

Labo Équité Climat  
385 rue Sherbrooke Est  
Montréal (Québec)  
H2X 1E3  
[laboequiteclimat.ca](http://laboequiteclimat.ca)



# L'équité envers les locataires dans les politiques climatiques

Adaptation des logements à la chaleur accablante et rénovations éco-énergétiques

Laurence Simard, Sophie L. Van Neste et Xavier Leloup  
Janvier 2025

Rapport de recherche

# Sommaire exécutif

Ce rapport se penche sur la manière dont les locataires sont pris en compte au Québec dans deux champs d'interventions des politiques publiques climatiques, soit celles qui visent à réduire les émissions de GES des bâtiments résidentiels, par la décarbonation et l'efficacité énergétique, plus spécifiquement celles qui concernent les rénovations de bâtiments, et celles qui visent l'adaptation à la chaleur accablante. L'un des principaux dilemmes rencontrés concerne qui paie pour la transition du logement, mais aussi qui en bénéficie et qui est mis de côté. Il est question notamment de préoccupations concernant le contrôle de l'augmentation des loyers suivant les travaux de rénovation et le déplacement des groupes en situation de vulnérabilité. Cette recherche se déroule en deux phases; une analyse documentaire des politiques publiques climatiques et des pistes de solution (de juin 2023 à septembre 2024) et deux groupes de discussion avec des actrices et acteurs des comités logements et du groupe Logement en Transition à Montréal (septembre 2024).

Une documentation variée a été consultée (plans, politiques, programmes, stratégies, lois et règlements provenant des trois paliers de gouvernement, soit le fédéral, le provincial et le municipal). Des politiques climatiques consultées, très peu portent explicitement une attention spécifique aux conditions des locataires et encore moins proposent des actions et des leviers concrets. La majorité des programmes de financement pour les rénovations d'efficacité énergétique et de décarbonation s'adressent aux propriétaires et n'incluent pas de mesures de protection des locataires lorsque le financement est destiné au logement locatif. Il est difficile de trouver un lien entre l'adaptation à la chaleur et les conditions de logement dans les politiques publiques d'adaptation aux aléas climatiques.

Différents organismes d'influence (*think tanks*) ou de recherche et de regroupements de la société civile au Canada ont effectué un travail similaire d'analyse des politiques publiques de la décarbonation du logement ou de l'adaptation à la chaleur dans leur contexte spécifique. Ces groupes ont proposé des solutions tel que d'implémenter des mesures de protection directes des locataires, prioriser tous les locataires (incluant ceux à faibles revenus) dans la conception des programmes de financement, favoriser la participation des locataires de la planification à l'exécution des travaux, imposer une chaleur maximale dans les logements, implémenter des normes minimales de qualité du logement et un système de cotation des performances énergétiques (pour l'efficacité énergétique et pas que les GES), assurer la synergie de programmes, créer une agence publique et transferts des fonds aux provinces et favoriser les rénovations groupées par secteurs.

Le premier groupe de discussion avec les comités logements à Montréal était orienté autour de leur expérience de soutien aux locataires en situation de vulnérabilité face à la chaleur et aux impacts des rénovations. Le deuxième groupe de discussion avec les actrices et acteurs de Logement en transition abordait des éléments plus techniques et portait explicitement sur les politiques étudiées et les solutions. Ainsi, les locataires se plaignent plus du froid que de la chaleur et il n'y a pas de recours réglementaires qui permettent d'agir sur la chaleur. Les locataires en situation de vulnérabilité craignent que les rénovations (tous types) engendrent des augmentations de loyer. La mise en œuvre des solutions est une étape critique; toute solution doit être accompagnée d'un suivi rigoureux par les instances publiques. Des solutions macro sont à considérer tel que d'augmenter la part de logements hors marché et avoir un meilleur contrôle des loyers.

# Table des matières

<b>1 Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Problématique : l'équité envers les locataires .....</b>	<b>4</b>
2.1 L'équité envers les locataires dans les politiques publiques .....	4
2.2 Limites des mesures de protection des locataires au Québec .....	6
<b>3 Analyse des politiques climatiques dans une perspective d'équité envers les locataires .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1 Méthodologie .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2 Résultat d'analyse .....</b>	<b>11</b>
3.2.1 La place des locataires dans les politiques de décarbonation et d'efficacité énergétique .....	11
3.2.2 Résilience du logement et adaptation à la chaleur accablante .....	15
<b>4 Synthèse des constats et des pistes de solutions .....</b>	<b>16</b>
<b>4.1 Pistes de solutions mises de l'avant par les différents organismes d'influence et de recherche .....</b>	<b>17</b>
<b>5 Retour sur les points saillants des groupes de discussion .....</b>	<b>25</b>
5.1 Avec les comités logement à Montréal .....	25
5.2 Avec Logement en Transition, un groupe de travail de Transition en Commun	27
<b>6 Conclusion .....</b>	<b>29</b>
<b>7 Bibliographie .....</b>	<b>31</b>

## Liste des tableaux

Tableau 3.1 Liste des politiques publiques consultées .....	9
Tableau 3.2 Liste des principaux termes utilisés pour sélectionner les documents à analyser .....	10
Tableau 4.1 Organismes d'influences, de recherche ou de défense des droits des locataires dont les documents ont été consultés .....	17

# 1 Introduction

Afin d'atteindre les objectifs de réduction des gaz à effet de serre (GES), les plans et programmes climatiques mettent de plus en plus l'emphase sur la rénovation du parc immobilier résidentiel qui représente une part importante des émissions. Autour de 8% des GES de la Ville de Montréal viennent des bâtiments résidentiels (Ville de Montréal 2022). Les émissions sont évidemment beaucoup plus importantes pour les bâtiments utilisant le mazout, puis le gaz (Groupe de travail Bâtiment du Partenariat Climat Montréal 2023). Lorsqu'il est plutôt question d'adaptation à la chaleur, des études réalisées sur les plans climat locaux aux États-Unis montrent que cet enjeu est majoritairement adressé par des mesures de verdissement. Les conditions de logement sont rarement liées aux impacts climatiques (Turner et al. 2022; Angelo et al. 2022). Pourtant, le logement est une composante centrale de la transition et de l'équité comme lieu de vulnérabilité – ou de résilience – aux aléas climatiques grandissants. Les politiques climatiques ont une tendance à mettre en avant les solutions techniques sans en expliciter les composantes sociales (Nightingale et al. 2020; Van Neste et al. 2024). Les impacts se font pourtant ressentir de manière plus importante sur certaines populations en fonction de différents facteurs, comme les conditions de vie et de logement.

Ce rapport se penche en particulier sur l'enjeu de l'équité envers les locataires, qui vont être souvent plus exposé.e.s aux aléas climatiques, mais avec moins de leviers à leur portée pour y faire face. Les locataires représentent 63% des ménages montréalais, 46% des ménages de la CMM et 21% des ménages du Québec (Service de l'habitation de la Ville de Montréal 2020; Observatoire Grand Montréal 2023). C'est un enjeu d'équité important des politiques de transition socioécologique. Les efforts pour décarboner le logement et le rendre plus efficace énergétiquement peuvent créer des pressions à la hausse sur les loyers, dans un marché déjà difficilement accessible pour les personnes à faibles revenus, en diminuant le nombre de logement considéré abordable<sup>1</sup> pour leurs moyens. La décarbonation des bâtiments consiste essentiellement à remplacer les appareils de chauffage au gaz et au mazout par des appareils électriques alors que les mesures pour améliorer l'efficacité énergétique sont plus variées; rénovations de l'enveloppe, installation de thermopompe, réduction de la consommation dans les périodes de pointe, etc.

Ainsi, nous nous sommes questionné.e.s à savoir comment les locataires sont pris.es en compte au Québec dans deux champs d'interventions des politiques publiques climatiques, soit celles qui visent à réduire les émissions de GES des bâtiments

---

<sup>1</sup> Ce rapport n'entrera pas dans les détails et enjeux de définitions du terme abordable (30% du revenu, sous le prix du marché, etc) au sein des politiques publiques. Lorsqu'il est utilisé dans le texte, il réfère au langage utilisé par la politique ou document étudié. Nous référerons à des logements sociaux et communautaires pour parler de logements hors-marché. Lorsqu'il est question de logement abordable dans le marché privé, nous sous-entendons que ce logement respecte la capacité de payer des locataires.



résidentiels, par la décarbonation et l'efficacité énergétique, plus spécifiquement celles qui concernent les rénovations de bâtiments, et celles qui visent l'adaptation à un aléa climatique spécifique, la chaleur accablante. Il n'existe pas de définition commune de la chaleur accablante. Santé Canada explique que « la plupart des compétences définissent les périodes de chaleur accablante d'après la possibilité que la chaleur entraîne un niveau de risque inacceptable pour la santé, notamment une hausse possible du taux de mortalité » (Santé Canada 2011, 3).

Notre recherche menée de juin 2023 à septembre 2024 se déroule en deux phases; ce rapport en constitue la première et présente les résultats d'une analyse documentaire en plusieurs sections. Dans la première section, nous présentons la problématique de l'équité envers les locataires dans les politiques publiques et les limites des mesures de protection des locataires au Québec selon des écrits ciblés de la littérature scientifique. La seconde section présente notre analyse des politiques climatiques et de logement. Nous présentons ensuite une synthèse des travaux de recherche effectués par des organismes d'influence, de recherche et de défense des droits des locataires sur des thématiques similaires, soit à l'échelle du Canada, soit dans leur contexte spécifique. La seconde phase de la recherche a consisté à organiser deux groupes de discussion avec des comités logements de Montréal et les membres du groupe Logement en Transition dont nous faisons partie. Ces deux groupes de discussion ont eu lieu en septembre 2024. Cette étape a permis de bonifier nos analyses et constats selon leur expérience terrain. Les points saillants issus des groupes de discussion seront présentés à la fin du rapport.

## **2 Problématique : l'équité envers les locataires**

### **2.1 L'équité envers les locataires dans les politiques publiques**

La transition du logement locatif pour la résilience et la décarbonation nécessite des investissements financiers majeurs. L'intervention de l'État est nécessaire pour amorcer et guider les transformations à venir (Bouzarovski, Frankowski et Tirado Herrero 2018). Que ce soit par des plans, stratégies ou programmes de financement, la manière dont l'État choisit d'intervenir a des conséquences sur l'équité et l'accès des populations en situation de vulnérabilité à un logement décent, et sur la résilience de ces dernières face à la chaleur (Cavicchia et al. 2023).

Les locataires sont limité.e.s dans leur pouvoir d'agir face à la chaleur puisqu'elles et ils sont contraint.e.s par les propriétaires sur leurs conditions de logement. Les locataires souhaitent avoir une emprise sur leurs conditions de vie, évidemment en termes de stabilité résidentielle mais aussi notamment face à l'augmentation des journées de chaleur accablante, un des aléas climatiques ayant le plus d'impact sur la santé. En effet,



le logement joue sur l'exposition à la chaleur; un logement inadéquat aura une incidence négative sur l'exposition des ménages ainsi que sur leur capacité de s'y adapter, notamment en fonction du degré d'isolation du bâtiment, de la qualité de l'aération, de l'ombrage et du verdissement des alentours, de la hauteur du bâtiment, de l'étage où se situe le logement et de l'accès à la climatisation (Kaiser 2016). La répartition des ménages ayant accès à un climatiseur et à des espaces verts et frais aux alentours de leur logement est inégale. Les secteurs les plus vulnérables ont moins d'appareils de climatisation que la moyenne canadienne et les locataires en sont moins équipés que les propriétaires (Kaiser 2016). Les raisons principales qui expliquent cet écart sont le coût d'achat de l'appareil et l'augmentation de la facture d'électricité lors de l'utilisation (Hamilton ACORN 2022). Exclure les locataires des mesures d'efficacité énergétique augmente leur vulnérabilité à la chaleur en plus de reproduire et renforcer la sensibilité de groupes déjà marginalisés, notamment par les conditions d'habitat et dans certains cas, le sous-investissement dans les infrastructures de leurs quartiers (Kantamneni et Haley 2023; Chakraborty et al. 2019; Gabbe, Mallen et Varni 2023). L'isolement social est un facteur de risque important lors d'épisodes de forte chaleur (Keller 2015; Rohat et al. 2021; DRSP 2024). Ainsi, la disponibilité des services de proximité joue sur la capacité d'adaptation des personnes en situation de vulnérabilité (Klinenberg 2015; Kafety et al. 2020). Le design du logement et l'accès à des intervenants communautaires dans les bâtiments peuvent aussi influencer le développement de liens sociaux de soutien mutuel entre voisins, ce qui pourrait aussi être considéré de manière approfondie dans les politiques de logement (Hey Neighbour Collective 2023).

