

DE LA RUE AU CONDO

Portrait du continuum de l'offre de logement dans Centre-Sud

BILAN | AOÛT 2026



CDC
CENTRE-SUD

SOMMAIRE

Introduction	3
--------------	---

Enjeux transversaux	4
---------------------	---

Enjeux par thématique

Jeunesse	5
----------	---

Population âgée	6
-----------------	---

Population immigrante	7
-----------------------	---

Approche d'intervention	7
-------------------------	---

Cohabitation	9
--------------	---

Enjeux et réalités par type de ressource

Hébergement d'urgence et de transition	10
--	----

Logement avec soutien communautaire	15
-------------------------------------	----

Logement social, communautaire, abordable et locatif privé	19
--	----

Pistes d'action	23
-----------------	----

INTRODUCTION

Le continuum du logement est souvent présenté comme une progression linéaire menant graduellement vers une plus grande stabilité résidentielle. Or, les parcours résidentiels sont beaucoup plus nuancés. Ils comportent souvent des transitions, des retours en arrière, des périodes d'instabilité ou des passages entre différents types de logements. De plus, l'accès à la propriété ne représente ni un objectif ni une finalité pour l'ensemble de la population.

→ **Afin de mieux comprendre cette diversité de réalités et les enjeux qui y sont associés, la CDC Centre-Sud a organisé quatre rencontres thématiques réunissant des partenaires spécialisés issus de différents secteurs du logement : l'hébergement d'urgence et de transition, le logement avec soutien communautaire et le logement locatif communautaire et privé.**

Ces échanges ont permis de :

- Dresser un portrait des ressources en logement présentes dans Centre-Sud
- Mieux comprendre les défis vécus tant par les organismes que par les personnes qu'ils accompagnent
- Identifier les lacunes dans l'offre de services et les obstacles liés aux transitions entre les différentes ressources
- Explorer les enjeux liés à l'implantation des projets en logement, à la cohabitation et aux relations de voisinage

→ **Ce bilan vise à mieux faire comprendre les réalités du logement dans le quartier, les défis rencontrés ainsi que les pistes d'action envisagées.**

En mettant en lumière les enjeux vécus à la fois par la population et par les ressources du milieu, il souhaite alimenter la réflexion collective, sensibiliser les partenaires communautaires, institutionnels et politiques et soutenir le développement de réponses adaptées à la crise du logement.

Le présent bilan est structuré en trois sections :

1. Les enjeux transversaux ayant émergé des rencontres
2. Les principaux constats liés à différents secteurs d'activité et à certaines populations
3. Les réalités propres aux différents types de ressources en logement

MOTS-CLÉS

Continuum du logement

Ensemble des options résidentielles accessibles au cours d'un parcours de vie, de l'hébergement d'urgence aux différentes formes de logement avec ou sans soutien. Les parcours peuvent emprunter diverses trajectoires et ne suivent pas nécessairement un cheminement linéaire.

ENJEUX TRANSVERSAUX

Financement insuffisant

Le financement est insuffisant à plusieurs niveaux, que ce soit pour :

- le développement et la construction de logements
- leur entretien
- les services offerts aux personnes qu'y habitent.

Cette situation fragilise la capacité des organismes à répondre pleinement aux besoins de la population.

Complexité administrative et institutionnelle

Les démarches impliquant plusieurs acteurs institutionnels, comme la Société d'habitation du Québec (SHQ), l'Office municipal de l'habitation de Montréal (OMHM), le Tribunal administratif du logement (TAL) et Santé Québec Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal –Universitaire (anciennement CIUSSS Centre-Sud), rendent les processus lourds et difficiles à naviguer.

Décalage entre l'offre et le besoin

On constate un décalage entre l'offre de logement et les besoins réels, soit dans les aménagements ou l'accès aux services.

Ce décalage est particulièrement marqué pour les personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie, dont les besoins spécifiques sont encore trop peu couverts.



ENJEUX PAR THÉMATIQUE

→ Cette section présente certains constats et faits saillants issus des discussions, en lien avec des populations ou des enjeux particuliers.

Elle vise à informer et à sensibiliser les organismes concernés par ces réalités, même lorsque leur champ d'action n'est pas directement lié au secteur du logement.

JEUNESSE

→ Principaux constats

- Manque de places pour les personnes mineures dans les ressources d'hébergement d'urgence et de transition.
- Seulement deux ressources sur l'île de Montréal accueillent les jeunes de 17 ans qui ne sont pris en charge ni par la Protection de la jeunesse (DPJ) ni par les Auberges du cœur : Le Bunker et En Marge. À noter que l'Artère de l'Est offrirait peut-être des places d'urgence en très petite quantité (2-3) pour des jeunes mineurs.
- Forte méfiance des jeunes envers les institutions (santé, services sociaux, police, gouvernements), ce qui limite les demandes d'aide.
- Présence importante de jeunes provenant du réseau de la DPJ dans les ressources avec soutien communautaire.

→ Pratique inspirante

Médiation avec les propriétaires privés

Certaines ressources offrent un accompagnement entre les jeunes bénéficiant d'un programme de supplément au loyer (PSL) et les propriétaires afin de prévenir ou de résoudre les difficultés liées au paiement du loyer, à la cohabitation ou aux relations de voisinage.

MOTS-CLÉS

Hébergement d'urgence

Service de mise à l'abri immédiate et de courte durée. Il fournit un toit, un lit, des repas et des produits d'hygiène de base aux personnes sans abri ou en situation de crise.

Hébergement de transition

Milieu de vie temporaire et encadré qui aide une personne ou une famille à passer d'une situation d'urgence, de crise ou d'itinérance vers un logement stable et permanent, tout en offrant un soutien psychosocial pour favoriser l'autonomie.

