



## Se mettre à l'action pour le logement communautaire dans l'Ouest-de-l'Île

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 l'amélioration de la qualité de vie pour les locataires de l'Ouest-de-l'Île. En coalition avec la Table de quartier du Sud de l'Ouest-de-l'Île ([TQSOI](#)) et la Table de quartier du Nord de l'Ouest-de-l'Île ([TQNOIM](#)), nous œuvrons pour des changements majeurs à dynamique du logement dans l'Ouest-de-l'Île.

En 2025, le CALODI a publié le [Portrait des locataires de l'Ouest-de-l'Île](#) un rapport documentant l'expérience des locataires de l'Ouest-de-l'Île et les difficultés qu'ils pourraient rencontrer dans leurs conditions de vie. Ce rapport a démontré que des lacunes importantes persistent dans les politiques d'habitation de l'Ouest-de-l'Île, notamment en matière d'abordabilité et de salubrité des logements.

Considérant la gravité de la crise du logement dans l'Ouest-de-l'Île, nous croyons que le moment est opportun pour apporter des changements systémiques à la dynamique du logement dans l'Ouest-de-l'Île. Force est de constater qu'il manque de logements sociaux ou à but non lucratif et que les loyers montent en flèche depuis 2020. Pendant trop longtemps, les difficultés des locataires à faible et moyen revenus de l'Ouest-de-l'Île ont été ignorées. L'attitude de nombreux dirigeants locaux de l'Ouest-de-l'Île a été de se dire que « tout va bien ici » et « nous ne sommes pas aux prises avec une crise du logement ». Qu'il s'agisse d'inégalités croissantes, de violations des droits, d'éviction injustifiées, de conditions de vie insalubres ou de discrimination, ce sont les plus vulnérables d'entre nous qui portent le plus lourd fardeau de cette crise, et pour une région aussi riche que l'Ouest-de-l'Île, il est impératif que ce problème soit traité avec le sérieux, la rigueur et l'urgence qu'il exige.

Dans cette optique, le présent document propose un ensemble d'actions que chaque candidat aux élections municipales de l'Ouest-de-l'Île devrait lire, assimiler et intégrer à son programme politique. Conscients que le logement est une responsabilité partagée entre les gouvernements fédéral, provincial et municipal, nous avons élaboré une série de mesures concrètes que nos municipalités peuvent prendre pour contribuer à remédier à la crise du logement et assurer la dignité et le bien-être de tous les résidents de l'Ouest-de-l'Île.



## **Ceci est un appel à l'action.**

**Premièrement, nous demandons à toutes les villes et à tous les arrondissements de l'Ouest-de-l'Île de reconnaître officiellement la crise du logement. Les villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île doivent adopter de toute urgence une résolution reconnaissant la crise du logement abordable dans leurs villes respectives. Cela garantira que, à perpétuité, l'urgence du logement abordable soit reconnue à l'échelle municipale dans l'Ouest-de-l'Île.**

Pour mettre les choses en contexte, le prix des loyers crée une crise du coût de la vie dans l'Ouest-de-l'Île. Par exemple, de 2023 à 2024, le loyer moyen a augmenté de 352 \$ par mois à Pointe-Claire et de 239 \$ par mois à Pierrefonds-Roxboro, selon les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL, 2024). Un tiers des ménages locataires de l'Ouest-de-l'Île consacrent plus de 30 % de leurs revenus au loyer. Cela représente des milliers de dollars par année qui ne peuvent plus être dépensés dans l'économie locale de l'Ouest-de-l'Île, ni pour des biens essentiels comme les médicaments ou la nourriture.

Trente pour cent des ménages de l'Ouest-de-l'Île sont locataires, Sainte-Anne-de-Bellevue (44,8 %), Dorval (40,3 %), Pierrefonds-Roxboro (32,1 %) et Pointe-Claire (30,7 %) ayant la plus forte proportion de locataires.

Même à Pointe-Claire, où la construction résidentielle est supérieure aux moyennes locales et provinciales, l'augmentation de l'offre de logements n'a pas réussi à diminuer le rythme des augmentations de loyer. Bien au contraire, les loyers y sont les plus élevés et augmentent à un rythme effarant : 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 deux chambres, de 19,8 %. Ce phénomène est récurrent dans l'Ouest-de-l'Île, où les nouvelles constructions sont de plus en plus fréquentes. **Soyons clairs: laisser le libre marché dicter seul la construction de logements locatifs dans l'Ouest-de-l'Île ne suffira pas à rétablir l'abordabilité.**

Reconnaître la crise du logement et prendre des mesures pour y remédier et rendre le logement plus abordable ne profitera pas seulement aux locataires. Ce sera un avantage net pour toute la communauté de l'Ouest-de-l'Île. Cela aidera les commerçants locaux, qui verront que les personnes et les familles à faible revenu, de la classe ouvrière et de la classe moyenne ont plus d'argent à investir dans l'économie locale si elles ne consacrent pas plus de 50 % de leur revenu au loyer.



