

Été 2025

PORTRAIT DES LOCATAIRES

DE L'OUEST-DE-L'ÎLE DE MONTRÉAL



Comité d'action des locataires
de l'Ouest-de-l'Île

*Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
du Centre-Sud-
de-l'Île-de-Montréal*

Québec 

Direction régionale de santé publique

Ce rapport a été rédigé et publié par le Comité d'action des locataires de l'Ouest-de-l'Île en mai 2025.

Ce rapport et la recherche qui y est présentée ont été rendus possibles grâce au financement de la Direction régionale de santé publique (DRSP) de Montréal.

La recherche, la rédaction et la mise en page de ce rapport ont été réalisées par Jillian Lalonde, Lily Martin, Yashvi Patel, Mélanie Safi et Ryan Simonyik (par ordre alphabétique).

COMITÉ D'ACTION DES LOCATAIRES DE L'OUEST-DE-L'ÎLE

www.calodi.info/fr

514-543-2616

info@calodi.info



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	4
Présentation du CALODI	4
Objectifs du portrait	4
Informations clés	5
Définitions et concepts	6
Historique du logement hors marché au Canada et au Québec	12
MÉTHODOLOGIE	15
Conception du sondage	15
Collecte de données	16
Analyse des données	17
Besoin d'études supplémentaires	18
RÉSULTATS	19
Démographie	19
Parc de logements locatifs	24
Logements sociaux et communautaires	29
Logements pour personnes âgées	32
Réparation et rénovation	33
Salubrité	36
Droits des locataires	38
CONCLUSION: APPEL À L'ACTION	42
RÉFÉRENCES	44
ANNEXE: EXEMPLAIRE DU SONDRAGE	47



INTRODUCTION

PRÉSENTATION DU CALODI

Fondé en 2024 suite à une mobilisation communautaire et citoyenne importante dans l'Ouest-de-l'Île de Montréal, le Comité d'action des locataires de l'Ouest-de-l'Île (CALODI) est un organisme communautaire autonome dont la mission est de favoriser l'accessibilité à des logements de bonne qualité et d'améliorer la qualité de vie pour les locataires de l'Ouest-de-l'Île.

Bien que l'Ouest-de-l'Île soit perçu comme étant un milieu de vie aisé au plan socioéconomique, la réalité pour plusieurs est bien différente et les problématiques et souffrances des locataires du territoire ont pendant trop longtemps été ignorées. Le CALODI contribue donc à rectifier cette situation et à donner un pouvoir d'agir aux locataires de l'Ouest-de-l'Île pour défendre leurs droits et définir pleinement le milieu de vie dans lequel ils veulent vivre.

Le territoire d'intervention de l'organisme comprend les villes de Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Dollard-des-Ormeaux, Dorval, Kirkland, Pointe-Claire, Sainte-Anne-de-Bellevue et Senneville et les arrondissements de l'Île-Bizard-Sainte-Geneviève et Pierrefonds-Roxboro.

OBJECTIFS DU PORTRAIT

Avec ce portrait, le CALODI souhaite faire la lumière sur les problématiques que vivent les locataires de l'Ouest-de-l'Île, ainsi que dresser un aperçu du marché locatif et du parc immobilier du secteur. Ce portrait vient cadrer le travail de notre organisme et nous aidera à mieux accomplir notre mission dans la prochaine année. De plus, nous souhaitons que les parties prenantes du logement de l'Ouest-de-l'Île, notamment les élus de nos villes et arrondissements, prennent conscience de ce rapport et ouvrent un dialogue avec nous et les autres organismes en logement de notre région.

INFORMATIONS CLÉS

Malgré que ce rapport contienne beaucoup d'information, nous souhaitons que certains points clés soient retenus.

Premièrement, l'Ouest-de-l'Île a un manque important de logements hors marché et surtout de logements hors marché destinés aux familles et aux individus qui ne sont pas aînés. Le parc locatif de l'Ouest-de-l'Île est donc en majorité assujetti aux prix du marché locatif et à des hausses de loyer importantes annuellement. Cela est une réalité insoutenable alors que les loyers au Québec explosent et que près du tiers des locataires de l'Ouest-de-l'Île consacrent plus de 30% de leurs revenus au loyer.

Deuxièmement, en ce qui concerne les loyers, les prix ont explosé dans l'Ouest-de-l'Île lors de la dernière année. Par exemple, de 2023 à 2024, les loyers ont augmenté en moyenne de 352\$ par mois à Pointe-Claire et de 239\$ par mois à Pierrefonds (SCHL, 2024).

Finalement, les municipalités de l'Ouest-de-l'Île ont besoin de politiques sur l'insalubrité qui sont structurantes et, surtout, qui sont appliquées. Quelques villes de l'Ouest-de-l'Île, dont Pointe-Claire, ne disposent d'aucun règlement ni service d'inspection pour les locataires confrontés à des problèmes de salubrité. D'autres villes et arrondissements ont des politiques en place mais celles-ci ne sont pas rendues publiques ou prévoient des processus de référence difficiles à naviguer pour les locataires. Identifier et résoudre les problèmes d'insalubrité dans les logements locatifs de l'Ouest-de-l'Île demeure un défi majeur.



**MANQUE DE
LOGEMENTS
HORS MARCHÉ**



**HAUSSES DE
LOYERS
IMPORTANTES**



**INSALUBRITÉ
DES LOGEMENTS
LOCATIFS**

DÉFINITIONS ET CONCEPTS

Avec ce portrait, le CALODI souhaite non seulement faire la lumière sur le marché et les conditions du logement locatif dans l'Ouest-de-l'Île, mais également informer les lecteurs sur les concepts et programmes en matière de logement, et plus particulièrement en matière de logement social. Il convient de noter que, dans le domaine du logement, les définitions sont importantes pour avoir une compréhension commune pour établir des données de référence (“*benchmark*”), mettre en place des programmes de financement et évaluer les projets existants. Plusieurs de ces définitions sont tirées directement de la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) ou de la Société d’habitation du Québec (SHQ), car ce sont les plus couramment utilisées et ce, malgré les désaccords que l’on pourrait avoir sur les définitions elles-mêmes ou sur leur utilisation dans le discours sur le logement.

Logement abordable :

Selon la définition de la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL), une unité est considérée comme « abordable » si elle coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d’un ménage et peut comprendre des logements fournis par les secteurs privé, public et sans but lucratif, ainsi que toutes les formes d’occupation du logement (location, propriété et propriété coopérative) ainsi que des logements temporaires et permanents.

Cette définition diffère de celle de la Société d’habitation du Québec (SHQ), selon laquelle un logement est considéré « abordable » s’il n’excède pas le « loyer maximum » pour une superficie donnée, tel qu’établi par la SHQ. La mesure du « loyer maximum » est ajustée en fonction de l’indice des prix à la consommation (aussi appelé taux d’inflation à la consommation) et de l’indice des prix de la construction de bâtiments, tous deux calculés par Statistique Canada (SHQ, 2024). Malheureusement, selon la définition de la SHQ, ce sont les marchés locatifs qui sont les déterminants ultimes des prix des loyers, qui ne reflètent pas le fait de payer un prix exorbitant pour son loyer.

Par exemple, selon la définition de l’abordabilité de la SCHL, un locataire d’un appartement d’une chambre à Dorval payant en moyenne 975 \$ devrait gagner au moins 3 250 \$ par mois en revenu avant impôt. D’après les tables de la SHQ, un appartement « abordable » d’une chambre à Dorval coûte 944 \$ par mois en loyer. La différence dans ce cas-ci n’est pas énorme, mais le prix du marché est tout de même l’indice déterminant pour la SHQ. Pour un locataire travaillant à temps plein au salaire minimum, un logement “abordable” serait plutôt 744\$ par mois, par exemple.

Itinérance :

L’itinérance décrit la situation d’un individu, d’une famille ou d’une communauté sans logement stable, sûr, permanent et approprié, ni la perspective immédiate, les moyens ou la capacité de l’acquérir. C’est souvent le résultat de ce que l’on appelle des obstacles systémiques ou sociétaux, notamment le manque de logements abordables et adaptés, les défis financiers, mentaux, cognitifs, et/ou le racisme et la discrimination.

L’itinérance chronique désigne les personnes, souvent atteintes de conditions invalidantes (maladie physique ou mentale, problèmes de toxicomanie), qui sont actuellement sans abri et qui l’ont été depuis six mois ou plus au cours de la dernière année.

L'itinérance cachée est une situation dans laquelle un individu ou une famille peut vivre dans une voiture, avec des amis ou de la famille, ou dans une situation dangereuse en raison du manque d'options. L'itinérance cachée est courante dans l'Ouest-de-l'Île (SCHL, s.d.).

Besoin impérieux en matière de logement :

Selon la SCHL, un ménage a des besoins impérieux en matière de logement si son logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes de qualité, de taille ou d'abordabilité, et si le déménagement dans un logement qui répondait à ces normes était inabordable. Les normes qui composent la définition de besoin impérieux en matière de logement sont:

- **Abordabilité:** Le ménage ne consacre pas plus de 30 % de son revenu avant impôts au logement, charges comprises.
- **Qualité:** Le ménage ne nécessite aucune réparation majeure, selon les habitants interrogés. Les réparations majeures comprennent celles liées à une plomberie ou à un câblage électrique défectueux, ou les réparations structurelles des murs, des sols ou des plafonds. Cette norme peut souvent être difficile à évaluer, car de nombreux résidents sous-évaluent l'entretien et les conditions insalubres.
- **Taille:** Un logement convenable dispose de suffisamment de chambres pour la taille et la composition du ménage qui y habite, en tenant compte du nombre de résidents et de la répartition des adultes et des enfants dans l'unité.

Réno-viction :

Un propriétaire utilisera le prétexte de réparations ou de rénovations majeures pour expulser temporairement ou définitivement un locataire. Cela peut être un moyen de louer l'appartement à un nouveau locataire à un loyer beaucoup plus élevé. Il est illégal pour un propriétaire d'expulser un locataire simplement pour rénover.

« Argent pour les clés » :

Un scénario de plus en plus courant dans lequel un propriétaire offre à son locataire une somme forfaitaire afin que le locataire quitte volontairement le logement locatif. Les propriétaires augmentent considérablement le loyer du logement lorsqu'ils louent à un nouveau locataire. Les locataires qui quittent le logement, dans de nombreux cas, vivent dans leur logement depuis plusieurs années et sont susceptibles d'avoir payé en dessous du prix du marché pour la région.

Personne ayant des besoins particuliers en matière de logement :

Utilisé par la SHQ pour les projets d'habitation provinciaux, cela désigne une personne nécessitant des installations particulières et des services d'aide à la personne sur place, telle qu'une personne ayant une déficience intellectuelle, une personne ayant une déficience motrice ou visuelle, une personne vivant avec un trouble de santé mentale ou un trouble envahissant du développement, une personne victime de violence, une personne sans abri ou à risque de le devenir, une personne ayant un trouble lié à l'usage de substances, une personne aux prises avec des difficultés familiales, une personne ayant des problèmes de comportement ou une personne réfugiée (SHQ, 2024).

Discrimination dans le contexte du logement :

Les locataires potentiels signalent souvent qu'on leur a refusé la possibilité de visiter ou de postuler pour un appartement, ou que leurs demandes de location ont été rejetées en raison de certains aspects de leur identité, comme leur origine raciale ou ethnique, leur statut d'immigration, leur handicap, leur identité de genre, leur situation familiale, leur orientation sexuelle, leur âge ou parce qu'ils reçoivent de l'aide sociale (Canadian Center for Housing Rights, 2025).

Stratégie nationale sur le logement (SNL) :

La Stratégie nationale sur le logement (SNL) est un programme fédéral administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il s'agit d'une initiative de 10 ans lancée en 2017 qui comprend une gamme de programmes et d'initiatives complémentaires qui répondent à divers besoins dans l'ensemble du continuum du logement. Elle est ancrée dans la Loi sur la Stratégie nationale sur le logement qui a été adoptée en 2019, qui exige que la SNL prenne en compte les principes clés d'une approche du logement fondée sur les droits de l'homme (Gouvernement du Canada, 2025).

AccèsLogis :

AccèsLogis était un programme entièrement dédié au logement communautaire et social. Depuis 25 ans, le programme subventionne des projets initiés par des groupes citoyens, des coopératives, des organismes à but non lucratif et des offices d'habitation. AccèsLogis a été conçu pour financer jusqu'à 50 % du coût de mise en œuvre d'un projet. Cependant, au cours de la dernière décennie, la subvention n'a pas pu couvrir la totalité des 50 % des coûts prévus par le programme, car elle n'était pas indexée aux coûts réels de mise en œuvre, ce qui a entraîné un allongement des délais de construction. L'avantage d'Accès-Logis était qu'il garantissait l'abordabilité à perpétuité, puisque les prix des loyers n'étaient pas liés aux forces du marché (SHQ, s.d.).

Programme habitation abordable Québec (PHAQ) :

Programme qui a remplacé Accès-Logis en 2023, le PHAQ soutient financièrement des projets de logements locatifs abordables destinés aux ménages à revenus faibles et moyens et aux personnes ayant des besoins particuliers en matière de logement. Le PHAQ regroupe des organismes à but non lucratif et des promoteurs privés à but lucratif au sein d'un même programme. Ces promoteurs privés ont accès à davantage de ressources financières pour réaliser leurs projets et sont donc susceptibles d'obtenir un financement plus rapidement, tandis que les organismes doivent s'appuyer sur de multiples sources de revenus pour compléter leur montage financier. En vertu du PHAQ, l'abordabilité des logements subventionnés a une date d'expiration et après une période de 15 à 35 ans, les logements peuvent être vendus aux prix du marché privé (SHQ, s.d.).

Programme de supplément au loyer :

Le Programme de supplément au loyer (PSL) permet à des ménages à faible revenu d'habiter un logement faisant partie du marché locatif privé ou appartenant à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes à but non lucratif (OBNL), tout en payant un loyer

similaire à celui d'un logement à loyer modique. Les locataires bénéficiant de ce programme paient un loyer égal à 25 % de leurs revenus (SHQ, s.d.).

Programme d'allocation-logement :

Le programme d'allocation-logement s'adresse aux personnes et aux familles à faible revenu qui consacrent une trop grande part de leur budget au logement. Il est ouvert aux propriétaires, locataires et pensionnaires. Pour la période du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025, le programme offrait jusqu'à 170 \$ d'aide financière par mois (Revenu Québec, s.d.).

Contrôle des loyers :

Une forme de réglementation gouvernementale qui contrôle ou limite autrement le loyer qu'un propriétaire peut facturer. Les limites sont souvent liées aux taux d'inflation. La province de Québec applique un contrôle des loyers souple, avec des augmentations indicatives publiées chaque année par le Tribunal administratif du logement (TAL). Cependant, il existe des lacunes importantes dans le contrôle des loyers dans la province, notamment lorsqu'un locataire déménage et que le propriétaire augmente par la suite le loyer au-delà de l'augmentation autorisée ou lorsque l'immeuble locatif est une nouvelle construction de 5 ans ou moins (UBC-HART, s.d; Tribunal administratif du logement, s.d.).

Le logement d'abord :

Une approche axée sur le rétablissement pour mettre fin à l'itinérance, qui consiste à déplacer rapidement les personnes sans abri vers un logement indépendant et permanent, puis à fournir du soutien et des services supplémentaires si nécessaire (UBC-HART, s.d.).

