favorise l'utilisation des transports actif et collectif et réduit la dépendance à la voiture, bénéficiant, entre autres, aux personnes à faible revenu qui n'ont pas les moyens d'en posséder une.

Les milieux de vie complets peuvent avoir des répercussions concrètes sur la santé. Ils peuvent, entre autres, influencer les habitudes de vie (pratique d'activité physique, accès à des aliments sains), mais aussi avoir un effet sur la sphère sociale (l'implication communautaire) et la qualité de l'environnement (réduction du bruit et de la pollution de l'air).

Dans sa publication de 2021 intitulée ''Logement et inégalités sociales de santé en temps de COVID-19 : des stratégies pour des logements abordables et de qualité'', l'INSPQ mentionnait plusieurs stratégies pour favoriser l'aménagement de milieux de vie complets, autant en milieux urbain que rural, parmi lesquelles :

- Intégration des commerces et services de proximité, des équipements collectifs, des installations communautaires, des espaces publics, des espaces verts et bleus accessibles à pied de l'habitation, qui répondent aux besoins de tous les groupes composant la population, incluant les personnes vulnérables;
- Aménagements sécuritaires, bien entretenus toute l'année, universellement accessibles et qui répondent aux besoins des différents groupes composant la population (ex. espaces publics conviviaux, équipements publics et mobilier urbain adaptés) ;
- Aménagements à échelle humaine et en harmonie avec le cadre bâti existant; c'est-à-dire donner la priorité aux personnes et mettre en valeur la qualité patrimoniale, architecturale et naturelle des milieux de vie
- Déplacements des habitants en toute sécurité, avec des modes de transport durables et accessibles à tous.

Enfin, les milieux de vie complets contribuent à répondre facilement aux besoins de base de la population, incluant les personnes qui ne possèdent pas de voiture.

Recommandation 11 : S'assurer d'inclure les logements sociaux et communautaires dans les programmes de financement qui favorisent une adoption accrue des meilleures pratiques en matière d'efficacité énergétique et de carboneutralité, ainsi qu'en matière d'adaptation aux aléas climatiques dans la construction et la rénovation.

Le projet de Politique métropolitaine d'habitation aborde l'importance de la performance écoénergétique des bâtiments résidentiels afin de réduire l'empreinte carbone des ménages. Il souligne aussi l'attention particulière qui doit être portée aux habitations sociales et communautaires, tant au niveau du parc existant que des nouvelles constructions.

Toutefois, le projet n'aborde pas la question de l'adaptation des logements aux impacts des changements climatiques. Les aléas climatiques sont susceptibles d'affecter les occupants aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur du logement. Parmi ces aléas, on retrouve les grands écarts de températures, les cycles gel-dégel, les précipitations extrêmes et les sécheresses, qui peuvent provoquer des bris et fragiliser les bâtiments. Les impacts de ces aléas sont tributaires de la qualité du logement (isolation, ventilation, étanchéité, etc.). Selon les connaissances actuelles et les prévisions projetant l'intensification de certains aléas, plus de dommages seront constatés aux habitations. Ces dommages physiques seront observés aussi bien à court terme (dommages immédiats, interruption des systèmes) qu'au long terme (accélération de l'usure et détérioration graduelle).

Contrairement aux aléas mentionnés précédemment, la chaleur extrême affecte moins drastiquement la qualité extérieure du logement. Cependant, sans climatisation, le niveau de confort des occupants diminue, aussi bien sur le plan thermique que de l'air ambiant. Les chaleurs extrêmes sont à l'origine de problèmes de santé et de décès enregistrés majoritairement à domicile, particulièrement chez les personnes aînées. En effet, le taux de mortalité chez les personnes de plus de 65 ans est élevé dans les secteurs où l'année de construction des logements est antérieure à 1940. Le risque de maladie ou de décès augmente significativement pour les personnes vulnérables lorsque la température intérieure soutenue est supérieure à 31°C. Finalement, les précipitations extrêmes et les inondations, amplifiant les infiltrations d'eau, sont aussi susceptibles d'endommager l'extérieur et l'intérieur des propriétés. Ceci, combiné à une augmentation de la température moyenne intérieure, favorise l'humidité excessive et la propagation des moisissures, bactéries et autres organismes indésirables.