De manière similaire, les conditions du logement jouent sur la consommation d'électricité des ménages indépendamment de leurs habitudes de consommation et peuvent entraîner des pertes d'énergie importantes pour le chauffage et la climatisation. Au Québec, c'est 16% de la population (locataires et propriétaires confondus) qui est en situation de précarité énergétique, c'est-à-dire qui n'a pas accès à l'énergie nécessaire pour maintenir une température confortable, satisfaire ses besoins de base et être en santé. Cette situation peut être causée par des revenus insuffisants, des logements de mauvaise qualité et l'augmentation des tarifs (Riva et al. 2021). La pression sur le réseau électrique grandit avec les plans d'électrification et de décarbonation des bâtiments, alors qu'Hydro-Québec doit déjà importer de l'électricité lors des pointes. Ainsi, comme l'identifie la Ville de Montréal, les mesures de décarbonation doivent être accompagnées d'une stratégie d'efficacité énergétique et de diminution de la consommation d'énergie (Bureau de la transition écologique et de la résilience 2022).

Pour Bouzarovski, Frankowski et Tirado Herrero (2018), les modifications apportées au bâti pour répondre à un impératif environnemental de performances énergétiques peuvent entraîner la recomposition sociale et spatiale d'un quartier par le déplacement de la population d'origine. Ils nomment ce phénomène low-carbon gentrification. Ce



déplacement s'effectue par exemple en raison de « rénovictions »<sup>2</sup> ou par l'incapacité de payer l'augmentation des loyers à la suite des rénovations pour la décarbonation et l'efficacité énergétique. Cependant, la stabilité résidentielle est un des indicateurs le plus forts de bien-être selon une étude récente au Canada (Zhu et Holden 2023). Ainsi, l'implémentation de plans axés sur la rénovation du parc de logement pour la décarbonation et l'efficacité énergétique sans prendre en compte de manière significative les impacts sociaux a le potentiel de générer et d'augmenter les inégalités (Bouzarovski, Frankowski et Tirado Herrero 2018; Grossmann 2019).

L'un des principaux dilemmes réside dans la détermination de qui paie pour la transition, mais aussi qui en bénéficie et qui est mis de côté. Cette question est d'autant plus importante dans le logement locatif. Les propriétaires et les locataires n'ont pas les incitatifs nécessaires pour investir dans des travaux d'efficacité énergétique, menant à un sous-investissement dans le secteur locatif (Kantamneni et Haley 2023). Ce dilemme réfère au split-incentive, les propriétaires paient pour des travaux d'efficacité énergétique dans des logements qu'elles et ils n'habitent pas. Ainsi, ce ne sont pas elles et eux qui bénéficient d'une réduction sur leur facture d'électricité et de l'amélioration du confort thermique du logement (Kantamneni et Haley 2023; Grossmann 2019). Une manière pour les propriétaires d'avoir un retour sur leurs investissements est donc d'augmenter le loyer (Grossmann 2019), ce qui met en péril la capacité de payer des locataires et peut engendrer un déplacement forcé (Cavicchia et al. 2023).

## 2.2 Limites des mesures de protection des locataires au Québec

Différentes mesures de protection des locataires sont en place au Québec. D'abord, le Code civil du Québec et la charte des droits et liberté du Québec protègent les locataires contre la discrimination. Ainsi, un.e propriétaire ne peut refuser de louer un logement à une personne en raison de caractéristiques personnelles ou de la présence d'enfants (Éducaloi s.d.). De plus, le Code civil du Québec encadre spécifiquement les reprises de logement et les évictions ; les propriétaires qui louent un logement ne peuvent reprendre celui-ci que pour elles ou eux-mêmes, ou une ou un membre de leur famille, en respectant les délais d'avis (Tribunal administratif du logement s.d.). Le Tribunal administratif du logement (TAL), anciennement nommé Régie du logement, est le tribunal spécialisé où locataires et propriétaires vont défendre leurs droits.

Cette structure propre au Québec protège davantage les locataires qu'ailleurs en Amérique du Nord<sup>3</sup>, mais nécessite des locataires qu'elles et ils aient connaissance de leurs droits, qu'elles et ils s'organisent pour poursuivre leur propriétaire lorsque leurs

---

<sup>2</sup> Processus selon lequel un.e propriétaire évince illégalement un.e locataire de son logement en prétendant vouloir y faire des rénovations.

<sup>3</sup> Le Budget 2024 du fédéral propose la création d'une [charte canadienne des droits des locataires](#) dont le contenu n'est pas encore connu, mais qui fait écho à des mesures déjà en place au Québec comme l'établissement d'un contrat de location.



droits ne sont pas respectés et qu'elles et ils en aient les moyens (Goyer 2019). En effet, le Tribunal est « relativement peu utilisé par les locataires pour faire valoir leurs droits. [Il] répond en premier lieu aux préoccupations des propriétaires, au premier rang desquelles le recouvrement des arriérés de loyers et l'expulsion des locataires » (Gallié, Leblanc et Hébert-Dolbec 2016, 92). Lorsqu'ils et elles y ont recours, les locataires iront surtout au TAL pour dénoncer des enjeux de qualité du logement, tel qu'un logement insalubre pouvant porter atteinte à leur santé (Gallié, Leblanc et Hébert-Dolbec 2016; Goyer 2019). De plus, plusieurs études montrent un rapport inégalitaire entre les propriétaires et les locataires renforcé par le TAL et son fonctionnement. Le délai de traitement des dossiers favorise les causes présentées par les propriétaires qui défendent leurs intérêts économiques (Goyer 2023; Gallié, Leblanc et Hébert-Dolbec 2016) et le processus d'audience leur est plus favorable (Goyer 2023). Le rapport entre propriétaire et locataire apparaît ainsi d'emblée inégalitaire dans la majorité des cas, particulièrement dans les situations où les locataires sont en situation de vulnérabilité. Ainsi, certaines formes de dominations exercées par les propriétaires, telles que des menaces, des mensonges et de la violence, préviennent ou découragent les locataires de contester un avis de reprise ou de porter leur cause au Tribunal (Goyer 2019; Simard 2021).

Le TAL est aussi l'instance qui détermine les pourcentages applicables pour le calcul des augmentations de loyer tel que prescrit par la loi sur le Tribunal administratif du logement (Tribunal administratif du logement s.d.). Cependant, ces lignes directrices ne sont pas toujours respectées, particulièrement lorsqu'un logement est remis sur le marché lors d'un changement de locataire. Avec les données de la SCHL, le FRAPRU, un groupe de défense des droits, constate que les hausses de loyers en 2021 étaient supérieures aux recommandations du TAL (FRAPRU 2021), mais ce constat se répète d'année en année. Le rapport sur le marché locatif publié par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) (SCHL 2024) montre que le loyer d'un appartement accueillant de nouveaux et nouvelles locataires coûte en moyenne 25% plus cher que le loyer d'un logement par des locataires qui ont renouvelé leur bail et que les augmentations ont atteint des sommets records. La clause G du bail, lorsque dûment complétée par les locateurs, permet de connaître le montant du précédent loyer. Avant l'adoption du projet de loi 31, aucune conséquence n'était prévue pour les locateurs en faute (« La « clause G » contre les hausses abusives : très utile, mais peu respectée. » 2023).

Un enjeu central de la transition concerne la répartition des coûts, notamment comment contrôler l'augmentation des loyers suivant les travaux de rénovation et limiter le déplacement des groupes en situation de vulnérabilité, particulièrement ceux résidant dans les secteurs privés qui ne bénéficient pas de la sécurité offerte par un logement hors marché spéculatif. Les locataires ont certains droits par rapport aux travaux, mais elles et ils ne peuvent pas refuser que les travaux se fassent et que les coûts engendrés puissent être reportés sur les loyers - selon les modalités des subventions reçues, lorsqu'applicables (Tribunal administratif du logement s.d.).



# 3 Analyse des politiques climatiques dans une perspective d'équité envers les locataires

L'équité dans les politiques de transition socioécologique est analysée ici sous l'angle de l'accès à un logement sain et sûr pour tou.tes. Ainsi, nous nous intéressons aux angles morts des politiques qui touchent les conditions de logement des locataires, particulièrement ceux et celles en situation de vulnérabilité. Pour ce faire, nous avons analysé des politiques de deux champs principaux, soit les politiques publiques du logement et les politiques climatiques en s'attardant sur la manière dont est mentionnée l'équité envers les locataires et les leviers mis à disposition pour atteindre cette équité.

Cette section présente d'abord la méthodologie de recherche employée suivie d'une synthèse des principaux constats. Une analyse détaillée et séparée par thématique est ensuite présentée. À titre de rappel, les politiques climatiques désignent dans ce rapport deux types de politiques, soit celles qui visent à réduire l'émission de gaz à effet de serre (GES) des bâtiments résidentiels, par la décarbonation et l'efficacité énergétique des bâtiments, et celles qui visent l'adaptation aux aléas climatiques (nous nous limitons ici à l'adaptation à la chaleur accablante).

## 3.1 Méthodologie

Nous avons consulté une documentation variée, soit des plans, politiques, programmes, stratégies, lois et règlements provenant des trois paliers de gouvernement, soit le fédéral, le provincial et le municipal. Bien que notre souhait soit d'étudier les enjeux d'équité pour tou.tes les locataires au Québec, une limite de ce rapport est qu'il est centré dans l'analyse des politiques municipales à Montréal. Ce choix s'explique par le fait que la Ville de Montréal est active sur la question de la transition éco-énergétique et sur la question du logement. Le tableau 1 présente la liste des documents consultés par niveau de gouvernement ainsi que le champ d'action, soit les politiques du logement, les politiques de décarbonation et d'efficacité énergétique et les politiques touchant l'adaptation à la chaleur. Les documents consultés ont pour la majorité été publiés au début des années 2020 et la portée peut atteindre 2030, voire 2040. Les programmes de financement n'ont pas de date d'échéance.