Programme de supplément au loyer (PSL)

Aide financière gouvernementale qui permet aux ménages à faible revenu de loger sur le marché privé ou en OBNL/coopérative en payant un loyer fixé à 25 % de leurs revenus, l'office d'habitation payant la différence au propriétaire.





POPULATION ÂÎNÉES

→ Principaux constats

- Offre insuffisante de logements et de services adaptés aux personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie.
- Le manque de places en ressources intermédiaires entraîne un maintien prolongé en logement de personnes en perte d'autonomie, même lorsque celui-ci n'est plus adapté à leurs besoins.
- Soutien à domicile insuffisant par Santé Québec.
- Transformation ou disparition de résidences privées pour personnes âgées, notamment dans des contextes de spéculation immobilière. *Par exemple, le cas de Mont-Carmel dans Centre-Sud.*
- Difficultés de participation des personnes âgées ou en perte d'autonomie dans les modèles d'autogestion.
- Isolement social important, accentué depuis la pandémie.
- Certaines personnes âgées évincées refusent d'être relocalisées loin de leur milieu de vie et demeurent à proximité de leur ancien domicile, malgré des conditions de vie parfois précaires.
- Séjours prolongés dans les ressources d'urgence ou de transition, qui deviennent parfois des milieux de vie de facto.
- Enjeux de cohabitation avec d'autres populations dans une même ressource (quiétude des lieux, stigmatisation, préjugés, racisme, etc.).
- Démarches administratives complexes lors de la libération d'une unité après un décès, particulièrement lorsqu'aucun proche n'est présent.

→ Point d'attention

Effet du manque de places en ressources intermédiaires

Certaines personnes demeurent dans un logement qui ne correspond plus à leurs besoins ou occupent plus longtemps des ressources temporaires.



MOTS-CLÉS

Ressource intermédiaire

Milieu de vie destiné aux personnes ayant besoin d'aide au quotidien, sans nécessiter des soins médicaux continus. Il se situe entre le logement autonome ou la résidence pour âgés et le CHSLD.

ENJEUX PAR THÉMATIQUE

POPULATION IMMIGRANTE

→ Principaux constats

- Méconnaissance du système de logement et des ressources disponibles.
- Orientation vers des ressources qui ne correspondent pas toujours aux besoins des personnes ou des familles.
Par exemple, certaines familles demandeuses d'asile sont dirigées vers des ressources d'hébergement d'urgence.
- Capacité insuffisante des ressources pour répondre à la hausse de la demande et à l'évolution des besoins.
- Accès limité à certains programmes de logement, notamment les HLM, le PSL et plusieurs ressources avec soutien communautaire pour les personnes à statut précaire.
- Faible coordination entre les organismes qui accompagnent ces populations.
- Les barrières linguistiques, le faible niveau de littératie ainsi que les expériences de discrimination peuvent limiter l'accès aux services et compliquer les démarches liées au maintien ou à la recherche d'un logement.

APPROCHES D'INTERVENTION

→ Principaux constats

- Coexistence de différentes approches d'intervention en logement, notamment les approches de tolérance zéro et de réduction des méfaits.
- Les critères d'admissibilité et les règles de fonctionnement varient considérablement d'une ressource à l'autre.
- Des tensions peuvent émerger entre le respect du cadre locatif et les besoins d'accompagnement psychosocial des personnes.
- Les stratégies d'intervention influencent les parcours résidentiels et le maintien en logement.

MOTS-CLÉS

Habitation à loyer modique (HLM)

Logement subventionné par l'État et géré par un organisme public, destiné aux personnes à faible revenu. Le loyer y est généralement fixé à 25 % du revenu du ménage.

Réduction des méfaits

Approche de santé publique qui vise à diminuer les conséquences négatives liées à la consommation de drogues. Elle cherche à protéger la santé des personnes sans exiger d'elles qu'elles arrêtent de consommer.

ENJEUX PART THÉMATIQUE

APPROCHES D'INTERVENTION

→ Approche de tolérance zéro

- Exigence d'une période prolongée de sobriété avant l'accès au logement.
- Éviction ou fin de l'hébergement en cas de consommation ou de non-paiement du loyer.
- Cadre d'intervention plus strict en matière de respect des règles de vie.

→ Approche de réduction des méfaits

- Accompagnement visant à favoriser le maintien en logement malgré certains enjeux de consommation ou de santé mentale.
- Soutien pour la gestion des conflits entre locataires ou avec le voisinage.
- Services de médiation avec les propriétaires privés dans le cadre du PSL.
- Recours à l'éviction ou à la résiliation du bail seulement en dernier recours.

→ Approche inspirante

Médiation et accompagnement personnalisé

Plusieurs ressources misent sur l'accompagnement social et la médiation afin de prévenir les ruptures de parcours résidentiel et de favoriser le maintien en logement lorsque des difficultés surviennent.



MOTS-CLÉS

Tribunal administratif du logement (TAL)

Tribunal spécialisé qui règle les conflits entre locataires et propriétaires.

ENJEUX PAR THÉMATIQUE

COHABITATION

→ Principaux constats

- L'implantation de nouvelles ressources suscite souvent des préoccupations et de l'opposition de la part du voisinage.
- Les enjeux liés à la sécurité, à la propreté et à la présence de personnes en situation de désorganisation ou de consommation influencent les relations entre les ressources et leur milieu d'accueil.
- Dans certains contextes, le sentiment d'insécurité peut limiter l'accès à certains services essentiels (ex. livraison du courrier, services ambulanciers ou interventions policières).
- Les organismes doivent fréquemment adapter leurs pratiques afin de répondre aux préoccupations du voisinage.
- Les ressources déjà établies dans le quartier peuvent également faire face à de nouvelles attentes à la suite de transformations du secteur ou de développements immobiliers à proximité.
- Les démarches de sensibilisation, de concertation et de médiation avec le voisinage mobilisent des ressources importantes pour les organismes.

