

Les maisons de chambres : des habitations fragiles à préserver en bon état !

Avis sur le
Bilan de l'action municipale pour l'amélioration de la
salubrité des logements 2008-2012 – projet pilote sur les
maisons de chambres

- RAPSIM –

mai 2013

Le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM) regroupe 96 organismes intervenant en itinérance¹. Les membres du RAPSIM travaillent auprès des hommes et des femmes de tous âges, et répondent à la diversité et à la complexité des situations que vivent les personnes en situation d'itinérance.

Le RAPSIM a le mandat de défendre les droits des personnes itinérantes ou à risque de l'être ainsi que les intérêts de ses membres. Ainsi, depuis 1974, il s'implique sur des dossiers tels que la disparition des maisons de chambres, le logement social avec soutien communautaire, le droit à un revenu décent, les alternatives à la judiciarisation, l'accès aux services de santé et aux services sociaux, le financement adéquat, etc.

En 2009, le RAPSIM tenait sa commission populaire sur les maisons de chambres. Celles-ci répondent à un besoin à Montréal. Il en ressort que veiller à leur sauvegarde et à leur bon entretien, c'est s'assurer que des gens à faible revenu pourront encore se loger dans les quartiers centraux de Montréal. C'est également éviter à des gens de « tomber à la rue » et permettre à d'autres de s'en sortir.

« Au terme de la Commission populaire sur la sauvegarde des maisons de chambres, nous réaffirmons donc l'urgence d'agir afin de préserver ce parc de logement et d'en assurer la qualité. »²

¹ Voir la liste des membres en annexe

² *Maisons de chambres en péril : la nécessité d'agir*. Rapport de la Commission populaire sur la sauvegarde des maisons de chambres à Montréal, janvier 2010

Le parc de maisons de chambres est fragile, nos observations nous permettent de constater la disparition de plusieurs d'entre elles : conversions en condos ou en gîtes, conversion en grands logements (faisant passer l'offre locative de 12 à 3 unités), certaines maisons passent au feu comme nous l'avons vu deux fois cette année dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve.

Comme les chambreursEs sont souvent des personnes en difficulté, on assiste aussi à toutes sortes de formes d'abus : saisie du chèque d'aide sociale, harcèlement, violence, etc. On sait qu'étant donné la vulnérabilité des personnes, elles sont moins enclines à défendre leurs droits et que les propriétaires pourraient se permettre de ne pas respecter les règles de la Ville en matière de salubrité : insonorisation, isolement et installations de base (lavabos, toilettes, douches, etc).

Le bilan de la Ville de Montréal explique clairement la fragilité entre le fait d'agir pour améliorer les conditions de salubrité des maisons de chambres et la fragilité du parc locatif privé de maisons de chambres (page 14) :

Il démontre que la fragilité de l'offre est telle que toute intervention visant à améliorer les conditions de salubrité des chambreurs est susceptible de faire disparaître une proportion importante des maisons de chambres des quartiers centraux au profit de logements locatifs ou en copropriété.

Une intervention ciblée qui tient compte de l'ensemble des facettes

Le projet pilote a bien démontré qu'il fallait une stratégie adaptée à la réalité des maisons de chambres pour intervenir au niveau de la salubrité et pour encourager à continuer d'offrir ce modèle d'habitation sur le marché. Toute l'intervention ne pourrait reposer uniquement que sur le Service des permis et inspections de l'arrondissement. Les propriétaires pourraient ainsi choisir l'option la plus rapide et la plus économique pour eux. Une trop grande contrainte de rénovation pourrait les pousser à vendre leur immeuble ; un profit rapide et sans effort! Dans ce cas, ce serait encore les chambreursEs qui paieraient pour la négligence du propriétaire.

Il faut agir en amont du problème plutôt que d'avoir à relocaliser des personnes. Cela veut dire que, par le biais du *monitoring* de la Ville, voir à ce que les travaux nécessaires soient effectués avant que ceux-ci ne prennent une telle ampleur qu'ils deviennent un fardeau économique trop grand pour le propriétaire et des mauvaises conditions de logement pour les chambreursEs (pouvant ainsi affecter leur santé et/ou leur sécurité).