Tableau 3.1 Liste des politiques publiques consultées

Niveau de gouvernement	Code*	Politique publique
<b>Municipal</b> (Ville de Montréal s.i.c)**	ACA - EED	<a href="#">Plan Climat Montréal 2020-2030</a>
	ACA - EED	<a href="#">Plan de transition et action climatique 2021-2025 - Ville de Québec</a>
	EED	<a href="#">Feuille de route Vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040 et le document de consultation</a>
	EED	<a href="#">Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de gaz à effet de serre des grands bâtiments</a>
	LOG	<a href="#">Programme Réno logement abordable</a>
	LOG	<a href="#">RénoPlex</a>
	LOG	<a href="#">Politique métropolitaine d'habitation - Communauté métropolitaine de Montréal</a>
	ACA	Chaleur accablante et extrême 2019 - Plan régional de prévention et de protection - Santé Publique
<b>Provincial</b> (Gouvernement du Québec s.i.c)	ACA	<a href="#">Plan ministériel de Gestion des épisodes de chaleur extrême 2021</a>
	EED	<a href="#">Plan pour une économie verte 2030 (et documents connexes dont la mise à jour du plan de mise en oeuvre 2024-2029)</a>
	EED	<a href="#">Programme Chauffez vert</a>
	EED	<a href="#">Programme ÉconoLogis</a>
	EED	<a href="#">Programme Rénoclimat et Programme Novoclimat</a>
	LOG	<a href="#">Programme Habitation Abordable Québec (PHAQ)</a>
	LOG	<a href="#">Loi 31 (L31)</a>
	EED	<a href="#">Projet de Loi 41 (PL41)</a>
	EED	<a href="#">Programme Rénovation énergétique pour les ménages à faibles revenus – volet Logement social - Hydro-Québec – volet Logement social - Hydro-Québec</a>
	EED	<a href="#">Programme LogisVert - Hydro-Québec</a>
<b>Fédéral</b> (Gouvernement du Canada s.i.c)	ACA - EED	<a href="#">Stratégie nationale d'adaptation du Canada : bâtir des collectivités résilientes et une économie forte (et documents connexes)</a>
	EED	<a href="#">Initiative canadienne pour des maisons plus vertes</a> - <a href="#">Programme canadien pour des logements abordables plus verts</a> - <a href="#">Prêt canadien pour des maisons plus vertes</a>
	EED	<a href="#">Logement abordable durable (Fond municipal vert)</a>
	EED	<a href="#">Stratégie canadienne pour les bâtiments verts</a>
	EED	<a href="#">Initiative d'accélérateur de rénovations majeures</a>
	EED	<a href="#">Plan de réduction des émissions pour 2030</a>
	EED - LOG	<a href="#">Budget 2024</a>
	LOG	<a href="#">Stratégie nationale sur le logement du Canada</a>

**\*Légende :**

ACA - Adaptation à la chaleur accablante  
EED – Efficacité énergétique et décarbonation  
LOG – Logement

**\*\* s.i.c. :**

sauf indication contraire



Pour effectuer l'analyse documentaire, nous avons identifié plusieurs mots clés permettant de savoir si le document aborde les enjeux d'équité envers les locataires ou les champs d'action souhaités pour l'étude. Les principales thématiques identifiées dans les politiques sont la chaleur extrême, les iniquités, le bâtiment, l'efficacité énergétique, la décarbonation et les droits des locataires. Lorsque ces thématiques semblaient abordées dans la documentation, soit par une recherche par mot clé ou selon la table des matières, une lecture approfondie a été réalisée pour comprendre comment sont abordés ces thèmes centraux même si l'équité envers les locataires n'était pas explicitement mentionnée. Les principaux mots clés utilisés pour effectuer des recherches, lorsqu'applicables, sont présentés dans l'encadré suivant.

Tableau 3.2 Liste des principaux termes utilisés pour sélectionner les documents à analyser

Français	Anglais
locataire.s	tenant.s
locatif	rental
logement, habitation	housing
chaleur (extrême)	(extreme) heat
rénovations énergétique (éco-énergétique)	(deep) retrofit
justice (climatique)	(climate) justice
décarbonation (carbone)	decarbonization
carboneutre	(carbon) neutral
gaz à effet de serre (GES)	greenhouse gas
équité	equity
efficacité énergétique	energy efficiency
précarité (pauvreté) énergétique	energy insecurity (poverty)
faible revenu	low income
adaptation	adaptation
protection (des locataires)	(tenant) protection

Une attention plus particulière a été portée aux politiques publiques touchant l'adaptation et la rénovation de bâtiments existants, bien que la documentation portant sur la construction neuve ait parfois été considérée, notamment dans les politiques publiques qui abordent de nombreuses thématiques liées à la transition. Cet accent sur la transition du bâti existant s'explique par le fait que la majorité du parc résidentiel est déjà construit et qu'en raison des normes de construction en vigueur à chaque époque, les logements existants offrent souvent un confort thermique moindre et une moins bonne efficacité énergétique. Dans ce contexte, le potentiel de prise de valeur des logements anciens est grand, entraînant un risque accru de « rénoviction ». Les coûts de travaux étant substantiels, ils peuvent affecter la capacité de payer de nombreux ménages locataires à la suite des travaux d'efficacité énergétique et mener à leur déplacement (Cavicchia et al. 2023). De plus, le système de logement au Canada fait en sorte que les groupes en situation de vulnérabilité urbaine et à faible revenu habitent en majorité ces logements vieillissants de moins bonne qualité (Suttor 2015).



## 3.2 Résultat d'analyse

Des politiques climatiques consultées (ACA et/ou EED - tableau 1), très peu portent explicitement une attention spécifique aux conditions des locataires et encore moins proposent des actions et des leviers concrets. La majorité des programmes de financement pour les rénovations d'efficacité énergétique et de décarbonation s'adressent aux propriétaires et n'incluent pas de mesures de protection des locataires lorsque le financement est destiné au logement locatif. Ensuite, certains programmes ont comme objectif l'amélioration des conditions de vie des locataires. Comme condition préalable, il est requis des propriétaires d'offrir du logement abordable à des ménages à faible revenu. Ces programmes sont principalement destinés aux propriétaires de logements hors marchés. Contrairement aux ménages à faibles revenus résidant dans le marché privé, ceux qui habitent dans des logements hors marché bénéficient d'une protection additionnelle en raison de la nature publique, coopérative ou à but non-lucratif du ou de la propriétaire de leur logement. Bien que les programmes de financement pour ce type de logement soient nécessaires, nous constatons que le secteur locatif privé qui loge près de 90% des locataires<sup>4</sup> manque d'aide et d'encadrement pour réaliser la transition, sans mettre à risque la capacité de payer de ces ménages. Lorsqu'il est question de décarbonation, les politiques se limitent principalement au carbone opérationnel des bâtiments et non au carbone intrinsèque. C'est une grande limite de ces politiques, mais également des politiques d'efficacité énergétique qui nécessitent des travaux importants.

Il est difficile de trouver un lien entre l'adaptation à la chaleur et les conditions de logement dans les politiques publiques d'adaptation aux aléas climatiques. Ce constat fait écho à d'autres travaux de recherche qui montrent que les enjeux de chaleur sont rarement liés aux conditions de logement (Turner et al. 2022; Angelo et al. 2022). On parlera par exemple de confort dans le logement amélioré par les rénovations énergétiques, mais sans parler explicitement des enjeux de chaleur accablante. La littérature montre en effet que les mesures d'adaptation à la chaleur accablante se centrent plus souvent sur deux champs d'action, soit le verdissement pour réduire le phénomène d'îlots et les protocoles et mesures d'urgence pendant les canicules (Van Neste et al. 2024).

### 3.2.1 La place des locataires dans les politiques de décarbonation et d'efficacité énergétique

La Ville de Montréal est la seule instance gouvernementale étudiée à explicitement mentionner dans ses politiques climatiques les impacts négatifs de la transition socioécologique en logement sur la capacité de payer des ménages locataires. En comparaison, ce lien direct est absent de la *politique-cadre d'électrification et de lutte*

---

<sup>4</sup> Proportion dérivée des deux sources issues de Statistique Canada : 1/3 des ménages au Canada sont locataires (<https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/dq220921b-eng.htm>) et 4% de la population vit dans des logements sociaux et communautaires (<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-627-m/11-627-m2020024-eng.htm>).



contre les changements climatiques du *Plan pour une économie verte 2030* du Gouvernement du Québec, bien que le *plan de mise en œuvre 2024-2029* mentionne vouloir répartir les coûts et bénéfices de la transition climatique et énergétique. Le Chantier C du *Plan Climat Montréal* concerne la transformation du secteur du bâtiment. D'emblée, on peut y lire que « [d]es mesures seront mises en place afin de faire en sorte que ces améliorations aux bâtiments n'affectent pas la capacité de payer des locataires » (Ville de Montréal 2020, 75). L'action 29 du même chantier mentionne par la suite vouloir « mettre au point une approche concertée afin d'assurer le respect des droits des locataires » (Ville de Montréal 2020, 84). Si le fait de nommer explicitement l'enjeu des droits des locataires mérite d'être salué, la portée de l'énoncé est limitée, car elle est peu traduite en mesures concrètes. Le plan mentionne que la ville veut réaliser « la transition écologique dans le respect des droits et de la capacité de payer des personnes occupantes » et « [qu'e]lle fera connaître le cadre législatif québécois aux propriétaires et aux locataires » (Ville de Montréal 2020, 84). Nous notons qu'une limite importante du plan est la portée du cadre législatif actuel dont les lacunes ont été présentées à la section 3. Les autres actions du Chantier C prévoient des outils réglementaires et des subventions à l'intention des propriétaires<sup>5</sup>, telles que la création de programmes complémentaires au programme *Réno logement abordable* présenté dans le paragraphe suivant<sup>6</sup>.

Le programme *Réno logement abordable* de la Ville de Montréal a pour objectif de favoriser la transition et d'améliorer les conditions de vie des locataires des immeubles de plus de 6 logements. Pour pouvoir bénéficier de la subvention, le tiers des logements doivent déjà être considérés comme abordables. Pour être abordables, les loyers doivent être en deçà d'un montant préalablement fixé par la Ville basé sur le quartier de résidence et sur la superficie. Ainsi, la notion d'abordabilité dans ce contexte n'est pas basée sur la capacité de payer. Il est clairement indiqué que les montants obtenus par la subvention ne peuvent être reportés sur les loyers. Cependant, tel que mentionné dans le *Plan Climat Montréal*, la subvention du programme *Réno logement abordable* ne couvre qu'une portion des travaux, soit 30% à 45% de la facture de l'entrepreneur (Ville de Montréal 2020, 80). Ainsi, bien que la subvention permette de minimiser les coûts des travaux reportés sur les loyers, une part importante des frais ne sont pas couverts par ce programme.

Le programme *Réno logement abordable* prévoit aussi que la Ville entre en contact avec les locataires concerné.e.s afin de les informer des conditions des travaux. Certaines autres conditions s'appliquent au propriétaire, telles que l'interdiction de rendre le bâtiment vacant ou d'évincer les locataires. Les propriétaires doivent également maintenir l'abordabilité dans leurs habitations, ce qui peut représenter un frein important à la participation des propriétaires du marché privé tel qu'expliqué par Pustova (2023). La Ville peut vérifier ces conditions jusqu'à trois ans après l'octroi de la subvention, mais une fois le délai dépassé, ce sont les mesures de protection générales qui s'appliquent. Nous sommes d'avis que ces mesures ne permettent pas de protéger

---

<sup>5</sup> Le plan prévoyait également la bonification du programme Accès Logis, mais ce programme a été remplacé par le Programme Habitation Abordable Québec (PHAQ) dont la ville n'est pas responsable sur son territoire.

<sup>6</sup> À la publication de ce rapport, ces programmes complémentaires n'étaient pas en place.



les locataires sur le long terme, notamment en raison des limitations du cadre législatif actuel. De plus, une grande part des locataires dans le marché privé ne sont pas touché.e.s par ce programme, tel que ceux et celles ne résidant pas dans un bâtiment ayant une part de loyers considérés abordables ou ceux et celles résidant dans des bâtiments composés de 5 logements et moins. Les propriétaires des bâtiments 1 à 5 logements sont alors dirigé.e.s vers le programme *RénoPlex* qui n'a pas de condition de contrôle des loyers et qui ne vise pas la transition éco-énergétique (le volet 3 est réservé aux coopératives et OBNL d'habitation).

La ville de Montréal a un plan ambitieux de décarbonation des bâtiments guidé par une feuille de route nommée *Vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040*. L'objectif est d'atteindre pour 2040 zéro émission de carbone opérationnel<sup>7</sup> dans tous les bâtiments de la Ville de Montréal. La décarbonation se fait en seuils d'émission de GES<sup>8</sup> selon le type de bâtiment et sa superficie. La feuille de route mentionne les impacts sociaux que peut engendrer la transition énergétique sur les locataires de logements alimentés au gaz et au mazout<sup>9</sup> sans clairement expliciter les mesures qui seront prises en ce sens. La Ville mentionne par exemple qu'« une augmentation des loyers peut se produire en raison des travaux de rénovation et de remplacement des systèmes de chauffage existants. Le coût de ces travaux énergétiques ne doit pas être totalement transféré [de la ou] du propriétaire vers le [ou la] locataire. Il peut être réduit grâce à la mise en place de soutien financier et de programmes incitatifs » (Bureau de la transition écologique et de la résilience 2022, 28).