→ Pratique inspirante

Démarches de rapprochement avec le voisinage

Certaines ressources mettent en place des mécanismes de dialogue avant l'implantation de nouveaux projets, notamment par l'organisation de marches exploratoires, de rencontres d'information ou de comités de voisinage.

Ces initiatives favorisent une meilleure compréhension des réalités vécues et contribuent à atténuer les craintes et les tensions.

Toutefois, elles demandent un investissement important en temps et en ressources.



ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

- Cette section présente les principaux constats issus des rencontres en fonction des différents types de ressources composant le continuum du logement. Elle met en lumière les réalités vécues par les organismes, les défis liés à leur fonctionnement ainsi que les enjeux rencontrés par les populations qu'ils accompagnent.
- Certains constats font écho aux fiches thématiques présentées dans la section précédente. Ils sont toutefois abordés ici sous l'angle des ressources et des conditions nécessaires pour répondre aux besoins des populations et soutenir leur parcours résidentiel.

HÉBERGEMENT D'URGENCE ET DE TRANSITION

Principaux constats

- Forte pression sur les équipes de gestion et d'intervention.
- Sous-financement du soutien communautaire.
- Offre de logement insuffisante ou parfois mal adaptée aux besoins.
- Obstacles importants dans les transitions vers un logement stable.
- Enjeux croissants liés à la cohabitation et à l'évolution des profils accueillis.

À retenir

- Les besoins évoluent plus rapidement que l'offre.
- Les transitions vers un logement stable demeurent difficiles.
- Le manque de soutien communautaire fragilise les parcours résidentiels.
- Les organismes doivent composer avec une pression croissante sur leurs ressources.

ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

HÉBERGEMENT D'URGENCE ET DE TRANSITION

Enjeux des organisations

→ Financement et modèle de développement

- Le financement est insuffisant, fragmenté et difficile d'accès, avec plusieurs petits programmes peu coordonnés et un manque de transparence et de prévisibilité de la part des gouvernements bailleurs des fonds. Il n'existe plus de programme autoportant comme Accès-Logis, ce qui complique le démarrage et la réalisation des projets. Les fonds disponibles favorisent les grands projets, alors que la plupart d'organismes ont surtout la capacité de développer de plus petites initiatives.
- Le soutien communautaire demeure sous-financé, ce qui fragilise les services offerts et peut compromettre la pérennité de certaines ressources. À cela s'ajoutent l'augmentation des coûts d'entretien et de gestion des immeubles ainsi qu'un manque de prévisibilité financière qui complique la planification à long terme.

→ Adéquation des projets aux besoins

- Les logements construits ne répondent pas toujours aux besoins observés sur le terrain en raison d'aménagements inadéquats, de problèmes d'accessibilité ou d'une adaptation insuffisante à l'évolution des populations desservies.
- Les délais de réalisation des projets sont souvent longs, alors que les besoins évoluent rapidement. De plus, certaines décisions influencées par des considérations politiques peuvent éloigner les projets des réalités du terrain.
- Plusieurs besoins demeurent insuffisamment couverts, notamment le manque de places pour les personnes mineures, l'absence de ressources adaptées aux personnes accompagnées (familles, couples ou personnes ayant des animaux) ainsi que l'insuffisance de services destinés aux personnes vieillissantes.
- Les équipes font face à une pénurie de personnel et à une charge de travail élevée, dans un contexte où les situations accompagnées sont de plus en plus complexes, notamment en matière de consommation et de santé mentale.
- Les changements rapides de programmes ou de mesures, comme les mesures hivernales, accentuent la pression sur les ressources, souvent sans consultation préalable des organisations. Faute de services psychosociaux suffisants, les équipes d'intervention sont régulièrement appelées à dépasser leur mandat. Cette situation peut générer des tensions entre la nécessité de répondre à des besoins grandissants sur le terrain et les impératifs de gestion des organisations.

« Dans certains logements, les aménagements ne sont pas adaptés aux besoins : on peut voir, par exemple, un lit placé près d'un four, des chambres au troisième étage sans accès pour les personnes en fauteuil roulant, ou des douches minuscules pour des personnes de grande taille »

ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

HÉBERGEMENT D'URGENCE ET DE TRANSITION

Transition

→ Manque de services et obstacles d'accès

- Plusieurs transitions du continuum ne sont pas bien soutenues. Certaines personnes ne disposent pas d'options adaptées à leur sortie d'une ressource. Par exemple, les personnes vivant en maison de chambres ou dans certains logements financés par le gouvernement fédéral ne sont pas admissibles aux HLM. À cela s'ajoute un manque de places dans les ressources correspondant à l'étape suivante du parcours résidentiel, notamment pour les familles en situation d'urgence.
- Certaines populations demeurent particulièrement mal desservies, notamment les jeunes de 17 ans, les personnes vieillissantes en perte d'autonomie ainsi que les personnes aux prises avec des enjeux de consommation.
- La fin des mesures hivernales au mois de mars, alors que les conditions climatiques demeurent difficiles, accentue la pression sur les ressources.
- Par ailleurs, les conditions d'accès à certaines ressources, comme l'exigence de sobriété, excluent une partie de la population. Ces conditions peuvent entraîner des ruptures dans les parcours résidentiels et laisser certaines personnes sans solution adaptée au moment d'une transition.

→ Difficultés vers le logement autonome

- Le passage d'un milieu encadré à un logement autonome est souvent vécu comme une période de grande détresse et d'isolement. Malgré les initiatives pour préparer ces transitions, l'accompagnement est insuffisant et demande des ressources humaines importantes.
- Le choix du quartier et du milieu de vie dans la transition vers un logement stable joue un rôle clé dans la réussite de la transition.

« Nous avons accompagné une personne relogée dans un quartier très tranquille, mais elle était habituée à notre ressource.

