

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

DÉFIS ET PISTES D'INTERVENTION

POUR LA PRÉSERVATION ET L'AMÉLIORATION
DU PARC DE MAISONS DE CHAMBRES PRIVÉES
AU QUÉBEC



COORDINATION DU CONTENU

Direction de la planification, des études et de la statistique

COORDINATION DE L'ÉDITION ET CONCEPTION GRAPHIQUE

Direction des communications

Publié par la

Société d'habitation du Québec

Aile Saint-Amable

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Québec (Québec) G1R 5E7

Téléphone : 1 800 463-4315 (sans frais partout au Québec)

Télécopieur : 418 643-4560

Courriel : infoshq@shq.gouv.qc.ca



(SHQ)



SocietehabitationQuebec



HabitationSHQ

Ce document peut être téléchargé à partir du site Web de la SHQ au
www.habitation.gouv.qc.ca.

Sur demande, ce document peut être adapté,
en tout ou en partie, à certains médias substitués.

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2017
ISBN 978-2-550-77967-4 (PDF)

© Gouvernement du Québec, 2017

REMERCIEMENTS

La Société d'habitation du Québec tient à remercier tous les intervenants qui ont accepté de la rencontrer. Sans leur expertise et leur collaboration, la rédaction de ce rapport n'aurait pas été possible.

AVIS

Les auteurs tiennent à préciser que ce rapport de consultation concerne le parc privé de maisons de chambres. De ce fait, bien qu'il aborde succinctement les maisons de chambres sociales et communautaires créées dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, il n'a pas pour objectif d'établir un état de situation de ce parc. Il présente plutôt une synthèse des propos formulés lors d'une consultation restreinte et ciblée tenue dans le cadre de l'action 11 du Plan d'action interministériel en itinérance 2015-2020 : ***Mobilisés et engagés pour prévenir et réduire l'itinérance***. Conséquemment, il ne vise pas à documenter de manière exhaustive les parcs de maisons de chambres.

De plus, le rapport fait état des points de vue émis par les intervenants consultés. Les pistes d'intervention présentées ne reflètent donc pas nécessairement la position de la Société d'habitation du Québec.



LISTE DES SIGLES UTILISÉS

ACL	AccèsLogis
CMA	Coût maximal admissible
CMCQ	Comité Maison de chambres de Québec
CSSS	Centre de santé et de services sociaux
FOHM	Fédération des OSBL d'habitation de Montréal
LSSS	Loi sur les services de santé et les services sociaux
MAPAQ	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec
MSSS	Ministère de la Santé et des Services sociaux
OMHM	Office municipal d'habitation de Montréal
OMHQ	Office municipal d'habitation de Québec
OSBL	Organisme sans but lucratif
RAPSIM	Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal
RI	Ressource intermédiaire
RNI	Ressource non institutionnelle
RSIQ	Réseau SOLIDARITÉ Itinérance du Québec
RTF	Ressources de type familial
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec
SPLI	Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance

SOMMAIRE

Le présent rapport fait état des résultats de la consultation entreprise au printemps 2016 par la Société d'habitation du Québec (SHQ) auprès d'intervenants ayant une expertise dans le domaine des maisons de chambres privées. Celles-ci offrent des chambres en location incluant des services sanitaires de base, dont un ou plusieurs sont situés dans des espaces communs. Cette démarche s'inscrit dans le cadre du Plan d'action interministériel en itinérance 2015-2020 : **Mobilisés et engagés pour prévenir et réduire l'itinérance**, sous la responsabilité du ministère de la Santé et des Services sociaux. L'action 11 de ce plan consiste à offrir des logements abordables, sécuritaires et salubres avec accompagnement. Pour y arriver, la SHQ s'est entre autres engagée :

« [à accorder un] soutien à l'achat et à la rénovation de bâtiments, tels que les maisons de chambres, afin d'en protéger la vocation et de faciliter l'accès à un logement abordable. Un groupe de travail intersectoriel mis en place par la SHQ à cette fin transmettra son rapport. » (moyen 11.2)

En amont de la mise en œuvre de toutes interventions, il s'avérait essentiel de connaître les défis relatifs à ce parc de logements. C'est pourquoi la SHQ a réalisé une consultation ciblée ayant pour visée de mieux comprendre les besoins et les défis liés à la préservation de ce parc et de dégager les moyens et priorités d'action à cet égard. À ces objectifs s'est ajoutée la clarification des rôles et responsabilités des différents acteurs concernés.