Le programme *Éconologis* offre gratuitement des services en efficacité énergétique. Ce programme du gouvernement du Québec en partenariat avec Hydro-Québec s'adresse autant aux propriétaires qu'aux locataires et offre des conseils pour réduire l'énergie consommée. Des « mesures concrètes » peuvent alors être mises en place gratuitement, telles que le calfeutrage des fenêtres, l'installation de coupe-froid, l'isolation des prises électriques donnant sur l'extérieur ou encore l'installation d'un thermostat électrique. Le programme est ouvert aux locataires, mais la portée et l'ampleur des transformations n'ont pas le même impact que d'autres programmes de rénovations et de transformations du bâti, tels que le programme *Rénoclimat*, qui permettent une meilleure isolation en améliorant l'enveloppe du bâtiment. De plus, le programme indique que bien que ces mesures puissent aider à améliorer le confort des logements, elles ne représentent pas une économie significative sur la facture d'électricité. D'un autre côté, le programme *Rénoclimat* qui offre une aide financière pour la rénovation de duplex ou de triplex ne spécifie pas de mesures de protection des locataires.

Le gouvernement du Québec a lancé en 2020 son *Plan pour une économie verte* dont le plan de mise en œuvre 2024-2029 met davantage l'accent sur la sobriété énergétique et l'efficacité énergétique que ses plans de mise en œuvre précédents. Dans le secteur

---

<sup>7</sup> Ne considère pas le carbone indirect émis par l'hydro-électricité.

<sup>8</sup> Ne pas confondre le seuil d'émission de GES avec les seuils de performance énergétique. Le premier concerne comme son nom le dit la quantité de GES émis et le second concerne la consommation énergétique du bâtiment.

<sup>9</sup> La feuille de route n'a pas d'impact sur les logements alimentés par de l'énergie renouvelable.



du bâtiment, cela se traduit par la volonté d'informer les propriétaires de la performance énergétique de leurs bâtiments. De plus, le plan annonce la création d'un projet pilote visant l'implantation de mesures d'efficacité énergétique chez les ménages à faible revenu en collaboration avec Hydro-Québec. Il faudra attendre la mise en place du projet pilote et le partage de ses modalités afin de connaître la portée de cette initiative (autant du point de vue des mesures mises en place que des gens rejoints, il n'est pas spécifié si les locataires sont inclus.es).

À l'échelle du Canada, le gouvernement fédéral a lancé *l'Initiative canadienne pour des maisons plus vertes*. Cette initiative est composée de différents programmes de prêt ou de subvention. Le seul permettant de financer des travaux dans le marché locatif est le *programme canadien pour des logements abordables plus verts*<sup>10</sup> qui cible uniquement les propriétaires qui ont le mandat d'offrir des logements abordables aux ménages à faibles revenus. Ce programme permet donc aux propriétaires de logements hors marché, tel.le.s les coops et les OBNL, de financer les activités préalables aux rénovations et les rénovations. Les propriétaires dans le marché privé ne peuvent pas appliquer à ce programme, ce qui pourrait être amené à changer selon l'annonce du *Budget 2024*. À la publication du rapport, les propriétaires dans le marché privé n'étaient toujours pas admissibles. Les autres programmes de cette initiative concernent les maisons de propriétaires occupant.e.s. Un.e propriétaire occupant.e d'un bâtiment de trois étages et moins avec appartements locatifs peut recevoir un prêt ou une subvention additionnelle pour la rénovation des logements via le *Prêt canadien pour des maisons plus vertes*. Ce programme limite le nombre de logements locatifs qui peuvent être subventionnés et introduit un montant maximal déterminé en fonction d'un facteur multiplicatif variant selon le nombre de logements. La subvention reçue varie alors entre 5 000\$ et 20 000\$. Contrairement au programme *Réno Logement Abordable* de la Ville de Montréal, ce programme n'est pas accompagné de mesures de protection des locataires (comme le contrôle des loyers ou des évictions). Ainsi, une partie importante des logements locatifs dans le marché privé sont donc exclus de l'initiative. En juillet 2024, le gouvernement du Canada a annoncé la mise en place de la *Stratégie canadienne pour les bâtiments plus verts* qui comprend un nouveau programme à être financé à compter de l'année 2025-2026. Le *programme canadien pour des logements abordables plus verts* fait partie de la nouvelle phase de l'Initiative canadienne pour des maisons plus vertes<sup>11</sup> (Ministère des Finances Canada 2024; Ressources naturelles Canada 2024). Afin d'assurer l'équité envers les locataires, cette stratégie s'appuie sur la déclaration canadienne des droits des locataires qui prévoit la création d'un fonds de protection des locataires (financement d'organisations juridiques) et d'une charte canadienne des droits des locataires (Ressources naturelles Canada 2024). Ces mesures restent encore à être mises en place et étudiées.

---

<sup>10</sup> Un programme similaire au programme canadien pour des logements abordables plus verts a été mis en place par le fond municipal vert

<sup>11</sup> À la publication du rapport, les informations n'ont pas été mises à jour sur le site du gouvernement



### 3.2.2 Résilience du logement et adaptation à la chaleur accablante

Les logements sont de plus en plus soumis aux aléas climatiques, ce que reconnaît la *Stratégie nationale d'adaptation du Canada* (Gouvernement du Canada 2023, 9). De plus, la Stratégie reconnaît que les effets climatiques sont ressentis de manière disproportionnée par des personnes et des groupes en situation de vulnérabilité. Par rapport à la capacité à faire face à la chaleur, la Stratégie mentionne que « [l]es populations marginalisées et mal desservies ont des capacités et des ressources limitées pour se préparer aux changements climatiques et sont plus susceptibles de vivre dans [...] des quartiers et des bâtiments où les options de refroidissement sont limitées pendant les vagues de chaleur » (Gouvernement du Canada 2023, 10). Cependant, la *Stratégie nationale d'adaptation du Canada* n'inclut pas de mesures d'adaptation du logement (Agar 2023). Ainsi, l'adaptation à la chaleur qui est promue dans la stratégie n'est pas considérée dans le contexte de l'habitation. De plus, bien que les mesures mises en place dans *l'initiative canadienne pour des maisons plus vertes* améliorent la résilience des logements, cet aspect ne fait pas directement partie de ses objectifs (Agar 2023).

Ce constat n'est pas surprenant puisque la littérature montre que les approches dominantes de l'adaptation à la chaleur extrême incluent très peu le logement, misant sur le verdissement pour réduire l'effet d'îlot de chaleur ou sur les protocoles d'urgence de la santé publique, pendant les canicules (Turner et al. 2022, Van Neste et al. 2024). Des approches de prévention, y compris dans les logements et dans le soutien à l'action communautaire en soutien aux groupes plus vulnérables à la chaleur, doivent être renforcées (Rachel N. Stern et Arefin 2024; Hamstead 2023; Angelo et al. 2022; Zografos, Anguelovski et Grigorova 2016; Bolitho et Miller 2017). Pourtant, les conditions de logement sont intimement liées à la résilience à la chaleur. En plus de l'emplacement, la hauteur, l'aération, le type de matériaux et l'orientation du logement exercent une influence directe sur la température ressentie à l'intérieur (Kenny et al. 2020). Bien que l'isolation thermique soit un facteur déterminant de la vulnérabilité à la chaleur, l'enquête épidémiologique sur la vague de chaleur de 2018 par la Direction de la santé publique de Montréal montre que les personnes décédées n'avaient pas de climatiseur fonctionnel (DRSP 2019).

Pour répondre à l'augmentation des journées de chaleur extrême, le *Plan Climat Montréal* met de l'avant des mesures de verdissement (action 20) ainsi que des campagnes d'information (action 8), reflétant les approches dominantes. Cependant, le plan introduit également le développement de pôles de résilience climatique (action 9), qui pourraient renforcer l'accès à des services de soutien social et communautaire – quoique cette programmation sociale ne soit pas pour l'instant financée. Le *Plan Climat Montréal* ne nomme pas explicitement la chaleur dans le chantier bâtiment, mais liste une série de mesures qui ultimement, permettent d'améliorer le confort thermique (action 25). Cependant, comme constaté par Angelo et al. (2022), l'absence d'un lien direct entre chaleur extrême et condition de logement présente un important enjeu d'équité pour les ménages mal logés. En comparaison, l'évaluation de la vulnérabilité de l'agglomération de Montréal de la Direction de santé publique (2024)



nomme le statut de locataire comme facteur de vulnérabilité à la chaleur. De plus, la politique métropolitaine d'habitation de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM) émet une recommandation quant à la présence d'une climatisation adéquate pour faire face aux vagues de chaleur dans le logement social et communautaire.

Différents groupes venant d'autres provinces canadiennes ont entamé une réflexion sur la résilience à la chaleur dans le logement, notamment en Colombie-Britannique à la suite du Dôme de chaleur de 2021 (Stern et Arefin 2024) et à Hamilton où ils se sont penchés sur la question de l'accès à la climatisation et sur l'imposition d'une chaleur maximale à l'intérieur. Ces réflexions seront explorées dans la section suivante.

## 4 Synthèse des constats et des pistes de solutions

Comme l'a démontré la section précédente, les politiques climatiques peinent à adresser la réponse et l'adaptation à la crise climatique de manière équitable en ce qui a trait à l'accès au logement. En plus d'entraîner des risques physiques, l'accès inégal à un logement sûr est un facteur de vulnérabilité sociale accrue aux aléas climatiques (Stern et Arefin 2024). Ainsi, la charge portée par des personnes et des groupes marginalisés est disproportionnée (Yue 2022; Weißermel et Wehrhahn 2024). L'analyse de Cavicchia et al. (2023) montre l'importance des éléments contextuels des systèmes de logement locaux dans les synergies et les conflits entre les politiques climatiques et l'accès au logement. Ces éléments sont, par exemple, la proportion relative de locataires et de propriétaires, et la part de logements sociaux ou d'allocation-logement dans l'ensemble du marché. Plus la part de logements sociaux et communautaires est faible, plus les politiques climatiques engendrent une division entre propriétaires et locataires, et plus les locataires risquent de souffrir d'impacts négatifs de politiques climatiques, s'ils ne sont pas anticipés dans des mesures précises. Ainsi, l'approche préalablement établie localement pour la protection et la préservation du logement abordable exercera une influence sur la manière dont les politiques climatiques affecteront l'accès à un logement abordable (Cavicchia et al. 2023).

Cette problématique complexe suscite l'intérêt des chercheurs, chercheuses et des groupes communautaires qui tentent également de mettre en lumière les angles morts des politiques climatiques actuelles. Différents organismes d'influence (think tanks) ou de recherche et des regroupements de la société civile au Canada ont effectué un travail similaire d'analyse des politiques publiques de la décarbonation du logement ou de l'adaptation à la chaleur dans leur contexte spécifique. Les groupes dont la documentation a été consultée sont présentés au tableau 4.1.



Tableau 4.1 Organismes d'influences, de recherche ou de défense des droits des locataires dont les documents ont été consultés

Nom du groupe de recherche	Type *	Emplacement
<a href="#">Institut climatique du Canada</a>	OI	Canada
<a href="#">Institut de recherche en politiques publiques</a>	OI	Canada
<a href="#">Conseil d'action sur l'abordabilité</a> (sous l'IRPP)	OI	Canada
<a href="#">Efficacité énergétique Canada</a>	IR	Canada
<a href="#">Partenariat Climat Montréal</a>	C	Québec, Canada
<a href="#">Ecotrust Canada</a>	OI	Colombie-Britannique, Canada
<a href="#">ACORN</a>	OC	Ontario, Canada
<a href="#">Un Canada Résistant au Climat</a>	C	Canada
<a href="#">Groupe de travail pour le logement et le climat</a>	C	Québec, Canada
<a href="#">Strategic Actions for a Just Economy (SAJE)</a>	OC	Californie, États-Unis
<a href="#">Climate + community project</a>	OI	États-Unis
<a href="#">Inclusive Local Economic Opportunity Initiative (ILEO)</a>	C	Ontario, Canada
<a href="#">Hey Neighbour Collective</a>	OC	Colombie-Britannique, Canada
<a href="#">Pembina Institute</a>	OI	Canada

\* Légende: OI – Organisme d'Influence  
 IR – Institut de Recherche associé à une université  
 C – Coalition  
 OC – Organisation Communautaire

Le constat d'un manque d'attention portée au secteur locatif et aux locataires dans les mesures de décarbonation est répandu, de même que la présence d'inégalités persistantes dans l'adaptation à la chaleur des personnes en situation de vulnérabilités. Cette section présente simultanément les constats en lien avec notre problématique et les pistes de solution identifiées.