Droit au logement :

Dans le cadre de la *Loi sur la Stratégie nationale sur le logement* de 2019, le gouvernement du Canada a reconnu que le droit à un logement adéquat est un droit humain fondamental affirmé dans le droit international, que le logement est essentiel à la dignité et au bien-être inhérents de la personne et à la construction de communautés durables et inclusives, et qu'il soutient de meilleurs résultats en matière de logement pour la population du Canada (Gouvernement du Canada, 2025).

Logement communautaire :

Il s'agit d'un terme générique qui englobe toutes les formes de logement sans but lucratif, y compris les logements gérés par des organismes sans but lucratif, les coopératives communautaires ou les logements appartenant aux gouvernements provinciaux, territoriaux ou municipaux. Les termes alternatifs utilisés pour le logement communautaire sont logement social ou logement sans but lucratif. Plus important encore, le profit n'est pas un facteur dans le logement communautaire et les loyers ne sont pas déterminés par le marché du logement ou par les propriétaires privés (SCHL, s.d.).

Habitation à loyer modique (HLM) :

Les HLM sont des logements publics gérés par les offices municipaux d'habitation (OMH), avec un financement provenant du gouvernement provincial. Il s'adresse en priorité aux ménages à faibles revenus, avec des options pour les aînés et les familles. Les loyers sont fixés à 25 % du revenu des résidents. Ces bâtiments représentent ce que l'on appelle plus communément des « logements sociaux » (SHQ, s.d.).

Organismes de logement à but non lucratif :

Logement sans but lucratif géré par un conseil d'administration composé de personnes impliquées dans leur communauté, mais qui n'habitent pas nécessairement ledit logement. Habituellement, un certain nombre de locataires siègent au conseil d'administration. C'est le conseil d'administration qui fixe les loyers, qui sont inférieurs au prix du marché. Certains organismes d'habitation à but non lucratif sont dédiés à des clientèles spécifiques (CLVM, s.d.).

Coopérative d'habitation :

Logement détenu et géré par ses membres, qui louent également leur propre logement. Ce sont les membres de la coopérative qui voient à la gestion et à l'entretien des bâtiments. L'implication des membres est obligatoire pour le succès d'une coopérative. C'est l'assemblée générale qui fixe les loyers, qui sont inférieurs au prix du marché. Dans le cas d'une coopérative de solidarité, elle peut aussi regrouper des membres travailleurs et des membres de soutien de la communauté, qui ont un intérêt social, économique ou culturel à atteindre les objectifs de la coopérative. Les coopératives d'habitation sont contrôlées démocratiquement par leurs membres résidents, qui ont une voix égale dans la prise de décision (CLVM, s.d.).

Tribunal administratif du logement (TAL) :

Le TAL est un tribunal judiciaire spécialisé exerçant sa compétence en matière de baux résidentiels. Sa mission est de résoudre les litiges entre propriétaires et locataires, d'informer les citoyens sur les droits et obligations découlant d'un bail et de favoriser la conciliation dans les relations entre propriétaires et locataires. Le Tribunal est également chargé de veiller, dans certaines circonstances, à la préservation du parc immobilier. Sauf cas exceptionnels, la TAL sera le lieu de règlement des différends entre locataires et propriétaires au Québec (TAL, s.d.).

Financiarisation :

La financiarisation est un terme utilisé pour décrire la façon dont le logement est traité comme une marchandise – un véhicule de richesse et d'investissement – plutôt que comme un droit humain et un bien social pour les personnes et les communautés. Les sociétés d'investissement immobilier identifieront les immeubles locatifs à acheter qui sont généralement plus anciens et/ou négligés, et utiliseront ensuite des tactiques plus ou moins légales pour expulser temporairement ou définitivement les locataires. En vidant, en « rénovant » et en augmentant les loyers de ces logements, les propriétaires forceront les

locataires à faible revenu à quitter leur logement pour obtenir des profits élevés à court terme. Ce processus a des effets supplémentaires, notamment l'augmentation du coût du loyer dans une zone donnée, le déplacement des résidents de longue durée et la suppression définitive du marché des logements abordables (Canadian Human Rights Commission, s.d.).

Gentrification :

La gentrification est un processus local dans lequel des quartiers autrefois plus pauvres connaissent un afflux de nouveaux résidents de plus en plus riches en raison du réaménagement urbain, de nouveaux systèmes de transport en commun, de l'ajout d'espaces verts ou d'une simple tendance. Les conséquences de ce processus comprennent un effritement du tissu social existant dans les quartiers, une mixité sociale en déclin, ainsi qu'une moindre diversité ethnique et une moindre concentration d'immigrants. En raison de l'afflux de résidents, la gentrification entraîne généralement une augmentation des expulsions de logements, les propriétaires cherchant à profiter de la nouvelle dynamique socio-économique du quartier (UBC-HART, s.d.).

Mouvements de locataires au Québec :

Les locataires de cette province se mobilisent depuis longtemps pour faire valoir leur droit à un logement qui reflète leurs besoins et ceux de leur communauté. Bon nombre de ces efforts ont atteint leur paroxysme dans les années 1970 avec la création de deux organismes communautaires importants qui en sont aujourd'hui venus à définir la défense du logement dans la province et à présenter des revendications spécifiques comme le gel des loyers, l'augmentation des dépenses en matière de logement social, le contrôle obligatoire des loyers et un registre des loyers. Ces deux organismes sont les suivants :

- **FRAPRU:** Le Front d'action populaire pour le réaménagement urbain (FRAPRU) est un groupement national pour le droit au logement fondé en 1978, dont l'action prioritaire est le logement social. Il est également actif sur les questions de développement urbain, de lutte contre la pauvreté et de promotion des droits sociaux (FRAPRU, s.d.).
- **RCLALQ:** Le *Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec* (RCLALQ) a pour mission première la promotion du droit au logement et agit comme porte-parole des locataires, particulièrement des ménages à faible revenu. De plus, il assure la mobilisation et le droit d'association sur les questions liées au droit au logement à travers l'éducation populaire et la sensibilisation du public. Enfin, il soutient la défense des droits des locataires à travers l'information, la formation et la diffusion de contenus juridiques, politiques et sociaux. (RCLALQ, s.d.)



RCLALQ, 2021.



FRAPRU.

HISTORIQUE DU LOGEMENT HORS MARCHÉ AU CANADA ET AU QUÉBEC

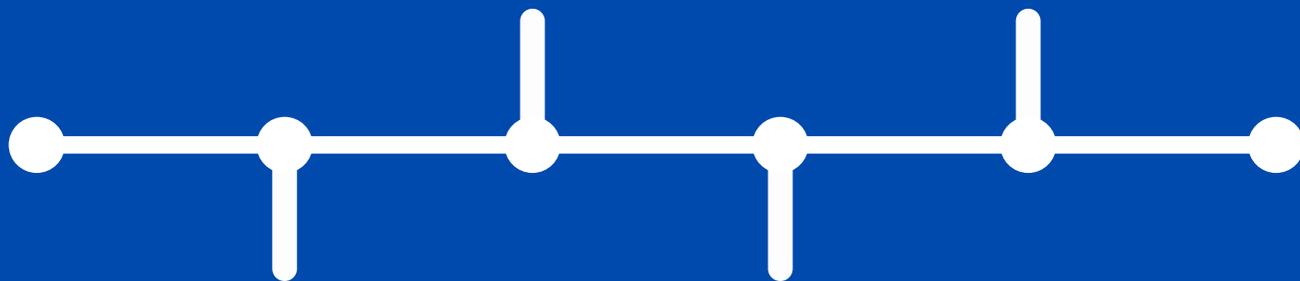
La division des pouvoirs

La réalité est que le logement au Canada existe dans un système dans lequel la grande majorité des logements sont construits, détenus et exploités sur le marché privé, avec plus des deux tiers (68%) des maisons appartenant à des propriétaires privés, 27% étant exploitées de manière privée comme logements locatifs et moins de 5% étant exploitées dans le secteur public et communautaire hors marché (Pomeroy, 2021).

Au Canada, le logement est une responsabilité partagée entre les trois niveaux de gouvernement. Le gouvernement fédéral est chargé d'injecter des fonds dans les projets, d'élaborer des recommandations politiques et de mettre en œuvre des mesures fiscales plus larges, principalement par l'intermédiaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le gouvernement provincial est responsable du financement des programmes de logements hors marché, de la gestion des politiques d'aménagement du territoire et de la gestion des relations locataires-propriétaires par l'intermédiaire d'organismes comme le Tribunal administratif du logement (TAL). Contrairement aux autres provinces, le Québec dispose d'un pouvoir supplémentaire pour répartir le financement du logement par l'intermédiaire de la Société d'habitation du Québec (SHQ), qui gère par exemple le Programme habitation abordable Québec (PHAQ). Au niveau municipal, des fonds sont également alloués au logement, en plus de la création de politiques de zonage et de la mise en œuvre d'un cadre réglementaire plus granulaire en matière de construction et de permis (Pomeroy, 2021; AGRTQ, 2002).

Une historique du logement hors marché

Au niveau fédéral, la SCHL a été créée en 1946, à une époque où la capacité provinciale de construire des logements était très limitée. L'organisation a créé un vaste réseau de bureaux locaux à travers le pays doté d'une expertise multidisciplinaire, établissant une présence qui a renforcé un rôle fédéral fort. Tout au long de son histoire, la SCHL a été caractérisée par des périodes de croissance et de repli importants, avec divers changements apportés à son mandat depuis sa création. Au cours de sa première phase, la SCHL fonctionnait principalement comme bâtisseur et exploitant de logements sociaux.



C'est à cette époque, en 1958, que sont construits les logements qui composent la Coopérative Cloverdale à Pierrefonds-Roxboro, même s'ils n'avaient pas à l'époque une structure de propriété coopérative et étaient gérés par la SCHL elle-même. Vers 1968, la SCHL a commencé à concentrer ses efforts sur l'autonomisation des organismes sans but lucratif en tant que constructeurs au moyen de prêts, de subventions et de programmes de supplément au loyer. La fin des années 1970 et le milieu des années 1980 ont été les années de croissance maximale des « logements sociaux » gérés par des organismes à but non lucratif, avec également un certain développement dans le secteur public. C'est durant cette période, par exemple, que la Résidence Edwin-Crawford à Pointe-Claire a été construite. En 1973, le gouvernement canadien a modifié sa Loi nationale sur l'habitation, permettant ainsi la création du premier programme de développement de logements coopératifs. Les programmes à but non lucratifs et coopératifs ont couvert 100 % du coût en capital via des prêts assurés par des prêteurs privés et ont reçu une subvention continue pour garantir que les loyers puissent être abordables pour au moins 25 % des locataires à seulement 25 % du revenu brut (Pomeroy, 2021; Ducharme, 2013).

Malheureusement, cette période de croissance du logement hors marché a pris fin lorsque, de 1994 à 2001, le gouvernement fédéral s'est complètement retiré du financement du logement et, par-dessus tout a permis une perte importante de l'expertise accumulée à la SCHL. À partir de 2001, le gouvernement fédéral s'est réengagé dans le logement, bien qu'à un niveau de financement assez modeste, tout en introduisant le concept d'« abordabilité » et en autorisant davantage de concessions aux acteurs privés du marché. Depuis 2017, la Stratégie nationale sur le logement (SNL) a orienté la politique fédérale, avec des résultats mitigés. Comme il l'a fait au tournant du siècle, le gouvernement fédéral continue de s'appuyer principalement sur des solutions du côté de l'offre et sur le secteur privé pour construire des logements dont les exigences en matière d'abordabilité sont insuffisantes ou inexistantes. Pendant ce temps, les logements à loyer modique continuent de s'éroder plus rapidement qu'ils ne sont construits. Même si la SNL a favorisé le développement important qu'est la reconnaissance du logement comme un droit humain, des engagements supplémentaires et importants en faveur d'un logement extrêmement abordable sont nécessaires (Pomeroy, 2021; Pomeroy, 2021; Canadian Center for Housing Rights, 2024).



McCabe, 2013.

Résidences ENHARMONIE. Front view, Résidence Maywood.

Au niveau provincial

Au niveau provincial, en 1977, le Société d'habitation du Québec (SHQ) a mis sur pied le programme d'aide au logement LOGIPOP, qui offrait une subvention de démarrage aux coopératives d'habitation et au sein duquel la province a développé près de 11 000 logements. En 1997, après le retrait du gouvernement fédéral du soutien au logement hors marché, le Québec a créé le programme AccèsLogis. De 1997 à 2023, AccèsLogis a financé des coopératives d'habitation et des organismes à but non lucratif pour construire des logements hors marché avec pour objectif principal d'offrir des logements locatifs aux ménages à revenus faibles ou modestes, aux personnes âgées en légère perte d'autonomie et aux personnes ayant des besoins particuliers en matière de logement. Le programme stipulait que les fonds gouvernementaux devaient être en complémentarité à une contribution de la communauté (municipalité, organisme de bienfaisance, entreprise privée, collecte de fonds auprès des citoyens), avec l'organisme en question contribuant au financement du projet par le biais d'une hypothèque. Bien que le programme souffrait d'un sous-financement chronique dû à des subventions non indexées à l'inflation et à des paramètres de dépenses rigides pour les groupes de logement, 36 000 unités perpétuellement hors-marché ont été construites au cours de l'existence du programme (AGRTQ, 2002; FRAPRU, s.d.).

En 2023, AccèsLogis a été interrompu et remplacé par le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ). Avec la mise en œuvre du PHAQ, le gouvernement provincial a implanté ses propres critères d'«abordabilité» basés sur l'inflation et les taux des logements du marché. De plus, ce programme met les organismes à but non lucratif et les coopératives en concurrence avec les acteurs du marché privé pour des fonds limités, tout en éliminant les garanties d'accessibilité à long terme. Malgré son pari sur les acteurs du marché privé pour livrer des unités plus efficacement, le PHAQ n'a pas encore produit de résultats significatifs, avec seulement 232 unités ayant été construites à ce jour (SHQ, s.d.).



Chiquette, 2015.

MÉTHODOLOGIE

CONCEPTION DU SONDAGE

Avec les locataires de l'Ouest-de-l'Île comme public cible, nous avons conçu un sondage confidentielle et volontaire dans le but de recueillir des informations et des données qui n'ont pas été saisies par les données du recensement ou d'autres données quantitatives analysées dans le cadre de ce projet. Le sondage visait à recueillir données qualitatives concernant les expériences des locataires et la connaissance de leurs droits, ainsi que données quantitatives pour nous permettre de mieux comprendre ces objectifs de recherche. Le sondage recueille également des données démographiques et sur les ménages, qui seront utilisées pour comparer l'échantillon des répondants à l'ensemble de la population des locataires de l'Ouest-de-l'Île. Le sondage est divisée en 6 sections.

1. Informations sociodémographiques

Des informations sociodémographiques ont été recueillies afin de comparer l'échantillon de l'enquête à la population locataire plus large de l'Ouest-de-l'Île. De plus, il a été demandé aux répondants de divulguer volontairement s'ils appartenaient à des groupes susceptibles de les rendre plus vulnérables à l'insécurité du logement et/ou aux violations de leurs droits.

2. Profil du logement

Dans cette section, il a été demandé aux répondants de fournir des informations sur la composition de leur ménage et leur profil de logement. La collecte de données sur la composition des ménages et le profil du logement nous permet d'accéder à des données importantes concernant l'abordabilité et la qualité du logement des répondants de notre sondage, et de comparer notre échantillon à la population locataire plus large de l'Ouest-de-l'Île.

