
Sauvegarde des maisons de chambres : acquis, défis et pertinence en 2018

Synthèse des pistes d'action

Les maisons de chambres (MC) continuent de jouer un rôle essentiel tant pour prévenir le passage à la rue que pour permettre à des personnes d'en sortir. Malgré des actions menées en faveur de sa sauvegarde, ce parc de logements est vieillissant et s'amenuise avec une perte continue d'unités. Des enjeux demeurent tant pour préserver les MC existantes sur le marché privé que pour les transformer en logement social.

Dans ce contexte et dix ans après avoir organisé une commission populaire sur les MC, **le RAPSIM a souhaité dresser un état des enjeux actuels entourant la sauvegarde des MC.** Pour cela, il a rassemblé différents acteurs afin de :

- Dresser un bilan des actions menées dans les dernières années en faveur de la sauvegarde ;
- Dégager des pistes pour mieux orienter les actions en réponse aux besoins actuels.

Pour mener à bien cette démarche, le RAPSIM a mis sur pied **un comité de pilotage** composé de membres et partenaires. Ce Comité a organisé, à l'automne 2018, **quatre groupes de discussion** portant sur les thèmes suivants :

1 Prévenir la fermeture

Interventions sur le parc privé et amélioration des conditions de vie des locataires

2 Agir en cas de fermeture

Développer des réponses adaptées aux besoins des locataires

3 Défis de la socialisation de maisons de chambres

Enjeux et besoins (partie 1)

4 Défis de la socialisation de maisons de chambres

Enjeux et besoins (partie 2)

Ces groupes de discussion ont été complétés par des rencontres avec des acteurs ciblés et ont permis de dégager les pistes d'action présentées dans le présent rapport. Ces pistes constituent l'aboutissement de réflexions collectives qui se sont étalées entre le printemps 2018 et l'hiver 2019. Elles s'adressent à une diversité d'acteurs impliqués dans la sauvegarde des MC ou plus largement dans la lutte à l'itinérance à Montréal, dont des représentants des milieux communautaires et institutionnels ainsi que des élu.e.s.

Elles orienteront les actions et les demandes du RAPSIM dans les prochaines années, **mais visent aussi à être portées et développées plus largement par ses partenaires institutionnels et communautaires.** En effet, le RAPSIM souhaite que cette démarche permette de mieux orienter les actions concertées de ces différents acteurs en faveur de la sauvegarde des MC et de mieux répondre aux besoins des personnes qui y vivent.

Qu'est-ce qu'une maison de chambres ?

Une maison de chambres (MC) est un immeuble offrant en location des chambres et dont plusieurs équipements sont partagés entre les locataires (cuisine, salle de bain et/ou toilettes). Elles peuvent être louées sur le marché locatif privé (MC privées) ou appartenir à des organismes sans but lucratif (MC socialisées) offrant du logement social à des personnes à faible revenu.

Résumé des pistes d'action

1

Que l'ensemble des partenaires (communautaires, institutionnels et élus) reconnaisse le rôle essentiel joué par les MC pour loger des personnes ayant vécu ou étant à fort risque d'itinérance et l'importance d'en assurer la sauvegarde par :

- **Le maintien de MC sur le parc locatif privé ;**
 - **La socialisation de MC à risque de vente ou de fermeture**, c'est-à-dire leur transformation en logement social géré par des OBNL d'habitation. Que la socialisation favorise le maintien de la typologie chambre et garantisse le droit des locataires en place au maintien en logement.
-

2

Que les regroupements communautaires en logement et itinérance développent une vision commune et reconnaissent l'importance d'une diversité d'actions en faveur de la sauvegarde des MC, la préservation des milieux de vie et la défense des droits des locataires chambreurs.

3

Afin de protéger le parc de MC existant :

- **Que la Ville mette sur pied un comité d'action** dont le mandat sera de définir des mesures concrètes pour protéger ce parc contre la vente ou la transformation **à travers des outils réglementaires et/ou la définition d'un statut particulier pour les MC**, et qu'elle s'engage à en assurer la mise en œuvre rapidement (dans un délai de deux ans) ;
 - **Qu'un moratoire sur la transformation de MC** en d'autres formes d'habitations soit instauré en attendant la mise en place de ces mesures.
-

4

Afin d'améliorer les conditions de vie dans les MC privées sans les menacer de fermeture :

- **Que la Ville développe un mode d'intervention spécifique** en matière de lutte à l'insalubrité dans les MC, incluant celles qui sont exploitées de façon non-conforme ou illégale ;
- **Qu'elle s'assure que cette approche spécifique soit appliquée** et que ces objectifs soient poursuivis **par les services centraux autant que par les services d'arrondissement ;**
- **Que des liens étroits soient systématiquement faits** en amont et lors de ces interventions **avec les organismes communautaires** intervenant auprès des locataires concernés sur le terrain.