Le nouveau milieu ne correspondait pas à ses besoins.

Sa condition s'est détériorée, faute d'un environnement adapté »



ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

HÉBERGEMENT D'URGENCE ET DE TRANSITION

Enjeux des populations desservies

Accès au droit et au logement

- L'absence d'adresse complique fortement l'accès aux droits, aux services et au logement, ce qui renforce la précarité de ces personnes. Dans certains cas, les ressources deviennent les seules intermédiaires et garantes auprès des propriétaires

Méfiance envers les institutions et sentiment d'insécurité

- Un sentiment d'insécurité grandissant et une méfiance envers les institutions, notamment dans les domaines de la santé, des services sociaux et de la sécurité publique, sont de plus en plus observés chez les populations les plus précarisées. Cette réalité peut limiter le recours aux services et aux ressources disponibles. Certains groupes, notamment les jeunes, semblent particulièrement touchés. Une augmentation de la violence vécue par les personnes en situation d'itinérance a également été soulignée.

Obstacles administratifs et littératie

- La complexité des procédures administratives représente un obstacle important pour les personnes ayant un faible niveau de littératie. Cette situation peut compromettre l'accès aux services, aux programmes et aux ressources, particulièrement chez les personnes immigrantes récemment établies.

Recours aux ressources et demande d'aide

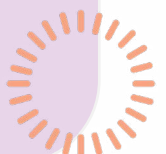
- Plusieurs personnes ressentent de l'anxiété à l'idée de faire appel à une ressource. Cette appréhension peut retarder les demandes d'aide, même lorsque des services sont disponibles et pourraient contribuer à prévenir une détérioration de leur situation.

→ Besoins spécifiques

- Les maisons de chambres avec soutien répondent à des besoins peu couverts par d'autres types de ressources, notamment ceux de personnes vivant des situations de grande précarité.
- Certaines personnes demeurent longtemps en ressources d'urgence ou de transition, qui deviennent parfois des milieux de vie permanents, particulièrement lorsque les options de relogement sont limitées.
- Les personnes immigrantes récemment arrivées font face à des défis particuliers liés à la compréhension du système et à l'accès à des ressources adaptées.

- Les organismes constatent également une diversification des profils accompagnés, dont les travailleurs temporaires et la population étudiante internationale.

« Après les coupures dans les services institutionnels offerts aux personnes qui demandent l'asile, notre ressource accueille même des familles qui arrivent directement de l'aéroport ! »



ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

HÉBERGEMENT D'URGENCE ET DE TRANSITION

Cohabitation et voisinage

- L'implantation de nouvelles ressources suscite souvent des préjugés et de l'opposition de la part du voisinage. Cette opposition peut compliquer le développement de nouveaux projets, notamment lorsqu'elle limite les possibilités de dialogue avec les organismes et la recherche d'emplacements appropriés.
- Il est difficile de trouver des emplacements pour les ressources. Les démarches de concertation et de cohabitation avec le voisinage sont souvent longues et demandent des ressources considérables. Elles visent notamment à répondre aux préoccupations liées à la propreté des lieux, aux comportements dérangeants ou aux enjeux de consommation.
- Les perceptions associées aux incivilités, à la consommation ou à la désorganisation de certaines personnes influencent les relations avec le voisinage et peuvent contribuer à des tensions.
- La présence de nouveaux développements peut transformer la dynamique d'un quartier. Pour s'y adapter et maintenir de bonnes relations avec leur environnement, les organismes ont intérêt à échanger avec le voisinage et à mieux connaître le milieu, notamment grâce à des démarches comme les marches exploratoires.



MOTS-CLÉS

Maison de chambre

Une maison de chambres est une habitation privée où l'on loue des pièces individuelles à des personnes seules, avec un partage des espaces (cuisine, salle de bains, etc.).

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Un organisme public et sans but lucratif qui gère les HLM et les logements abordables sur l'île de Montréal.

OSBL d'habitation

Un immeuble ou un groupe de logements géré par un organisme communautaire. Il offre des loyers abordables et sécuritaires, sans chercher à faire de profit, souvent pour aider les personnes à faible revenu ou vulnérables.

Accès-Logis

Programme qui finançait la création de logements sociaux et communautaires pour les ménages à faible ou à modeste revenu ou avec des besoins particuliers. Remplacé en 2022 par le Programme d'habitation abordable Québec, il ne prend plus de nouveaux projets.

ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

LOGEMENT AVEC SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

Principaux constats

- Tension entre les exigences du cadre locatif et les besoins d'accompagnement psychosocial.
- Gestion complexe du maintien en logement et des situations nécessitant un soutien important.
- Relations administratives et institutionnelles souvent lourdes et contraignantes.
- Diversification des profils accueillis et augmentation de la complexité des besoins.
- Défis importants liés à la cohabitation, à la santé mentale et à la stabilité résidentielle.

À retenir

- Les organismes disposent de peu de leviers pour répondre à des besoins de plus en plus complexes.
- Le soutien communautaire est essentiel au maintien en logement, mais demeure insuffisant.
- Les démarches administratives limitent la capacité d'action des ressources.
- Une meilleure coordination avec les institutions est nécessaire pour soutenir les parcours résidentiels.

ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

LOGEMENT AVEC SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

Enjeux des organisations

Certaines ressources imposent des règles strictes (ex. tolérance zéro pour les non-paiements), ce qui crée des tensions entre les valeurs du personnel d'intervention et les exigences de la gestion. Les équipes ont peu de marge de manœuvre pour s'adapter aux réalités des personnes, malgré leur volonté d'agir avec souplesse.

L'accès aux services du réseau de la santé est limité et fragmenté, surtout en cas de désorganisation ou de refus de soins, ce qui oblige parfois les ressources à gérer des situations extrêmes avec peu de soutien.