Plusieurs mesures peuvent être mises en place pour adapter les logements aux différents aléas climatiques. L'augmentation des épisodes de gel-dégel nécessite un meilleur drainage au niveau de la toiture et de la structure des bâtiments. Pour atténuer l'impact des épisodes de chaleur extrême, la performance de l'enveloppe des bâtiments peut être améliorée au chapitre de l'isolation et de l'étanchéité. Les murs ou les toitures végétalisés peuvent aussi permettre d'abaisser la température intérieure en plus de lutter contre les îlots de chaleur. Enfin, l'étanchéité des fondations et le bon fonctionnement du drainage aux alentours d'un bâtiment sont nécessaires pour amoindrir les dommages liés aux inondations.

CONCLUSION : MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE

Par l'entremise de ce mémoire, les Directions de santé publique réitèrent leur appui au projet de Politique métropolitaine d'habitation de la CMM. Cette politique permet aux acteurs de se doter d'une vision commune concernant les actions prioritaires à mener autour des enjeux du logement : le logement social et communautaire, l'abordabilité du marché locatif privé, l'aménagement de milieux de vie complets et de qualité ainsi que la lutte et l'adaptation aux changements climatiques.

Les défis multiples en matière de logement appellent à une multitude de stratégies d'action, en cohérence avec les besoins évolutifs de la population, tout en impliquant l'ensemble des acteurs qui agissent sur ce déterminant.

Pour permettre des retombées positives le plus rapidement possible, nous souhaitons qu'un plan d'action détaillé concrétise les intentions de la PMH. Il devrait comprenant des cibles et des indicateurs de résultats permettant de suivre l'évolution du déploiement des mesures.

Parmi les conditions gagnantes, rappelons que les investissements récurrents des gouvernements provincial et fédéral, en cohérence avec les besoins des populations, demeurent essentiels pour permettre à tous de se loger dans des conditions favorables à leur santé.

Le leadership de la CMM favorisera la mobilisation des municipalités et des autres acteurs concernés autour du logement et de l'aménagement du territoire et permettra ainsi d'améliorer les conditions d'habitation. Cette politique publique fournira également aux municipalités des outils afin de mieux intervenir en habitation et ainsi, réduire les inégalités sociales et améliorer la santé de la population.

Les DSP ont une expertise sur les conditions d'habitation et les aménagements qui influencent la santé des individus. Elles offrent leur collaboration, entre autres, pour le développement d'indicateurs de suivis, le partage de données et le transfert de connaissances pour travailler avec la CMM sur cette problématique.

BIBLIOGRAPHIE

Agence de la santé et des services sociaux de Montréal (Direction régionale de santé publique de Montréal) (2006). *Le transport urbain, une question de santé : Rapport annuel 2006 sur la santé de la population montréalaise*. [En ligne]. Disponible https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/sujets-a-z/Transport/Transport_urbain_Rapport-2006.pdf

Agence de mobilité durable (2021). *Plan stratégique organisationnel 2021-2030*. [En ligne]. Disponible http://www.agencemobilitedurable.ca/images/files/Agence_de_mobilite_durable_PlanStrategique2021_2.pdf

Aïach, P. (2000). *De la mesure des inégalités : enjeux sociopolitiques et théoriques.* In A. Leclerc, D. Fassin, H. Grandjean, M. Kaminski & T. Lang, Les ISS. Paris : Éditions La Découverte/INSERM, pp. 81-91.

Barron, K., Kung, E. et Proserpio, D. (2018). *The sharing economy and housing affordability: Evidence from Airbnb*. [En ligne]. Disponible https://static1.squarespace.com/static/5bb2d447a9ab951efbf6d10a/t/5bea6881562fa7934045a3f0/1542088837594/The+Sharing+Economy+and+Housing+Affordability.pdf

Bergeron-Gaudin, J. V., & Jetté, C. (2020). Le transfert de l'innovation sociale. Le cas du soutien communautaire en logement social au Québec. [En ligne]. Disponible https://crises.uqam.ca/wp-content/uploads/2021/02/CRISES_ET2101.pdf

Bouchard-Bastien E, Gagné D, Demers-Bouffard D, Bergeron P, Robitaille E, Gauthier M, et collab. (2020). *Revitaliser les coeurs des villes et des villages*. [En ligne]. Québec, Québec : Institut national de santé publique du Québec.
Disponible https://www.inspq.qc.ca/publications/2704.