3. État du bâtiment et de l'unité

Dans cette section, les répondants devaient répondre à une série de questions sur l'état de leur immeuble et de leur logement. Il n'y a pas encore eu de recensement à grande échelle de l'état du parc locatif de l'Ouest-de-l'Île, ni de la prévalence des problèmes de salubrité dans les logements locatifs de l'Ouest-de-l'Île. Même si l'échantillon de notre enquête est loin d'être d'une taille statistiquement significative, nous espérons que ce rapport peut susciter des recherches plus approfondies sur cette question.

4. Vos droits en tant que locataire

Dans cette section, les personnes interrogées ont été invitées à répondre à une série de questions « Oui ou Non » pour savoir si elles avaient subi des violations de leurs droits. Il y avait également une question ouverte où les locataires pouvaient divulguer toute autre violation de leurs droits dont ils auraient été victimes.

5. Vos perceptions en tant que locataire

Dans cette section, les locataires répondent à une série de questions de type Likert, évaluant dans quelle mesure ils sont d'accord ou en désaccord avec une série d'énoncés. Ces réponses nous aident à comprendre dans quelle mesure les locataires comprennent leurs droits, dans quelle mesure ils se sentent en confiance pour les défendre et comment ils perçoivent leurs relations avec leur propriétaire, leurs voisins et le système juridique.

6. Coordonnées

Les coordonnées ont été recueillies de manière strictement facultative. Les locataires n'étaient pas tenus de fournir des informations de contact et les locataires qui ont fourni leurs coordonnées n'ont été contactés que s'ils ont choisi d'être contactés, que ce soit au sujet de leur adhésion ou de leur inscription à notre infolettre. Dans cette section, les locataires pourraient également éventuellement consentir à ce que leurs réponses écrites au sondage soient incluses dans ce rapport, accompagnées de leur prénom et de leur ville de résidence.

Un exemple du sondage est inclus dans l'annexe de ce rapport.

COLLECTE DE DONNÉES

La collecte des données pour le sondage a été réalisée de juillet 2024 à décembre 2024. La version en ligne du sondage a été diffusée sur notre site Web, notre infolettre et sur Facebook. Un premier e-mail a été envoyé à tous les abonnés à l'infolettre via Mailchimp le 15 juillet 2024, avec des rappels sur l'enquête inclus dans les infolettres mensuelles suivantes. Un bouton invitant les locataires à remplir le sondage a été ajouté à la page du CALODI sur le site web de la TQSOL. Avec le lancement du nouveau site Internet du CALODI en octobre 2024, un pop-up dirigeant les locataires vers l'enquête a été ajoutée à la page d'accueil du nouveau site Internet.

Au total, 13 publications sur les réseaux sociaux ont été créées et partagées avec les abonnés de la page Facebook du CALODI et dans 14 groupes Facebook de l'Ouest-de-l'Île. Les publications partagées sur Facebook comprenaient des graphiques créés sur Canva et des images originales. Dans l'ensemble, les publications Facebook ont atteint un total de 2 694 utilisateurs de Facebook, recueillant un total de 36 likes, réponses et commentaires et étant repartagées 17 fois.

Le sondage a également été annoncé dans la presse écrite, à la radio et à la télévision :

- The Suburban, « *WI tenants complaint survey launched* »
- CBC Daybreak, « *The West Island Tenants Action Committe wants to hear from you* »
- Global TV News, « *West Island tenants called on to fill out survey* »



Le sondage ainsi que le matériel promotionnel du sondage ont été envoyés à des organismes partenaires, tels que la Table de Quartier Sud de l'Ouest-de-l'Île (TQSOI) et la Table de Quartier du Nord de l'Ouest-de-l'Île de Montréal (TQNOIM). Les deux organismes ont fait la promotion du sondage sur les réseaux sociaux et dans leurs bulletins d'information.

Enfin, nous nous sommes associés à Corbeille de Pain afin de promouvoir le sondage en personne lors de leurs marchés solidaires, qui ont eu lieu cet été en soirée à Pierrefonds, Dollard-des-Ormeaux et Pointe-Claire. Notre équipe était sur place chaque semaine à partir de mi-juillet jusqu'à la fin du mois d'août pour parler avec les locataires et promouvoir le sondage. Des copies papier de l'enquête ont été mises à la disposition des locataires pour qu'ils puissent les remplir à la main et des dépliants promotionnels contenant un lien par code QR vers le sondage ont été distribués. Nous avons participé à un total de 15 marchés au cours desquels nous avons discuté avec environ 120 locataires et distribué environ 130 dépliants.

Les données qualitatives incluses dans ce portrait proviennent de diverses sources accessibles au public, citées dans le texte et dans la section des références de ce rapport. Les données complémentaires utilisées dans le portrait ont été acquises via des demandes d'accès à l'information déposées par le CALODI auprès du Tribunal administratif du logement (TAL), de l'OMHM, et la Direction régionale de santé publique (DRSP) de Montréal. Une liste complète des sources et ressources consultées se trouve à la fin de ce rapport.

Enfin, dans le cadre de ce projet de recherche, notre équipe a constitué une base de données exhaustive des RPA, des CHSLD et des logements sociaux, coopératifs et sans but lucratif de l'Ouest-de-l'Île à l'aide de divers outils de recherche et bases de données en ligne, notamment le répertoire des organismes de la SHQ, le site web de l'OMHM, l'outil de recherche de la Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ), le répertoire en ligne des RPA de Résidences Québec et le Registre des résidences pour personnes âgées. Lorsque les renseignements nécessaires concernant une RPA donnée n'étaient pas disponibles, des demandes d'information ont été formulées par courriel ou par téléphone.

ANALYSE DES DONNÉES

Aux fins d'analyse, les données du sondage ont été compilées manuellement dans Google Sheets. Les données du recensement et d'autres données quantitatives ont également été compilées manuellement afin d'obtenir des statistiques combinées pour les villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île, lorsque cela était possible à partir des données disponibles.

L'objectif de ce portrait est de décrire les caractéristiques sociodémographiques des locataires de l'Ouest-de-l'Île, de recenser le parc de logements locatifs et de présenter les résultats de notre enquête auprès des locataires de l'Ouest-de-l'Île. Par conséquent, l'analyse statistique des données du recensement et du sondage est purement descriptive. Nous ne tenterons pas d'analyser la corrélation ou la causalité entre les variables ou les données incluses dans ce portrait.

Dans la section suivante, où nous présentons nos résultats, les données seront organisées et présentées par sujet en relation avec les problèmes de logement et de locataires. Par conséquent, les résultats des données d'enquête et de recensement seront parfois présentés en tandem. Dans la mesure du possible, nous nous référerons à l'ensemble de données le plus complet - les données d'enquête compléteront les données du recensement et ne seront utilisées que comme substitut aux données du recensement lorsque les données du recensement ne sont pas disponibles.

Dans la mesure du possible, nous nous efforcerons d'examiner les données sociodémographiques pour la population locataire de l'Ouest-de-l'Île, puisqu'il s'agit de notre population d'intérêt. Toutefois, certains types de données ne sont disponibles que pour l'ensemble de la population de l'Ouest-de-l'Île, qui comprend à la fois les locataires et les propriétaires.

Dans la mesure du possible, nous présenterons des données pour l'ensemble du territoire de l'Ouest-de-l'Île, et nous les comparerons aux données de la ville de Montréal et de Québec lorsque cela sera jugé pertinent. Les données ne seront pas ventilées pour chacune des villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île, sauf en cas de valeurs aberrantes ou de variations significatives.

Enfin, il est important de reconnaître les limites de nos recherches et analyses, particulièrement en ce qui concerne le sondage auprès des locataires de l'Ouest-de-l'Île. Pour que les résultats d'une enquête soient considérés comme représentatifs de la population dans son ensemble, de nombreux facteurs doivent être pris en compte, notamment la taille de l'échantillon, le plan d'enquête et la méthode d'échantillonnage. Compte tenu de la petite taille de l'échantillon de notre enquête, de l'utilisation de méthodes d'échantillonnage non aléatoires et de divers autres facteurs, il est raisonnable de supposer que le sondage et ses résultats étaient sujets à d'importantes erreurs d'échantillonnage et à des erreurs non dues à l'échantillonnage.

BESOIN D'ÉTUDES SUPPLÉMENTAIRES

Même si notre équipe a mené des recherches approfondies et visait à recueillir des informations auprès d'un échantillon plus ou moins représentatif de locataires de l'Ouest-de-l'Île, nous souhaitons souligner la nécessité pour les acteurs municipaux et institutionnels de dresser leur propre portrait complet, à l'échelle nécessaire pour bien comprendre les besoins des locataires de l'Ouest-de-l'Île.

Nous souhaitons souligner le travail du Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Ouest-de-l'Île-de-Montréal (CIUSSS) pour leur portrait de l'habitation dans l'Ouest-de-l'Île fait en 2014. Compte tenu de l'évolution du marché locatif au cours de la dernière décennie, il est nécessaire de mettre à jour cette recherche avec des statistiques à jour et de la compléter avec les points de vue des locataires. Ce n'est qu'une fois que nous aurons compris l'ampleur des problèmes de logement dans l'Ouest-de-l'Île que nous pourrons commencer à nous attaquer à leurs causes.

RÉSULTATS

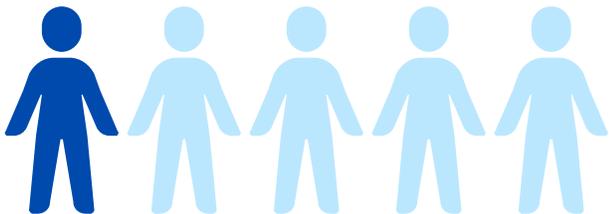
DÉMOGRAPHIE

Population

D'une superficie de 150,2 kilomètres carrés, le territoire de l'Ouest-de-l'Île représente 24 % de la superficie totale de l'agglomération de Montréal. La population totale de l'Ouest-de-l'Île de Montréal est de 238 892 personnes, avec une densité de 1 591 habitants au kilomètre carré. C'est inférieur à la densité de population de la ville de Montréal, qui est de 4 834 habitants par kilomètre carré. Les régions de l'Ouest-de-l'Île ayant la plus forte densité de population sont Dollard-des-Ormeaux, Pierrefonds et Kirkland (Statistique Canada, 2021).

En moyenne, la population de l'Ouest-de-l'Île est légèrement plus âgée que celle de la ville de Montréal. Globalement, 20,6 % de la population de l'Ouest-de-l'Île est âgée de plus de 65 ans, comparativement à 16,8 % à Montréal. De plus, les âges médian et moyen de la population de chacune des villes et municipalités de l'Ouest-de-l'Île sont plus élevés que les âges médian et moyen de la population de Montréal (Statistique Canada, 2021).

En regardant plus près, on constate que 19,3 % de la population âgée de l'Ouest-de-l'Île sont locataires. Bien que ce chiffre soit inférieur à la moyenne de l'ensemble de l'île de Montréal (43,4 %), il s'agit tout de même d'une proportion importante de la population des aînés de l'Ouest-de-l'Île qui sont locataires et qui peuvent éprouver des difficultés et des vulnérabilités supplémentaires pour accéder au logement et défendre leurs droits (Statistique Canada, 2021).



Une personne âgée sur cinq dans l'Ouest-de-l'Île est locataire.

Ménages

Il y a un total de 89 725 ménages dans l'Ouest-de-l'Île, tant locataires que propriétaires-occupants. Comparativement à la ville de Montréal, il y a un pourcentage plus faible de ménages composés d'une seule personne et de ménages composés de plusieurs personnes ne faisant pas partie d'une famille (généralement des colocataires) dans l'Ouest-de-l'Île. Il existe un pourcentage plus élevé de ménages composés d'un couple, avec ou sans enfants. La proportion de ménages monoparentaux est à peu près équivalente dans l'Ouest-de-l'Île (9,8 %) et dans la ville de Montréal (9,4 %). Cependant, l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro constitue une exception notable, où 11,2 % des ménages sont composés d'une famille monoparentale, ce qui est plus élevé que le taux de l'ensemble de Montréal et de l'ensemble de l'Ouest-de-l'Île (Statistique Canada, 2021).

En regardant plus près, nous constatons que les ménages locataires sont plus susceptibles que les ménages propriétaires d'être des ménages monoparentaux. Globalement, pour l'Ouest-de-l'Île, 8,3 % des ménages propriétaires sont monoparentaux, alors que 14,4 % des ménages locataires sont monoparentaux (Statistique Canada, 2021).

Nous constatons également que les locataires sont plus susceptibles de vivre seuls que les propriétaires. Globalement, pour l'Ouest-de-l'Île, 6,2 % des propriétaires vivent seuls, tandis que 21,6 % des locataires vivent seuls (Statistique Canada, 2021).



27,1 % des ménages de l'Ouest-de-l'Île sont locataires, comparativement à 63,6 % dans la ville de Montréal. Dans certains secteurs, le pourcentage de locataires est supérieur à la moyenne : Sainte-Anne-de-Bellevue, Dorval, Pierrefonds et Pointe-Claire. Vous trouverez ci-dessous la répartition du pourcentage de locataires dans chaque ville et arrondissement de l'Ouest-de-l'Île.

Ville	Pourcentage de ménages locataires
Baie-d'Urfé	4,5%
Beaconsfield	10,4%
Dollard-des-Ormeaux	24,8%
Dorval	40,3%
Île-Bizard-Sainte-Genève	25,6%
Kirkland	7,0%
Pierrefonds-Roxboro	32,1%
Pointe-Claire	30,7%
Sainte-Anne-de-Bellevue	44,8%
Senneville	18,6%
Montréal	63,6%
Ouest-de-l'Île	27,1%

Statistique Canada, 2021.

Langue

L'Ouest-de-l'Île compte une population anglophone et bilingue nettement plus importante que la ville de Montréal. Selon les données du recensement, 6,7 % des résidents de l'Ouest-de-l'Île parlent uniquement le français, 22,7 % parlent uniquement l'anglais, 68,7 % parlent à la fois le français et l'anglais et 2,00 % ne parlent ni le français ni l'anglais. Dans l'Ouest-de-l'Île, la langue la plus parlée à la maison était l'anglais, avec 51,7 %, suivi du français, avec 20,7 %. À Montréal, ces chiffres sont plus ou moins inversés (Statistique Canada, 2021).

Immigration

L'Ouest-de-l'Île compte une population d'immigrants à peu près équivalente à celle de la ville de Montréal, mais une population plus petite de non-citoyens et de résidents temporaires. Dans l'ensemble, 34,1 % des résidents de l'Ouest-de-l'Île sont des immigrants, comparativement à 33,4 % à Montréal. 9,2 % des résidents de l'Ouest-de-l'Île ne sont pas citoyens canadiens, comparativement à 16,8 % des résidents de Montréal. Le pourcentage de résidents non permanents ou temporaires dans l'Ouest-de-l'Île est nettement inférieur à celui de Montréal, soit 2,4 % comparativement à 7,5 %. Sainte-Anne-de-Bellevue se démarque à cet égard, avec 5,8 % de sa population étant des résidents non permanents (Statistique Canada, 2021).

En regardant de plus près, nous constatons que les locataires de l'Ouest-de-l'Île sont plus susceptibles d'être des immigrants récents que des propriétaires : 9,2 % des locataires de l'Ouest-de-l'Île sont des immigrants récents, comparativement à 2,6 % des propriétaires qui sont des immigrants récents (Statistique Canada, 2021).

Race

Globalement, la population des minorités visibles de l'Ouest-de-l'Île est à peu près équivalente à celle de Montréal — 36,1 % et 38,8 %, respectivement — bien qu'il existe des variations importantes entre les différentes villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île. Les régions comptant les plus grandes populations de minorités visibles sont Pierrefonds-Roxboro, avec 48,2 %, et Dollard-des-Ormeaux, avec 43,3 %. Les régions ayant les plus faibles populations de minorités visibles sont Senneville, à 13,2 %, et Baie-d'Urfé, à 14,2 % (Statistique Canada, 2021).