Certains constats se dégagent des propos des intervenants rencontrés. Les maisons de chambres privées représentent un maillon essentiel dans l'offre de logements abordables, particulièrement pour la clientèle en situation de vulnérabilité. Ainsi, en raison de leur rôle dans la prévention et la réduction de l'itinérance, leur préservation est essentielle. Selon les intervenants consultés, elles présentent toutefois des problèmes majeurs :

- l'accessibilité restreinte à des chambres salubres et sécuritaires;
- l'effritement du parc;
- la méconnaissance par les intervenants de la composition du parc et de sa clientèle;
- l'offre de services destinée à la clientèle couramment inappropriée.

Pour remédier à ces difficultés, diverses pistes d'intervention ont été soulevées en matière :

- de suivi, de maintien et de rénovation du parc existant;
- d'amélioration du soutien aux propriétaires et à la clientèle;
- de développement et de socialisation d'une certaine proportion du parc.

Considérant le caractère multifactoriel des problèmes rencontrés dans ce type de logements, la SHQ ne peut intervenir seule. C'est pourquoi elle estime qu'il est essentiel d'établir, avant toute intervention, une concertation impliquant l'ensemble des acteurs gouvernementaux, municipaux, privés et communautaires afin d'assurer une réponse cohérente, intégrée et durable au défi que représentent la préservation et l'amélioration du parc de maisons de chambres privées. Les résultats présentés dans ce rapport pourront alimenter et guider les discussions. Dans le but d'offrir une solution adaptée à chacun des territoires, cette concertation devra, par la suite, s'inscrire à une échelle locale.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE I : CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES MAISONS DE CHAMBRES	2
DÉFINITION DES MAISONS DE CHAMBRES.....	3
LOCALISATION ET COÛT DES MAISONS DE CHAMBRES	5
CHAPITRE II : OBJECTIFS ET DÉMARCHE	7
OBJECTIFS	8
PORTÉE ET LIMITES.....	8
CHAPITRE III : PRINCIPAUX CONSTATS FORMULÉS PAR LES INTERVENANTS.....	9
UN MAILLON ESSENTIEL DU CONTINUUM DU LOGEMENT	10
UNE CONNAISSANCE LIMITÉE DU PARC	12
UN EFFRITEMENT DU PARC	14
UNE NON-CONFORMITÉ D'UNE PARTIE DU PARC AUX RÈGLEMENTS DE SALUBRITÉ ET DE SÉCURITÉ	15
UN NON-RESPECT ET UNE MÉCONNAISSANCE DES DROITS DES CHAMBREURS	17
UNE COHABITATION DIFFICILE ENTRE LES CHAMBREURS	18
UNE INSUFFISANCE DE L'ACCOMPAGNEMENT ET DU SOUTIEN OFFERTS AUX LOCATAIRES PLUS VULNÉRABLES	19
REMISE EN QUESTION DE LA CERTIFICATION ÉVENTUELLE	22
PARTICULARITÉS DES MILIEUX HORS DES GRANDS CENTRES URBAINS ET EN RÉGION	22
CHAPITRE IV : PISTES D'INTERVENTION SUGGÉRÉES PAR LES INTERVENANTS.....	25
LE SUIVI, LE MAINTIEN ET LA RÉNOVATION DU PARC EXISTANT	26
L'AMÉLIORATION DU SOUTIEN AUX PROPRIÉTAIRES ET À LA CLIENTÈLE	29
LE DÉVELOPPEMENT ET LA SOCIALISATION DES MAISONS DE CHAMBRES	30

CHAPITRE V : RÔLES ET RESPONSABILITÉS DES ACTEURS	32
LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL.....	33
LE GOUVERNEMENT PROVINCIAL.....	33
LES MUNICIPALITÉS	34
LES PROPRIÉTAIRES	34
LE MILIEU COMMUNAUTAIRE	35
LES CHAMBREURS	35
CONCLUSION	37
ANNEXE : ORGANISATIONS CONSULTÉES	39
BIBLIOGRAPHIE	42

INTRODUCTION

L'itinérance constitue l'expression de la pauvreté extrême. Elle découle de facteurs de nature structurelle, individuelle et institutionnelle (Commission des affaires sociales juin 2008). Pour les femmes et les hommes qui la vivent, elle est synonyme de grande précarité, d'isolement ainsi que d'absence de logement et de ressources. Les conséquences négatives qui en découlent sur les plans humain, social et économique affectent non seulement les personnes itinérantes elles-mêmes, mais la société dans son ensemble. S'il n'existe pas de consensus sur une définition de l'itinérance auprès des intervenants et des chercheurs, on observe toutefois une tendance à l'adoption d'une définition large. Le Plan d'action interministériel en itinérance 2015-2020 : *Mobilisés et engagés pour prévenir et réduire l'itinérance* (Plan) la décrit comme suit :