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). (2022). *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal. Cahiers métropolitains #10*. [En ligne]. Disponible https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

Centre for Ageing Better. Homes, health and COVID-19(2020). Londres, *R.-U. : Centre for Ageing Better*. [En ligne]. Disponible https://ageing-better.org.uk/resources/homes-health-and-covid-19

Centre de collaboration nationale en santé environnementale (2022). *Health checks during extreme heat events.* [En ligne]. Disponible : https://ncceh.ca/documents/guide/health-checks-during-extreme-heat-events

Centre de recherche sociale appliquée et Sandy Torres (2016). *Le logement social et communautaire dans la dynamique territoriale : retombées socio-économiques des projets d'habitation AccèsLogis au Québec.* [En ligne]. Disponible https://rqds.org/wp-content/uploads/2016/09/LSC_Six_etudes_de_cas_VF_web.pdf

Centre Intact d'adaptation au Climat (2022) *Chaleur extrême irréversible : protéger les canadiens.ennes et les collectivités d'un avenir mortel.* [En ligne]. Disponible https://www.centreintactadaptationclimat.ca/wp-content/uploads/2022/04/UoW_CIAC_2022-04-Chaleur-Extreme-Irreversible.pdf

Commission populaire sur la sauvegarde des maisons de chambre à Montréal (CPSMCM,2010) *Maisons de chambre en péril : la nécessité d'agir. Rapport de la Commission.* [En ligne]. Disponible https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/2492563?docref=CFVPfCv6q1gwJaKcPd-Kcg

Comité logement de la Petite Patrie (2020). *Entre fraude et spéculation: enquêtes sur les reprises et les évictions de logements.* [En ligne]. Disponible https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2021/02/Entre-fraude-et-spe%CC%81culation-CLPP-2020.pdf

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) (2021) *Les Grands indicateurs du marché locatif pour les cinq secteurs de la CMM.* Observatoire du Grand Montréal. [En ligne]. Disponible https://observatoire.cmm.qc.ca/les-grands-indicateurs-du-marche-locatif-pour-les-cinq-secteurs-de-la-cmm/

Communauté métropolitaine de Montréal (2021). *Rapport de la Commission sur l'environnement sur l'urgence climatique*. [En ligne]. Disponible https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2021/06/CEN_-Climat_Final-2.pdf,

Communauté métropolitaine de Montréal (2022) [cité le 30 août 2022]. *Changements climatiques*. [En ligne]. Disponible https://cmm.qc.ca/grands-enjeux/changements-climatiques/

Santé 2020 : Protection sociale, logement et santé [cité le 30 août 2022]. [En ligne]. Disponible : https ://www.euro.who.int/__data/assets/pdf_file/0011/ 338492/housinghealth_F.pdf.

Communauté métropolitaine de Montréal (2022). *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal.* [En ligne]. Disponible https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

Communauté métropolitaine de Montréal (2022). *Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-97 concernant les secteurs présentant un potentiel de reconversion en espace vert ou en milieu naturel.* [En ligne]. Disponible https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/06/RCI_2022-97_reconversion_EV_MN_adopte_non_en_vigueur.pdf

Communauté métropolitaine de Montréal (2022). *Déclaration métropolitaine pour l'abordabilité du logement. Un toit pour tous au sein de milieux de vie complets dans la CMM.* [En ligne]. Disponible https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2021/12/Declaration_Abordabilite-logement_FINAL.pdf

Conseil national de recherches Canada. (2019). B*âtiments et infrastructures publiques de base résilients aux changements climatiques : sommaire de l'état de la pratique et des écarts de connaissances dans l'adaptation aux changements climatiques des bâtiments et des infrastructures publiques de base.* [En ligne]. Disponible https://publications.gc.ca/collections/collection_2021/cnrc-nrc/NR16-236-2018-fra.pdf

Conseil régional de l'environnement de Montréal (2022). *Démarche stationnement écoresponsable : gérer, aménager et réglementer les aires de stationnement.* [En ligne]. Disponible https://stationnementecoresponsable.com/

Daoud, M., Hébert, G. (2009) *Pénurie de logements et hausse de loyers.* [En ligne]. Montréal, Québec : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS). Disponible https://iris-recherche.qc.ca/publications/penurie-de-logements-et-hausse-de-loyers/

Demers-Bouffard, D. (2021). *Les aléas affectés par les changements climatiques : effets sur la santé, vulnérabilités et mesures d'adaptation.* [En ligne]. Québec, Québec : Institut national de santé publique du Québec. Disponible https://www.inspq.qc.ca/publications/2771.