Nous sommes conscientEs cependant d'une volonté de la Ville d'agir pour aider les chambreursEs à vivre dans de meilleures conditions (comme elle l'indique dans son bilan à la page 14) :

« Cette initiative répond à la volonté d'intervenir pour assurer des conditions de vie salubres aux occupants des maisons de chambres tout en tenant compte :

• de la fragilité de l'offre des maisons de chambres face à la pression du marché immobilier dans les quartiers centraux (...) »

Une réussite en matière de relogement

En plus des travaux à effectuer, une des maisons ciblées par le projet pilote a dû être évacuée pour des raisons de sécurité des personnes qui y résidaient. Un aspect positif de cette intervention fut la concertation (entre le CSSS, le service d'inspection de l'arrondissement, le comité logement du quartier, l'Office municipal d'habitation et le RAPSIM) pour coordonner les interventions et assurer des mesures de relogement convenables pour les personnes qui le désirent. Il ne s'agit pas ici de les référer vers un refuge, mais de trouver une solution durable pour reloger ces personnes.

Il serait intéressant d'évaluer la possibilité de s'inspirer de cette expérience pour mettre en place des mesures de relogement durables dans les cas d'éviction de maisons de chambres pour insalubrité, et ce, dans plusieurs arrondissements de Montréal en collaboration avec l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Pour un plan d'action global de la Ville

Malgré les actions concertées qui apportent leurs lots de bonnes et mauvaises expériences, nous croyons que le parc locatif de maisons de chambres diminue. Nous pourrions le confirmer quand nous aurons le détail du dénombrement que la direction de l'Habitation est en train de compléter et devrait déposer au courant de l'été 2013. Celui-ci devrait également être étendu à d'autres arrondissements pour permettre d'avoir un portrait juste de la réalité et d'être en mesure d'assurer un *monitoring* des maisons de chambres.

Quoi qu'il en soit, nous pensons qu'une seule vraie alternative au marché privé pour assurer une santé, sécurité et accompagnement social des personnes en difficultés, passe par l'acquisition d'un propriétaire à but non lucratif. Celui-ci sera davantage préoccupé par le bien-être des chambreursEs que de la recherche de profit à tout prix. Des associations se font présentement entre des acquéreurs et des organismes communautaires prêts à assurer la gestion et l'accompagnement social des personnes qui y habitent.

La Ville doit continuer à encourager les initiatives qui permettront la socialisation du parc de maisons de chambres et, ainsi, assurer des milieux de vie salubres pour les résidantEs des maisons de chambres. Elle doit aussi s'assurer d'un budget suffisant pour les projets

d'achat/rénovation ainsi que le financement du soutien communautaire aux chambreurEs.

Le RAPSIM est donc en faveur de la recommandation à l'effet que les décisions prises, ayant un impact sur le parc de maison de chambres, soient prises dans le cadre d'un plan d'action qui tienne compte de toutes les facettes de la problématique.

Cependant, nous pensons qu'il est pertinent et opportun d'y joindre un échéancier pour agir dès maintenant pour éviter la dégradation et la disparition des maisons de chambres actuelles.

En ce sens, nous appuyons la recommandation du Comité logement Ville-Marie de former un comité de travail le plus rapidement possible pour réfléchir à l'élaboration de ce plan et en avoir un résultat d'ici la fin de l'année 2013.

Le RAPSIM propose également qu'avant de modifier le programme d'aide à la rénovation dans les cas des maisons de chambres, ces modifications soient accompagnées d'une obligation de garder la forme de maisons de chambres tel que recommandé par la Commission sur le développement social et la diversité montréalaise en juillet 2012 :

*« Que l'administration municipale inscrive dans les programmes de subvention, l'obligation pour les propriétaires de maisons de chambres privées qui ont reçu de telles subventions de ne pas changer l'usage de leur propriété avant une période de cinq ans suivant le versement de celles-ci ».*³

Synthèse des demandes en faveur de la salubrité et de la sauvegarde des maisons de chambres :