→ La sélection des locataires comme seul levier

- Faute de ressources adaptées, les organismes se fixent des critères stricts de sélection des locataires, parfois excluant des personnes ayant des besoins auxquels ils ne sont pas en mesure de répondre. Cela peut aller jusqu'à laisser des unités vacantes.
- Le droit au maintien en logement s'avère complexe, avec des démarches longues et lourdes en cas de résiliation de bail (qu'on utilise en dernier recours), des enjeux liés aux décès de locataires et peu de leviers pour intervenir rapidement dans les situations problématiques.

→ Gestion des immeubles

- Le vieillissement du parc immobilier, notamment celui issu d'Accès-Logis, combiné à la hausse des coûts d'entretien et au manque de programmes de rénovation, fragilise les immeubles. Dans plusieurs cas, les OSBL manquent de ressources professionnelles pour assurer une gestion efficace, ce qui peut mener à des problèmes d'entretien, voire à la perte d'immeubles.

→ Ressources humaines

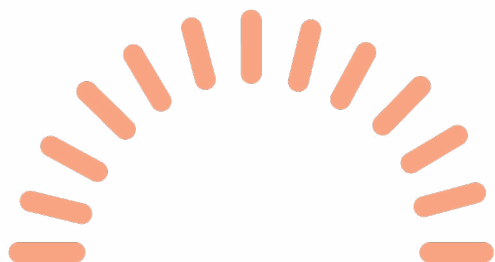
- Les organisations font face à des enjeux importants de main-d'œuvre, incluant le roulement du personnel et la difficulté à assurer la relève, notamment au sein des conseils d'administration des OSBL. Des tensions se produisent parfois entre

la gestion et les équipes d'intervention, particulièrement dans un contexte de besoins croissants et de ressources limitées.

- L'intégration du soutien communautaire est particulièrement difficile dans les grands ensembles immobiliers, où la grande taille des projets demande beaucoup de personnel et complique l'accompagnement des locataires et la création de liens.
- De plus, les personnes les plus vulnérables sont souvent celles qui sollicitent le moins les services, ce qui pose un défi important en termes d'intervention.

→ Cadre administratif

- Les organismes font face à plusieurs enjeux structurels dans leurs relations avec les instances institutionnelles.
- La centralisation de certains processus, notamment avec l'OMHM, limite leur autonomie et alourdit les démarches en raison des délais, de la complexité administrative et de règles qui changent et qui ont des impacts financiers importants (ex. la fin des remboursements rétroactifs des PSL).



ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

LOGEMENT AVEC SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

→ Cadre administratif (suite)

- Cette situation amène les organismes à éviter les évictions pour ne pas pénaliser les locataires, notamment en raison du manque de transparence entourant la « liste noire » de l'OMHM.
- Les démarches liées aux décès, particulièrement pour les personnes seules, sont également lourdes et complexes, pouvant prendre plusieurs mois avant d'avoir le droit de vider un logement pour un nouveau.
- Par ailleurs, l'accès aux services de Santé Québec demeure difficile et inégal lorsque les personnes se désorganisent, tandis que les délais au TAL peuvent nuire à la reconnaissance des problématiques vécues par les organismes.

Enjeux des populations desservies

→ Diversification des profils et parcours résidentiels

- Les ressources accueillent des populations de plus en plus diversifiées, notamment des personnes vieillissantes vivant des enjeux de consommation ou de perte d'autonomie, ainsi que des jeunes provenant du réseau de protection de la jeunesse. Les personnes à statut précaire ont souvent un accès limité à ce type de ressource. Les parcours résidentiels sont fréquemment marqués par des périodes de stabilité et de rechute, parfois sur plusieurs années.

→ Isolement et santé mentale

- Plusieurs personnes vivent dans l'isolement, sans réseau familial ou social, une réalité accentuée depuis la pandémie. Les enjeux de santé mentale et la stigmatisation demeurent importants et complexifient l'accompagnement.

→ Adaptation au logement et stabilité résidentielle

- Certaines personnes éprouvent des difficultés à s'adapter à la vie en logement et peuvent y reproduire certaines dynamiques associées à la rue, notamment en matière de consommation, de fréquentations ou d'exploitation.

- Cette situation peut nuire à la stabilité résidentielle et accentuer les enjeux de cohabitation.

- Les ressources disposent toutefois de leviers d'intervention limités dans certaines situations (notamment en contexte de location sans bail).

→ Réponse à des besoins complexes

- Les ressources sont appelées à soutenir des personnes vivant des réalités complexes, notamment en matière de violence conjugale, de perte d'autonomie ou de santé mentale, sans toujours disposer des mandats ou des ressources nécessaires pour y répondre adéquatement. Elles ne peuvent pas non plus se substituer à des milieux de soins de longue durée.

→ Transition au sein des ressources

- Les transitions entre différents volets ou programmes d'une même ressource demeurent difficiles à réaliser en raison de contraintes administratives. Ces obstacles peuvent limiter la capacité des locataires à faire évoluer leur parcours résidentiel en fonction de leurs besoins.

ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

LOGEMENT AVEC SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

Cohabitation et voisinage

- La cohabitation est souvent complexe entre différents profils de locataires (origines culturelles, générations, anciens et nouveaux, familles avec enfants), parfois avec des enjeux de racisme, de discrimination et de tensions au quotidien. Certaines dynamiques, comme l'isolement ou les cercles sociaux limités, peuvent aussi renforcer des situations problématiques.
- Les ressources et ses locataires font souvent face aux préjugés et à la stigmatisation du voisinage.
- Le sentiment d'insécurité dans certains milieux peut mener à un refus de service de la part d'organisations externes (ex. service postal, service d'ambulanciers, police). Les interventions policières sont inégales : parfois limitées ou absentes, parfois présentes, mais pouvant générer des impacts négatifs, notamment pour les jeunes (traumas).
- Les ressources doivent gérer des enjeux comme l'insalubrité, la consommation ou les conflits entre locataires, tout en maintenant un équilibre entre l'accompagnement des personnes vulnérables et le respect de la vie collective. Cela représente une charge importante et des arbitrages constants.