Direction des transports, Ville de Montréal (2017) *Aménagements piétons universellement accessibles.* [En ligne]. Disponible https://societelogique.org/doc/2_Fasc_5_Amenagement_pietons_AU.pdf

Direction du bâtiment et des installations techniques de la Régie du bâtiment du Québec (2019). *Accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation (Guide et interprétations - Édition 2019).* [En ligne]. Disponible https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Publications/francais/guide-accessibilite-logements-habitation.pdf

Direction régionale de santé publique (CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal) (2019). *Enquête épidémiologique – Vague de chaleur à l'été 2018 à Montréal.* [En ligne]. Disponible https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/Directeur/Rapports/Resume_EnqueteChaleurMtl_2018.pdf

Direction régionale de santé publique (DRSP) du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. (2015). *Pour des logements salubres et abordables*. *Rapport du directeur de santé publique de Montréal.* [En ligne]. Disponible https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/Directeur/Rapports/Rap_Logements_synthese_2015_FR.pdf

Éco Habitation (2021). S*ubventions, hypothèques vertes, aides financières et programmes au Québec.* [En ligne]. Disponible https://www.ecohabitation.com/guides/1035/credit-dimpot-renovert-hypotheques-vertes-subventions-programmes-renover-ou-construire-ecolo-en-2017-cest-facile/

Evans G (2003). *The built environment and mental health*. Journal of Urban Health 2003;80(4):536–55.

Faits saillants dénombrements (2018) [cité le 30 août 2022]. *Je compte MTL 2018.* [En ligne]. Disponible https://www.mmfim.ca/wp-content/uploads/2019/03/R%C3%A9sum%C3%A9_graphique_VF_D2018.pdf

Füller, H. et Michel, B. (2014). *Stop Being a Tourist!, New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg*. [En ligne]. Malden, USA : International Journal of Urban and Regional Research. Disponible https://www.researchgate.net/publication/260383036_'Stop_Being_a_Tourist'_New_Dynamics_of_Urban_Tourism_in_Berlin-Kreuzberg

Gant, A. C. (2016). *Holiday rentals: The new gentrification battlefront*. [En ligne]. Lisbonne, Portugal : Sociological Research Online. Disponible https://www.researchgate.net/publication/307554257_Holiday_Rentals_The_New_Gentrification_Battlefront

García-Hernández, M., de la Calle-Vaquero, M. et Yubero, C. (2017). *Cultural heritage and urban tourism: Historic city centres under pressure.* Sustainability, 9(8), 1346.

Gaudreau, L., Hebert, G., Posca, J. (2020). *Analyse du marché de l'immobilier et de la rentabilité du logement locatif.* [En ligne]. Montréal, Québec : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS). Disponible https://iris-recherche.qc.ca/publications/speculation-logement/

aut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme (Organisation des nations unies) (2010). *Le droit à un logement convenable*. [En ligne]. Disponible : https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf

Horn, K. et Merante, M. (2017). *Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston*. [En ligne]. Boston, USA : Journal of Housing Economics. Disponible : https://econpapers.repec.org/article/eeejhouse/v_3a38_3ay_3a2017_3ai_3ac_3ap_3a14-24.htm

Hulse, K., Milligan, V. (2014) *Secure Occupancy: A New Framework for Analysing Security in Rental Housing, Housing Studies.* [En ligne]. Disponible https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2013.873116?scroll=top&needAccess=true

Hurteau, P. (2019). *Vers une crise permanente du logement*. [En ligne]. Montréal, Québec : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS). Disponible https://iris-recherche.qc.ca/publications/vers-une-crise-permanente-du-logement/

Institut de prévention des sinistres catastrophiques. (2020). *Protégez votre maison contre la chaleur extrême.* [En ligne]. Disponible https://www.iclr.org/wp-content/uploads/2020/08/ICLR_Extreme-heat_F_2020.pdf.