5

Afin de mieux répondre aux besoins des locataires lors de la vente ou la fermeture d'une MC :

- **Que des réponses adaptées** (procédures et modalités d'intervention) **aux besoins spécifiques des chambreurs** soient développées;
- Dans le cas d'une intervention en salubrité, **qu'un plan de relocalisation** adapté au profil des locataires concernés **soit systématiquement prévu** et ce, **de façon préventive et concertée** avec les groupes communautaires du quartier;
- **Que les besoins d'accompagnement de l'ensemble des personnes habitant le milieu de vie**, au-delà des seules personnes qui y sont officiellement domiciliées, **soient reconnus.**

6

Que le gouvernement du Québec et la Ville renforcent les mécanismes de défense des droits des locataires de MC, notamment par :

- Le renforcement des recours possibles pour les locataires (droit au maintien en logement);
- L'augmentation du financement des groupes de défense collective des droits des locataires;
- Le développement d'outils spécifiques aux besoins des chambreurs (brochure, ateliers, etc.);
- Le soutien à la mise en place de groupes de soutien par les pairs.

7

Qu'une attention particulière soit accordée aux besoins des femmes vivant en maisons de chambres, notamment en matière de sécurité. À ce titre, que des outils spécifiques soient développés en collaboration étroite avec les groupes de femmes impliqués dans la lutte aux violences faites aux femmes locataires.

8

Lors des mises en vente de MC privées, que l'achat par les OBNL d'habitation soit favorisé, par :

- **La mise en place d'un fonds d'acquisition spécifique aux MC** dont le délai d'obtention est court;
- **L'utilisation par la Ville de son droit de préemption** dans le cas d'une vente de MC.

9

Que les programmes d'habitation, dont AccèsLogis Montréal, soient mieux adaptés, afin qu'ils favorisent davantage les projets de socialisation de MC, notamment par un assouplissement des critères et un meilleur financement des unités.

10

Que le financement global* et récurrent du soutien communautaire en logement social soit augmenté et que l'arrimage entre ce financement et celui de la construction soit assuré.

* Par financement global, on entend un financement non attaché à une population ciblée ou à une pratique d'intervention en particulier.

11

Que le programme fédéral en itinérance *Vers un Chez soi* (anciennement SPLI) continue de jouer un rôle important dans le financement de ces projets, en maintenant une approche globale et communautaire dans l'affectation de ces fonds au Québec.

12

Que soit favorisé le développement d'une diversité de projets de MC socialisées en réponse aux besoins de populations variées, et ce par les moyens suivants :

- La possibilité de développer des projets dans le cadre de différents programmes;
 - La mise à contribution de la SHDM (notamment pour soutenir des projets en achat-simple);
 - Le soutien par la Ville de projets pilotes;
 - L'utilisation des fonds issus de la Stratégie nationale en logement (SCHL).
-

13

Que soit soutenu le développement de projets de MC socialisées prenant en considération les besoins spécifiques des femmes, que ce soit par des pratiques plus adaptées à leurs besoins dans les projets mixtes ou par le développement de projets non-mixtes (spécifiquement réservés aux femmes).

14

Que les différents programmes permettent le respect du droit au maintien dans les lieux des locataires en place au moment de la socialisation. Pour ce faire, que des mécanismes de relocalisation temporaire adaptés aux besoins des chambreurs soient prévus (logement accessible, sans condition et autant que possible dans le même quartier) en cas de travaux majeurs à effectuer.

15

Que soit davantage encouragée la création de nouvelles unités de MC en construction neuve, dans le cadre des programmes actuels, afin de contrer la perte d'unités.



📍 1431, rue Fullum, suite 203
Montréal, Québec H2K 0B5
☎ 514 879-1949
✉ info@rapsim.org

rapsim.org  