**Deuxièmement, nous demandons des lignes de communication et des collaborations plus ouvertes entre les organismes communautaires qui œuvrent dans le domaine du logement et les villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île.**

Au moment présent, il est très difficile pour nos organismes communautaires œuvrant en logement de rencontrer les élus municipaux, malgré la nécessité absolue de nos services lors d'urgences comme des sinistres. Nos organismes ont pour mission d'aider les locataires et les résidents de l'Ouest-de-l'Île à vivre dans la dignité et la sécurité, sachant que leurs droits sont respectés. Par conséquent, nous devons établir des protocoles afin que toutes les parties prenantes concernées soient informées de leurs rôles, de leurs droits et de leurs responsabilités en cas d'incendie, d'inondation, de rénoviction ou d'autres événements perturbateurs. Les locataires menacés d'expulsion, même sans faute de leur part, sont confrontés à de graves conséquences pour leur santé, et nous devons reconnaître l'urgence de ces situations.

Depuis le début de nos activités en 2023, nous avons accompagné de nombreux locataires confrontés à des tragédies qui ont mis en péril leurs conditions de vie. Bien que nous reconnaissons que certaines municipalités de l'Ouest-de-l'Île disposent de soutiens communautaires efficaces, comme l'Aide communautaire de Dorval, il n'existe aucun protocole de collaboration clair avec les villes pour les groupes communautaires. Par le passé, cela a entraîné des difficultés de communication avec les municipalités pour connaître les ressources disponibles pour les locataires et les personnes à contacter pour y accéder. Dans d'autres arrondissements et municipalités de Montréal, les groupes communautaires jouent un rôle essentiel dans la planification des mesures d'urgence. La coordination entre les acteurs est primordiale pour le bien-être des résidents et pour leur garantir l'accès à tous les services dont ils ont besoin en période difficile.

**Troisièmement, nous demandons un engagement envers le développement de projets de logement à but non lucratif, diversifiés, et répondant à l'ensemble des besoins de la communauté. Cela implique de s'engager à fournir des refuges d'urgence pour les personnes sans logement, des logements de transition et des logements à but non lucratif.**

[Le dernier rapport de recensement des sans-abris de la Ville de Montréal](#) a révélé que, dans la nuit du 11 octobre 2022, date du dernier recensement, environ 10 000 personnes se trouvaient en situation d'itinérance visible. Plus inquiétant encore, [108 personnes sont décédées en situation d'itinérance en 2024](#), un nombre record.



Plus près de chez nous, les Hébergements Ricochet, le seul refuge d'urgence de l'Ouest-de-l'Île, a accueilli 722 personnes de 2020 à 2024. De 2023 à 2024, 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 (2024). La récente collaboration entre Ricochet et la Ville de Dorval pour ouvrir un refuge d'urgence en ville est un ajout bienvenu et une ressource pour les personnes sans abri en hiver. Cependant, il est évident pour les résidents et les groupes communautaires que l'itinérance dans l'Ouest-de-l'Île est en hausse, sans que des investissements équivalents en ressources soient consentis pour remédier à ce problème.

En termes de diversité des besoins en matière de logement, l'Ouest-de-l'Île ne compte que des logements sociaux (habitations à loyer modique - HLM) spécifiquement pour les personnes âgées, avec une liste d'attente d'environ 43 ménages et un temps d'attente moyennant de deux à cinq ans. Bien que nous soutenions sans réserve le développement continu d'options de logements sociaux et abordables pour les aînés, l'Ouest-de-l'Île présente des besoins en matière de logement beaucoup plus diversifiés que ce que propose actuellement son parc de logements sociaux et communautaires. Compte tenu du nombre actuel de 10 945 ménages à faible revenu locataires dans l'Ouest-de-l'Île, il existe une grave pénurie de logements sociaux (Direction Régionale de la santé publique, 2025). Pour répondre seulement à la demande de logements sociaux dans l'Ouest-de-l'Île, compte tenu du nombre de ménages inscrits sur la liste d'attente en 2024, le parc de logements sociaux devrait augmenter de 5 %. Afin de répondre à la demande de logements sociaux dans l'Ouest-de-l'Île, compte tenu du nombre de ménages locataires à faible revenu, le parc de logements sociaux devrait augmenter de plus de **1400%**.

