

Un logement décent pour tous·tes... ou un logement tout court?

suite
au verso



Se loger est un droit fondamental. Pourtant, à Montréal comme ailleurs, l'accès à un logement salubre, écoénergétique et adapté à la réalité de ses occupant·es demeure profondément inégal.

Les bâtiments résidentiels sont l'une des principales sources d'émissions de gaz à effet de serre, en raison du **chauffage à gaz**, de l'**isolation** déficiente, des **appareils énergivores** et de l'**impact écologique de la construction**. Or ce sont les **personnes qui sont les moins responsables de la crise climatique** (les ménages à faibles revenus, les locataires, les familles monoparentales) qui en subissent les conséquences les plus directes.



Logement, faits saillants

Dans Ahuntsic-Cartierville, certain·es résident·es sont à la fois plus exposé·es aux effets de la crise climatique (îlots de chaleur, insalubrité, humidité) et moins capables d'agir sur leur environnement résidentiel. Si elles ne tiennent pas compte de la précarité en matière de logement, les politiques de rénovation énergétique, bien qu'essentielles, risquent d'aggraver les inégalités: rénovictions, hausse opaque des loyers ou l'enjeu de se chauffer sans s'endetter¹.

- En 2023, le **coût moyen d'un 4 1/2 est de 1 597 \$ par mois**, soit plus de 35% du revenu médian des locataires².
- **61 % des ménages sont locataires**, tandis que 39 % sont propriétaires³.
- **11 % des logements sont surpeuplés**⁴ notamment dans les quartiers à faibles revenus (Saint-Benoît, Saint-Sulpice, Saint-Simon et Sault-au-Récollet), ou encore soumis à de l'insalubrité (zone de revitalisation intégrée (RUI) Laurentien-Grenet à Cartierville)⁵.
- Près de **20 % des familles sont monoparentales**, avec un écart de revenus de 33 000 \$ par an comparé aux familles biparentales.

À Ahuntsic-Cartierville les émissions liées au bâtiment résidentiel sont déterminées par :

- le type de **chauffage** (surtout au gaz «naturel»). Le chauffage à combustion est encore répandu, bien que la Ville de Montréal ait adopté des mesures pour interdire les appareils de chauffage à combustion dans les nouveaux bâtiments⁶.
- la consommation d'**énergies fossiles** (électroménager, chauffage, eau chaude, etc.).
- et de la **taille des logements** (plus un logement est grand, plus il est énergivore).

Une transition énergétique juste doit inclure celles et ceux qui en ont le plus besoin. Ces réalités doivent être au cœur des **politiques publiques d'aménagement du territoire, de logement et de lutte contre la catastrophe climatique**.

Quelques pistes de leviers collectifs ...

À la portée des citoyen·nes...

- Soutenir et réclamer le développement de **logements sociaux, communautaires et coopératifs**. S'y impliquer en rejoignant un conseil ou soutenant activement une coopérative et son conseil d'administration!
- Participer aux **consultations publiques** et aux démarches de **gouvernance participative** sur les questions d'habitation (comme l'**Écoquartier Louvain Est** pourvu d'une fiducie d'utilité sociale et d'une gouvernance partagée)⁷.
- **S'informer sur ses droits auprès d'organismes** comme le **CLAC** ou le **FRAPRU**. Ils jouent des rôles cruciaux pour la défense du droit au logement.
- Appuyer des modèles qui **soustraient des logements du marché locatif spéculatif** ou qui favorisent la propriété collective. Des modèles de coopératives d'habitation

existent déjà : à découvrir sur le site de la **FHCQ** ou grâce à la **Liste des logements sociaux et communautaires** de la Ville de Montréal⁸!

- Utiliser et promouvoir l'outil **Registre des Loyers** développé pour freiner les hausses abusives du prix des logements : un registre public serait essentiel pour rééquilibrer le rapport locataire-propriétaire⁹!

... et qui ne peuvent fleurir sans engagement structurels :

- Financer **massivement la rénovation énergétique du parc locatif existant**, en priorisant les secteurs les plus vulnérables et les logements les plus vétustes.
- Développer et diffuser un outil d'**analyse du cycle de vie des bâtiments** (incluant la fabrication, les impacts des matériaux, la consommation énergétique à l'usage, la fin de vie avec la démolition, le réemploi des matériaux et leur recyclage).

- Encadrer les «**rénovictions**» et exiger une **analyse d'impact social** pour toute rénovation subventionnée, afin d'éviter l'expulsion abusive des locataires¹⁰.
- Créer un programme d'adaptation climatique juste pour les logements locatifs, incluant des critères d'équité et de participation citoyenne.
- Assurer un suivi public des engagements : part de logements rénovés, respect des normes, baisse des émissions, etc.
- Élargir l'offre des **subventions ciblées** : isolation, remplacement des systèmes de chauffage, etc.
- Se doter de **normes ambitieuses sur les bâtiments neufs** (performance énergétique minimale, interdiction des systèmes de chauffage à combustion, ventilation efficace, etc.).