De même, la population de personnes s'identifiant comme autochtones dans l'Ouest-de-l'Île est à peu près équivalente à celle de Montréal — 0,7 % et 0,9 %, respectivement. (Statistique Canada, 2021).

Statut économique

Globalement, le revenu médian des ménages après impôt des villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île est plus élevé que celui de la ville de Montréal. Par contre, l'écart entre le revenu médian à Montréal et dans les différentes villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île est moins prononcé lorsqu'on regarde uniquement les ménages d'une seule personne.

Ville	Revenu médian après impôt en 2020	Revenu médian après impôt des ménages d'une personne seule 2020
Baie-d'Urfé	116 000 \$	55 600 \$
Beaconsfield	110 000 \$	46 400 \$
Dollard-des-Ormeaux	82 000 \$	36 800 \$
Dorval	66 000 \$	38 000 \$
Île-Bizard-Sainte-Geneviève	82 000 \$	35 600 \$
Kirkland	104 000 \$	44 000 \$
Pierrefonds-Roxboro	74 500 \$	36 000 \$
Pointe-Claire	78 000 \$	39 600 \$
Sainte-Anne-de-Bellevue	69 000 \$	34 400 \$
Senneville	112 000 \$	47 600 \$
Montréal	56 000 \$	33 600 \$

Statistique Canada, 2021.

Les locataires sont beaucoup plus susceptibles que les propriétaires d'avoir un faible revenu et le revenu moyen des ménages locataires est globalement plus faible pour les locataires que pour les propriétaires.

La ventilation des données sur les revenus des propriétaires et des locataires démontre des différences claires et marquées entre la situation économique des propriétaires de l'Ouest-de-l'Île et celle des locataires. Dans l'ensemble, les ménages locataires ont des revenus moyens nettement inférieurs, la différence en pourcentage du revenu moyen entre locataires et propriétaires variant de 50,6 % à Pointe-Claire à 82,1 % à Dorval. De plus, les locataires sont entre deux à cinq fois plus susceptibles de gagner un faible revenu que les propriétaires de l'Ouest-de-l'Île, selon la ville ou l'arrondissement que l'on considère. Ces données remettent en question le stéréotype selon lequel l'Ouest-de-l'Île est une banlieue aisée, faisant la lumière sur de profondes inégalités et des poches de pauvreté, ainsi qu'une situation économique précaire pour les locataires sur tout le territoire de l'Ouest-de-l'Île.

Les colonnes du tableau de la page suivante énumèrent, de gauche à droite : 1) le revenu moyen des ménages propriétaires, 2) le revenu moyen des ménages locataires, 3) la différence en pourcentage du revenu moyen entre les propriétaires et les locataires, 4) le pourcentage de propriétaires gagnant un faible revenu, et 5) le pourcentage de locataires gagnant un faible revenu.

Ville	1	2	3	4	5
Baie-d'Urfé, SADB, Senneville	189 600 \$	99 050 \$	62,7%	4,5%	21,4%
Beaconsfield	200 400 \$	102 200 \$	64,9%	4,7%	18,8%
Dollard-des-Ormeaux	130 100 \$	68 150 \$	62,5%	5,0%	21,4%
Dorval	144 600 \$	60 450 \$	82,1%	5,3%	20,8%
Île-Bizard-Sainte-Geneviève	124 400 \$	59 450 \$	70,7%	4,2%	22,7%
Kirkland	163 400 \$	92 400 \$	55,5%	6,6%	11,6%
Pierrefonds-Roxboro	120 480 \$	60 910 \$	65,7%	5,7%	23,7%
Pointe-Claire	136 300 \$	81 300 \$	50,6%	4,3%	17,6%
Île de Montréal	139 000 \$	62 000 \$	75,9%	6,6%	24,6%
Ouest-de-l'Île	-	-	-	5,2%	21,4%

Statistique Canada, 2021.

Itinérance

Selon un rapport de recherche de 2018 de la ville de Montréal, environ 3 149 personnes étaient en situation d'itinérance visible dans la nuit du 24 avril 2018. De ce groupe, approximativement 678 personnes ont passé la nuit dans la rue (Latimer & Bordeleau, 2019).

Selon Ricochet, le seul refuge d'urgence de l'Ouest-de-l'Île, 722 personnes ont visité le Centre Ricochet de 2020 à 2024. De 2023 à 2024, un total de 171 personnes ont visité le Centre, 150 personnes ont séjourné dans leur refuge d'urgence et 15 personnes ont été hébergées dans le cadre de leur Programme de réinsertion sociale avec hébergement (PRSH). (2024).

Données démographiques des répondants au sondage

En termes de ville ou d'arrondissement de résidence, les locataires de Dorval et de Pointe-Claire étaient surreprésentés dans le sondage, tandis que les locataires de Dollard-des-Ormeaux, de l'Île-Bizard-Sainte-Geneviève et de Pierrefonds étaient sous-représentés dans le sondage.

En termes de groupes vulnérables, les locataires âgés étaient surreprésentés dans le sondage. Les immigrants récents, les personnes handicapées, les minorités racialisées, les citoyens non canadiens et les membres de la communauté LGBTQ+ étaient légèrement sous-représentés dans le sondage — selon le Centre LGBTQ+ de l'Ouest-de-l'Île, environ 10 % de la population de l'Ouest-de-l'Île fait partie de la communauté LGBTQ+.

En termes de langue, 66,7 % des répondants au sondage ont déclaré l'anglais comme langue maternelle, 21,9 % ont déclaré le français et 7,7 % ont déclaré une autre langue. Cela signifie que les anglophones étaient légèrement surreprésentés, les francophones étaient bien représentés et les allophones étaient légèrement sous-représentés.

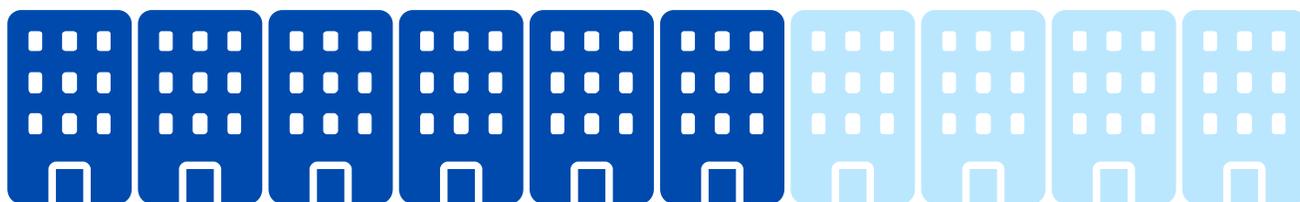
PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

Types de logement

Dans l'ensemble, la majorité du parc immobilier de l'Ouest-de-l'Île, soit 57,8 %, est constituée de maisons unifamiliales détachées. Le deuxième type de logement le plus courant est un appartement dans un immeuble de moins de cinq étages, avec 20,5 %, suivi des maisons en rangée, avec 8,8 %. À titre de référence, la majorité du parc immobilier total de Montréal est composée d'appartements dans un immeuble de moins de cinq étages, à 56,9 % (Statistique Canada, 2021).

Si l'on exclut du tableau les logements occupés par leur propriétaire, le parc de logements locatifs de l'Ouest-de-l'Île ressemble beaucoup plus à celui de la ville de Montréal.

59,9 % des logements locatifs de l'Ouest-de-l'Île sont constitués d'appartements dans un immeuble de moins de cinq étages, comparativement à 68,7 % à Montréal.



Le deuxième type de logement locatif le plus répandu dans l'Ouest-de-l'Île est l'appartement situé dans un immeuble de plus de cinq étages, qui représente 19,5 % du parc total de logements locatifs de l'Ouest-de-l'Île. Seulement 7,55 % du parc total de logements locatifs de l'Ouest-de-l'Île est constitué de maisons unifamiliales détachées (SCHL, 2024).

Finalement, 16 % des logements locatifs de l'Ouest-de-l'Île sont situés dans des immeubles en copropriété divise, ou condominiums. Cela équivaut à peu près au taux montréalais, qui est de 14 % (SCHL, 2024).

Besoins impérieux en matière de logement

Dans l'ensemble, 26,6 % des ménages de l'Ouest-de-l'Île (y compris les ménages locataires et propriétaires) ont au moins un besoin impérieux en matière de logement (Statistique Canada, 2021).

Les locataires sont beaucoup plus susceptibles que les propriétaires être confrontés à des besoins impérieux en matière de logement, et les locataires de l'Ouest-de-l'Île sont aussi susceptibles que les locataires de Montréal d'être confrontés à des besoins impérieux en matière de logement. Dans certaines villes, comme Dollard-des-Ormeaux et Dorval, le pourcentage de locataires confrontés à des besoins impérieux en matière de logement dépasse celui de la ville de Montréal (CMM, 2025).

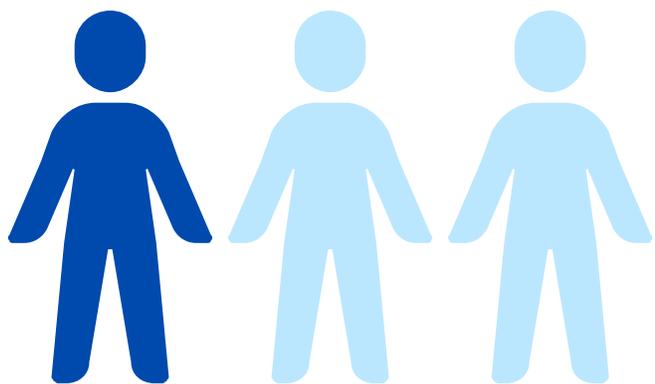
Ville	% ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement	% ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement
Baie-d'Urfé	3,1%	0,0%
Beaconsfield	1,7%	9,3%
Dollard-des-Ormeaux	2,2%	16,0%
Dorval	1,9%	16,4%
Kirkland	1,7%	9,6%
Pointe-Claire	1,7%	11,7%
Sainte-Anne-de-Bellevue	3,4%	13,8%
Senneville	0,0%	0,0%
Montréal	3,4%	13,9%
Ouest-de-l'Île (excl. les arrondissements de Montréal)	1,97%	14,0%

CMM, 2025.

Abordabilité

Les locataires de l'Ouest-de-l'Île sont beaucoup plus susceptibles que les propriétaires de vivre dans un logement inabordable. Dans l'ensemble, 12 % des propriétaires de l'Ouest-de-l'Île consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, tandis que 32 % des locataires de l'Ouest-de-l'Île consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement (DRSP, 2025). C'est plus élevé que le pourcentage de locataires consacrant plus de 30 % de leur revenu au loyer dans la ville de Montréal, qui est 27,5% (CMM, 2025). Des données et des informations plus détaillées sur l'abordabilité du logement peuvent être trouvées dans les sections suivantes de ce document.

Selon notre sondage auprès des locataires de l'Ouest-de-l'Île, 29 % des répondants ont eu de la difficulté à payer leur loyer mensuel.



Un locataire de l'Ouest-de-l'Île sur trois consacre plus de 30 % de son revenu au logement.

Un locataire de l'Ouest-de-l'Île sur trois éprouve des difficultés à payer son loyer.

Taille

Dans l'ensemble, 5 % des ménages de l'Ouest-de-l'Île, y compris les ménages occupés par leur propriétaire et les ménages locataires, vivent dans un logement qui n'est pas de taille convenable et 2,2 % des ménages de l'Ouest-de-l'Île comptent plus d'une personne par pièce vivant dans leur logement (Statistique Canada, 2021).

Les tableaux de données compilées par la SCHL indiquent que 11,73 % des locataires de l'Ouest-de-l'Île vivent dans un logement inconvenable (2024). Cela suggère que les locataires sont plus susceptibles que les propriétaires de vivre dans un logement inadéquat dans l'Ouest-de-l'Île. Le taux de locataires vivant dans un logement inconvenable dans l'Ouest-de-l'Île est également à peu près équivalent au taux de locataires vivant dans un tel logement dans la ville de Montréal, qui est de 11,1 %.

Qualité

Dans l'ensemble, 6,5 % des ménages de l'Ouest-de-l'Île, y compris les ménages occupés par leur propriétaire et les ménages locataires, ont besoin de réparations majeures autres que de l'entretien régulier ou des réparations mineures (Statistique Canada, 2021). Des données et des informations plus détaillées sur la qualité du logement, les réparations et les rénovations peuvent être trouvées dans les sections suivantes de ce rapport.

Taux d'occupation

Des données complètes concernant les taux d'inoccupation des logements locatifs dans l'Ouest-de-l'Île ne sont pas disponibles. Toutefois, les données de l'Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sont disponibles pour la plupart des villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île pour 2023 et/ou 2024.

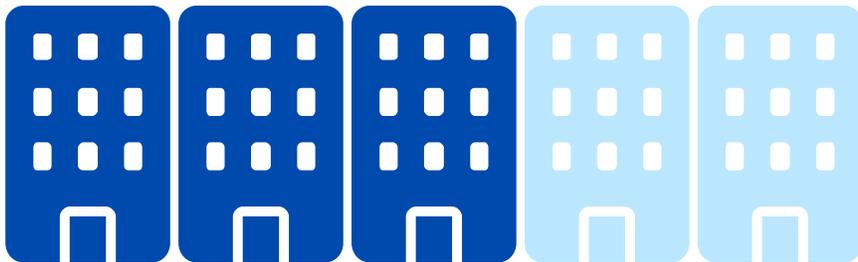
Territoire	Taux de vacance (2023)	Taux de vacance (2024)
Beaconsfield/Kirkland	1,60%	–
Senneville/Pierrefonds-Roxboro	1,40%	1,70%
l'Île-Bizard/Sainte-Geneviève	–	–
Dollard-des-Ormeaux	2,00%	1,40%
Pointe-Claire	2,30%	–
Dorval	0,50%	–
SADB/Baie-d'Urfé	0,0%	0,30%
Montréal (ville)	1,60%	2,00%
Québec (province)	1,30%	1,80%

SCHL, 2024.

Comme le démontre le tableau ci-dessus, le taux d'inoccupation pour les villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île où les données sont disponibles se situe entre 0,0 % et 2,3 %. Dans certains quartiers et villes de l'Ouest-de-l'Île, les taux d'inoccupation étaient inférieurs en 2023 et/ou 2024 aux moyennes montréalaise et québécoise.

Année de construction

La majorité des logements de l'Ouest-de-l'Île ont été construits avant 1980. Selon les données du recensement, 20,6 % des logements (y compris les logements occupés par les locataires et les propriétaires) de l'Ouest-de-l'Île ont été construits avant 1960, 39,5 % des logements ont été construits entre 1961 et 1980 et 16,3 % des logements ont été construits entre 1981 et 1990. Cela correspond assez bien aux tendances de la ville de Montréal, où 36 % des logements ont été construits avant 1960 et 30,4 % des logements ont été construits entre 1961 et 1980 (Statistique Canada, 2021).



60 % des
logements
locatifs de
l'Ouest-de-l'Île ont
été construits
avant 1980.

Dans l'Ouest-de-l'Île, seulement 8,9 % du parc immobilier actuel a été construit après 2006. À Montréal, ce taux est légèrement plus élevé, à 12,1 %. Les taux de construction semblent stagner ou être en baisse partout dans l'Ouest-de-l'Île et dans la ville de Montréal, à l'exception de Baie-d'Urfé et de Pointe-Claire, où la construction a augmenté de façon constante de 2006 à 2021 (Statistique Canada, 2021).