## 4.1 Pistes de solutions mises de l'avant par les différents organismes d'influence et de recherche

Similaire à notre constat dans le contexte québécois, le conseil d'action sur l'abordabilité (2024), montre qu'au Canada, la majorité des programmes de décarbonation et d'efficacité énergétique visant les locataires sont destinés aux



logements sociaux et communautaires ou encore s'adressent aux grands bâtiments contenant de nombreux logements. Les plus petites habitations locatives sont donc exclues (Affordability Action Council 2024; Pustova 2023). Plusieurs soulignent que les mesures de protection des locataires (au Canada et ailleurs) prévues dans les programmes sont insuffisantes ou bien elles sont complètement négligées (Gourevitch 2024; Korbynn 2022; Kirk 2023). L'instrument politique le plus souvent utilisé pour encourager la rénovation est l'incitatif économique, sous la forme d'une subvention. Comme l'explique Cavicchia et al. (2023), ceci a comme effet de produire des enjeux d'accessibilité du logement en contribuant à l'augmentation des coûts des loyers (Cavicchia et al. 2023). Un enjeu identifié par ILEO (Inclusive Local Economic Opportunity Initiative (ILEO) 2023) en lien avec les montants des subventions octroyées est l'écart monétaire entre le montant de la subvention et les dépenses engagées qui ne sont pas couvertes par les économies d'énergie (lorsque le coût de l'électricité est pris en charge en charge par la ou le propriétaire). La différence entre ces montants peut être tellement grande qu'elle n'encourage pas les propriétaires à procéder aux rénovations. C'est cet écart financier substantiel qui, dans le logement locatif, s'il est transmis aux locataires par des augmentations de loyer, met en péril leur capacité de payer (Inclusive Local Economic Opportunity Initiative (ILEO) 2023). Ainsi, tel que présenté précédemment, le problème du split-incentive où ni les propriétaires ni les locataires n'ont d'incitatif à investir dans des rénovations d'efficacité énergétique mène à un sous-investissement dans le marché locatif (Kantamneni et Haley 2023).

Différentes solutions et recommandations ont été présentées par les groupes du Tableau 2. Les types de solutions sont typiquement soit des aides et des incitatifs aux propriétaires, des mesures de protection pour les locataires ou des recommandations sur la manière de concevoir et de coordonner les programmes. Ces solutions sont des idées émergentes sur la question de l'équité dans les politiques publiques climatiques. Les solutions générales proposées dans le contexte de la crise du logement, telles que l'augmentation de la part de logement social et communautaire et un meilleur contrôle des loyers, ne sont pas détaillées dans ce rapport. Toutefois, nous avons discuté précédemment de la différence qu'une part plus importante de logement hors marché peut faire dans les leviers et protections des locataires face aux changements climatiques. Il est important de rappeler que selon le contexte local et les pouvoirs publics, ce ne sont pas les mêmes leviers d'action.

### **Implémenter des mesures de protection directes des locataires**

Les mesures et solutions qui seront présentées devront être accompagnées de mesures de protection des locataires, directement dans les politiques développées, mais surtout de manière globale et transversale. Les deux principales mesures mentionnées sont des mesures de stabilisation des loyers et de protection pérenne contre les évictions (Gourevitch 2024; Ecotrust Canada 2023; Tower Renewal Partnership 2022). Le Conseil d'action sur l'abordabilité (Affordability Action Council 2023) mentionne que les programmes devraient imposer aux propriétaires qui bénéficient de subventions de maintenir l'abordabilité des loyers à la suite des rénovations en leur faisant par exemple signer une entente (Affordability Action Council 2023). Cependant, lorsque ce critère de financement est spécifié, il est souvent limité dans le temps, ne garantissant pas que l'abordabilité sera préservée une fois ce délai



dépassé. De plus, forcer l'abordabilité peut pousser certain.e.s propriétaires à ne pas participer au programme de subvention (Pustova 2023). Cette piste de solution mériterait d'être revisitée pour protéger les locataires sur le long terme sans rebuter les propriétaires.

Acorn Canada aide à mettre en place des groupes de locataires qui vont collectivement militer pour l'inclusion de mesures de protection de l'abordabilité et anti-éviction lors de projets de rénovation éco-énergétique (Russel 2023). Les locataires sont donc, dans cette stratégie, directement impliqués.e.s dans la défense de leurs droits. Le Tower Renewal Partnership (2022) présente dans son guide A field guide to retrofit in occupied building une série de mesures qui peuvent être mises en place pour prévenir les rénovictions à différentes échelles. Ce partenariat propose notamment d'adopter une stratégie antidéplacement afin d'assurer que les personnes déplacées en raison de travaux par des développeurs ou développeuses, ou un.e propriétaire aient des alternatives convenables. Il propose également de réguler les actrices et acteurs financiarisés.e.s. Il mise sur l'éducation des locataires par rapport à leurs droits et leur participation dans les processus de rénovation (Tower Renewal Partnership 2022). Cette prise en charge des enjeux par les locataires dans les deux exemples montre les barrières systémiques auxquelles sont confrontés les locataires en situation de vulnérabilité puisque le cadre réglementaire ne les protège pas d'emblée.

### **Prioriser tous les locataires (incluant ceux à faibles revenus) dans la conception des programmes de financement**

Il apparaît comme évident que pour améliorer l'équité envers les locataires, les politiques devraient déjà inclure le logement locatif dans les politiques et programmes et bonifier les aides déjà données (Pustova 2023). Afin d'assurer que les programmes soient équitables et rejoignent les populations en situation de marginalité, ils doivent être conçus en partenariat avec la communauté visée (Ecotrust Canada 2023). Un exemple de priorisation mentionné par Putsova (2023) est de fournir l'installation gratuite de mesures d'économie d'énergie à fort impact comme des thermopompes et de l'isolation aux ménages à faible revenu, y compris aux ménages locataires. Le conseil d'action sur l'abordabilité (Affordability Action Council 2023) suggère de commencer les efforts de rénovation par les logements des ménages à faible revenu. Une réflexion est nécessaire afin de protéger les locataires dont les logements seront rénovés des déplacements forcés et des augmentations de loyer qui peuvent en découler. Finalement Baggio (2023) propose de considérer les expériences de vie et les besoins des ménages à faible revenu en prenant en compte leur diversité (conditions de vie, origine ethnique, composition familiale).

### **Favoriser la participation des locataires**

De la planification à l'exécution des travaux d'efficacité énergétique, il est nécessaire de penser chaque étape en ayant en tête la participation des locataires (Korbynn 2022). Inclure les locataires dans le processus permet de saisir certains enjeux spécifiques du bâtiment (ACORN Canada 2020), de minimiser les impacts négatifs dus aux rénovations et d'informer les locataires de leurs droits (Tower Renewal Partnership 2022). Le groupe de travail Bâtiment du Partenariat Climat Montréal propose au gouvernement provincial de co-construire une feuille de route sectorielle pour accompagner toutes les



parties prenantes, incluant les locataires, en prenant en considérations les réalités socio-économiques du milieu (Groupe de travail Bâtiment du Partenariat Climat Montréal 2023). Le Tower Renewal Partnership propose de mettre comme condition d'éligibilité, une stratégie d'engagement des locataires accompagnée d'un budget associé lorsque les fonds viennent d'un programme public (Tower Renewal Partnership 2022).

La participation des locataires peut aussi être encouragée en contribuant au soutien mutuel entre voisins lors de journées de chaleur accablante (Hey Neighbour Collective 2023; Kafety et al. 2020). Certaines villes et directions de santé expérimentent un soutien de ces pratiques. Par exemple, par la formation de personnes agissant comme voisines relais, engagées dans la vigie, le porte-à-porte et la distribution de trousseaux de chaleur. L'accès à des intervenant.e.s sociocommunautaires semble par ailleurs un élément important pour soutenir de telles initiatives dans les milieux de vie et complexes d'habitation plus défavorisés.

### **Réglementation pour imposer une chaleur maximale**

Une discussion émerge quant à des mesures réglementaires pour fixer une température maximale de 26 degrés dans les logements (Hamilton ACORN 2022; Kenley 2022). Dans un contexte où il est requis des propriétaires qu'elles et ils maintiennent des températures minimales en hiver dans les logements, la climatisation doit être perçue comme un service de base, au même titre que le chauffage, et non comme un luxe (Linett, Ahmed et Vaniartha 2022). Cette proposition intéressante pose des enjeux importants si la seule mesure de refroidissement considérée est la climatisation. La mise en œuvre s'applique bien aux nouvelles constructions, mais est plus complexe dans le bâti existant et vieillissant (Canadian Climate Institute 2023). Un logement n'étant pas efficace énergétiquement, ce qui est le cas des plus vieux logements qui n'ont pas été rénovés, limite la performance de l'appareil et requiert plus d'énergie (Korbynn 2022). De plus, l'énergie additionnelle requise par l'installation répandue de la climatisation peut dépasser les capacités du système, ce qui peut être utilisé également comme une raison de refus par les propriétaires (Larochelle 2020). Tel que précédemment mentionné, l'aspect financier pour l'achat de l'appareil et la consommation additionnelle d'énergie est une limite de l'accès à la climatisation pour les ménages à faible revenu (Hamilton ACORN 2022). La mise en place d'une réglementation rendant la climatisation obligatoire dans tous les appartements locatifs entraîne un risque que les coûts soient majoritairement assumés par les locataires (Linett, Ahmed et Vaniartha 2022).

Ainsi, on peut penser à des mesures alternatives telles que l'accès à des zones climatisées ou fraîches dans les édifices multilogements. La province de l'Ontario a adopté une loi qui requiert des établissements de longue durée qu'ils fournissent au moins un espace climatisé pour leurs résident.e.s. Étant consciente que dans de nombreux cas, l'installation de la climatisation dans les appartements individuels nécessiterait des travaux majeurs et des coûts substantiels, la Ville de Toronto songe à appliquer ce modèle à tous les immeubles locatifs résidentiels afin de répondre rapidement aux enjeux liés aux augmentations de journées de chaleur extrêmes (Linett, Ahmed et Vaniartha 2022). La Colombie-Britannique a récemment vécu un



épisode de chaleur extrême, sous la forme d'un dôme de chaleur en 2021, qui a fait 619 morts. Le rapport du service des coroners recommandait alors des mesures de refroidissement passives et actives dans toute nouvelle construction. En 2024, le code du bâtiment introduit une température maximale de 26 degrés dans au moins une pièce d'un logement pour toutes les nouvelles constructions (Government of British Columbia 2024). L'ajout d'une salle commune réfrigérée répond aux lacunes des salles de rafraîchissement dans les centres communautaires qui peuvent être difficiles d'accès pour des personnes à mobilité réduite ou en situation d'isolement social.

Les personnes décédées lors du dôme de chaleur étaient principalement des personnes isolées et marginalisées vivant dans de mauvaises conditions de logement. BC Hydro<sup>12</sup> a mis en place un programme de distribution de climatiseurs destinés aux personnes en situation de vulnérabilité et à faibles revenus. La mise en œuvre fut un échec puisque le programme nécessitait des locataires qu'ils et elles aient la permission de leur propriétaire. Le fait que BC Hydro n'ait pas tenu compte de l'obstacle que peuvent représenter les propriétaires montre comment il peut être dangereux de ne pas comprendre comment les aléas météorologiques extrêmes et les iniquités de logement sont liées (Stern 2023). Au Québec, les locataires peuvent installer un climatiseur qui ne fait pas de dommage au logement, mais les propriétaires peuvent ajouter des contraintes dans le bail à cet effet. Les vérifications qui peuvent être apportées sont la fixation de l'appareil, l'écoulement de l'eau, le niveau de bruit, les règles municipales et la capacité du système électrique (Larochelle 2020). Les limites de la réglementation seront abordées dans les points saillants du groupe de discussion avec les comités logements.