« [...] l'itinérance désigne un processus de désaffiliation sociale et une situation de rupture sociale qui se manifestent par la difficulté pour une personne d'avoir un domicile stable, sécuritaire, adéquat et salubre en raison de la faible disponibilité des logements ou de son incapacité à s'y maintenir et, à la fois, par la difficulté de maintenir des rapports fonctionnels, stables et sécuritaires dans la communauté. L'itinérance s'explique par la combinaison de facteurs sociaux et individuels qui s'inscrivent dans le parcours de vie des hommes et des femmes. » (MSSS 2014, 6)

Par la Politique nationale de lutte à l'itinérance *Ensemble, pour éviter la rue et en sortir* (Politique), le gouvernement du Québec s'est doté d'une stratégie globale, cohérente et durable pour prévenir et réduire l'itinérance. Adoptée en 2014, cette politique constitue la première initiative en la matière. Sa vision repose sur « l'affirmation de la dignité et des capacités et sur la reconnaissance des droits de chaque personne » (MSSS 2014, 28). Le Plan, sous la responsabilité du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS), en est la concrétisation. Il témoigne d'une volonté d'harmonisation et de concertation des actions pour prévenir et réduire l'itinérance et pour que davantage de personnes, parmi les plus démunies, aient la possibilité de vivre dans des conditions convenables. Ainsi, en conformité avec les orientations de la Politique, l'action 11 du Plan consiste à offrir des logements abordables, sécuritaires et salubres avec accompagnement. Pour y arriver la SHQ s'est, entre autres, engagée :

« [à accorder un] soutien à l'achat et à la rénovation de bâtiments, tels que les maisons de chambres, afin d'en protéger la vocation et de faciliter l'accès à un logement abordable. Un groupe de travail intersectoriel mis en place par la SHQ à cette fin transmettra son rapport. » (moyen 11.2)

Ce rapport fait état des propos recueillis lors d'une consultation restreinte et ciblée menée par la SHQ au printemps 2016. Par cette démarche, la SHQ souhaitait, en amont de toute intervention, d'une part mieux comprendre les besoins et enjeux liés à la préservation du parc privé de maisons de chambres, notamment dans les grands centres urbains, et ce, considérant les besoins des personnes vulnérables s'y logeant et, d'autre part, dégager des priorités d'action éventuelles. Ce document synthèse propose d'abord de donner une définition plus spécifique ainsi que de préciser les principales caractéristiques de ce type de logements avant d'exposer brièvement la démarche de consultation entreprise. Il présente par la suite les grands constats ainsi que les pistes de solution dégagés, avant de conclure sur les rôles et responsabilités des différents intervenants relativement à ce parc de logements.

CHAPITRE I : CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES MAISONS DE CHAMBRES



Selon le rapport *Maisons de chambres en péril : la nécessité d'agir* du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM 2010), les maisons de chambres sont apparues dans le dernier tiers du 19^e siècle dans un contexte d'industrialisation et de mouvements migratoires vers les villes. Puis, elles se sont développées lors d'une deuxième vague s'étalant des années 1920 aux années 1950. Principalement localisées dans les quartiers centraux des grandes agglomérations, elles accueillaient alors des travailleurs de classe moyenne issus des milieux ruraux. Actuellement considérées comme une solution à l'itinérance, elles occupent une place importante dans l'offre de logements pour les personnes seules et vulnérables à faible revenu ainsi que pour celles optant pour ce type de logement en raison de leur mode de vie (SCHL 2006). Afin d'assurer une compréhension commune de ce qu'est une maison de chambres, il importe d'en préciser la nature ainsi que les principales caractéristiques en matière de coût et d'emplacement.

DÉFINITION DES MAISONS DE CHAMBRES

Les maisons de chambres sont considérées comme un logement parfois permanent, parfois temporaire, selon le profil des personnes qui s'y logent¹. Elles offrent des chambres en location incluant des services sanitaires de base (toilette, baignoire ou douche, cuisinette), dont un ou plusieurs sont situés dans des espaces communs. Les chambres sont généralement meublées (lit, commode et meuble de rangement, etc.). Aucune certification n'est exigée pour exploiter ce type d'habitation. Un certificat d'occupation doit toutefois être délivré par la Ville afin d'assurer la conformité du zonage. Les maisons de chambres sont également soumises à diverses réglementations municipales, notamment en matière d'entretien et de salubrité des logements.

La terminologie « maisons de chambres » peut faire référence à plusieurs réalités qu'il convient de préciser et de distinguer :

- ▶ Selon le mode de gestion :
 - ▶ maisons de chambres privées (avec ou sans pension);
 - ▶ maisons de chambres sociales et communautaires.
- ▶ Selon la clientèle appelée à s'y loger :
 - ▶ maisons de chambres spécialisées;
 - ▶ maisons de chambres généralistes.