Selon les données de l'Enquête sur le marché locatif de la SCHL, de nouvelles constructions de logements locatifs n'ont lieu que dans certaines villes de l'Ouest-de-l'Île. Pointe-Claire se démarque en termes de construction de nouveaux logements locatifs, avec la construction de 167 nouveaux logements locatifs débutant en 2024 et 2025, et l'ajout de 616 nouveaux logements locatifs en 2024, ce qui a augmenté le parc total de logements locatifs de 19,3 %. À Dorval, la construction de 262 nouveaux logements locatifs a débuté en 2024 et 2025, mais aucun logement locatif n'a été achevé et ajouté au parc de logements en 2024. À Pierrefonds et Senneville, la construction de 4 nouveaux logements locatifs a débuté en 2024 et 2025, et 128 nouveaux logements ont été ajoutés au parc de logements en 2024, augmentant sa taille globale de 2,1 %. Dans les autres villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île, les nouvelles constructions sont soit négligeables, soit inexistantes, selon les données disponibles (SCHL, 2024).

Le coût du loyer

Le coût moyen du loyer varie considérablement selon les différentes villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île. En 2024, le coût moyen du loyer pour un appartement d'une chambre et un appartement de deux chambres était le plus bas à Dorval. Le coût moyen du loyer pour un appartement d'une chambre ou pour un appartement de deux chambres était le plus élevé à Pointe-Claire.

Notamment, le coût moyen du loyer dans presque toutes les villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île pour lesquels nous disposons de données est supérieur au coût moyen du loyer dans la ville de Montréal, ainsi qu'au coût moyen global du loyer au Québec. De plus, à Pierrefonds et à Pointe-Claire, le coût du loyer augmente à un rythme nettement plus important qu'à Montréal et à Québec (SCHL, 2024).

Territoire	Loyer moyen 2 chambres (2023)	Loyer moyen 2 chambres (2024)	% augmentation
Dorval	1 093 \$	1 134 \$	3,75%
Pierrefonds-Roxboro	1 027 \$	1 248 \$	21,52%
Pointe-Claire	1 689 \$	2 023 \$	19,78%
Montréal	1 046 \$	1 127 \$	7,74%
Québec	1 042 \$	1 131 \$	8,54%

SCHL, 2024.

Dans l'ensemble, le coût du loyer dans l'Ouest-de-l'Île est élevé et augmente chaque année, et la construction de nouveaux logements stagne et ne se produit pas à un rythme permettant de répondre à la demande.

Même à Pointe-Claire, où les logements se construisent à un rythme supérieur aux moyennes locales et provinciales, l'augmentation du parc immobilier n'a pas réussi à faire baisser le coût moyen du logement. Bien au contraire, c'est à Pointe-Claire que le loyer est le plus élevé et augmente à des rythmes étonnants : en 2024, le loyer moyen d'un appartement d'une chambre à Pointe-Claire a augmenté de 26,7 % et celui d'un appartement de 2 chambres a augmenté de 19,8 %.



Mahoney, 2022.

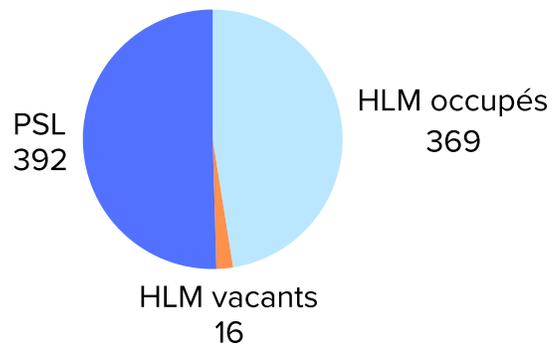
LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

Logement social

Dans l'Ouest-de-l'Île, on compte sept résidences HLM totalisant 385 unités. Il faut noter que toutes les résidences HLM sont réservées aux personnes âgées, ce qui signifie qu'il n'existe actuellement aucune unité HLM disponible pour les familles ou les personnes seules de moins de 65 ans dans l'Ouest-de-l'Île. De plus, il n'y a aucune unité HLM à Kirkland, Beaconsfield, Baie-d'Urfé ou Senneville.

Selon les données obtenues en décembre 2024 auprès de l'OMHM via une demande d'accès à l'information déposée par le CALODI:

Il y a 777 logements sociaux dans l'Ouest-de-l'Île, incluant les logements HLM et PSL.



Notre enquête indépendante a révélé que 259 des logements PSL de l'Ouest-de-l'Île sont situés soit dans des coopératives d'habitation, soit dans des organismes sans but lucratif, ce qui signifie qu'environ 133 logements PSL sont situés dans des logements du marché privé.

Selon les données obtenues via une demande d'accès à l'information, pour les territoires de Dorval, de l'Île-Bizard-Sainte-Geneviève, de Pierrefonds-Roxboro, de Pointe-Claire et de Sainte-Anne-de-Bellevue, il y avait 43 ménages sur la liste d'attente pour un HLM ou un PSL en décembre 2024. En 2023, il y avait 64 ménages sur la liste d'attente. Nous ne sommes pas en mesure de déterminer si la taille de la liste d'attente a été réduite en raison de l'admission de ménages dans une unité HLM ou PSL, ou parce qu'ils ne répondaient plus aux critères d'éligibilité pour rester sur la liste d'attente.

En décembre 2024, voici les délais d'attente moyens, en années, pour la liste d'attente pour un HLM ou un PSL dans les territoires suivants :

- Dorval : 5,06
- Île-Bizard-Sainte-Geneviève: 1,66
- Pierrefonds-Roxboro: 3,75
- Pointe-Claire: 4,71
- Sainte-Anne-de-Bellevue: 2,16

Étant donné qu'il y a actuellement 10 945 ménages locataires à faible revenu dans l'Ouest-de-l'Île, il y a une grave pénurie de logements sociaux (DRSP, 2025). Même pour répondre à la demande de logements sociaux dans l'Ouest-de-l'Île selon le nombre de ménages sur la

liste d'attente en 2024, il faudrait augmenter le parc de logements sociaux de 5 %. Afin de répondre à la demande de logements sociaux dans l'Ouest-de-l'Île basée sur le nombre de ménages locataires à faible revenu, il faudrait augmenter le parc de logements sociaux de plus de 1 400 %.

Les immeubles HLM de l'Ouest-de-l'Île ont presque tous été construits entre 1979 et 1991. Un seul HLM a été construit au 21e siècle : le Manoir Roger-Bernard, qui a été construit en 2009 et a ajouté un total de 186 unités.

Selon un rapport de 2024 de la SHQ sur l'état des immeubles HLM à Montréal, les immeubles situés dans l'Ouest-de-l'Île ont reçu les cotes suivantes :

Résidence Jules-Daigle	B
Résidence Edwin-Crawford	C
Manoir Roger-Bernard	A, D
Résidence du Vieux Couvent I	D
Résidence du Vieux Couvent II	D
Résidence Marie-Ange-Jasmin	E

À titre de référence, si un bâtiment est classé A, B ou C, on considère que son infrastructure est satisfaisante, tandis que si un bâtiment est classé D ou E, on considère que son infrastructure est insatisfaisante et n'a pas été correctement entretenue.

Quatre des six immeubles HLM de l'Ouest-de-l'Île pour lesquels nous disposons de données possèdent des infrastructures jugées insatisfaisantes par la SHQ et nécessiteront un entretien et/ou des rénovations importants et urgents.

Logement à but non lucratif et coopérative d'habitation

Dans l'Ouest-de-l'Île, on compte au total 11 coopératives d'habitation totalisant 1 382 logements et 2 organismes d'habitation sans but lucratif totalisant 59 logements (excluant 3 RPA sans but lucratif).

Dans les logements coopératifs et sans but lucratif de l'Ouest-de-l'Île, on compte environ 214 familles bénéficiant d'une PSL, 49 personnes âgées bénéficiant d'une PSL et 56 personnes seules de moins de 65 ans bénéficiant d'une PSL. Globalement, 19,7 % de l'ensemble des logements coopératifs et logements en organismes sans but lucratif (OSBL) de l'Ouest-de-l'Île bénéficient d'une subvention au loyer.

Deux coopératives d'habitation ont été construites avant 1970, sept dans les années 1990 et deux en 2005. Deux OSBL d'habitation ont été construits dans les années 1990 et trois RPA sans but lucratif ont été construites entre 2005 et 2013. Depuis 2013, aucune nouvelle coopérative d'habitation ou OSBL n'a été construit dans l'Ouest de l'Île.

Logement d'urgence

Le service de référence de l'OMHM offre des services et des ressources de logement d'urgence aux ménages à faible revenu qui perdent leur logement en raison d'une expulsion ou d'une reprise de possession, d'une catastrophe ou d'un problème d'assainissement. Les services offerts comprennent l'aide à la recherche de logement, l'hébergement temporaire et le placement permanent dans un logement social grâce à une variété de programmes.

Les locataires de l'Ouest-de-l'Île déplacés en raison d'un incendie ou d'une évacuation sanitaire sont admissibles au service de référence quelle que soit leur ville de résidence, à condition qu'ils répondent aux critères d'admissibilité au logement social. Toutefois, les locataires des villes liées de l'Ouest-de-l'Île déplacés en raison d'une expulsion ou d'une reprise de possession ne sont pas automatiquement couverts par le service de référence, puisque ce service est financé par la ville de Montréal.

Selon les données obtenues de l'OMHM en octobre 2024 via une demande d'accès à l'information, voici la répartition du nombre de locataires de chaque ville de l'Ouest-de-l'Île qui ont reçu l'aide du service de référence en 2024-25. Veuillez noter que le type d'aide reçue n'est pas précisé.

Ville	Assistance suite à une expulsion ou une reprise de possession	Assistance suite à un incendie ou une évacuation sanitaire
DDO	4	3
Pointe-Claire	1	1
IBSG	4	3
Pierrefonds-Roxboro	17	12
Dorval	1	0
Total de l'Ouest-de-l'Île	27	19

Parmi les 27 ménages ayant bénéficié d'une aide au relogement suite à une expulsion, 8 ont été déplacés suite à une décision d'expulsion du TAL, 4 ont été déplacés suite à une reprise de possession et 2 ont été déplacés suite à une réno-viction.



LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES

Selon notre base de données, il y a un total de 3 374 unités réparties dans 38 résidences privées pour aînés (RPA) dans l'Ouest-de-l'Île. Cela représente environ 13,9 % du parc total de logements locatifs de l'Ouest-de-l'Île. À titre de référence, il y a 8 655 personnes de 65 ans et plus qui sont également locataires dans l'Ouest-de-l'Île, selon les données de la DRSP (2024). Il n'y a pas de RPA à Senneville. Les villes et arrondissements ayant la plus forte proportion d'unités RPA sont Pointe-Claire, l'Île-Bizard-Sainte-Genève et Dollard-des-Ormeaux.

Plus de la moitié des RPA (58 %) ont été construites avant 1990, et la construction la plus récente d'une RPA a eu lieu en 2013, avec la construction de la Villa Beaurepaire, une RPA sans but lucratif à Beaconsfield.

Parmi les 38 RPA de l'Ouest-de-l'Île, deux sont des logements « abordables » à but non lucratif gérés par le programme de résidences ENHARMONIE de l'OMHM et totalisent 59 logements. Ces résidences offrent des services tels que des repas et des activités de loisirs, mais n'offrent pas de soins. Le loyer est inférieur au taux du marché, mais n'est pas déterminé en fonction du revenu du locataire et n'est donc pas abordable selon la définition de la SCHL. À titre de référence, un 1 ½ avec un repas par jour inclus dans la résidence Pointe-Claire commence à 1 089\$ par mois. Une unité de taille similaire à Dollard-des-Ormeaux commence à 1 082 \$ par mois.

De plus, il existe une résidence pour personnes âgées sans but lucratif dans laquelle des logements sociaux sont disponibles. Villa Beaurepaire compte 50 logements, dont 26 bénéficient d'un PSL. Semblable aux résidences ENHARMONIE, cette résidence propose des repas et des activités de loisirs, mais ne propose pas de soins.



Résidences ENHARMONIE. Cour, Résidence Des Sources.



Résidences Québec. Villa Beaurepaire.

Les RPA sont classées en quatre catégories en fonction du niveau de soins et des types de services offerts. Dans l'Ouest-de-l'Île, il y a trois résidences de Catégorie 1, trente et un résidences de Catégorie 3, et quatre résidences de Catégorie 4. Il n'y a aucune résidence de Catégorie 2.

RÉPARATIONS ET RÉNOVATIONS

Selon les données du Recensement de 2021, 6,5 % des logements de l'Ouest-de-l'Île nécessitaient des réparations majeures, tandis que 93,5 % des logements nécessitaient seulement un entretien régulier ou des réparations mineures. Cela se compare à 8,6 % dans la ville de Montréal, 6,3 % au Québec et 6,1 % dans l'ensemble du Canada. (INSPQ, 2024).

Le tableau ci-dessous détaille le pourcentage d'unités locatives par rapport aux unités total nécessitant des réparations majeures, selon les données du recensement de 2021 compilées par la CMM et la SCHL.

Ville	Logements nécessitant des réparations majeures (%)	Logements locataires nécessitant des réparations majeures (%)
Baie-d'Urfé	6%	0%
Beaconsfield	5,8%	7,9%
Dollard-des-Ormeaux	7%	11,5%
Dorval	8,4%	11,8%
Kirkland	4,3%	2,1%
L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	6,3%	10,3%
Pierrefonds/Senneville	6,6%	8,1%
Pointe-Claire	5,7%	6,5%
Sainte-Anne-de-Bellevue	8,8%	12,2%
Montréal (ville)	8,6%	9,1%
Total de l'Ouest-de-l'Île	–	9,1%

Comme l'illustre le tableau ci-dessus, le pourcentage de logements occupés par des locataires nécessitant des réparations majeures est supérieur au pourcentage global de logements nécessitant des réparations majeures dans toutes les villes pour lesquelles des données sont disponibles, à l'exception de Baie-d'Urfé, Kirkland et Senneville. Cela suggère que le parc de logements locatifs soit dans un pire état que le parc de logements privés occupés par leur propriétaire. De plus, à Dollard-des-Ormeaux, Dorval et Sainte-Anne-de-Bellevue, le pourcentage de logements occupés par des locataires nécessitant des réparations majeures dépasse 10 %, dépassant la moyenne globale de la ville de Montréal de 9,1 %. Cela suggère que dans certains secteurs de l'Ouest-de-l'Île, l'état du parc de logements locatifs pourrait être pire que dans certains secteurs de Montréal.

Il n'existe aucune donnée de recensement disponible concernant la prévalence et les types de réparations ou de rénovations effectuées dans le parc de logements locatifs. Nous nous fions donc aux données de notre sondage pour examiner cette question. Selon notre sondage auprès des locataires de l'Ouest-de-l'Île, 158 répondants, soit 86,3 %, ont estimé que leur immeuble ou logement avait besoin d'au moins une réparation. 51 répondants, soit 27,9 %, ont répondu qu'à leur connaissance, aucune réparation ou rénovation n'avait été effectuée dans leur immeuble ou logement au cours des 5 dernières années.

Vous trouverez ci-dessous une répartition des réponses aux questions : « À votre connaissance, votre logement ou bâtiment a-t-il fait l'objet des réparations ou rénovations suivantes au cours des 5 dernières années ? » et « Selon votre estimation, votre logement ou votre bâtiment a-t-il besoin des réparations ou rénovations suivantes ? ».