Institut national de santé publique du Québec (2022). *Environnement bâti.* [En ligne]. Disponible https://www.inspq.qc.ca/saine-alimentation-mode-vie-actif/environnements-favorables-sante/environnement-bati

Institut national de santé publique du Québec (2019) - *Bulletin d'information en santé environnementale. Logements insalubres cherchent partenaires pour partage de responsabilités - compte rendu de la journée thématique des JASP 2018.* [En ligne]. Disponible https://www.inspq.qc.ca/bise/logements-insalubres-partenaires-partage-responsabilites

Institut national de santé publique du Québec (2019) - *Évolution des hospitalisations attribuables aux chutes dans la population âgée de 65 ans et plus au Québec, de 1991 à 2016*. [En ligne]. Disponible https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2609_evolution_hospitalisations_chutes_population_65_ans.pdf

Institut national de santé publique du Québec et Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé (2021). *Logement et inégalités sociales de santé en temps de COVID-19 : des stratégies pour des logements abordables et de qualité.* [En ligne]. Disponible https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/3152-inegalites-sociales-covid-19-strategies-logements-abordables-qualite.pdf

Institut national de santé publique du Québec (2021). *OPUS - Accessibilité universelle : la conception d'environnement pour tous.* [En ligne]. Disponible https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2775-accessibilite-universelle-conception-environnements.pdf

Institut national de santé publique du Québec (2022). *OPUS - Des lieux pour vieillir en bonne santé.* [En ligne]. Disponible https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2864-lieux-vieillir-bonne-sante.pdf

Institut national de santé publique du Québec et Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé (2022). *OPUS – Planifier une offre résidentielle saine et accessible*. [En ligne]. Disponible https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2882-offre-residentielle-saine-accessible.pdf

Joe, L., Hoshiko, S. et al. (2016). *Mortality during a large-scale heat wave by place, demographic group, internal and external causes of death, and building climate zone*. [En ligne] : International journal of environmental research and public health. Disponible https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC4808962/pdf/ijerph-13-00299.pdf

Jordan, E. J. et Moore, J. (2018). *An in-depth exploration of residents' perceived impacts of transient vacation rentals*. Journal of Travel & Tourism Marketing, 35(1), 90-101.

Keall, M., Baker, M. G. et al. (2010). *Assessing housing quality and its impact on health, safety and sustainability.* Journal of Epidemiology & Community Health, 64(9), p.765-771.

Kerrigan, D. & Wachsmuth, D. (2020). *Airbnb, le partage du logement et le droit au logement à Montréal*. [En ligne] : Nouvelles pratiques sociales. Disponible https://doi.org/10.7202/1076662ar

Krieger, J., D. L. Higgins. (2002). *Housing and Health: Time Again for Public Health Action.* [En ligne]. Seattle, USA : American Journal of Public Health. Disponible https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC1447157/pdf/0920758.pdf

Lambea Llop, N. (2017). *A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona.* [En ligne]. Tarragona, Espagne : Urban Research & Practice. Disponible https://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2019/07/WP42017NLambea-policy-approach.pdf

Centre de recherche Léa-Roback sur les inégalités sociales de santé de Montréal (2021). *Le point sur...l'abordabilité des logements au Québec (2021, numéro 2) - Les principale politiques publiques en matière d'abordabilité.* [En ligne]. Disponible http://www.centrelearoback.org/assets/PDF/04_activites/CLR-PUB_Pointsur_AbordLogementsQc_no2.pdf

Lee, D. (2016). *How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations.* [En ligne]. Cambridge, USA : Harvard Law & Policy Review. Disponible https://blogs.ubc.ca/canadianliteratureparkinson/files/2016/06/How-Airbnb-Short-term-rentals-disrupted.pdf

Mason, K., Lindberg, K. et al. (2021). *Social vulnerability indicators for flooding in Aotearoa New Zealand*. [En ligne]. Wellington, Nouvelle-Zélande : International Journal of Environmental Research and Public Health. Disponible https://www.mdpi.com/1660-4601/18/8/3952/htm

Mermet, A. C. (2017). *Airbnb and tourism gentrification: critical insights from the exploratory analysis of the « Airbnb syndrome » in Reykjavik*. Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises (pp. 52-74). Routledge; 2012.