1. Les chambreurs résidant dans des maisons de chambres sociales et communautaires tendent à y demeurer de manière permanente alors que la vocation de ces ressources devrait être temporaire ou transitoire. C'est davantage le cas des personnes ayant vécu dans la rue pendant une longue période ou de celles présentant des troubles mentaux.

Dans le cadre de ce rapport, les **maisons de chambres privées** désignent les immeubles exploités dans une perspective lucrative relevant de la logique du marché résidentiel privé. Sont exclues de cette définition celles gérées par les réseaux universitaire et collégial pour une clientèle étudiante ainsi que les résidences privées pour aînés, qui sont encadrées par la Loi sur les services de santé et les services sociaux (LSSS) (RLRQ, c. S-4.2). Chaque municipalité ou arrondissement peut définir, dans ses règlements d'urbanisme et de zonage, le nombre minimal de chambres requis pour qu'un immeuble soit catégorisé comme maison de chambres.

Les maisons de chambres privées n'offrent généralement aucun service. Toutefois, à titre d'exemple, la ville de Québec possède un parc de **maisons de chambres avec pension privées**. Celles-ci s'adressent à des personnes en situation actuelle de vulnérabilité et ayant besoin de soutien dans leurs activités de la vie quotidienne en raison de diverses problématiques. Elles offrent différents services à leurs locataires (services alimentaires, gestion de la médication, buanderie, etc.).

Les **maisons de chambres sociales et communautaires** désignent, pour leur part, des immeubles gérés par des organismes sans but lucratif (OSBL). Plusieurs d'entre elles offrent des chambres subventionnées, ce qui permet à leurs locataires de payer un loyer équivalent à 25 % de leurs revenus. De plus, un grand nombre offre des services d'intervention en soutien communautaire. Certaines ont reçu de la SHQ des subventions à la construction, notamment dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (ACL).

Il est également possible de regrouper les maisons de chambres en deux grandes catégories, à savoir les **généralistes**, qui accueillent une clientèle mixte, et les **spécialisées**, consacrées à des clientèles particulières (par exemple, personnes atteintes de troubles mentaux ou vivant avec des dépendances, personnes s'engageant dans un plan d'intervention visant leur insertion en emploi, etc.). Certaines maisons sont soumises à des conventions avec le réseau de la santé et des services sociaux pour accueillir une clientèle spécifique. Elles s'apparentent à des ressources intermédiaires (RI) ou à des ressources de type familial (RTF)². À ce titre, elles doivent offrir plusieurs services de soutien et d'assistance, dont :

- ▶ offrir une chambre ou un appartement sécuritaire, propre et fonctionnel;
- ▶ s'assurer de la réalisation des activités de la vie domestique, de la vie quotidienne et des bonnes habitudes de vie de l'usager;
- ▶ s'assurer d'un suivi adéquat de l'ensemble des services de santé et des services sociaux nécessaires (Direction générale des services sociaux 2016, 68).

Le parc de maisons de chambres englobe donc plusieurs réalités selon le mode de gestion et la clientèle desservie.

2. Une RI, qui peut être une personne physique ou un organisme, offre des services de soutien et d'assistance ainsi qu'un hébergement. Elle constitue une ressource non institutionnelle (RNI). Cette dernière se définit comme une ressource d'hébergement associée au réseau de la santé et dont la clientèle est composée d'adultes ayant des problèmes de santé mentale. Les services peuvent inclure le repas, l'entretien ménager, la distribution de la médication et un suivi psychologique individuel (Centre de santé et de services sociaux (CSSS) de la Vieille-Capitale 2015). La RTF constitue la deuxième forme de RNI. Selon l'article 311 de la LSSS, elle peut être une famille d'accueil ou résidence d'accueil (Agence de la santé et des services sociaux de la Mauricie et du Centre-du-Québec 2014).

LOCALISATION ET COÛT DES MAISONS DE CHAMBRES

Les maisons de chambres se concentrent généralement dans les quartiers centraux.

- ▶ À Montréal, 66 % des maisons de chambres (privées, sociales et communautaires) se concentrent dans les arrondissements centraux de Ville-Marie, du Plateau-Mont-Royal et de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. 26 % se situent dans les arrondissements de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, de Rosemont-La Petite-Patrie et du Sud-Ouest (Ville de Montréal mars 2007)³.
- ▶ À Québec, 65,8 % des maisons de chambres (ce qui représente 74,6 % des chambres) se concentrent dans l'arrondissement La Cité-Limoilou. Le quartier Saint-Roch comprend la plus forte concentration de maisons de chambres sans pension (CSSS de la Vieille-Capitale 2015).