Réparation	Locataires qui ont répondu que la réparation avait été effectuée au cours des 5 dernières années (%)	Locataires qui ont répondu que la réparation était nécessaire (%)
Travaux de plomberie	34,4%	44,3%
Travaux électriques	15,3%	28,4%
Entretien d'ascenseur	29,0%	18,0%
Réparations au balcon	12,6%	25,1%
Réparation d'escalier extérieur	5,5%	11,5%
Réparations aux fondations	2,2%	14,8%
Entretien ou réparation de toiture	21,3%	11,5%
Protection contre les intempéries/isolation	2,7%	25,7%
Changement de moquette ou de revêtement de sol	9,3%	27,9%
Réparation de dégâts des eaux	10,9%	21,3%
Remplacement des fenêtres	9,3%	31,7%
Repeinture	13,1%	29,0%
Mise à jour des électroménagers	0,0%	20,2%

Dans l'ensemble, ces données suggèrent que davantage de réparations sont nécessaires que celles effectuées. Le nombre total de réponses pour les réparations nécessaires était de 566, tandis que le nombre total de réponses pour les réparations effectuées était de 303. De plus, pour tous les types de réparations, à l'exception de « l'entretien ou les réparations du toit » et de « l'entretien des ascenseurs », un plus grand nombre de locataires ont répondu que la réparation était nécessaire plutôt qu'effectuée.

Au niveau de la loi, toutes les réparations autres que les réparations mineures et l'entretien doivent être effectuées par un professionnel qualifié et certifié. C'est loin d'être la réalité pour la plupart des locataires de l'Ouest-de-l'Île, selon notre sondage. Voici les réponses à la question : « Lorsque des réparations sont effectuées dans votre logement ou immeuble, qui les effectue habituellement ? »

Mon propriétaire ou un membre de sa famille.	16,9%
Un professionnel formé (exterminateur, plombier, électricien, peintre, etc.).	18,6%
Le préposé à l'entretien du bâtiment ou le concierge.	41,0%
Je ne sais pas.	23,5%

Bien entendu, les données ci-dessus répondent à la question de savoir qui généralement effectue des réparations. Il est donc possible que, pour certains répondants ayant choisi une option autre que « un professionnel formé », un professionnel formé soit embauché occasionnellement, ou au besoin, pour effectuer une réparation nécessaire. Toutefois, la grande majorité des répondants ont indiqué que, habituellement, c'est soit le propriétaire, soit un préposé à l'entretien de l'immeuble ou un concierge qui effectue les réparations.

Les données qualitatives et les anecdotes des répondants à notre sondage apportent un éclairage supplémentaire sur l'état des réparations et des rénovations dans les logements locatifs de l'Ouest-de-l'Île. Vous trouverez ci-dessous un résumé des principales conclusions de notre enquête :

- Plusieurs locataires ont exprimé leur frustration du fait que leur immeuble ne disposait plus d'un concierge ou d'un préposé à l'entretien résidant ou régulier, et ne savaient pas trop à qui s'adresser pour les réparations.
- Plusieurs locataires ont signalé des retards importants dans l'exécution des réparations et une négligence dans les réparations importantes et l'entretien du bâtiment.
- Plusieurs locataires ont signalé que les réparations, notamment les travaux de plomberie et d'électricité, étaient effectuées par des travailleurs sans la formation ou la certification nécessaire. Les locataires ont exprimé des craintes pour leur sécurité, particulièrement en cas de travaux électriques défectueux.
- Plusieurs locataires ont déclaré qu'ils effectuaient généralement les réparations eux-mêmes, soit parce que le propriétaire met trop de temps à répondre, soit parce qu'ils n'ont pas confiance dans la qualité des réparations effectuées par le propriétaire, soit parce qu'ils craignent que leur loyer augmente à la suite des réparations effectuées.
- Plusieurs locataires craignaient que leur bâtiment n'était pas conforme au code et que des rénovations étaient effectuées sans les permis et inspections nécessaires.
- Plusieurs locataires ont signalé que les réparations esthétiques (telles que repeindre et changer le revêtement de sol) n'étaient effectuées qu'après le départ des locataires de longue durée, dans le but d'augmenter le loyer du nouveau locataire, et que les réparations structurelles et esthétiques étaient complètement négligées dans les appartements occupés par des locataires de longue durée.

« La maison est en mauvais état et n'est pas adaptée à la location, mais le propriétaire augmentera le loyer de toute façon. »



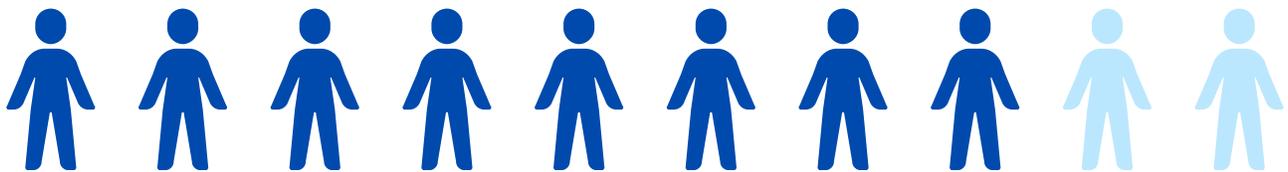
Rowe, 2022.

SALUBRITÉ

Prévalence

Une enquête complète sur la prévalence des problèmes de salubrité parmi les locataires de l'Ouest-de-l'Île n'a pas encore été entreprise, et les données du recensement ne permettent pas de faire la lumière sur la prévalence des problèmes de salubrité courants tels que les moisissures, les insectes et les punaises de lit.

Selon notre sondage auprès des locataires de l'Ouest-de-l'Île, 150 répondants (82 %) ont vécu au moins un problème de salubrité au cours des cinq dernières années.



Voici une répartition des problèmes ainsi que le nombre et le pourcentage de personnes interrogées ayant rencontré chaque problème :

Coquerelles	13,7%
Infiltrations d'eau	29,5%
Insectes	24,6%
Moisissures	26,8%
Odeurs négatives persistantes	22,4%
Punaises	4,4%
Problèmes de qualité de l'air	20,8%
Un manque d'eau chaude	15,8%
Rongeurs	17,5%
Risques d'incendie	13,1%
Chauffage insuffisant	14,8%

Les problèmes de salubrité les plus fréquemment rencontrés selon les personnes interrogées dans notre sondage étaient les infiltrations d'eau, les moisissures, et les insectes.

Des données supplémentaires provenant de notre service de soutien aux locataires peuvent également être utiles pour comprendre la prévalence des problèmes de salubrité et de sécurité parmi les ménages locataires de l'Ouest-de-l'Île. En 2024-2025, nous avons reçu 59 appels dont le motif principal ou secondaire était un problème de salubrité. Représentant 9,2 % de nos appels totaux pour l'année, il s'agit du troisième problème le plus fréquent rencontré par les appelants.

Règlement sur la salubrité et inspections

Des dix villes et arrondissements qui composent l'Ouest-de-l'Île de Montréal, seuls les deux arrondissements de la Ville de Montréal et les villes de Dorval, Dollard-des-Ormeaux et Sainte-Anne-de-Bellevue disposent actuellement d'un règlement sur la salubrité.

Un règlement sur la salubrité et l'entretien des logements vise à garantir que tous les logements, qu'ils soient occupés par leur propriétaire ou loués, respectent certaines normes de sécurité, de salubrité et d'entretien. Par exemple, le règlement de la Ville de Montréal exige que tous les logements soient équipés d'un système de chauffage permanent et fonctionnel capable de maintenir la température des espaces habitables à 21 °C. Il interdit également les problèmes de salubrité tels que les moisissures, les rongeurs et les insectes et ordonne que toutes les portes d'entrée soient munies d'un dispositif de verrouillage, entre autres dispositions (Ville de Montréal, 2003).

Un règlement sur la salubrité et l'entretien des logements permet aussi à la ville d'inspecter et d'intervenir en cas d'infraction, définit clairement les amendes et pénalités applicables et autorise la ville à prendre des mesures pour corriger les conditions insalubres aux frais du propriétaire en cas de refus de celui-ci.

La Ville de Montréal a adopté un règlement sur la salubrité et l'entretien des logements, le *Règlement 03-096*, en 2003 (« Ville de Montréal », 2003). Les villes de Dorval, Dollard-des-Ormeaux et Sainte-Anne-de-Bellevue ont emboîté le pas en 2005 en adoptant leurs propres règlements, qui respectent les mêmes normes et leur confèrent les mêmes pouvoirs d'inspection et d'intervention. Parmi les autres villes et territoires notables ayant mis en place un règlement sur la salubrité, on compte Québec, Rimouski, la Rive-Sud de Montréal, Laval et la MRC de Vaudreuil-Soulanges (RCLALQ, 2021).

Dans les villes dotées d'un règlement sur la salubrité, le processus d'inspection commence généralement par le signalement d'un problème à la ville par le locataire et la demande d'inspection. Les villes exigent habituellement que le locataire ait préalablement informé le propriétaire de l'immeuble du problème par une mise en demeure avant d'intervenir, bien que des exceptions soient possibles en cas de circonstances extrêmes ou urgentes.

Un règlement sur la salubrité et l'entretien présente de nombreux avantages pour les locataires. Premièrement, cela établit des normes clairement définies auxquelles les locataires peuvent se référer et s'appuyer pour responsabiliser leurs propriétaires. Deuxièmement, cela permet aux villes d'inspecter les logements soupçonnés d'enfreindre ledit règlement et de produire un rapport d'inspection, souvent un élément de preuve important si le locataire se retrouve devant le TAL. Enfin, en cas de refus du propriétaire de se conformer au règlement, les villes peuvent intervenir pour protéger le droit du locataire à des conditions de vie saines en émettant des recommandations et des amendes et, dans les cas extrêmes, en effectuant elles-mêmes les réparations. Ceci est essentiel pour toutes les villes de l'Ouest-de-l'Île, puisque les problèmes de salubrité et d'entretien sont fréquents dans les logements locatifs, plusieurs propriétaires refusent d'intervenir et d'effectuer les travaux nécessaires, et le processus pour demander un recours au TAL est décourageant et inaccessible pour la majorité des locataires.

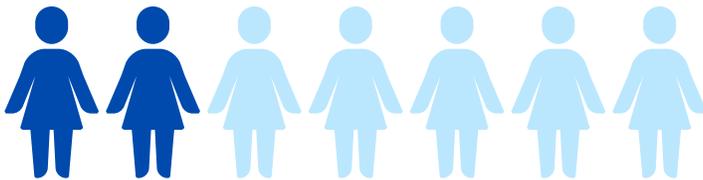
DROITS DES LOCATAIRES

Cette partie du portrait s'appuiera entièrement sur l'examen des résultats de notre sondage auprès des locataires de l'Ouest-de-l'Île, étant donné que les données du recensement ne donnent aucun aperçu sur le respect des droits des locataires.

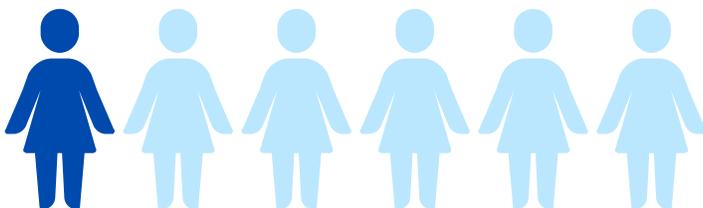
Violations des droits

Selon notre enquête, 65,6% des personnes interrogées ont subi au moins une violation grave de leurs droits en tant que locataire. Vous trouverez ci-dessous les pourcentages de répondants qui ont répondu qu'eux-mêmes ou un membre de leur ménage avaient vécu les situations suivantes :

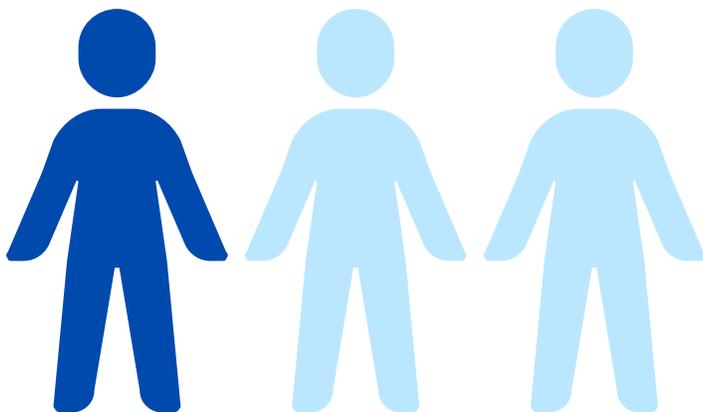
- Harcèlement de la part de leur propriétaire ou d'un employé de leur propriétaire : 29%
- Discrimination de la part de leur propriétaire : 16,9%
- Payer un « dépôt de garantie » illégal : 6 %
- Une reprise de logement ou une expulsion : 12,6%
- Pression pour accepter une augmentation abusive du loyer : 31,1%
- Une visite du propriétaire sans préavis : 17,5 %
- « Argent pour les clés » : 4,9%



Deux locataires sur sept ont été victimes de harcèlement.



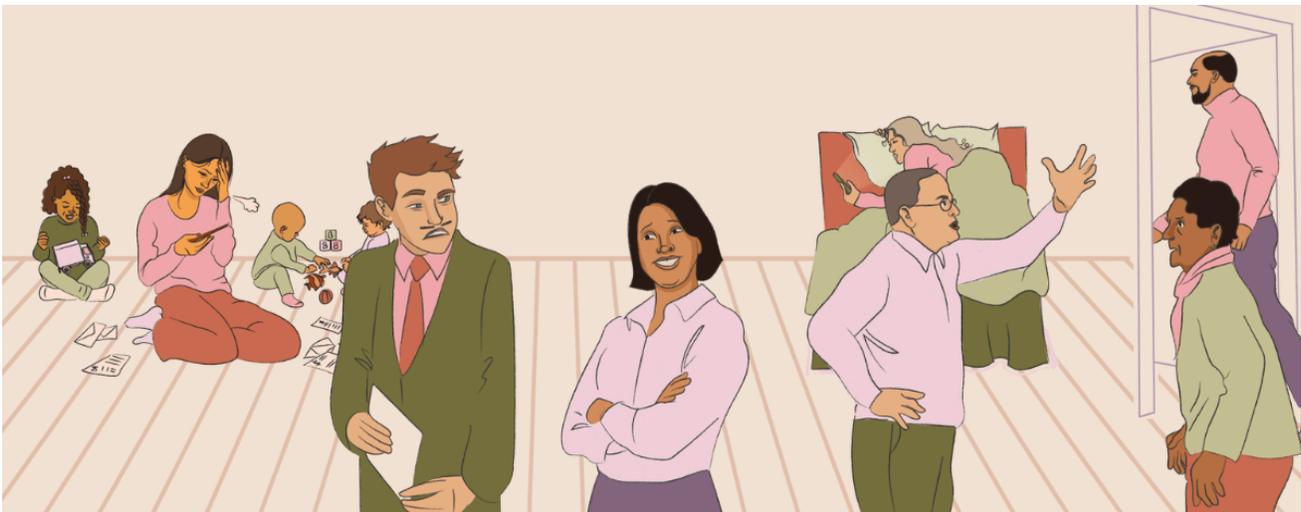
Un locataire sur six a été victime de discrimination.



Un locataire sur trois a subi des pressions pour accepter une augmentation de loyer abusive.