Trois voix, trois réalités contrastées

Sonia est locataire, elle vit avec ses deux enfants dans un petit logement mal isolé. Elle représente les 34 % de locataires du quartier qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. *«Mon chauffage, c'est au gaz. Chaque hiver, j'appréhende la facture. Rénover ? J'ai ni l'argent ni le droit, mon proprio ne veut rien savoir».*

Karim est propriétaire de son logement rénové en écomatériaux. Il représente la minorité qui peut se permettre de profiter des rénovations durables et des aides accordées par les autorités publiques pour cela. *«J'ai eu accès à des subventions, j'ai les moyens... mais ce n'est pas normal que la durabilité soit un privilège. Si on veut réduire les GES, faut que les logements soient pensés pour tous les besoins, dès le départ».*

David est en coloc, dans un immeuble collectif chauffé au gaz. Il représente la réalité des 11 % de personnes en logements surpeuplés, dont des familles n'ayant pas accès à des logements adaptés. *«Mon 4 ½ est surpeuplé, les fenêtres fuient et j'ai aucun contrôle sur le chauffage. Je ne peux juste pas faire ma part. Puis même si le proprio change le système de chauffage, j'ai peur que ça augmente le loyer ou qu'il m'expulse pour rénover !».*

Le saviez-vous?

- Des programmes comme «**Chauffez vert**» offrent un **soutien financier** pour remplacer les systèmes de chauffage au mazout ou au propane par des systèmes utilisant des énergies renouvelables, comme l'électricité¹¹.
- Des modèles de **financement innovants** sont à soutenir, comme le **programme PACE**, qui pourrait être déployé à l'échelle municipale. Ce programme permet aux propriétaires de **financer des rénovations** écoénergétiques (isolation, chauffage, ventilation) par un prêt remboursé **via les taxes foncières**, rendant ainsi les travaux financièrement accessibles et viables à long terme¹².
- Le projet «**Chauffer mieux**» outille particulièrement les ménages à faibles revenus ou les petites entreprises. Cet outil oriente les utilisateur·ices vers des solutions de chauffage plus efficaces et économiques selon leur situation et compile les aides financières disponibles. Une façon concrète pour concilier efficacité énergétique et lutte contre la précarité énergétique¹³.

Un logement social et durable, c'est quoi?

Un logement durable est un **habitat accessible financièrement, sain, sobre en énergie et adapté aux besoins de ses occupant·es**.

Trop souvent, les politiques climatiques autour du logement renforcent des dynamiques de marché ou se limitent à des incitatifs techniques pour les propriétaires. Une transition énergétique vraiment juste exigerait plutôt de **redéfinir le logement** non pas comme un bien marchand mais comme **un droit, un commun, garantissant la santé, la dignité et l'adaptation à la crise climatique pour tous·tes**.

Références

- Laurence Simard, Sophie Van Neste, Xavier Leloup. 2025. Ouranos. [«L'équité envers les locataires dans les politiques climatiques Adaptation des logements à la chaleur accablante et rénovations éco-énergétiques»](#)
- Zipplex. 2024. «Prix moyen des logements à Montréal en 2024»
- Solidarité Ahuntsic. 2021. [«Portrait de quartier 2019-2020. Ahuntsic : une communauté en mouvement»](#)
- Note : un logement est considéré comme **surpeuplé** lorsqu'il compte en moyenne **plus d'une personne du ménage par pièce**, seuil utilisé par Statistique Canada pour évaluer le surpeuplement. Gouvernement du Canada, Statistique Canada. 2021. [«Dictionnaire, Recensement de la population, 2021 – Personnes par pièce»](#)
- AMECQ. 2023. [«État des lieux du logement à Ahuntsic-Cartierville»](#)
- Ville de Montréal, 2024. [«Nouveaux bâtiments : interdiction des appareils de chauffage à combustion»](#).
- [L'Écoquartier Louvain Est](#), en cours de développement, prévoit 1000 logements abordables, dont 50 % sociaux, dans un cadre écoresponsable et avec une gouvernance participative.
- Fédération de l'habitation coopérative du Québec. [«Coopératives»](#) ; Ville de Montréal. 2025. [Logements sociaux et communautaires dans l'agglomération de Montréal](#)
- Vivre en Ville. [«Registre des loyers»](#)
- Laurence Simard, Sophie Van Neste, Xavier Leloup. 2025. Ouranos. [«L'équité envers les locataires dans les politiques climatiques Adaptation des logements à la chaleur accablante et rénovations éco-énergétiques»](#)
- Ville de Montréal. 2025. [«Passer des énergies fossiles à l'électricité, une solution plus verte»](#)
- Fonds municipal vert. 2024. [«Libérer le potentiel du financement PACE : un rapport exhaustif sur les règlements canadiens»](#)
- Vivre en Ville. [«Outil de comparaison»](#)