Cette localisation dans les quartiers centraux permet aux chambreurs de résider à proximité d'un nombre important de services, notamment ceux qui sont offerts par les ressources communautaires, et d'avoir accès aisément au transport collectif. Cet emplacement de choix rend toutefois les maisons de chambres privées sujettes aux pressions immobilières.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL 2006), dans la majorité des villes, les maisons de chambres demeurent une option de logement abordable. En effet, le chauffage, l'éclairage et l'électricité sont généralement inclus dans le loyer. De plus, comme elles sont meublées, les coûts d'installation des chambreurs demeurent limités.

- ▶ À Montréal, l'inventaire des maisons de chambres réalisé en 2006 évaluait le loyer mensuel d'une chambre à 343 \$ (Ville de Montréal mars 2007). La Ville de Montréal estime toutefois, selon les données de 2016, qu'il y a eu depuis une augmentation de plus de 100 \$ à ce coût.
- ▶ À Sherbrooke, en 2011, le loyer en maison de chambres était évalué à 309 \$ (CSSS-IUGS 2012).
- ▶ À Québec, selon les données les plus récentes, il varierait entre 331 \$ et 362 \$ sans repas, et entre 695 \$ et 777 \$ avec repas (CSSS de la Vieille-Capitale 2015).

Ce type de logement constitue donc une ressource importante en habitation. Mais malgré sa relative abordabilité, il n'en demeure pas moins que nombre de chambreurs consacrent plus de 30 % de leur revenu mensuel au paiement de leur loyer, et ce, même si la qualité des lieux n'est pas toujours adéquate.

3. Les données ont été recensées en 2006.

PORTRAIT GÉNÉRAL DU PARC DE MAISONS DE CHAMBRES PRIVÉES DANS CERTAINS CENTRES URBAINS

SHERBROOKE

- ▶ 17 maisons de chambres (227 chambres) (CSSS-IUGS 2012).

MONTRÉAL

- ▶ 4 252 chambres, dont 2 915 chambres privées (180 maisons) et 1 337 chambres en OSBL (67 maisons) (Ville de Montréal mars 2007).⁴
- ▶ Les maisons de chambres comptent en moyenne 16 chambres (Ville de Montréal mars 2007).

QUÉBEC

- ▶ Naissance en 1978 d'un réseau de maisons de chambres.
- ▶ 120 maisons de chambres (1 313 chambres), dont 35 offrent un service de pension (CSSS de la Vieille-Capitale 2015).

EN RÉSUMÉ...

- ▶ Les maisons de chambres offrent des chambres en location incluant des services sanitaires de base, dont un ou plusieurs sont situés dans des espaces communs.
- ▶ Le parc de maisons de chambres est subdivisé en fonction de son mode de gestion et de la clientèle desservie :
 - ▶ **Mode de gestion :**
 - ▶ maisons de chambres privées (avec ou sans pension);
 - ▶ maisons de chambres sociales et communautaires.
 - ▶ **Clientèle appelée à s'y loger :**
 - ▶ maisons de chambres spécialisées;
 - ▶ maisons de chambres généralistes.

CHAPITRE II : OBJECTIFS ET DÉMARCHE



OBJECTIFS

Par cette démarche de consultation, la SHQ souhaitait, d'une part, mieux comprendre les besoins et enjeux liés à la préservation du parc privé de maisons de chambres, notamment dans les grands centres urbains, et ce, considérant les besoins des personnes vulnérables s'y logeant et, d'autre part, dégager des priorités d'action à cet égard. Elle souhaitait également préciser les rôles et responsabilités des différents acteurs concernés par ce segment du parc de logements.

PORTÉE ET LIMITES

Afin de bien cerner le sujet et de répondre plus précisément à l'action 11.2 du Plan, la SHQ a effectué une consultation restreinte et ciblée auprès d'organisations clés, considérées comme telles en raison de leur connaissance des maisons de chambres privées, bien qu'elles œuvrent dans le milieu communautaire et social. Ces organisations proviennent des régions de Montréal et de Québec; seul le Réseau SOLIDARITÉ Itinérance du Québec (RSIQ) offre une perspective nationale. Un des organismes rencontrés possédait plus spécifiquement une expertise auprès d'une clientèle ayant des troubles mentaux. La liste complète et détaillée des organisations rencontrées est disponible en annexe. Aussi, comme ces questions touchent les conditions de vie de populations marginalisées, des représentants du MSSS ont assisté à la majorité des rencontres.