Voici des exemples d'autres violations des droits signalées par les personnes qui ont répondu à notre sondage :

- Un locataire a signalé que son propriétaire avait changé la serrure et ne lui avait pas fourni de nouvelle clé.
- Plusieurs locataires ont déclaré avoir été victimes de harcèlement, d'intimidation et/ou de menaces de violence de la part de leur propriétaire ou d'un associé de leur propriétaire. Un locataire pensait avoir été pris pour cible en représailles pour avoir récemment créé un syndicat de locataires.
- Plusieurs locataires ont signalé des soupçons de vandalisme et de vol de propriété de la part de leur propriétaire ou d'un associé de leur propriétaire.
- Plusieurs locataires ont signalé que la section G – dans laquelle le propriétaire doit divulguer le loyer le plus bas payé par le locataire précédent au cours de la dernière année – était laissée vide sur leur bail.
- Plusieurs locataires ont déclaré avoir reçu des avis de renouvellement de bail ne contenant que deux options de réponse avec omission d'inscrire l'option de refuser une augmentation de loyer tout en renouvelant le bail.
- De nombreux locataires ont déclaré avoir été moqués, traités avec condescendance et critiqués par leur propriétaire ou un associé de leur propriétaire.
- De nombreux locataires ont déclaré souffrir d'anxiété, de dépression, d'une faible estime de soi et d'isolement en raison des menaces de leur propriétaire.
- Plusieurs locataires ont déclaré que leur propriétaire leur avait dit explicitement qu'ils ne verraient aucun entretien ou réparation effectué dans leur logement à moins qu'ils « n'acceptent une augmentation importante de loyer ou ne déménagent ».

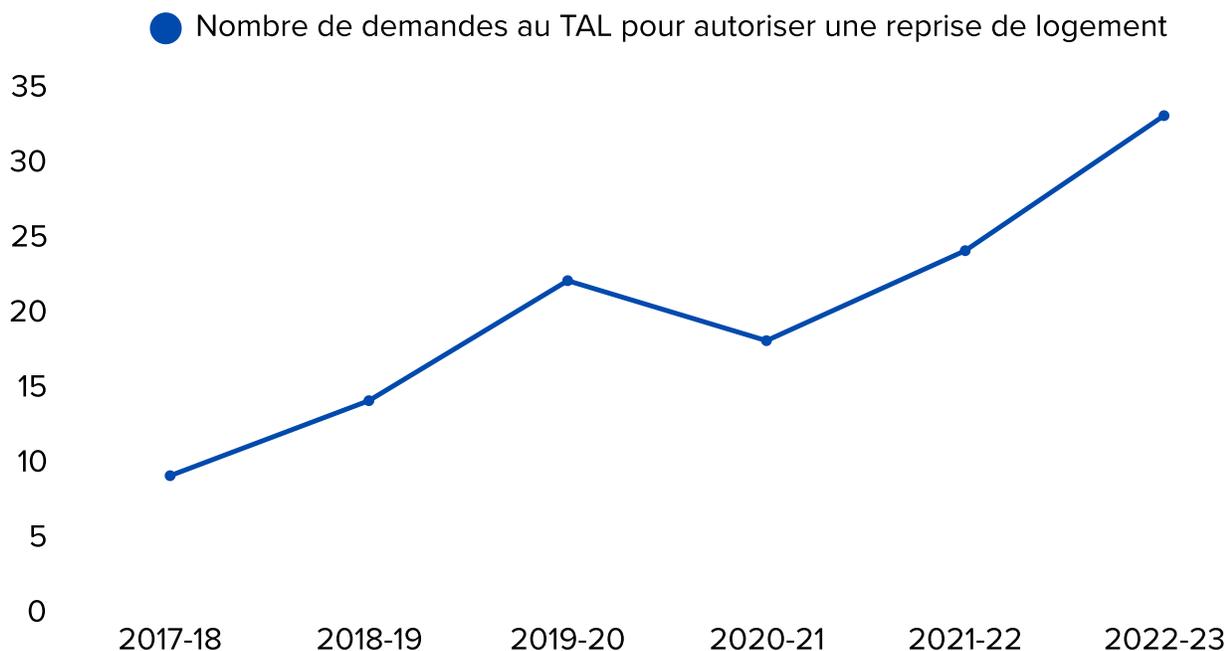


Niti Marcelle Mueth, 2025.

« Mon propriétaire a dit qu'il ne ferait aucune réparation dans mon appartement jusqu'à ce que je parte ou que j'accepte de doubler mon loyer. »

Droit au maintien dans les lieux

Les reprises de logement sont à la hausse dans l'Ouest-de-l'Île. Selon les données du Tribunal administratif du logement obtenues via une demande d'accès à l'information en février 2024, le nombre de demandes soumises chaque année pour autoriser une reprise de logement a plus que triplé de 2017-18 à 2022-23.



Le CALODI a soumis ultérieurement des demandes d'accès à l'information au TAL, qui ont toutes été refusées puisque le TAL conteste actuellement la soumission du Tribunal à la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels et la compétence de la Commission d'accès à l'information à la Cour Suprême du Québec. Nous regrettons de ne pas pouvoir inclure de données supplémentaires du TAL sur les expulsions et le droit au maintien dans les lieux dans ce portrait (Carmichael, 2024).

En 2024-2025, 28 locataires ont appelé notre service de soutien aux locataires pour obtenir de l'aide lors d'une reprise de logement.

Presque tous les locataires qui ont appelé ont exprimé des doutes quant à la bonne foi de la reprise de logement et soupçonnaient qu'elle pourrait être une tentative déguisée d'expulsion.

Pour un peu moins de la moitié de ces locataires (46 %), la tentative de reprise de logement a été précédée soit par le refus du locataire d'une augmentation abusive du loyer, soit par la mise en vente du logement par le propriétaire.

Perceptions, connaissance des droits et sentiment de bien-être

Vous trouverez ci-dessous les pourcentages combinés de répondants au sondage qui étaient « en désaccord » ou « tout à fait en désaccord » avec les affirmations suivantes. Les résultats indiquent que, dans l'ensemble, les répondants à notre enquête se sentaient informés de leurs droits et obligations. Il est toutefois possible que notre échantillon soit biaisé, car nombre d'entre eux sont membres de CALODI et d'anciens utilisateurs de services, qui sont peut-être mieux informés que les locataires avec lesquels nous n'avons jamais pris contact. En revanche, un pourcentage significatif de répondants à l'enquête avaient une perception beaucoup plus négative du comportement de leur propriétaire, ainsi que des protections juridiques mises en place pour faire respecter leurs droits.

“J’ai confiance que mon propriétaire remplira ses obligations et s’engagera envers moi de bonne foi.”



“Lorsque j’ai des problèmes dans mon logement locatif, mon propriétaire les règle dans un délai raisonnable.”



“J’estime qu’il existe une protection juridique et un soutien adéquats pour moi en tant que locataire.”



“Je me sens à l’aise de me défendre et de défendre mes droits face à mon propriétaire.”



“Je me sens en sécurité et en paix dans mon logement.”



“Je connais mes droits et mes obligations en tant que locataire.”



CONCLUSION: APPEL À L'ACTION

À la lumière de l'information recueillie dans ce rapport et en prévision des élections municipales de novembre 2025, nous croyons que cela est un moment opportun pour apporter des changements systémiques à la question du logement hors marché dans l'Ouest-de-l'Île. Nous faisons appel aux élus politiques pour agir de manière coopérative et pour s'engager à mettre en œuvre un plan pour le logement et à y inclure les changements politiques énumérés ci-dessous. Il est clair qu'il n'y a pas assez de logements sociaux et que les loyers sont inabordables. Il est clair, dans les faits et dans le vécu des locataires que nous aidons, qu'il existe d'importantes disparités socioéconomiques entre propriétaires et locataires dans l'Ouest-de-l'Île. Il est également clair que beaucoup trop de locataires subissent de graves violations de leurs droits, notamment par le manque de réparations et d'entretien de leur logement, par l'insalubrité de celui-ci, ainsi que par le harcèlement et la discrimination de la part des propriétaires.

Compte tenu de l'ampleur de la crise de l'abordabilité du logement locatif dans l'Ouest-de-l'Île, nous croyons que le moment est venu de prendre des mesures audacieuses et innovantes. Ce sont les plus précaires d'entre nous qui portent le plus grand fardeau de cette crise et, pour une région aussi riche que l'Ouest-de-l'Île, il est impératif que cette question soit abordée avec le sérieux, la rigueur et l'urgence qu'elle requiert.

CECI EST UN APPEL À L'ACTION.

Nous faisons appel à toutes les villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île pour reconnaître officiellement la crise de l'abordabilité du logement. Les villes de l'Ouest-de-l'Île doivent adopter de toute urgence une résolution reconnaissant la crise de l'abordabilité du logement dans leurs villes respectives. De plus, les villes doivent reconnaître que la déréglementation et la construction ne suffiront pas à ralentir la flambée des prix des loyers.

Nous réclamons des communications et des collaborations plus ouvertes entre les organismes communautaires qui œuvrent en logement et les villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île. Nos organismes existent pour aider les locataires et les résidents de l'Ouest-de-l'Île à vivre dans la dignité, en sécurité et avec l'assurance que leurs droits sont respectés. Nous avons donc besoin de protocoles établis et fonctionnels en place pour que tous les acteurs impliqués soient informés de leurs rôles, de leurs droits et de leurs responsabilités en cas d'incendies, d'inondations, de rénovations ou d'autres événements perturbateurs.

Nous faisons appel aux villes pour s'engager à développer des projets de logement diversifiés qui répondent à l'éventail des besoins de la communauté. Cela signifie s'engager dans des refuges d'urgence pour les personnes sans logement, des logements de transition et des logements hors marché.

Nous faisons appel aux villes de l'Ouest-de-l'Île de mettre en œuvre des ententes de logement d'urgence avec l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Nous faisons appel à toutes les villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île pour mettre en œuvre des règlements de salubrité clairs, accessibles au public et à jour. De plus, ces règlements doivent être appliqués par l'embauche ou le renforcement d'équipes d'inspection. Les villes doivent être réceptives aux plaintes en matière d'insalubrité qui leur sont adressées par les organismes communautaires qui travaillent avec des locataires vulnérables, et doivent intervenir en cas d'inaction des propriétaires.

Nous faisons appel aux villes et aux arrondissements de l'Ouest-de-l'Île pour sortir des sentiers battus lorsqu'ils envisagent des politiques de logement. La politique du logement ne se réalise pas en vase clos. Par exemple, si un projet d'habitations hors marché pour les familles est construit à Pointe-Claire, il aura des effets positifs en cascade dans tout l'Ouest-de-l'Île. Nous ne pouvons donc pas continuer sur la voie actuelle selon laquelle les villes travaillent de manière isolée les unes sur les autres en matière de logement. Compte tenu de la gravité de la crise d'abordabilité du logement locatif, nous invitons les dirigeants à étudier des modèles de financement alternatifs et innovants pour le logement hors marché, qui cherchent à mettre en commun la richesse des ressources disponibles, plutôt que de continuer à travailler en isolement. Les villes ne peuvent plus se permettre d'invoquer le manque de ressources sur cette problématique.

Nous faisons appel à toutes les villes de l'Ouest-de-l'Île pour s'engager dans une démarche conjointe en faveur du logement, tant au niveau de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) qu'au niveau provincial, auprès de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation. Qu'il s'agisse de lettres ouvertes, d'assemblées avec des experts ou d'études, les résidents de l'Ouest-de-l'Île ont besoin de voir des actions visibles et collaboratifs de leurs élus concernant la crise de l'abordabilité des logements. Comme nous l'avons déclaré au point ci-dessus, nous ne pouvons plus continuer à travailler en isolement sur cette question.

Nous faisons appel à toutes les villes de l'Ouest-de-l'Île pour élaborer des politiques globales pour réglementer la location à court terme (c'est-à-dire AirBnB) et accorder la priorité aux besoins de la communauté.

Nous faisons appel à tous les dirigeants politiques de l'Ouest-de-l'Île d'avoir le courage politique de défendre les projets d'habitation qui visent à aider les résidents vulnérables ou précaires. De plus, les élus doivent être fermes dans leurs engagements et ne pas permettre à de petits groupes de NIMBY de faire dérailler les projets de logements hors marché dans l'Ouest-de-l'Île.

Nous faisons appel aux villes et aux arrondissements de l'Ouest-de-l'Île pour favoriser un environnement propice à l'épanouissement des organismes d'habitation sans but lucratif, des coopératives, des organismes communautaires et des groupes de ressources techniques (GRT). Cela signifie de consacrer du personnel à agir en tant qu'agent de liaison en matière de logement communautaire, à étudier des politiques de logement innovantes telles que les capitaux patients, le zonage différentiel pour les projets non marchands, les transferts de terrains et à consacrer des ressources au renforcement des capacités communautaires à développer des projets. Il existe actuellement d'énormes opportunités dans le secteur de l'habitation hors marché, avec des acteurs majeurs présents partout dans la grande région de Montréal. Nos dirigeants de l'Ouest-de-l'Île doivent être avant-gardistes sur cette question et créer un environnement dans lequel les bâtisseurs hors marché veulent construire.

RÉFÉRENCES

Sources publiées

Advocacy Center for Tenants Ontario. (2024, 17 janvier). *What's the Deal with Cash for Keys?*. <https://www.acto.ca/for-tenants/whats-the-deal-with-cash-for-keys/>

Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ). (Mars, 2023). *Abandon d'AccèsLogis*. <https://www.cdchl.org/wp-content/uploads/Questions-reponses-Abandon-dAccesLogis.pdf>

AGRTQ. (2002). *Historique des programmes*. <https://agrtq.qc.ca/lhabitation-communautaire/historique-des-programmes/>

Cerone, M. (2024, 30 juillet). *West Island tenants called on to fill out survey*. Global News. <https://globalnews.ca/news/10652878/west-island-tenants-survey/>

Canadian Center for Housing Rights. (2025, 4 mars). *Measuring discrimination in rental housing across Canada*. <https://housingrightscanada.com/reports/measuring-discrimination-in-rental-housing-across-canada/>

Canadian Center for Housing Rights. (2024, 27 mars). *Canada is failing to tackle its housing and homelessness crisis, and the international community is watching*. <https://housingrightscanada.com/canada-is-failing-to-tackle-its-housing-and-homelessness-crisis-and-the-international-community-is-watching/>

Canadian Human Rights Commission. (s.d.). *Financialization of Housing*. <https://www.chrc-ccdp.gc.ca/individuals/right-housing/financialization-housing>

Carmichael, S. Le Quotidien (2024, 10 octobre). *Le Tribunal administratif du logement s'attaque à l'accès à l'information*. Le Quotidien. <https://www.lequotidien.com/actualites/politique/2024/10/10/le-tribunal-administratif-du-logement-sattaque-a-lacces-a-linformation-ESZIFWBEXRDD3BXEROMLNZGNNM/>

Comité logement Ville-Marie. (s.d.). *Types de logements sociaux*. <https://clvm.org/types-de-logements-sociaux/>

Ducharme, Marie-Noëlle. (2013, octobre). *La coopérative d'habitation Village Cloverdale*. UQAM. https://crises.uqam.ca/wp-content/uploads/2018/10/CRISES_ES1402.pdf

Éducaloi. (2024). *Les travaux dans un logement*. <https://educaloi.qc.ca/capsules/travaux-dans-un-logement/>

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). (s.d.). *Historique*. <https://www.frapru.qc.ca/historique/>

FRAPRU. (s.d.). *Ça prend AccèsLogis!*. <https://www.frapru.qc.ca/sauvonsacceslogis/>

Gouvernement du Canada. (2025, 1 février). *About the National Housing Strategy*. <https://housing-infrastructure.canada.ca/housing-logement/ptch-csd/about-strat-apropos-eng.html>

Gouvernement du Canada. (2025, 17 mars). *Loi sur la stratégie nationale du logement*. Site Web de la législation. <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/n-11.2/TexteCompleet.html>

Henry, S. (2024, 29 juillet). *The West Island Tenants Action Committe wants to hear from you*. CBC. <https://www.cbc.ca/listen/live-radio/1-15-daybreak-montreal/clip/16084549-the-west-island-tenants-action-committe-wants-hear>

Institut national de santé publique du Québec. (2024). *L'Indicateur de santé publique : Logements nécessitant réparations majeures*. Institut national de santé publique du Québec.