Nous demandons également aux villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île de se permettre d'utiliser les leviers à leur disposition pour stimuler et faciliter le développement de projet de logement à but non lucratif. Cela inclut notamment la possibilité, offerte par l'article 93 de la Loi 31, de déroger à certaines exigences d'acceptabilité sociale pour des projets qui répondent aux besoins des populations vulnérables ou qui s'inscrivent dans les objectifs municipaux en matière de logement. Des actions concrètes peuvent être entreprises, telles que l'identification de terrains et immeubles municipaux et leur cession stratégique à des fins de logement hors marché. L'usage d'outils règlementaires tel que l'adoption d'un zonage incitatif ou différencié, des congés de taxes pour les organismes à but non lucratif, ainsi que la priorité de traitement aux projets de logement à but non lucratif, en réduisant les frais de permis et en accélérant leur analyse.



Même sans tenir compte des énormes répercussions sociales du logement inabordable, le manque de diversité en matière de logements communautaires et sans but lucratif a un impact considérable sur l'activité économique dans l'Ouest-de-l'Île. D'après une étude de 2025 menée par l'[\*Observatoire québécois des inégalités\*](#), les locataires ont donné 4,2 milliards de dollars en excédent de dollars au-dessus du seuil d'abordabilité de 30 % à leurs propriétaires en 2021. Bien que l'Ouest-de-l'Île ne représente qu'une fraction de ce montant, il s'agit néanmoins de dollars précieux qui ne sont pas dépensés dans l'économie locale au milieu d'une demi-décennie d'inflation sur les biens essentiels.

**Quatrième, nous demandons aux villes de l'Ouest-de-l'Île de mettre en œuvre des accords de logement d'urgence avec l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et la Société d'habitation du Québec (SHQ).**

Le service de référence de l'OMHM offre des services et des ressources d'hébergement d'urgence aux ménages à faible revenu qui perdent leur logement en raison d'une éviction, d'une reprise de logement, d'un sinistre ou d'un cas d'insalubrité. Les services offerts comprennent l'aide à la recherche de logement, l'hébergement temporaire et le placement permanent en logement social par l'intermédiaire de divers programmes.

Les locataires de l'Ouest-de-l'Île relogés en raison d'un incendie ou d'une évacuation en raison d'insalubrité sont admissibles au service de référence, peu importe leur ville de résidence, pourvu qu'ils répondent aux critères d'admissibilité du logement social. Cependant, les locataires des villes défusionnées de l'Ouest-de-l'Île relogés en raison d'une éviction ou d'une reprise de logement ne sont pas automatiquement couverts par le service de référence, car ce service est financé via la Ville de Montréal. Compte tenu de l'augmentation du nombre de cas d'éviction et de reprise de logements dans l'Ouest-de-l'Île ces dernières années, il est crucial que les municipalités concluent des ententes avec l'OMHM et soutiennent les locataires confrontés à la perte de leur logement.

Parmi les 27 ménages de l'Ouest-de-l'Île ayant bénéficié d'une aide au relogement suite à une expulsion en 2024-2025, huit ont été relogés suite à une décision d'expulsion du TAL, quatre ont été relogés suite à une reprise de logement et deux ont été relogés suite à une réexpulsion.



**Cinquième, nous demandons à toutes les villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île de mettre en œuvre des règlements de salubrité clairs, accessibles au public et à jour.**

De plus, ces règlements doivent être appliqués par la mise en place ou le renforcement d'équipes d'inspection. Les villes doivent être réceptives aux plaintes relatives à la salubrité qui leur sont adressées par les organismes communautaires intervenant auprès des locataires vulnérables et intervenir en cas d'inaction des propriétaires. Lors de l'enquête menée par CALODI en 2024, 82 % des répondants ont indiqué avoir rencontré un problème de salubrité dans leur logement au cours des cinq dernières années, les principaux problèmes signalés étant les infiltrations d'eau, les moisissures et les infestations d'insectes.

Des données supplémentaires provenant de notre service de soutien aux locataires peuvent également nous aider à comprendre la prévalence des problèmes d'hygiène et de sécurité parmi les ménages locataires de l'Ouest-de-l'Île. En 2024-2025, nous avons reçu 59 appels dont la raison principale ou secondaire était un problème d'insalubrité. Représentant 9,2 % du total des appels pour l'année, il s'agit du troisième problème le plus fréquent.