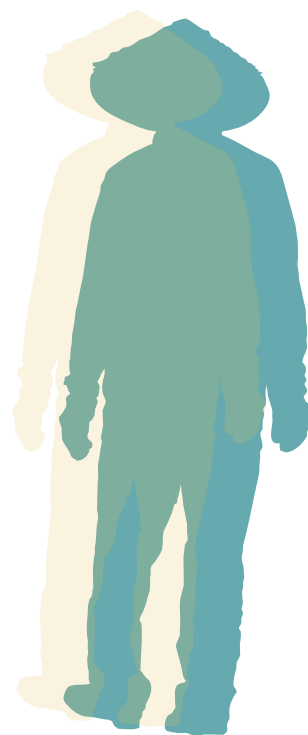
Lors d'entrevues semi-dirigées, les intervenants, issus des secteurs municipal ou communautaire, ont été invités à exposer les défis liés aux maisons de chambres, particulièrement celles destinées à des clientèles vulnérables. Certains intervenants ont été rencontrés essentiellement pour leur expertise relative aux programmes ou leur connaissance du parc privé, d'autres pour leur expérience de gestion de maisons de chambres ou encore pour leurs interventions auprès des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir. Cette façon de procéder avait pour principal objectif de faire ressortir les difficultés propres au parc privé de maisons de chambres, et, subséquemment, de définir les pistes d'action possibles pour y remédier.

Une revue de la littérature portant principalement sur les documents produits par le CSSS de la Vieille-Capitale, le Comité Maison de chambres de Québec (CMCQ), la Ville de Montréal, le RAPSIM de même que le RSIQ a également appuyé l'analyse.

Bien que la consultation couvre l'ensemble du territoire québécois, elle porte essentiellement sur les parcs de maisons de chambres des villes de Montréal et de Québec. De plus, comme l'action 11.2 concerne avant tout la qualité du cadre bâti et l'abordabilité des maisons de chambres, un portrait détaillé de la clientèle n'a pas été réalisé. Par ailleurs, les informations permettant de dresser un profil complet des chambreurs pour l'ensemble du parc (privé ainsi que social et communautaire) sont actuellement insuffisantes⁵. Les propos des intervenants rencontrés ont toutefois permis de dégager de grandes caractéristiques de cette clientèle.

5. La SHQ ne dispose pas de données précises sur le parc de maisons de chambres sociales et communautaires. Des données sur la typologie des logements sont disponibles pour les programmes Habitations à loyer modique (HLM), Supplément au loyer (PSL), AccèsLogis Québec (ACL) et Allocation-logement (PAL). Pour ces quatre programmes, il est possible de savoir que le logement est de typologie « chambre », mais on ne peut déterminer si celle-ci est située dans une maison de chambres.

CHAPITRE III : PRINCIPAUX CONSTATS FORMULÉS PAR LES INTERVENANTS



À la lumière des entretiens réalisés⁶, plusieurs constats se dégagent tant sur l'importance des maisons de chambres privées en matière d'offre de logements que sur les difficultés liées à leur recensement, à leur maintien, à la qualité des milieux de vie qu'elles proposent, à leur gestion et à leur clientèle.

UN MAILLON ESSENTIEL DU CONTINUUM DU LOGEMENT⁷

Un consensus émerge chez les intervenants rencontrés autour de la nécessité de préserver les maisons de chambres privées. La maison de chambres serait, selon l'expression consacrée, « le dernier rempart avant la rue ou le premier logement pour s'en sortir ».

« Ces gens-là [les personnes n'étant pas suffisamment autonomes⁸ pour habiter en logement], ils ne peuvent pas aller ailleurs. C'est pour ça qu'on ne veut pas fermer les maisons de chambres et pensions. On veut améliorer les conditions de vie pour que cette formule-là leur permette de rester dans la communauté. »

« C'est le dernier recours des gens démunis. C'est souvent la dernière étape avant de tomber à la rue et la première étape avant de reprendre une trajectoire résidentielle plus normale. »

Les maisons de chambres privées occupent donc une place indéniable dans le continuum du logement. Elles représentent l'« unique option résidentielle » pour certaines personnes connaissant une difficulté temporaire, quittant, par exemple, un établissement ou souhaitant sortir de la rue (CSSS de la Vieille-Capitale 2015).

Souvent sans bail écrit⁹, la chambre offre une flexibilité de séjour qui en facilite l'entrée et la sortie. De plus, les propriétaires n'exigent pas d'enquête de crédit ou d'autres formes de contrôle pour procéder à la location de leurs chambres, ce qui favorise l'accès au logement pour des personnes marginalisées. La chambre est habituellement meublée, ce qui en fait un logement habitable dans l'immédiat.

« La maison de chambres, c'est un outil pour loger quelqu'un rapidement. C'est meublé, les charges sont incluses. C'est facile de rentrer, facile de sortir. »

6. Dans la suite du document, tous les passages en bleu sont des extraits des entretiens réalisés. Ils peuvent avoir été légèrement modifiés pour en rendre la lecture plus facile.