### **Implémentation de normes minimales de qualité du logement et d'un système de cotation des performances énergétiques de bâtiments**

Une solution alternative est de mettre en place une charte des droits des locataires (Gourevitch 2024) ou des normes minimales de qualité du logement (Pustova 2023) comprenant des exigences générales (tel qu'une chaleur maximale à ne pas dépasser) que les propriétaires doivent respecter, avec des leviers d'application forts. Cette proposition de charte ou de normes trouve des échos dans la lutte à l'insalubrité de la Ville de Montréal où le plan d'action prévoit « la prise en charge des problèmes d'insalubrité par les propriétaires [et] au besoin, l'implication des locataires » (Ville de Montréal 2014, 3). Ainsi, des éléments permettant de maintenir un logement salubre et sécuritaire, tel que la chaleur minimale, sont considérés comme étant de la responsabilité des propriétaires. Pustova (2023) explique que cette imposition de norme minimale peut permettre de fixer des exigences en matière d'efficacité énergétique. Un logement locatif non conforme pourrait alors être retiré du marché et la ou le propriétaire serait obligé.e d'entreprendre des travaux de rénovation avant de le louer à nouveau. Un système de cotation publique des logements devrait parallèlement être mis en place afin d'agir comme incitatif (Pustova 2023). Sans mesures de protection des locataires adéquates, nous pensons que ces mesures peuvent contribuer à exacerber la crise du logement de deux manières. D'abord, les logements rénovés ou plus

---

<sup>12</sup> BC Hydro est un service public qui fournit de l'électricité à la Colombie-Britannique.



efficaces énergétiquement seront potentiellement inabordables pour des ménages à faible revenu. Ensuite, retirer un logement du marché dans un contexte de crise, où le taux d'inoccupation pour des logements accessibles aux ménages à faible revenu est bas, précarise davantage ces personnes en limitant encore plus l'offre qui leur est accessible. À Montréal, seuls les grands bâtiments doivent actuellement divulguer leur consommation d'énergie émettant des GES (Ville de Montréal 2024; Ville de Montréal 2021).

Bien que ce système de cotation publique puisse être perçu comme étant répressif par certain.e.s propriétaires, Jackson Simineri et Topp (2023) le considèrent comme un atout. Elles et ils proposent la création d'une base de données nationale qui rend publiques des informations comme la consommation d'énergie, mais aussi les caractéristiques du bâtiment, les opérations et les équipements installés. Cet accès à l'information permettrait de faciliter les diverses étapes liées aux travaux de rénovation éco-énergétiques (Jackson, Simineri et Topp 2023).

### **Synergie des programmes**

La synergie entre les programmes est un enjeu central de cette problématique complexe qu'est la rénovation et l'adaptation du logement selon une approche centrée sur l'équité. Il est primordial d'avoir une approche holistique qui prend en considération les aspects sociaux et de cesser de travailler en silo (Ecotrust Canada 2023). À l'échelle fédérale, les mesures prises dans la Stratégie nationale d'adaptation doivent être coordonnées avec la Stratégie Canadienne pour les bâtiments verts. Par exemple, le gouvernement pourrait soutenir le développement d'un code du bâtiment qui prévoit des normes de conception garantissant que les logements sont sains et faciliter son implémentation dans les diverses provinces pour faire de l'adaptation une priorité (Agar 2023).

Le fait que le secteur de la rénovation énergétique soit complexe est un obstacle important pour les propriétaires, en particulier pour celles et ceux qui possèdent peu de logements (par exemple un triplex qu'ils et elles habitent). Une plus grande coordination entre les différents ministères, mais aussi les différents paliers de gouvernement est requise (Jackson, Simineri et Topp 2023). Jackson Simineri et Topp (2023) proposent que le gouvernement fédéral mette en place une commission multidisciplinaire sur les rénovations en collaboration avec les communautés locales. Ils et elles proposent que cette commission mette en place une boîte à outils contenant notamment des principes directeurs sur l'accessibilité du logement et qui promouvraient de meilleures pratiques d'engagement entre propriétaires et locataires. Le groupe de travail Bâtiment du Partenariat Climat Montréal propose par ailleurs la mise en place d'un service public d'accompagnement via un guichet unique afin de « faciliter l'accès à l'information, simplifier les démarches et sensibiliser aux meilleures pratiques » (Groupe de travail Bâtiment du Partenariat Climat Montréal 2023, 24).

### **Création d'une agence publique et transferts des fonds aux provinces**

La création d'une agence publique et le transfert des fonds et des compétences permettraient la coordination locale de la rénovation des bâtiments aidant ainsi à assurer une transition équitable (MoveUP 2023). Cette proposition est une alternative



aux mesures indirectes comme les subventions et incitatifs actuellement en place qui sont difficiles d'accès, soit par un manque de littératie (MoveUP 2023), soit par les angles morts des programmes qui excluent certaines populations. Les infrastructures requises à la transition, notamment le logement, sont de compétence provinciale. Puisque le fédéral a une plus grande capacité fiscale que les provinces et territoires, le transfert permettrait la redistribution des fonds. Passer par une agence plutôt que simplement transférer les fonds aux provinces permettrait d'assurer l'utilisation des fonds aux fins prévues (Klein 2022). Cette solution ne doit cependant pas financer collectivement les propriétaires qui détiennent des actifs financiers importants. L'agence pourrait adopter une approche centrée sur l'individu et créer des programmes spécifiques aux besoins des locataires (MoveUP 2023). En Colombie-Britannique, elle est aussi revendiquée comme mesure de transition juste par le syndicat MoveUp, les travailleurs et travailleuses du secteur gazier par exemple pouvant être formé.e.s à la rénovation et œuvrer à la rapide et équitable décarbonation des logements.

### **Rénovations groupées par secteurs**

Les projets Energiesprong, originaires d'Europe, sont un bon exemple appliqué de ce type d'intervention. Leur approche est d'effectuer des rénovations éco-énergétiques majeures sur plusieurs bâtiments d'un même secteur ayant des caractéristiques similaires, ce qui permet de réduire les délais et les coûts puisque tout a lieu au sein d'un seul et même chantier (Energiesprong s.d.; Ressources naturelles Canada 2023). Cette approche par zone permettrait notamment de cibler les quartiers des ménages à faible revenu ou en situation de précarité énergétique. L'achat de matériaux en gros et l'optimisation des coûts de la main d'œuvre réduisent significativement les coûts de travaux (MoveUP 2023).





**Groupes de discussion :  
Point de vue d'organisations  
montréalaises et de comités  
logement**

## 5 Retour sur les points saillants des groupes de discussion

Cette section présente brièvement les points saillants issus des deux groupes de discussion organisés avec des comités logements de Montréal et avec les membres du groupe de travail Logement en Transition de l'Alliance Transition en Commun. Les points de vue présentés dans cette section sont centrés principalement sur la Ville de Montréal. Ces groupes de discussion ont tous deux eu lieu en septembre 2024. Le groupe de travail Logement en Transition est composé d'une variété d'actrices et acteurs issu.e.s d'organismes communautaires, citoyens et de la société civile, d'institutions et de milieux universitaires.

Les questions posées au premier groupe étaient orientées vers leur expérience de soutien aux locataires face à la chaleur accablante et aux impacts des rénovations. Une brève présentation aux participant.e.s a repris les points principaux du rapport qui n'avait pas été partagé au préalable. Il est important de noter que les comités logements sont en contact avec les locataires dans les situations les plus précaires et avec les plus grands besoins.

Le deuxième groupe de discussion abordait des éléments plus techniques et portait explicitement sur les politiques étudiées et les solutions. Une présentation plus détaillée a été produite en début de rencontre et les participant.e.s avaient le rapport en leur possession au préalable.

### 5.1 Avec les comités logement à Montréal

Sur leur **expérience de soutien aux locataires face à leur vécu de la chaleur**, les participant.e.s ont mentionné :

- Comparativement au froid, les locataires se plaignent moins de la chaleur. Cela s'expliquerait en partie parce qu'il n'y a pas de recours réglementaire qui permet aux locataires d'agir si leur logement devient extrêmement chaud et parce que la chaleur accablante n'est pas perçue comme un risque. On parlera plutôt aux comités logement de froid et de précarité énergétique en raison de l'incapacité des ménages à payer leur facture de chauffage.
- Bien que ce soit interdit, il arrive que des propriétaires refusent l'installation de climatiseurs (justifié par le risque de briser la fenêtre) ou demandent des frais supplémentaires pour l'installation.
- Les enjeux d'infiltration d'eau causée par un manque d'entretien du bâtiment et des pluies abondantes sont plus souvent rapportés aux comités logement que les enjeux liés à la chaleur. Ces infiltrations causent des enjeux d'insalubrité.



Sur leur **expérience de soutien aux locataires dans le contexte des rénovations éco-énergétique** les participant.e.s ont mentionné :

- Les locataires en situation de vulnérabilité sont très anxieux et anxieuses des augmentations de loyer. Elles et ils craignent ainsi les rénovations non sollicitées (pas de distinction entre les types de travaux) et les répercussions sur les loyers.
- Les travaux demandés par les locataires sont en lien avec des enjeux de salubrité ou de froid qui ne sont pas adressés par le ou la propriétaire.
- Les travaux de décarbonation impliquent le remplacement du chauffage au gaz ou mazout par un chauffage électrique. De manière générale, les frais de chauffage au gaz ou au mazout sont assumés par les propriétaires alors que les frais pour un chauffage électrique sont assumés par les personnes occupant le logement. Ainsi, lorsque les travaux de décarbonation sont réalisés *sans demander de modification au bail*, ils augmentent illégalement les frais mensuels assumés par les locataires.
- L'accès à l'information pour les locataires et les comités logement est limité, notamment sur la part des travaux financés à l'aide d'une subvention. De manière générale, les locataires n'ont pas le détail de calcul de leur augmentation de loyer.

Au sujet des **solutions à envisager**, les participant.e.s ont mentionné :

- Avant d'aller dans des solutions détaillées, il faut porter attention aux solutions macro (sortir le logement du marché, augmenter la part de logements sociaux et communautaires, mieux informer les locataires quant à leurs droits, adresser le rapport inégalitaire entre locataire et propriétaire au TAL, adresser la gentrification...)
- La possibilité d'avoir un permis de location pour les propriétaires qui peut être retiré par les instances publiques si certains critères d'habitabilité ne sont pas respectés. L'atteinte de ces normes minimales ne doit pas se faire aux frais des locataires.
- Les augmentations de loyer ne doivent pas inclure les subventions reçues par les propriétaires pour les travaux. De plus, l'accès à l'information doit être facilité pour les locataires. Le programme Réno logement abordable de la Ville de Montréal prévoit l'envoi d'une lettre d'information aux locataires, mais selon les comités logement rencontrés, cette lettre n'est pas souvent reçue par les locataires qui viennent les consulter.
- L'application est une étape critique. Ainsi, toute solution doit être accompagnée d'un suivi rigoureux par les instances publiques. Selon les comités logement rencontrés, peu importe les mesures qui seront mises en place, il sera difficile d'implémenter adéquatement les solutions sans des inspections systématiques par les instances publiques.

Actions concrètes des comités :

- Porte à porte chez les locataires vulnérables. Permet de constater les conditions de logement (chaleur) même si ce n'est pas nécessairement l'objectif direct.



- Contacts établis avec une clinique communautaire qui déploie du personnel du réseau de la santé pour faire des suivis avec des populations vulnérables.
- Projet en cours pour l'amélioration de la résilience des habitations communautaires, mais limité par un manque de ressource technique.
- Participation à des manifestations par différents groupes à différents moments (axés sur la crise du logement vu l'urgence actuelle, mais inclus tout de même des orientations en lien avec la justice climatique).

## 5.2 Avec Logement en Transition, un groupe de travail de Transition en Commun

Retour sur la **synthèse des politiques publiques** :

- Les programmes qui réfèrent à des logements abordables devraient avoir des définitions claires qui reflètent la capacité de payer des ménages, surtout pour s'assurer d'inclure les ménages à faibles revenus. Ces critères sont importants pour avoir des programmes qui répondent réellement aux besoins des ménages en situation de vulnérabilité.
- Les ménages propriétaires à faibles revenus sont également exclus de beaucoup de programmes de financement, notamment parce que les pourcentages des coûts des travaux couverts par les différentes subventions sont trop bas par rapport à leur capacité de payer.
- Les mesures de réduction de la pointe, comme la tarification dynamique, mises de l'avant par Hydro-Québec pénalisent les ménages qui ne peuvent déplacer leur consommation d'électricité ou qui vivent dans des passoires énergétiques.