Les règlements de salubrité sont un outil essentiel pour établir des normes que les propriétaires et les locataires doivent respecter, pour la sécurité des résidents et la préservation d'un logement abordable. Malheureusement, dans l'Ouest-de-l'Île, seuls les arrondissements de Montréal (Île-Bizard-Sainte-Geneviève et Pierrefonds-Roxboro), Dorval, DDO et Sainte-Anne-de-Bellevue ont adopté ces règlements. De plus, même dans les municipalités qui en ont un, il n'existe pas de politique de salubrité uniforme, ce qui crée de la confusion tant pour les résidents qui cherchent à faire respecter leurs droits que pour les groupes communautaires qui les soutiennent.

Il est nécessaire d'adopter un ensemble cohérent de politiques dans l'Ouest-de-l'Île et inspirées des meilleures pratiques des règlements municipaux en matière de salubrité, notamment des inspections proactives, un personnel adéquat et suffisant, ainsi que des outils et équipements suffisants pour mesurer des problèmes spécifiques comme l'humidité et la moisissure. La mise en place de formulaires standardisés pour signaler les problèmes est également essentielle pour lutter contre ce problème, car la paperasserie peut s'avérer lourde pour les locataires. Simple et facile à utiliser, des [formulaires](#) comme ceux utilisés dans [Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension](#) sont un excellent exemple d'une ville ou d'un arrondissement qui prend à cœur les recommandations des groupes communautaires et apporte les changements nécessaires, mais simples, pour améliorer la vie des résidents.





Les municipalités de l'Ouest-de-l'Île ne peuvent pas se permettre de laisser des propriétaires agissant de mauvaise foi continuer à laisser le parc immobilier de nos villes se détériorer, surtout lorsque ce genre de tactiques mène souvent à des expulsions et à des augmentations de loyer injustes.

**Sixième, nous appelons les villes et les arrondissements de l'Ouest-de-l'Île à sortir des sentiers battus lorsqu'ils envisagent des politiques de logement et de mutualiser leurs ressources et de collaborer ensemble. Les politiques d'habitation ne se font pas en silo.**

La politique du logement ne se construit pas en vase clos. Par exemple, la construction d'un ensemble de logements familiaux non marchands à Pointe-Claire aura des effets positifs en cascade dans tout l'Ouest-de-l'Île. L'Ouest-de-l'Île n'est pas un petit village et les municipalités doivent à s'adapter à cette réalité. À l'inverse, une mauvaise planification ou un manque de collaboration peuvent obliger certaines municipalités à absorber un nombre accru de résidents aux loyers élevés, réduisant ainsi le parc de logements disponibles pour les résidents existants. D'importantes initiatives fructueuses ont été prises par des acteurs comme *PME Ouest-de-l'Île* pour réunir les urbanistes de l'Ouest-de-l'Île dans des discussions, mais ces discussions doivent aussi avoir lieu entre décideurs.

Par conséquent, nous ne pouvons pas continuer à travailler de manière isolée sur le logement. Compte tenu de la gravité de la crise du logement, nous appelons les élus à étudier des modèles de financement alternatifs et novateurs pour le logement hors marché, qui visent à mutualiser les ressources disponibles, plutôt que de continuer à travailler de manière isolée. De plus, les municipalités peuvent partager des informations, des stratégies, des terrains spécifiques ou tout autre élément utile pour accroître le nombre de logements à but non lucratif dans l'Ouest-de-l'Île.

Avec la richesse présente dans l'Ouest-de-l'Île, les villes ne peuvent plus se permettre d'invoquer un manque de ressources face à cette problématique.

**Septième, nous appelons toutes les villes de l'Ouest-de-l'Île à s'engager dans un plaidoyer conjoint en faveur du logement, tant au niveau de la *Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)*, au niveau provincial auprès du ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, et au niveau fédéral.**

Qu'il s'agisse de lettres ouvertes, d'invitations aux décideurs politiques ou de commandes d'études, les résidents de l'Ouest-de-l'Île ont besoin d'une mobilisation visible, collaborative et significative face à la crise du logement locatif dans l'Ouest-de-l'Île. Par exemple [en 2023](#), les



maires de certaines des plus grandes villes du Québec se sont réunis pour publier une déclaration commune demandant la création d'un registre des loyers à l'échelle de la province, un outil qui permettrait aux locataires de se défendre contre les augmentations de loyer injustes et aux gouvernements de mieux suivre la spirale inflationniste dans laquelle se trouvent actuellement les loyers.