7. Le continuum du logement fait référence aux différents types de logements disponibles dans un parcours résidentiel, notamment : maisons d'hébergement temporaire et d'urgence, logements transitoires, logements avec services de soutien, logements subventionnés, logements locatifs du marché, logement pour propriétaires-occupants.

8. La notion d'autonomie a été mentionnée par de nombreux intervenants rencontrés. Toutefois, elle repose sur leur perception et non pas sur une évaluation formelle menée par un professionnel de la santé.

9. La plupart du temps, le bail repose sur une entente verbale. Selon la Régie du logement, chaque mois, le renouvellement de la chambre s'effectue automatiquement à moins que le chambreur fasse connaître au propriétaire sa volonté de la quitter dix jours avant la fin du mois.

Les maisons de chambres privées comportent ainsi certains avantages :

- logement d'accès facile, meublé, offrant une flexibilité résidentielle et répondant à un besoin de logement à court terme;
- développement possible, lors de dynamiques de cohabitation positives, de liens sociaux en raison des espaces partagés;
- entretien plus facile pour la clientèle;
- accès à des services de proximité.

Elles peuvent donc constituer une première étape vers une stabilité résidentielle :

« Les membres de PLAISIIRS¹⁰ affirment dans leur témoignage à la Commission [NDLR : Commission populaire sur la sauvegarde des maisons de chambres à Montréal] : "Elle [une chambre] est un outil pour se restructurer, briser l'isolement et changer de mode de vie. Elle est aussi un endroit où on peut recevoir, avoir une intimité et une vie sociale [...] la chambre est gage d'autonomie, de responsabilisation, d'intégration à la société et d'ouverture à une meilleure perspective d'avenir". » (RAPSIM 2010, 9)

À Québec, par exemple, les maisons de chambres avec pension répondent à des besoins bien réels pour des personnes nécessitant un soutien dans leurs activités de la vie quotidienne en raison d'un cumul de problèmes.

« Il y a des gens qui vont utiliser la maison de chambres et la pension parce qu'ils ne sont pas autonomes pour s'occuper d'un logement. Ils ont besoin des services comme l'alimentation ou la buanderie pour pouvoir vivre de façon plus autonome sans être dans une ressource intermédiaire. »

De plus, plusieurs s'entendent sur l'importance de préserver les maisons de chambres généralistes. Si les maisons de chambres spécialisées peuvent accueillir les jeunes en difficulté, les personnes ayant des troubles mentaux ou des dépendances, il s'avère essentiel de répondre aux besoins de personnes tout aussi vulnérables, mais n'ayant pas de problèmes spécifiques. Un intervenant soulignait : *« Tu as autant d'individus que de besoins »*; d'où l'importance d'avoir une pluralité de propositions de catégories de logements, dont les maisons de chambres généralistes.

10. PLAISIIRS : Programme de lieu d'accueil et d'implication sociale pour les personnes utilisatrices de drogues par injection et inhalation, responsables et solidaires.

UNE CONNAISSANCE LIMITÉE DU PARC

Il n'existe pas de recensement récent des maisons de chambres au Québec, d'où la difficulté de mesurer la place qu'elles occupent dans le parc de logements locatifs. Des études ont été réalisées par des municipalités ou des organismes afin d'inventorier le parc de maisons de chambres sur leur territoire (Montréal, Québec, et Sherbrooke). Elles offrent toutefois un portrait de la situation à une date donnée, et elles n'établissent pas toujours de distinctions claires entre les différentes formes de maisons de chambres (privées, sociales et communautaires, généralistes ou spécialisées)¹¹.

Le recensement des maisons de chambre est complexe pour deux raisons :

1. difficulté à obtenir des données exhaustives sur les maisons de chambres n'ayant pas de certificat d'occupation;
2. difficulté à suivre l'évolution des maisons de chambres en activité détenant un certificat d'occupation.

Ainsi, plusieurs intervenants municipaux ont mentionné les défis liés au recensement et au suivi du parc en raison du nombre important de maisons ne détenant pas de certificat d'occupation.

« On a une liste, nous, qu'on tient à jour parmi laquelle il y a peut-être des illégaux, mais on a peut-être 150 adresses, bâtiments qui ont obtenu des certificats de la Ville qui sont vraiment des maisons de chambres traditionnelles avec une cuisine commune. »

« En autant que l'on arrive à le maintenir [le parc de maisons de chambres privées]. Là, on a même de la misère à le recenser. »

Par exemple, les intervenants de la ville de Québec constatent une hausse du nombre de transformations de logements en chambres louées séparément sans demande de certificat d'occupation (CSSS de la Vieille-Capitale 2015). Cette stratégie permet au propriétaire de percevoir un revenu largement supérieur à celui qu'il pourrait obtenir pour le prix du logement sur le marché. Ce type de pratique pose toutefois régulièrement des problèmes sur le plan de la sécurité.