- **Compléter le recensement dans les 3 arrondissements pour assurer un *monitoring* de celles-ci.**
- **Élargir le recensement à d'autres arrondissements de Montréal.**
- **Dans le cadre du *monitoring*, faire appliquer la réglementation dès que des réparations sont nécessaires pour éviter l'éviction pour insalubrité.**
- **Dans les cas d'éviction pour insalubrité, travailler en partenariat pour assurer un relogement adéquat des chambreurEs.**
- **Avant de modifier le programme d'aide à la rénovation, s'assurer d'une obligation de maintenir la bâtisse au statut de maisons de chambres.**

³ Compte-rendu, Commission sur le développement social et la diversité montréalaise, 4 juillet 2012

Liste des groupes membres du RAPSIM

Abri de l'espoir	GEIPSI (Groupe d'Entraide à l'Intention des Personnes Séropositives et Itinérantes)
Accueil Bonneau	Groupe CDH
Action- Autonomie	GIT (Groupe Information Travail)
Action-réinsertion / Sac-à-dos	Groupe Paradoxe
Anonyme – Unité d'intervention mobile	Habitations L'escalier de Montréal
Armée du Salut – Centre Booth *	Habitations Oasis de Pointe Saint-Charles
Arrêt-Source	Infologis de l'est de l'île de Montréal
Association Bénévole Amitié	Itinéraire – Groupe communautaire
ADDS (Association pour la défense des Droits sociaux du Montréal Métropolitain)	Logis Phare
Association d'entraide Le Chaînon	Logis Rose-Virginie
Association logement Amitié	Maison des amis du Plateau Mtl-Royal
Atelier d'Habitation de Montréal	Maison du Père
Auberge du cœur – Le Tournant	Ma Chambre
Auberge communautaire du Sud-ouest	Maison Benoit-Labre
Auberge Madeleine	Maison Grise de Montréal
Avenue hébergement communautaire	Maison Lucien-L'Allier
À deux mains/ Head and hands	Maison Marguerite de Montréal
Bureau consultation jeunesse (BCJ)	Maison du Pharillon
Bonsecours	Maison de réhabilitation l'exode
CACTUS Montréal	Maison St-Jacques
C.A.S.A . Bernard-Hubert *	Maison Tangente
Centre associatif polyvalent d'aide Hépatite C (CAPAHC)	Maisons de l'Ancre
CAP St-Barnabé	Médecins du Monde – Projet Montréal
Carrefour communautaire de Rosemont – l'Entre-Gens	Méta d'Âme
Centre d'écoute - Face à face	Mission Bon Accueil
CRAN (Centre de recherche et d'aide pour narcomanes)	Mission Communautaire de Montréal
Carrefour familial Hochelaga	MultiCaf
Centre d'amitié Autochtones	P.A.S. de la rue
Centre de jour St-James	Passages
Centre de soir Denise-Massé	PIAMP (Projet d'intervention auprès des mineur-es prostitué-es)
Centre NAHA	Plein Milieu
Chambreclerc	Projets Autochtones du Québec
Chez Doris	Projet Genèse
CSSS Jeanne-Mance *	Refuge des Jeunes de Montréal
Comité BAILS	Réseau Habitation Femmes (RHF)
Comité logement Ville-Marie	Ressources Jeunesse de Saint-Laurent
Comité social Centre-Sud	REZO - santé et mieux-être des hommes gais et bisexuels
Dans la rue	Rue des Femmes de Montréal
Dîners Saint-Louis	Mission Saint-Michel
Dianova Canada	Service d'hébergement Saint-Denis
Diogène	Société St-Vincent-de-Paul
Dopamine	Spectre de rue
En Marge 12-17	Stella
Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve	Sidalys
Fondation de la rue à la réussite	TRAC (Travail de rue Action communautaire)
Fondation d'Aide Directe – Sida Mtl	Villa Exprès pour toi
Foyer des jeunes travailleurs et travailleuses de Montréal	YMCA du Québec – Aide à l'itinérance (Premier arrêt et Dialogue)
	Y des Femmes de Montréal

* groupe associé