Ce type de plaidoyer conjoint démontrerait que les municipalités réfléchissent activement à des solutions à la crise du logement et s'unissent pour répondre aux besoins de leurs résidents. Nous comprenons que les municipalités ne peuvent pas à elles seules résoudre le problème du logement et que, seules, les ressources ne sont pas disponibles. Cependant, nous pensons que cette réalité doit être communiquée plus activement et publiquement. Comme indiqué dans le point précédent, nous ne pouvons plus continuer à travailler en silo sur cette question.

**Huitième, nous appelons toutes les villes de l'Ouest-de-l'Île à élaborer des politiques pour bannir les locations à court terme (c.-à-d. AirBnB) qui accordent la priorité aux besoins de la communauté.**

Comme nous le savons, AirBnB contribue à la crise du logement de multiples façons. Premièrement, AirBnB retire des logements locatifs du marché, réduisant ainsi l'offre de logements abordables déjà rares. Deuxièmement, les propriétaires expulsent, harcèlent ou restreignent souvent les droits des locataires pour tenter de transformer un logement en AirBnB. Malheureusement, c'est souvent le cas de locataires qui occupent le même logement depuis longtemps, souvent des aînés, dont les loyers sont encore abordables. Nous avons constaté de nombreux cas à Montréal où des reprises de logement ou des évictions de mauvaise foi ont dévasté la vie de locataires, au nom de l'exploitation d'une location à court terme. Avec des taux d'inoccupation déjà bas dans l'Ouest-de-l'Île, nous ne pouvons pas nous permettre de perdre davantage de logements.

Dans l'Ouest-de-l'Île, avec la mise en service éminente du REM, il est fort probable que les expulsions autour des nouvelles stations du train augmentent, notamment pour favoriser la location à court terme. Malgré la législation limitant la location à court terme à Montréal, le problème persiste, avec des conséquences dévastatrices comme celles observées lors de l'incendie du Vieux-Port en 2024. Certains propriétaires ont créé des conditions extrêmement dangereuses dans ces "logements", avec une mauvaise ventilation, des pièces sans fenêtres et de sérieux risques d'incendie.





**Neuvième, nous appelons tous les dirigeants politiques de l'Ouest-de-l'Île à faire preuve de courage politique pour défendre les projets de logement qui visent à aider les résidents vulnérables ou en situation précaire. De plus, ils doivent être fermes dans leurs engagements et ne pas laisser des projets de logement à but non lucratif dérailler en raison de petits groupes de personnes qui dominent le débat.**

Des organismes communautaires de l'Ouest-de-l'Île, comme la TQSOI et la TQNOIM, luttent contre le phénomène des NIMBY depuis des années, en produisant de nombreux rapports utiles et en créant des outils permettant aux citoyens et aux municipalités d'élaborer des stratégies et de mobiliser l'appui aux projets de logement social.

Compte tenu de la rareté des projets de logements à but non lucratif et de refuges dans l'Ouest-de-l'Île, nous ne pouvons nous permettre de laisser ces projets cruciaux échouer. Plutôt que de laisser de petits groupes de citoyens s'opposer ouvertement à ces projets, les municipalités peuvent collaborer avec les organismes communautaires pour élaborer des stratégies de relations publiques et de mobilisation positive.

**Finalement, nous appelons les villes et arrondissements de l'Ouest-de-l'Île à favoriser un environnement propice à l'épanouissement des organismes d'habitation sans but lucratif, des coopératives, des organismes communautaires et des bâtisseurs de logements à but non lucratif, comme les groupes de ressources techniques.**

Cela implique de consacrer du personnel à agir comme agent de liaison communautaire en matière de logement, d'étudier des politiques de logement novatrices comme le capital patient, les dérogations de zonage pour les projets à but non lucratif, les fiducies d'utilité sociales, les transferts de terrains, et de consacrer des ressources au renforcement des capacités communautaires à développer des projets.

Le secteur du logement hors marché offre actuellement d'énormes possibilités, avec des acteurs majeurs présents dans toute la région métropolitaine de Montréal. Nos dirigeants de l'Ouest-de-l'Île doivent anticiper cet enjeu et créer un environnement propice à la construction de logements hors marché.

Pour commentaires ou plus d'information:

Ryan Simonyik, CALODI, 514-923-5079, [rsimonyik@calodi.info](mailto:rsimonyik@calodi.info)

Alena Ziuleva, TQSOI, 514-505-0840 ext. 2, [info@tqsoi.org](mailto:info@tqsoi.org)

Miguel Lesenkos-Olivier, TQNOIM, 438-939-1276, [logement@tqnoim.org](mailto:logement@tqnoim.org)