Retour sur la **synthèse des pistes de solution** :

- En accord avec le commentaire fait par les comités logement, les participant.e.s sont d'avis qu'un suivi rigoureux doit être fait pour chaque mesure mise en place. Ils et elles ajoutent que les pouvoirs publics devraient demander des redditions de compte quand ils accordent une subvention. Ce serait une manière de limiter le nombre d'inspecteurs et inspectrices requis.e.s.
- Avoir une température à ne pas dépasser dans les logements est une solution intéressante, mais, dans le contexte de la crise du logement, même si les locataires connaissent leurs droits, elle et ils s'en prévalent moins par peur de représailles. Il y a des parallèles à faire avec la lutte contre l'insalubrité.
- Mention de l'importance de la transparence des données :
  - Registre des loyers public
  - Montants de subventions reçues.  
Le calcul de l'augmentation de loyer reçu devrait être partagé dans le détail aux locataires, en incluant le calcul détaillé des coûts de travaux reportés sur les loyers et les montants des subventions reçues.
- Faire de la détection et informer les gens sur leurs droits, c'est-à-dire, identifier les ménages en situation de vulnérabilité et les joindre avant qu'ils contactent les organismes.



- Créer un guichet de médiation entre les propriétaires et les locataires.
- Faire de la sensibilisation et déconstruire le discours public qui met la faute et la responsabilité sur l'individu.

Actions concrètes du groupe de travail Logement en Transition:

- Élaboration d'un argumentaire sur la transition socio-écologique du logement à Montréal pour mettre au premier plan les enjeux d'équité. Cet argumentaire propose plusieurs actions et mesures.
- Constitution et animation d'un comité citoyen de locataires en situation de précarité. Le comité de réflexion et d'action « Logement, froid et chaleur » est un espace qui permet le partage de leurs expériences et leurs apports face aux problématiques et pistes de solutions identifiées pour la transition équitable du logement
- Développement d'un projet d'accompagnement aux rénovations pour les OBNL et coopératives d'habitation.



## 6 Conclusion

Dans ce rapport, nous nous sommes penché.e.s sur la manière dont les locataires sont pris.e.s en compte au Québec dans deux champs d'interventions des politiques publiques climatiques, soit celles qui visent à réduire les émissions de GES des bâtiments résidentiels, par la décarbonation et l'efficacité énergétique, plus spécifiquement celles qui concernent les rénovations de bâtiments, et celles qui visent l'adaptation à la chaleur accablante. En effet, l'atteinte des objectifs de réduction des gaz à effet de serre (GES) mise de plus en plus sur la rénovation du parc immobilier résidentiel qui représente une part importante des émissions. En effet, le parc immobilier résidentiel émet 8% des émissions de GES à Montréal (Ville de Montréal 2022). Les émissions sont évidemment beaucoup plus importantes pour les bâtiments utilisant le mazout, puis le gaz (Groupe de travail Bâtiment du Partenariat Climat Montréal 2023). Cette recherche s'est déroulée en deux phases, nous avons d'abord présenté notre analyse des politiques climatiques et de logement suivi d'une synthèse des travaux de recherche effectués par des groupes de réflexion et des organismes de défense des droits des locataires sur des thématiques similaires, soit à l'échelle du Canada, soit dans leur contexte spécifique.

Notre recherche menée de juin 2023 à septembre 2024 a démontré que dans les politiques climatiques consultées, très peu portent explicitement une attention spécifique aux conditions des locataires et encore moins proposent des leviers et des actions concrètes. Les documents consultés sont des plans, politiques, programmes, stratégies, lois et règlements provenant des trois paliers de gouvernement, soit le fédéral, le provincial et le municipal et ont pour la majorité été publiés au début des années 2020 et la portée peut atteindre 2030, voire 2040. La majorité des programmes de financement pour les rénovations d'efficacité énergétique et de décarbonation s'adressent aux propriétaires et n'incluent pas de mesures de protection des locataires lorsque le financement est destiné au logement locatif. De leurs côtés, les politiques publiques d'adaptation à la chaleur accablante font peu ou pas de liens explicites avec les conditions de logement, ce qui fait écho à d'autres travaux de recherche.

Ainsi, les politiques climatiques peinent à adresser la réponse et l'adaptation à la crise climatique de manière équitable en ce qui a trait à l'accès au logement. L'instrument politique le plus souvent utilisé pour encourager la rénovation est l'incitatif économique, sous la forme d'une subvention, ce qui peut ultimement produire des enjeux d'accessibilité du logement en contribuant à l'augmentation des coûts des loyers (Cavicchia et al. 2023). De plus, le problème du split-incentive où ni les propriétaires ni les locataires n'ont d'incitatifs à investir dans des rénovations d'efficacité énergétique mène à un sous-investissement dans le marché locatif (Kantamneni et Haley 2023).

Nous avons présenté différentes solutions proposées par des organismes d'influence, de recherche ou de défense des droits des locataires pour favoriser une transition plus inclusive du logement locatif. Ces solutions visent à améliorer les aides et incitatifs aux propriétaires, à améliorer les mesures de protection pour les locataires ou encore à revoir la manière de concevoir et de coordonner les programmes, mais leur application



et leurs limites varient selon les contextes spécifiques. Nous avons ensuite présenté les points saillants issus des groupes de discussion avec des acteurs montréalais. Pour ce qui a trait aux solutions proposées, les deux groupes ont insisté sur le fait que l'application est une étape critique. Un suivi rigoureux des normes et mesures de protection mises en place doit être réalisé par les instances publiques pour qu'un réel changement s'opère vers une transition équitable du logement.

## 7 Bibliographie

ACORN Canada. 2020. « Tenant engagement for maximizing co-benefits in energy and building retrofits. » s.l.: s.n. [https://acorncanada.org/wp-content/uploads/2020/09/ACORN-Tenant-Engagement-Report-Retrofits-1\\_0.pdf](https://acorncanada.org/wp-content/uploads/2020/09/ACORN-Tenant-Engagement-Report-Retrofits-1_0.pdf).

Affordability Action Council. 2023. « Retrofit Reset : Prioritize Low-Income Households. » s.l.: s.n. <https://irpp.org/research-studies/prioritize-low-income-households/>.

———. 2024. « Making ends meet : A New Approach to Tackling Affordability. » s.l.: s.n.

Agar, Betsy. 2023. « Buildings Need to Be Part of Canada's Climate Adaptation Strategy. » Pembina Institute. s.l.: s.n. [//www.pembina.org/blog/buildings-need-be-part-canadas-climate-adaptation-strategy](http://www.pembina.org/blog/buildings-need-be-part-canadas-climate-adaptation-strategy).

Angelo, Hillary, Key MacFarlane, James Sirigotis et Adam Millard-Ball. 2022. « Missing the Housing for the Trees: Equity in Urban Climate Planning. » *Journal of Planning Education and Research*: 0739456X2110725. doi:10.1177/0739456X211072527.

Baggio, Guilherme. 2023. « Beyond utility bills. Advancing energy retrofit programs for low-income dwellings in Canada. » s.l.: Sustainable Buildings Canada.

Bolitho, Annie et Fiona Miller. 2017. « Heat as emergency, heat as chronic stress: policy and institutional responses to vulnerability to extreme heat. » *Local Environment* 22 (6). Routledge: 682-698. doi:10.1080/13549839.2016.1254169.

Bouzarovski, Stefan, Jan Frankowski et Sergio Tirado Herrero. 2018. « Low-Carbon Gentrification: When Climate Change Encounters Residential Displacement. » *International Journal of Urban and Regional Research* 42 (5): 845-863. doi:10.1111/1468-2427.12634.

Bureau de la transition écologique et de la résilience. 2022. « Feuille de route Vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040 : Document de consultation. » s.l.: s.n.

Canadian Climate Institute. 2023. « Heat Pumps Pay Off. » s.l.: s.n.

Cavicchia, Rebecca, Michael Friesenecker, Lucas Munson, Marco Peverini, Anita Susani et Waneska De Jesus. 2023. « Greener housing, but affordable? » s.l.: Sciences Po Urban School.

Chakraborty, T., A. Hsu, D. Manya et G. Sheriff. 2019. « Disproportionately Higher Exposure to Urban Heat in Lower-Income Neighborhoods: A Multi-City Perspective. » *Environmental Research Letters* 14 (10). IOP Publishing: 105003. doi:10.1088/1748-9326/ab3b99.

Direction régionale de santé publique. 2019. « Vague de chaleur : Été 2018 à Montréal. » s.l.: s.n.

DRSP : Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. 2024. « Évaluation de la vulnérabilité de l'agglomération de Montréal aux changements climatiques – Rapport final. » s.l.: s.n.



Ecotrust Canada. 2023. « Home Energy Justice Forum : Proceedings Report. » Vancouver, BC: s.n.

Éducaloi. s.d. « Logement : la discrimination est interdite. » Éducaloi. Consulté le 5 juin 2024. <https://educaloi.qc.ca/capsules/logement-la-discrimination-est-interdite/>.

Energiesprong. s.d. « Energiesprong. » Consulté le 7 juillet 2023. <https://energiesprong.org/>.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2021. « Publication des «indices» du Tribunal administratif du logement: Le FRAPRU invite les locataires à la vigilance face aux hausses de loyer et demande au gouvernement Legault de mieux les protéger. » FRAPRU. s.l.: s.n. <https://www.frapru.qc.ca/pourcentages2021/>.

Gabbe, C. J., Evan Mallen et Alexander Varni. 2023. « Housing and Urban Heat: Assessing Risk Disparities. » *Housing Policy Debate* 33 (5). Routledge: 1078-1099. doi:10.1080/10511482.2022.2093938.

Gallié, Martin, Jessica Leblanc et Marie-Laurence Hébert-Dolbec. 2016. « Les délais judiciaires comme modalité d'organisation d'une justice de classe : la hiérarchisation des causes à la Régie du logement. » *Nouveaux Cahiers du socialisme* (16): 91-100.

Gourevitch, Ruthy. 2024. « Decarbonization Without Displacement : Tenant Advocacy in the Context of Inflation Reduction Act Implementation. » s.l.: Climate and Community Project.

Gouvernement du Canada. 2023. « Stratégie nationale d'adaptation du Canada : bâtir des collectivités résilientes et une économie forte. » s.l.: s.n. <https://www.canada.ca/fr/services/environnement/meteo/changementsclimatiques/plan-climatique/strategie-nationale-adaptation/strategie-complete.html>.

Government of British Columbia. 2024. « Protection from Overheating in Dwelling Units. » s.l.: s.n. [https://www2.gov.bc.ca/assets/gov/farming-natural-resources-and-industry/construction-industry/building-codes-and-standards/bulletins/2024-code/b24-08\\_overheating.pdf](https://www2.gov.bc.ca/assets/gov/farming-natural-resources-and-industry/construction-industry/building-codes-and-standards/bulletins/2024-code/b24-08_overheating.pdf).

Goyer, Renaud. 2019. « Mensonges et menaces dans les rapports locatifs. » *Revue du CREMIS* 11 (2): 31-35.

———. 2023. « Portrait des reprises de logement au Tribunal administratif du logement en 2021 : De la demande à la décision. » *Observatoire Des Profilages*.

Grossmann, Katrin. 2019. « Energy efficiency for whom? A conceptual view on retrofitting, residential segregation and the housing market. » *SOCIOLOGIA URBANA E RURALE*: 78-95. doi:10.3280/SUR2019-119006.

Groupe de travail Bâtiment du Partenariat Climat Montréal. 2023. « Rénover et bâtir mieux : Vers un parc immobilier décarboné et résilient. » s.l.: s.n.

Hamilton ACORN. 2022. « Full Temperature Control for Tenants: Protecting tenants from extreme heat. » s.l.: s.n.



Hamstead, Zoé A. 2023. « Critical Heat Studies: Deconstructing Heat Studies for Climate Justice. » *Planning Theory & Practice* 24 (2). Routledge: 153-172. doi:10.1080/14649357.2023.2201604.

Hey Neighbour Collective. 2023. « Supporting residents to become community connectors in multi-unit housing. » s.l.: s.n. <https://www.heyneighbourcollective.ca/2023/01/practice-guide-1-supporting-residents-to-become-community-connectors-in-multi-unit-housing/>.