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) (2014). *Politique nationale de lutte à l'itinérance - Ensemble pour éviter la rue et en sortir*. [En ligne]. Disponible https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2013/13-846-03F.pdf

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) (2017). *Changements climatiques : Vulnérabilité et adaptation des immeubles.* [En ligne]. Disponible https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2017/17-610-03W.pdf

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) (2017). *Politique gouvernementale de prévention en santé.* [En ligne]. Disponible https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2016/16-297-08W.pdf

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) et Société d'habitation du Québec (SHQ) (2022). *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire.* [En ligne]. Disponible https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2022/22-704-02W.pdf

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Ministère de la Transition énergétique (2021) - *L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), mode d'emploi.* [En ligne]. Disponible https://www.ecologie.gouv.fr/larticle-55-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru-mode-demploi

MORIN, N. (2017). *Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation – Bilan de la consultation publique*. [En ligne]. Montréal, Québec : Société d'habitation du Québec. Disponible http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/SHQ/consultation2016/consultation-habitation-2016-bilan.pdf

Nations Unies (1948) *Déclaration universelle des droits de l'Homme.* [En ligne]. Disponible https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR_Translations/frn.pdf

Nordio, F., Zanobetti, A. et al. (2015). *Changing patterns of the temperature-mortality association by time and location in the US, and implications for climate change*. [En ligne] : Environment International. Disponible https://doi.org/10.1016/j.envint.2015.04.009

Organisation mondiale de la santé (2009). *Commission des Déterminants sociaux de la Santé. Rapport du Secrétariat*. [En ligne]. Disponible : https://apps.who.int/gb/ebwha/pdf_files/A62/A62_9-fr.pdf

Organisation mondiale de la santé (2018). *Lignes directrices de l'OMS relatives au logement et à la santé : résumé d'orientation*. [En ligne]. Disponible https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/279601/WHO-CED-PHE-18.10-fre.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Organisation mondiale de la santé (2021). *Changement climatique et santé.* [En ligne]. Disponible

https://www.who.int/fr/news-room/fact-sheets/detail/climate-change-and-health

Paquin S. et Laurin M. (2016). *Guide sur les environnements favorables aux saines habitudes de vie dans les municipalités. Prendre soin de notre monde.* [En ligne]. Montréal, Québec : Québec en forme. Disponible https://www.fqm.ca/wp-content/uploads/2016/10/HH-Prendre_soin_de_notre_monde_1er_oct.pdf

Pollack, C.E., Griffin, B.A., Lynch, J. (2010). *Housing affordability and health among homeowners and renters,* AJPM, vol. 39, no 6, pp. 515-521.

Poulin, P., Levasseur, M.-È. et Huppé, V. (2016). *Mesures d'adaptation pour une saine qualité de l'air intérieur dans un contexte de changements climatiques: revue de littérature.* [En ligne]. Québec, Québec : Institut national de santé publique du Québec. Disponible https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2194_adaptation_emission_contaminants_interieur.pdf

Qin, H., et Stewart, M. G. (2020). *Risk-based cost-benefit analysis of climate adaptation measures for Australian contemporary houses under extreme winds.* [En ligne] : Journal of Infrastructure Preservation and Resilience. Disponible https://jipr.springeropen.com/track/pdf/10.1186/s43065-020-00002-1.pdf

Raynault M-F, Thérien F, Massé R, Tessier S (2015). *Pour des logements salubres et abordables : rapport du directeur de santé publique de Montréal.* [En ligne]. Montréal, Québec : Direction régionale de santé publique de Montréal du Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. Disponible https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/Directeur/Rapports/Rap_Logements_2015_FR.pdf

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) (2012). *Pourquoi un registre des loyers ?* [En ligne]. Disponible https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2019/07/pourquoi-un-registre-des-loyers.pdf

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2022) *Sans loi ni toit : Enquête sur le marché incontrôlé des loyers*. [En ligne]. Disponible https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2022/06/Sans-loi-ni-toit_RCLALQ-2022.pdf

Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (2022). *Des engagements forts et essentiels pour assurer la dignité des personnes en situation d'itinérance*. [En ligne]. Disponible https://rapsim.org/des-engagements-forts-et-essentiels-2022/