MOTS-CLÉS

Coopérative d'habitation

Organisme sans but lucratif où les personnes résidentes sont à la fois locataires de leur logement et propriétaires collectifs de l'immeuble. Gérée de façon démocratique, elle vise à offrir des logements de qualité à prix abordable.

ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

LOGEMENT SOCIAL, COMMUNAUTAIRE, ABORDABLE ET LOCATIF PRIVÉ

Principaux constats

- Modèles de financement complexes, insuffisants et peu prévisibles.
- Fragilité de la gouvernance et de la capacité organisationnelle de certains organismes (coopérative et OSBL d'habitation).
- Pression croissante du marché locatif et hausse des loyers.
- Inégalités d'accès au logement pour les ménages à faible ou à modeste revenu.
- Obstacles importants dans les transitions résidentielles et le maintien en logement.
- Inégalités territoriales, notamment pour les HLM, des coopératives d'habitation et des logements locatifs privés qui accueillent des personnes bénéficiaires du PSL, souvent localisés dans des secteurs ou quartiers moins souhaitables.

À retenir

- Le développement et la pérennité des logements sociaux, communautaires et abordables sont freinés par des mécanismes de financement complexes et un sous-financement chronique.
- La hausse des loyers et la pression du marché locatif réduisent l'accès à des logements abordables et accentuent les inégalités.
- Les coopératives et les OBNL d'habitation font face à des défis importants en matière de gouvernance, de relève et de participation.
- Les listes d'attente, le manque de ressources adaptées et les contraintes administratives compliquent les parcours résidentiels et les transitions vers un logement stable.

ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

LOGEMENT SOCIAL, COMMUNAUTAIRE, ABORDABLE ET LOCATIF PRIVÉ

Enjeux des organisations

→ Financement et enjeux structurels

- Les notions de logement social, communautaire, abordable et abordable intermédiaire restent floues et varient selon les programmes. Ces distinctions influencent les modèles financiers avancés par les gouvernements et à leur désengagement dans le financement des logements réellement abordables pour les populations à faible et modeste revenu.
- Ces types de logements sont marqués par un sous-financement important, tant pour le développement de nouveaux projets que pour l'entretien du parc existant.

Les montages financiers sont de plus en plus complexes, en raison de la multiplication de programmes cloisonnés et de la nécessité d'intégrer des contributions d'autofinancement. Cette situation est accentuée par la hausse des coûts de construction et de l'exploitation, ainsi que par des pressions institutionnelles à rapprocher les loyers des prix du marché.

« Pour répondre aux exigences de la Société d'habitation du Québec, la dernière année, notre coop a dû augmenter de 20% les loyers des 5 ½ pour se rapprocher du loyer médian du marché, bien au-dessus des recommandations d'augmentation du TAL »

→ Hausse de loyer

Cadre administratif et démarches

- Les organismes et les locataires doivent composer avec des cadres administratifs lourds, fragmentés et peu coordonnés. Les démarches sont longues et exigeantes, notamment en lien avec les programmes de subvention (SHQ), le supplément au loyer (OMHM) ou les recours au TAL.

Augmentations de loyer et mécanismes de soutien

- Le système de calcul des augmentations de loyer utilisé par le TAL est perçu comme favorable aux propriétaires privés et susceptible de faciliter certaines pratiques abusives. Par ailleurs, des mesures comme le PSL dans le marché locatif privé, bien qu'elles soutiennent les ménages locataires, contribuent indirectement à absorber des hausses de loyer importantes.

Pression du marché locatif et accès au logement

- La hausse des loyers et certaines pratiques abusives observées sur le marché locatif réduisent l'accessibilité au logement pour les ménages à faible revenu. Ces ménages doivent souvent entreprendre des démarches complexes pour faire valoir leurs droits, ce qui accentue leur vulnérabilité. Les mécanismes d'aide existants peinent à compenser pleinement ces inégalités structurelles.

« Le TAL ne donne pas la bonne information au téléphone... quand quelqu'un répond. »

ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

LOGEMENT SOCIAL, COMMUNAUTAIRE, ABORDABLE ET LOCATIF PRIVÉ

→ Gouvernance et participation

Stabilité organisationnelle

- Pour les OBNL d'habitation dotés d'une gestion professionnalisée, l'instabilité du financement entraîne du roulement de personnel, ce qui fragilise les équipes et nuit à la continuité des services.