Latimer, E. & Bordeleau, F. (2019). *Dénombrement des personnes en situation d'itinérance sur l'île de Montréal le 24 avril 2018*. La Ville de Montréal et le CIUSSS-du-Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. <https://www.mmfim.ca/wp-content/uploads/2019/03/Rapport-Denombrement-2018-Montreal-version-finale-25-mars.pdf>

Montréal en statistiques. (2018). *Profil sociodémographique recensement 2016: Arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève*. https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_ILE-BIZARD%20STE-GENEVI%C8VE%202016.PDF

Montréal en statistiques. (2018). *Profil sociodémographique recensement 2016: Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro*.
https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20O_PIERREFONDS-ROXBORO%202016.PDF

Pomeroy, Steve. (2021, avril). *Background Primer on Canada's Housing System*. Canadian Housing Evidence Collaborative. <https://chec-ccrl.ca/wp-content/uploads/2022/08/Background-Primer-on-Canadas-Housing-system-APRIL-20-2021.pdf>

Pomeroy, Steve. (2021, juin). *Review and Options to Strengthen National Housing Strategy*. Canadian Housing Evidence Collaborative. <https://chec-ccrl.ca/wp-content/uploads/2022/08/Review-and-recommended-strengthening-of-the-NHS-JULY-2021.pdf>

Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (s.d.). *À propos*.
<https://rclalq.qc.ca/a-propos/>

RCLALQ. (2021). *Guide pour un règlement sur la salubrité dans votre municipalité*. <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2021/10/Guide-salubrite-mep.pdf>

Revenu Québec. (s.d.). *Programme Allocation-logement*.
<https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/votre-situation/faible-revenu/programme-allocation-logement/>

Ricochet. (2024). *Rapport annuel 2023-24*.
https://www.ricochetwestisland.com/_files/ugd/ef04f2_eacb8540c3af43d285c275599fbe82d3.pdf

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (s.d.). *Stratégie nationale sur le logement – Glossaire des termes courants*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie/strategie-nationale-sur-le-logement--glossaire-des-termes-courants>

SCHL. (2024). *Enquête sur le marché locatif*. Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Société d'habitation du Québec (SHQ). (2024). *Programme d'habitation abordable Québec - Convention de réalisation et d'exploitation*.
https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/Programmes/PHAQ/PHAQ-Convention-realisation-exploitation_prive.pdf

SHQ. (s.d.). *Programme HLM*. <https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme-hlm>

SHQ. (s.d.). *Programme de supplément au loyer (PSL)*.
<https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme-de-supplement-au-loyer-psl>

SHQ. (2024). *Liste des indices d'état des immeubles de l'OMHM*. In Supplément 1 - Indicateurs de l'état des immeubles: Guide des immeubles - Section 2.

Statistique Canada. (2003). *Méthodes et pratiques d'enquête*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/pub/12-587-x/12-587-x2003001-fra.pdf?st=Qx3JNZz5>

Statistique Canada. (2021). *Profil du Recensement de 2021: Agglomération de Montréal, territoire de l'Ouest-de-l'île de Montréal, et les arrondissements et villes de l'agglomération de Montréal*. Statistique Canada.

St-Pierre, C. (2024, July 24). *WI tenants complaint survey launched*. The Suburban.
https://www.thesuburban.com/news/west_island_news/wi-tenants-complaint-survey-launched/article_95c72ac7-5ada-5c38-a1d2-0c1444974cff.html

Tribunal administratif du logement. (s.d.). *Mission et compétences*.
<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/a-propos/mission-et-competences>

University of British Columbia - Housing Assessment Resource Tools (UBC-HART). (s.d.). *HART Housing Glossary*. <https://hart.ubc.ca/housing-glossary/>

Ville de Montréal. (2003). *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096)*.
<https://montreal.ca/reglements-municipaux/recherche/60d7656afd6531443f578d96>

Autres ressources consultées

Certaines des informations contenues dans ce rapport ont été fournies au CALODI via des communications privées ou des demandes d'accès à l'information, par les organismes suivantes:

- Office municipal d'habitation de Montréal. (2024). *Objet : Décision - Demande d'accès à des documents.*
- Office municipal d'habitation de Montréal. (2024). *Tableau partenaire 7 octobre 2024.*
- Statistique Canada, recensement 2021. *Compilation produite par le service Surveillance de la Direction régionale de santé publique de Montréal.*
- Tribunal administratif du logement. (2024). *Objet : Votre demande d'accès du 9 février 2024.*

Nous remercions aussi le Centre LGBTQ+ de l'Ouest-de-l'Île d'avoir partagé des informations avec nous par courriel électronique.

Images

Toutes les images contenues dans ce rapport sont soit des images de Canva, soit créditées à l'artiste dans la section ci-dessous.

Chiquette, S. (2015). *Des manifestants rappellent l'importance d'Accès-Logis.* Estrie Plus. https://www.estriplus.com/contenu-acces_logis_programme_manifestation-1355-35111.html

FRAPRU. *Historique.* <https://www.frapru.qc.ca/historique/>

Mahoney, J. (2022). *Condo construction behind Brasserie Le Manoir near Hymus and St-Jean boulevards in Pointe-Claire, as seen in December.* Montreal Gazette. <https://www.montrealgazette.com/news/west-island-gazette/article21116.html>

McCabe, P. (2013). *Four apartment blocks on Anthony St. will become part of the Cloverdale Village.* Montreal Gazette. <https://www.montrealgazette.com/news/west-island-gazette/article302798.html>

Niti Marcelle Mueth. (2025). RCLALQ. <https://rclalq.qc.ca/2025/03/le-rclalq-lance-sa-campagne-feministe-se-loger-sans-peur-un-droit-pour-toutes/>

RCLALQ. (2021, 24 avril). *Journée des locataires – Manifestations pour un contrôle des loyers.* <https://rclalq.qc.ca/2021/04/journee-des-locataires-2021/>

Résidences ENHARMONIE. *Front view, Résidence Maywood.* <https://www.residencesenharmone.qc.ca/en/residences/maywood-residence>

Résidences ENHARMONIE. *Cour, Résidence Des Sources.* <https://www.residencesenharmone.qc.ca/en/residences/des-sources-residence>

Résidences Québec. *Villa Beaurepaire.* <https://residences-quebec.ca/fr/residence/villa-beaurepaire/3034>

Rowe, D. (2022) *The entire surface wall of an apartment building in Montreal's Little Italy neighbourhood collapses, exposing an apartment.* CTV News. <https://www.ctvnews.ca/montreal/article/wall-collapses-exposing-entire-montreal-apartment/>

MERCI À NOTRE BAILLEUR DE FONDS

Ce rapport a été rendu possible grâce au financement de la Direction régionale de la santé publique (DRSP) de Montréal. Nous les remercions pour leur contribution au projet, à notre organisme et pour contribuer à améliorer la vie des locataires de l'Ouest-de-l'Île.

**Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
du Centre-Sud-
de-l'Île-de-Montréal**

Québec 

Direction régionale de santé publique

ANNEXE: EXEMPLAIRE DE L'ENQUÊTE

Sondage des locataires de l'Ouest-de-l'Île

Comité d'action des locataires de l'Ouest-de-l'Île (CALODI)

1. Informations démographiques

Êtes-vous locataire dans l'Ouest-de-l'Île? **Oui Non** Ville de résidence: _____

Âge: _____ Code postal: _____ Langue maternelle: _____

Appartenez-vous à l'un des groupes suivants?

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Immigrant récent au Canada ou réfugié | <input type="checkbox"/> Personne handicapée | <input type="checkbox"/> Minorité racialisée |
| <input type="checkbox"/> Membre de la communauté LGBTQ+ | <input type="checkbox"/> Premières Nations/Autochtone/Métis | <input type="checkbox"/> Ménage monoparental |
| <input type="checkbox"/> Ménage à faible revenu | <input type="checkbox"/> Personne âgée vivant d'une pension de retraite | <input type="checkbox"/> Étudiant |

Quel est le revenu annuel avant impôts de votre ménage? _____

Êtes-vous citoyen canadien ou résident permanent? **Oui Non**

2. Profil de logement

Depuis combien d'années occupez-vous votre logement? _____ Quel est votre loyer mensuel? _____

Nombre de chambres fermées dans votre logement: _____ Combien de personnes vivent dans votre logement? _____

Consacrez-vous plus de 30 % de vos revenus mensuels au loyer? **Oui Non**

Habitez-vous dans un logement social (HLM) géré par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), recevez-vous une subvention au loyer (PSL) ou habitez-vous dans une coopérative d'habitation ou un OSBL d'habitation ?

Non Logement social (HLM) Subvention au loyer (PSL) OSBL d'habitation Coopérative d'habitation

Si vous êtes actuellement sur la liste d'attente de l'OMHM, depuis combien de temps attendez-vous? _____

Si vous avez quitté l'Ouest-de-l'Île au cours des 5 dernières années, quelle en était la raison?

Si vous avez déménagé, que ce soit vers l'Ouest-de-l'Île ou depuis l'Ouest-de-l'Île, au cours des 5 dernières années, quelle en était la raison ?

3. État du bâtiment et de l'unité

Avez-vous rencontré l'un des problèmes suivants au cours des 5 dernières années?

- | | | | |
|--|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Coquerelles | <input type="checkbox"/> Infiltration d'eau | <input type="checkbox"/> Fourmis | <input type="checkbox"/> Moisissures |
| <input type="checkbox"/> Odeurs persistantes | <input type="checkbox"/> Punaises de lit | <input type="checkbox"/> Mauvaise qualité de l'air | <input type="checkbox"/> Manque d'eau chaude |
| <input type="checkbox"/> Rongeurs | <input type="checkbox"/> Risques d'incendie | <input type="checkbox"/> Chauffage insuffisant | <input type="checkbox"/> Problèmes de sécurité |

Au cours des 5 dernières années, avez-vous reçu une inspection municipale pour un problème de salubrité dans votre logement?

Oui Non J'ai demandé une inspection municipale, mais personne n'est jamais venu.

Selon votre estimation, votre logement ou bâtiment a-t-il besoin des réparations suivantes?

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Travaux de plomberie | <input type="checkbox"/> Travaux électriques | <input type="checkbox"/> Entretien d'ascenseur | <input type="checkbox"/> Réparations au balcon |
| <input type="checkbox"/> Réparation d'escalier extérieur | <input type="checkbox"/> Réparations aux fondations | <input type="checkbox"/> Réparations de toit | <input type="checkbox"/> Isolation |
| <input type="checkbox"/> changement de moquette ou de revêtement de sol | <input type="checkbox"/> Réparation de dégâts des eaux | <input type="checkbox"/> Remplacement des fenêtres | <input type="checkbox"/> Peinture |
| <input type="checkbox"/> Mise à jour des électroménagers inclus dans le bail | <input type="checkbox"/> Autre: _____ | | |

À votre connaissance, votre immeuble a-t-il fait l'objet des réparations suivantes au cours des 5 dernières années ?

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Travaux de plomberie | <input type="checkbox"/> Travaux électriques | <input type="checkbox"/> Entretien d'ascenseur | <input type="checkbox"/> Réparations au balcon |
| <input type="checkbox"/> Réparation d'escalier extérieur | <input type="checkbox"/> Réparations aux fondations | <input type="checkbox"/> Réparations de toit | <input type="checkbox"/> Isolation |
| <input type="checkbox"/> changement de moquette ou de revêtement de sol | <input type="checkbox"/> Réparation de dégâts des eaux | <input type="checkbox"/> Remplacement des fenêtres | <input type="checkbox"/> Peinture |
| <input type="checkbox"/> Mise à jour des électroménagers inclus dans le bail | <input type="checkbox"/> Autre: _____ | | |

Habituellement, qui effectue les réparations dans votre logement ou bâtiment? _____

Sondage des locataires de l'Ouest-de-l'Île**Comité d'action des locataires de l'Ouest-de-l'Île (CALODI)**

Y a-t-il autre chose concernant l'état de votre logement ou de votre bâtiment que vous aimeriez nous raconter?

4. Vos droits en tant que locataire

Avez vous ou quelqu'un de votre ménage...		
Été victime de harcèlement de la part de votre propriétaire ou d'un employé de votre propriétaire?	Oui	Non
Été victime de discrimination de la part de votre propriétaire, ou d'un employé de votre propriétaire, basée sur la race, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, le statut d'immigration, l'âge, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique, la condition sociale ou le handicap?	Oui	Non
Payé un « dépôt de garantie » supérieur à un mois de loyer et qui ne vous a pas été restitué lors de votre emménagement?	Oui	Non
Été victime d'une reprise de possession ou d'une expulsion?	Oui	Non
Eu du mal à payer votre loyer mensuel à temps?	Oui	Non
Subi des pressions ou des contraintes pour accepter une augmentation de loyer abusive?	Oui	Non
Votre propriétaire est-il déjà entré dans votre appartement sans vous prévenir 24 heures à l'avance?	Oui	Non
Votre propriétaire vous a-t-il déjà proposé de l'argent pour quitter votre appartement?	Oui	Non

Y a-t-il d'autres violations de vos droits que vous avez subies et que vous souhaitez nous signaler?

5. Vos perceptions en tant que locataire

Dans quelle mesure êtes vous d'accord avec les phrases suivantes? (1 = pas du tout d'accord, 5 = tout à fait d'accord)

Lorsque j'ai des problèmes dans mon logement, mon propriétaire agit dans un délai raisonnable.	1	2	3	4	5
Je compte sur mon propriétaire pour remplir ses obligations et s'engager avec moi de bonne foi.	1	2	3	4	5
Je me sens en sécurité et en paix dans mon logement.	1	2	3	4	5
Je peux demander l'aide de mes voisins concernant les problèmes dans mon logement.	1	2	3	4	5
Je connais mes droits et obligations en tant que locataire.	1	2	3	4	5
Je me sens à l'aise pour défendre mes droits et moi-même contre mon propriétaire.	1	2	3	4	5
J'estime qu'en tant que locataire, je dispose d'une protection juridique et d'un soutien adéquats.	1	2	3	4	5

Y a-t-il autre chose concernant votre expérience en tant que locataire que vous aimeriez partager?

6. Coordonnées

Veillez écrire votre nom et votre adresse courriel pour participer à un tirage au sort pour gagner une carte-cadeau de 50 \$.

Nom: _____ Adresse courriel: _____

Vous souhaitez être contacté par le CALODI pour devenir membre ? Oui Non

Vous souhaitez vous inscrire pour recevoir notre infolettre bimensuelle ? Oui Non

Vous consentez à ce que vos réponses écrites à ce sondage soient incluses dans le « Portrait des locataires de l'Ouest-de-l'Île », accompagnées de votre prénom et de votre ville de résidence? Oui Non



 **514-543-2616**
 **info@calodi.info**
 **www.calodi.info/fr**