Inclusive Local Economic Opportunity Initiative (ILEO). 2023. « Retrofit and Housing Security Advisory Group Summary Report. » s.l.: s.n.

Jackson, Abigail, Nicole Simineri et Simon Topp. 2023. « Accelerating energy retrofits: Reducing Barriers in Canada's Private Rental Housing. » s.l.: Max Bell School of Public Policy, McGill. <https://www.mcgill.ca/maxbellschool/policy-lab-2023/energy-retrofits>.

Kafeety, Amani, Sarah B. Henderson, Amy Lubik, Jesse Kancir, Tom Kosatsky et Michael Schwandt. 2020. « Social Connection as a Public Health Adaptation to Extreme Heat Events. » *Canadian Journal of Public Health* 111 (6): 876-879. doi:10.17269/s41997-020-00309-2.

Kaiser, David. 2016. *La climatisation des ménages et la vulnérabilité à la chaleur extrême à Montréal*. s.l.: s.n. <http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2668593>.

Kantamneni, Abhilash et Brendan Haley. 2023. « Energy Efficiency in Rental Housing: Policy Mixes for Efficient, Affordable and Secure Housing. » Carleton University, Ottawa, ON: s.n.

Keller, Richard C. 2015. *Fatal Isolation: The Devastating Paris Heat Wave of 2003*. s.l.: University of Chicago Press.

Kenley, Meaghan. 2022. « Recommendations for Municipalities Focus: Extreme Heat and Rental Housing. » s.l.: Advocacy Center for Tenants Ontario. <https://www.acto.ca/documents/recommendations-for-municipalities-focus-extreme-heat-and-rental-housing/>.

Kenny, Glen P., Sean R. Notley, Andreas D. Flouris et Andrew Grundstein. 2020. « Climate Change and Heat Exposure: Impact on Health in Occupational and General Populations. » In *Exertional Heat Illness: A Clinical and Evidence-Based Guide*, sous la dir. de William M. Adams et John F. Jardine, 225-261. Cham: Springer International Publishing. doi:10.1007/978-3-030-27805-2\_12. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-27805-2\\_12](https://doi.org/10.1007/978-3-030-27805-2_12).

Kirk, Chelsea. 2023. « Decarbonizing California Equitably: A Guide to Tenant Protections in Building Upgrades/Retrofits Throughout the State. » s.l.: Strategic Actions for a Just Economy.

Klein, Seth. 2022. « Canada needs a new federal climate emergency just transition transfer. » s.l.: Climate emergency unit.

Klinenberg, Eric. 2015. « Heat wave : a social autopsy of disaster in Chicago », 2nd éd. s.l.: The University of Chicago Press.



Korbynn, Maya. 2022. « The Missing Third : Improving Tenants' Rights to Energy Efficient, Climate Resilient, and Safe Housing. » s.l.: ecotrust canada.

« La « clause G » contre les hausses abusives : très utile, mais peu respectée. » 2023. le 15-18. s.l.: Radio-Canada. <https://ici.radio-canada.ca/ohdio/premiere/emissions/le-15-18/segments/reportage/465430/bail-residentiel-clause-g-contre-hausses-abusives-droits-locataires-la-facture>.

Larochelle, Ghislain. 2020. « Installer un climatiseur, oui, mais pas n'importe comment. » Le Journal de Montréal. 27 juillet. <https://www.journaldemontreal.com/2020/07/27/installer-un-climatiseur-oui-mais-pas-nimporte-comment>.

Linett, Amelia, Marium Ahmed et Vaniartha Vaniartha. 2022. « Tenant Rights & Extreme Weather Events: An Analysis of Indoor Temperature Requirements in U.S. and Canadian Landlord-Tenant Law. » s.l.: s.n.

Ministère des Finances Canada. 2024. « Budget 2024 : Une change équitable pour chaque génération. » 16 avril. <https://www.budget.canada.ca/2024/img/twitter-card.jpg>.

MoveUP. 2023. « Building a better, more affordable BC. » s.l.: s.n.

Nightingale, Andrea Joslyn, Siri Eriksen, Marcus Taylor, Timothy Forsyth, Mark Pelling, Andrew Newsham, Emily Boyd, Katrina Brown, Blane Harvey, Lindsey Jones, Rachel Bezner Kerr, Lyla Mehta, Lars Otto Naess, David Ockwell, Ian Scoones, Thomas Tanner et Stephen Whitfield. 2020. « Beyond Technical Fixes: climate solutions and the great derangement. » *Climate and Development* 12 (4). Taylor & Francis: 343-352. doi:10.1080/17565529.2019.1624495.

Observatoire Grand Montréal. 2023. « Les grands indicateurs du logement locatif dans le Grand Montréal, édition 2023. » s.l.: s.n. [https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2023/06/Portrait\\_logement\\_locatif\\_5secteursCMM\\_Juin2023\\_F.pdf](https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2023/06/Portrait_logement_locatif_5secteursCMM_Juin2023_F.pdf).

Pustova, Margaryta. 2023. « Paving the Way for Equitable Decarbonization of British Columbia's Residential Homes. » s.l.: ecotrust canada.

Ressources naturelles Canada. 2023. « Programme pilote pour des quartiers plus verts. » Ressources naturelles Canada. 20 janvier. <https://ressources-naturelles.canada.ca/science-et-donnees/financement-et-partenariats/occasions-financement/subventions-et-incitatifs/programme-pilote-pour-des-quartiers-plus-verts/24890>.

———. 2024. « La Stratégie canadienne pour les bâtiments verts : Transformer le secteur canadien du bâtiment pour un avenir carboneutre et résilient. » Ressources naturelles Canada. 9 juillet. <https://ressources-naturelles.canada.ca/transparence/rapports-et-responsabilisation/plans-et-rapports-sur-le-rendement/la-strategie-canadienne-pour-les-batiments-verts-transformer-le-secteur-canadien-du-b/la-strategie-canadienne-pour-les>.

Riva, Mylene, Sophie Kingunza Makasi, Philippe Dufresne, Kimberley O'Sullivan et Megan Toth. 2021. « Energy poverty in Canada: Prevalence, social and spatial



distribution, and implications for research and policy. » *Energy Research & Social Science* 81: 102237. doi:10.1016/j.erss.2021.102237.

Rohat, Guillaume, Olga Wilhelmi, Johannes Flacke, Andrew Monaghan, Jing Gao, Martin van Maarseveen et Hy Dao. 2021. « Assessing Urban Heat-Related Adaptation Strategies under Multiple Futures for a Major U.S. City. » *Climatic Change* 164 (3): 61. doi:10.1007/s10584-021-02990-9.

Russell, Katie. 2023. « Eco-Tenant Organizing - ACORN Canada. » 11 décembre. <https://acorncanada.org/news/eco-tenant-organizing/>.

Santé Canada. 2011. Communiquer les risques des périodes de chaleur accablante pour la santé : Trousse à l'intention des responsables de la santé publique et de la gestion des urgences. Ottawa: s.n. [https://www.canada.ca/content/dam/hc-sc/migration/hc-sc/ewh-semt/alt\\_formats/hecs-sesc/pdf/pubs/climat/heat-chaleur/heat-chaleur-fra.pdf](https://www.canada.ca/content/dam/hc-sc/migration/hc-sc/ewh-semt/alt_formats/hecs-sesc/pdf/pubs/climat/heat-chaleur/heat-chaleur-fra.pdf).

Service de l'habitation de la Ville de Montréal. 2020. « Profil des ménages et des logements. » s.l.: s.n. [https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_MENAGES\\_LOGEMENTS\\_2016-AGGLOMERATION\\_MONTREAL.PDF](https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_MENAGES_LOGEMENTS_2016-AGGLOMERATION_MONTREAL.PDF).

Simard, Julien. 2021. « Vieillir et se loger. Précarité résidentielle et gentrification dans les quartiers centraux montréalais. » *Recherches sociographiques* 62 (1). Département de sociologie, Faculté des sciences sociales, Université Laval: 65-93. doi:10.7202/1082613ar.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2024. « Le marché de l'habitation: Rapport sur le marché locatif. » <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>.

Stern, Rachel N. et Mohammed Rafi Arefin. 2024. « Extreme Heat in the Home: Understanding the 2021 Pacific Northwest Heat Wave through the British Columbia Coroners Report. » *Journal of Disaster Studies* 1 (1). University of Pennsylvania Press: 103-118.

Stern, Rachel Naomi. 2023. « “We Knew It Was Coming, We Just Didn't Know What It Would Be like to Live It”: The Extreme Weather Worlds of Senior Tenants in Vancouver, British Columbia. » University of British Columbia. doi:10.14288/1.0437201. <https://open.library.ubc.ca/soa/cIRcle/collections/ubctheses/24/items/1.0437201>.

Suttor, Greg. 2015. *Rental Housing Dynamics and Lower-Income Neighbourhoods in Canada*. University of Toronto: Neighbourhood Change Research Partnership.

Tower Renewal Partnership. 2022. « A field guide to retrofit in occupied building. » s.l.: s.n.

Tribunal administratif du logement (TAL). s.d. « Reprise de logement. » Tribunal administratif du logement. Consulté le 5 juin 2024a. <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/droit-du-locateur-de-mettre-fin-au-bail/reprise-de-logement>.

———. s.d. « Calcul pour l'augmentation de loyer. » Tribunal administratif du logement. Consulté le 15 août 2024b. <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/calcul-pour-l-augmentation-de-loyer>.



———. s.d. « Droits et obligations du locataire. » Tribunal administratif du logement. Consulté le 5 juin 2024c. <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/etre-locataire/droits-et-obligations-du-locataire>.

Turner, V Kelly, Emma M French, John Dialesandro, Ariane Middel, David M Hondula, George Ban Weiss et Hana Abdellati. 2022. « How Are Cities Planning for Heat? Analysis of United States Municipal Plans. » *Environmental Research Letters* 17 (6): 064054. doi:10.1088/1748-9326/ac73a9.

Van Neste, Sophie L., Hélène Madénian, Émilie Houde-Tremblay et Geneviève Cloutier. 2024. « Resilient climate urbanism and the politics of experimentation for adaptation. » *Urban Geography* 0 (0). Routledge: 1-21. doi:10.1080/02723638.2024.2336852.

Ville de Montréal. 2014. « Plan d'action 2014-2017: Lutte à l'insalubrité des logements. » s.l.: s.n.

———. 2020. « Plan climat 2020-2030. » s.l.: s.n. <https://montreal.ca/articles/plan-climat-montreal-objectif-carboneutralite-dici-2050-7613>.

———. 2021. « Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de gaz à effet de serre des grands bâtiments (21-042). » s.l.: s.n.

———. 2022. « Émissions de gaz à effet de serre de la collectivité montréalaise - Sommaire des inventaires GES 2022. » Montréal: s.n. [https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/vdm\\_inventaire\\_ges\\_collectivite\\_2022.pdf](https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/vdm_inventaire_ges_collectivite_2022.pdf).

———. 2024. « Règlement sur la divulgation et la cotation GES des grands bâtiments. » <https://montreal.ca/articles/reglement-sur-la-divulgation-et-la-cotation-ges-des-grands-batiments-20548>.

Weißermel, Sören et Rainer Wehrhahn. 2024. « CLIMATE-JUST HOUSING: A Socio-Spatial Perspective on Climate Policy and Housing. » *International Journal of Urban and Regional Research* 48 (4): 628-649. doi:10.1111/1468-2427.13243.

Yue, Alice. 2022. « Climate Change Adaptation and Housing in Canada: A Policy Integration Analysis at Multiple Levels. » Masters, Concordia University. <https://spectrum.library.concordia.ca/id/eprint/991527/>.

Zhu, Yushu et Meg Holden. 2023. « Housing and psychosocial well-being during the COVID-19 pandemic. » *Habitat International* 135: 102812. doi:10.1016/j.habitatint.2023.102812.

Zografos, Christos, Isabelle Anguelovski et Maria Grigorova. 2016. « When Exposure to Climate Change Is Not Enough: Exploring Heatwave Adaptive Capacity of a Multi-Ethnic, Low-Income Urban Community in Australia. » *Urban Climate* 17: 248-265. doi:10.1016/j.uclim.2016.06.003.