Gestion des ensembles immobiliers

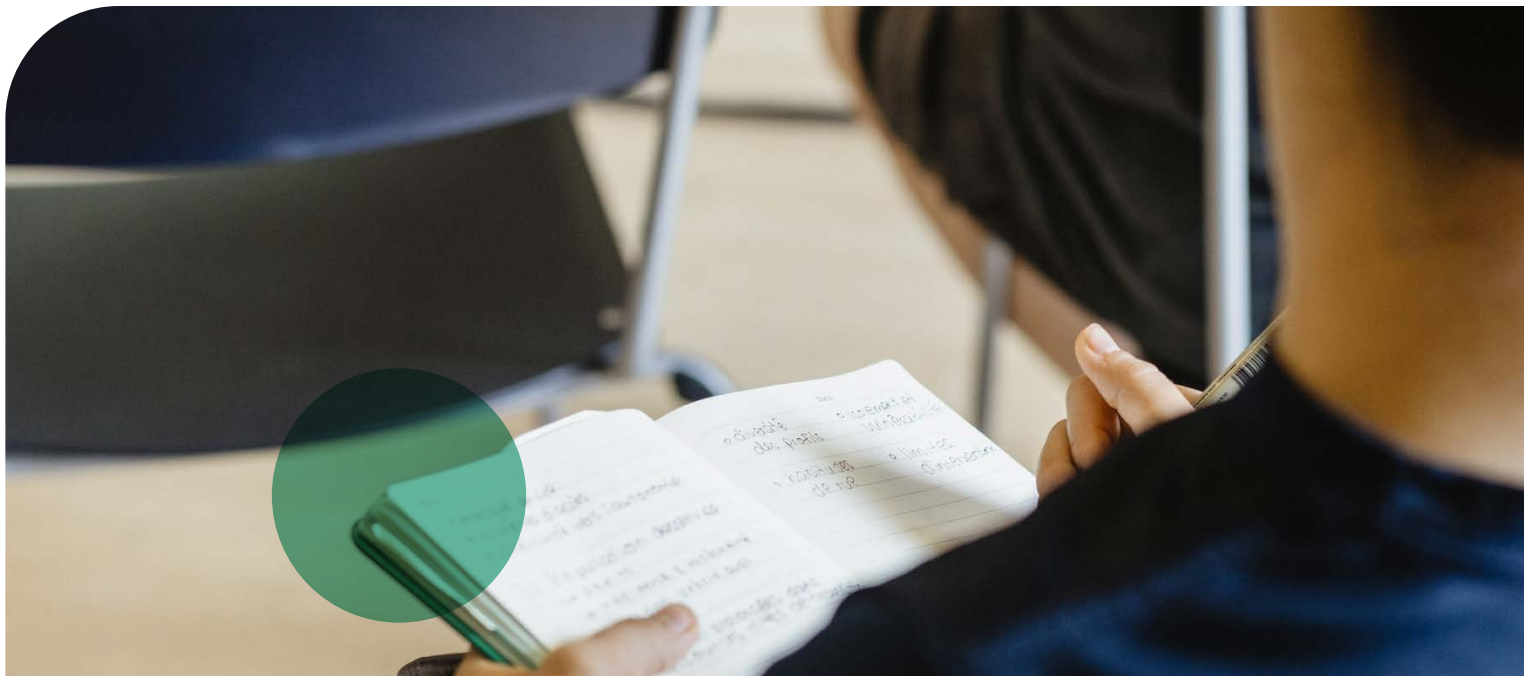
- La tendance à développer de très grands ensembles résidentiels soulève d'importants défis en matière de gestion, de vie communautaire et d'accompagnement des locataires.

Gouvernance et participation

- Les enjeux de relève, particulièrement dans les coopératives et les conseils d'administration des OBNL d'habitation, fragilisent la gouvernance et la pérennité des organisations. Cette situation peut accroître la dépendance à des partenaires externes ou favoriser le regroupement d'organisations, avec des répercussions possibles sur leur mission et leurs orientations.
- Des défis persistent également en matière de participation à la gouvernance. Dans certains milieux, la représentation des locataires au sein des conseils d'administration demeure limitée, ce qui soulève des enjeux de démocratie interne et d'équité.
- Les échanges ont eu lieu avant l'abandon du projet de loi 20, en juin 2026. À ce moment, plusieurs personnes participantes exprimaient des préoccupations quant aux effets potentiels de ce projet de loi sur l'autonomie des coopératives dans la sélection de leurs membres.

Mission sociale et contraintes administratives

- Les organismes doivent continuellement concilier leur mission sociale avec des contraintes financières et administratives importantes. Dans ce contexte, le renforcement des compétences en gestion, en gouvernance et en participation citoyenne, notamment grâce au soutien des fédérations, apparaît comme un levier essentiel.



ENJEUX ET RÉALITÉS PAR TYPE DE RESSOURCE

LOGEMENT SOCIAL, COMMUNAUTAIRE, ABORDABLE ET LOCATIF PRIVÉ

ENJEUX DES POPULATIONS DESSERVIES

- Comme il manque de places en ressources intermédiaires, plusieurs personnes en perte d'autonomie doivent rester plus longtemps dans un logement qui ne convient plus à leurs besoins. Cela pose aussi un défi aux coopératives et aux OBNL d'habitation autogérés, car un nombre croissant de locataires ne sont plus en mesure de participer à la gestion de leur milieu de vie.
- On observe que les personnes avec PSL font souvent appel aux services d'aide à la dernière minute, par exemple à la veille d'une éviction. Cette réalité se retrouve aussi dans les milieux affiliés à des fédérations, comme les coopératives et les OBNL, où les ressources sont davantage sollicitées lorsque les situations sont déjà bien avancées.

COHABITATION ET VOISINAGE

- Les enjeux de santé mentale peuvent rendre la cohabitation plus difficile dans les milieux de vie.
- Dans les coopératives, le niveau d'implication des membres varie, ce qui complique une répartition équitable des responsabilités liées à l'autogestion et peut susciter des frustrations envers les membres moins engagés.
- La cohabitation peut aussi être complexe en coopérative et les OSBL d'habitation avec un modèle d'autogestion, en raison de la proximité des rôles : les personnes sont à la fois voisines, cogestionnaires et parfois tissent des liens d'amitié ce qui peut créer des tensions au quotidien.

TRANSITION ENTRE LES RESSOURCES

Adaptation au logement autonome

- Certaines personnes éprouvent des difficultés à s'adapter à la vie autonome en appartement, ce qui peut compliquer leur maintien en logement.

Accès à des ressources adaptées

- Le manque de places en ressources intermédiaires limite les possibilités de transition pour les personnes vieillissantes en perte d'autonomie. Cette situation est aggravée par l'insuffisance des services de soutien à domicile.

Accès au logement et liste d'attente

- Les listes d'attente pour les HLM et les coopératives sont longues, alors que la demande dépasse largement l'offre. Pour plusieurs ménages à faible revenu, le PSL constitue la principale option d'accès à un logement abordable. Les possibilités demeurent encore plus limitées pour les ménages à revenu modeste.