Régie du bâtiment du Québec (RBQ) (2022). *Guide sur l'accessibilité des bâtiments - Code de construction Chapitre I – Bâtiment, et Code national du bâtiment- Canada 2015 (modifié)*. [En ligne]. Disponible https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Publications/francais/guide-accessibilite-batiment_2022.pdf

Statistique Canada. (2016). *Recensement de la population de 2016.* [En ligne]. Disponible https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=PR&Code1=01&Geo2=PR&Code2=01&Data=Count&SearchText=01&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&Custom=&TABID=3

Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) (2018). *Rapport de recherche sur l'habitation - Évaluation des besoins et des solutions en matière de conception de logements abordables et adaptables.* [En ligne]. Disponible https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/evaluation_besoins_solutions_logements_abordables_adaptables.pdf

Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) (2019). *La conception universelle appliquée aux logements neufs*. [En ligne]. Disponible https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-accessibles-et-adaptables/la-conception-universelle-appliquee-aux-logements-neufs

Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) (2019). *Stratégie nationale sur le logement – Questions sur la conception universelle.* [En ligne]. Disponible https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/files/pdf/co-invest%20fund/nhs-co-invest-fund-ud-infographic-fr.pdf

Société d'habitation du Québec (SHQ) (2017). *Défis et pistes d'intervention pour la préservation et l'amélioration du parc des maisons de chambres privées au Québec.* [En ligne]. Disponible http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000024308.pdf

Société logique (2018). *Commentaires sur le Projet de règlement modifiant le Code de construction, chapitre 1, Bâtiment, visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation.* [En ligne]. Disponible https://societelogique.org/publications/#@memoires

Société Radio-Canada (2019). *Airbnb: Le mirage de l'économie du partage*. [En ligne]. Disponible https://ici.radio-canada.ca/info/2019/04/airbnb-annonces-location-logements-plateforme-montreal-canada/

Société Radio-Canada (2021). *Les illégaux toujours bien présents au Québec*. [En ligne]. Disponible https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1794631/airbnb-quebec-loi-tourisme-annonces-amendes?fbclid=IwAR0us1-y-gR1k94yEpQjxOdKnpq0VQufCIX4oD9R7JhiGBMo7rbeC5QXIyE

Vaillancourt, Y., Ducharme M. et al. (2000). *Le logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration : État de la situation au Québec.* [En ligne]. Montréal, Québec : Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (Université du Québec à Montréal). Disponible http://www.larepps.uqam.ca/page/document/pdf_logement/cahier00_08.pdf

Vardoulakis, S., Dimitroulopoulou, C. et al. (2015). *Impact of climate change on the domestic indoor environment and associated health risks in the UK*. [En ligne] : Environment international. Disponible https://reader.elsevier.com/reader/sd/pii/S0160412015300507?token=A7DB4D11A2807D6361C9C869E43D543345BD92B7293B05D1AFB93F52E184EE386B4931B31E07B68DA4E1EAE114F1DECD&originRegion=us-east-1&originCreation=20220830174603

Vivre en ville (2013). *Dépendance à l'automobile*. *Collectivités viables.* [En ligne]. Disponible https://collectivitesviables.org/articles/dependance-a-l-automobile.aspx

Vivre en ville (2022). *Localisation et mobilité*. *Construire avec le climat*. [En ligne]. Disponible https://www.construireavecleclimat.org/strategies/localisation-et-mobilite/

Wachsmuth, D., Chaney, D., Kerrigan, D., Shillolo, A. et Basalaev-Binder, R. (2018). *The high cost of short-term rentals in New York City.* [En ligne]. Montréal, Québec : Urban Politics and Governance research group, School of Urban Planning, McGill University. Disponible https://mcgill.ca/newsroom/files/newsroom/channels/attach/airbnb-report.pdf

Wachsmuth, D., Kerrigan, D., Chaney, D. et Shillolo, A. (2017). *Short-term cities: Airbnb's impact on Canadian housing markets. Policy report*. [En ligne]. Montréal, Québec : Urban Politics and Governance research group, School of Urban Planning, McGill University. Disponible https://davidwachsmuth.wordpress.com/airbnbreport/

World Health Organization (WHO). (2018). *WHO housing and health guidelines*. [En ligne]. Disponible https://www.who.int/publications/i/item/9789241550376