Obstacles au maintien en logement et aux transitions résidentielles

- Les démarches administratives et juridiques, notamment (TAL, OMHM) compliquent le parcours résidentiel et le maintien en logement. Les relations avec certains propriétaires participant au PSL peuvent également être fragiles, bien que des mesures (médiation ou les fonds de prévention des évictions) contribuent à stabiliser certaines situations.
- Les options demeurent limitées pour les personnes évincées ou celles qui souhaitent changer de logement. Par ailleurs, certains ménages deviennent inadmissibles au PSL lorsqu'une amélioration de leur situation financière survient, ce qui peut complexifier leur parcours résidentiel. Malgré cela, les coopératives continuent généralement de prioriser les ménages admissibles au programme lors de la libération d'unités.
- L'accès à un logement abordable en coopérative constitue un levier de stabilité résidentielle et d'autonomie pour les ménages.

PISTES D'ACTION

Les échanges tenus lors de la dernière rencontre ont permis de dégager plusieurs pistes d'action pour améliorer les parcours résidentiels de la population du quartier et renforcer la capacité d'action des organismes.

Ces pistes s'inscrivent dans une démarche collective et nécessitent l'engagement de différents acteurs communautaires, institutionnels et politiques afin de répondre aux enjeux mis en lumière dans ce bilan.

1. Lever les obstacles administratifs

→ **Objectif : améliorer l'accès au logement et faciliter les parcours résidentiels**

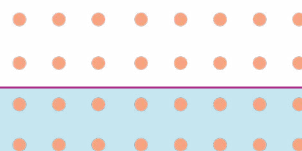
→ **Souhaits :**

- Représentations collectives auprès de la SHQ et de l'OMHM
- Réduction des délais administratifs
- Assouplissement des transitions entre programmes
- Révision de certaines pratiques ayant des impacts sur les organismes et les locataires

Les partenaires ont souligné l'importance de mener des représentations collectives auprès de la Société d'habitation du Québec afin de revoir certaines pratiques ou politiques appliquées par l'Office municipal d'habitation de Montréal. Parmi les enjeux identifiés figurent notamment :

- Utilisation de listes noires de locataires
- Délais administratifs qui ralentissent l'accès au logement
- Obstacles imposés lors des transitions entre différents programmes au sein d'une même ressource
- Fin des remboursements rétroactifs des PSL

Cette dernière mesure crée une pression financière importante pour les organismes qui privilégient les démarches simplifiées auprès de l'OMHM. Bien que cette approche permette de réduire la charge administrative et facilite l'accès au logement pour des personnes ne disposant pas toujours de la documentation requise, les organismes doivent absorber les coûts des loyers pendant la période de traitement des demandes, qui peut s'étendre sur plusieurs mois.



PISTES D'ACTION

2. Mutualiser les expertises et les ressources

→ **Objectif : renforcer la capacité d'action du milieu communautaire**

→ **Souhaits :**

- Partage de services spécialisés
- Mise en commun de ressources administratives
- Développement de services de médiation et d'accompagnement
- Soutien accru aux organismes de petite taille

Le partage de services liés à la comptabilité, aux communications, au soutien communautaire ou encore à la médiation entre les locataires bénéficiant du PSL et les propriétaires privés pourrait contribuer à renforcer la capacité d'action du milieu, à réduire certaines pressions organisationnelles et à améliorer la continuité des services offerts à la population.

3. Renforcer les engagements gouvernementaux

→ **Objectif : agir sur les causes structurelles de la crise du logement**

→ **Souhaits :**

- Reconnaissance du logement comme droit fondamental
- Financement pérenne de l'habitation et de la lutte contre l'itinérance
- Développement d'un programme structurant de type « AccèsLogis 2.0 »
- Investissements accrus en logement social et communautaire

Les groupes participants ont mis de l'avant la nécessité de poursuivre les revendications politiques à l'échelle provinciale, notamment en période pré-électorale :

- Adoption d'une politique publique reconnaissant et encadrant le logement comme un droit fondamental
- Financement pérenne des programmes structurants en habitation et en lutte contre l'itinérance
- Investissement accru dans le logement social et communautaire, notamment par le développement d'un modèle équivalent à un « AccèsLogis 2.0 »

Dans l'ensemble, ces pistes d'action témoignent d'une volonté partagée de s'attaquer simultanément aux obstacles administratifs, aux défis organisationnels et aux enjeux structurels qui limitent l'accès au logement dans le quartier.



Les rencontres thématiques « De la rue au condo : portrait du continuum de logement dans Centre-Sud » ont été organisées par la CDC Centre-Sud entre avril et juin 2026, dans le cadre du [Chantier logement](#) de la Table de développement social Centre-Sud.



PLAN DE QUARTIER CENTRE SUD
CHANTIER LOGEMENT 23-28



Un grand merci à nos partenaires pour leur précieuse participation aux rencontres :

Atelier Habitation Montréal, Carrefour St-Eusèbe, Centre Jean-Claude-Malépart, Comité logement Ville-Marie, Coopérative d'habitation Val-Perché, Dans la rue, En Marge 12-17, Fédération des OBSL d'Habitation de Montréal (FOHM), Geipsi, Gestion des Trois pignons, Interloge, Les Habitations du Réseau de l'Académie, Méta d'Âme, Mission Bon Accueil, Mission Old Brewery, Rayside-Labossière, Réseau habitation femmes, Santé Québec Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal – Universitaire, Vilavi, ainsi que plusieurs personnes résidentes du quartier.

Rédaction

Elany Mejia, Annik Reinhardt

Révision et mise en page

Sarah Darnaudet

©CDC Centre-Sud 2026



Suivez-nous

cdccentresud.org

Facebook | Instagram | LinkedIn