« Des petits immeubles de studios en plus ou moins bon état étaient loués comme le sont les maisons de chambres. Ce sont des "fausses colocations", c'est-à-dire que tu as un appartement assez grand dont chaque chambre est divisée et louée séparément et tout le monde utilise la cuisine. C'est comme une colocation où les gens ne se connaissent pas vraiment entre eux. Ils ne se sont pas formé un groupe pour louer le logement; le propriétaire leur a loué chacun une chambre. Puis c'est assez payant pour le propriétaire, en général. On a vu aussi des exemples de commerces au rez-de-chaussée avec un étage au-dessus ou un troisième étage. C'est plus ou moins divisé, mais il y a une toilette au fond de l'édifice et les gens habitent là. Ils ont une toilette en partage. »

11. La Ville de Montréal a été particulièrement active en matière de recensement de son parc de maisons de chambres privées. Afin de connaître l'évolution du stock et l'état des maisons de chambres, elle a procédé à deux recensements. Le premier, en 2006, couvrait l'ensemble du territoire montréalais et le deuxième, réalisé en 2012, recensait les maisons de chambres des trois arrondissements à plus forte concentration de chambres, soit Ville-Marie, Le Plateau-Mont-Royal et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. À l'été 2016, la Ville de Montréal prévoyait amorcer le recensement de trois arrondissements additionnels, soit le Sud-Ouest, Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et Rosemont-La Petite-Patrie.

De nouvelles réalités apparaissent également, dont la conversion de bungalows en maisons de chambres n'ayant pas de certificat d'autorisation hors du centre-ville et destinées principalement à une clientèle étudiante, mais aussi à des personnes issues de l'immigration.

« Dans Sainte-Foy, des bungalows vont ouvrir leur sous-sol à des gens [...] Ce n'est pas comptabilisé. La Ville n'est pas au courant. C'est une autre réalité. Dans les quartiers résidentiels, on ne les voit pas. »

La tâche de recenser les maisons de chambres se révèle d'autant plus complexe que ce secteur de marché est volatil (fermetures et réouvertures multiples). De plus, comme le certificat d'occupation est délivré au moment de la mise en exploitation de la maison et qu'aucune procédure de renouvellement du certificat n'est exigée en cours d'exploitation, il s'avère difficile pour les villes de connaître les changements d'usage du bâtiment, à moins qu'une dérogation de zonage soit nécessaire.

« Mais, en réalité, le certificat [d'occupation] atteste que tu es conforme au zonage résidentiel, tu réponds au règlement, mais on n'a pas d'inspection systématique. Si jamais quelqu'un change l'usage, on ne le sait pas nécessairement. »

L'analyse seule du rôle d'évaluation foncière ne peut donc pas permettre de recenser l'ensemble des maisons de chambres. Une vérification sur le terrain en partenariat avec les organismes connaissant la clientèle devient essentielle. Sans l'instauration d'opération de cette nature, les instances municipales demeurent souvent informées du statut de maisons de chambres seulement à la suite de plaintes pour insalubrité ou pour nuisance, ou par les services de protection contre l'incendie qui mènent des inspections systématiques.

« [...] un bâtiment de six logements, trois chaque côté, ils [les propriétaires] font entrer des clientèles vulnérables dans leurs bâtiments. Dans un logement, ils prennent les trois chambres. Ils vont prendre aussi le séjour pour mettre une quatrième personne. Ils vont répéter ça pour les 6 unités de logement. Donc, la police est souvent là. On a des plaintes pour des nuisances. Quand on rentre là, on le voit que c'est une clientèle de maison de chambres, sauf qu'au règlement, c'est encore six logements. »

Certains intervenants ont également fait part d'une limite inhérente à un recensement qui se fait en fonction d'une définition strictement réglementaire des maisons de chambres. En effet, celles possédant moins de chambres que le nombre minimal requis en vertu des règlements d'urbanisme ne sont pas comptabilisées.

UN EFFRITEMENT DU PARC

Depuis une quarantaine d'années, un effritement du parc de maisons de chambres dans les centres urbains du Québec est constaté par les intervenants consultés. À titre d'exemple, depuis 1972, une réduction du parc de maisons de chambres montréalais est observée. Elle a été plus marquée entre 1981 et 1989 (-5,6 %) (Ville de Montréal mars 2007). Le RAPSIM estimait qu'entre 2001 et 2005, il y avait eu dans les arrondissements Ville-Marie et Sud-Ouest une disparition de 1 164 chambres à la suite d'un changement de vocation¹² et une fermeture de 6 maisons de chambres pour insalubrité ou insécurité (RAPSIM 2005) (RAPSIM 2007). Le rapport *Maisons de chambres en péril : la nécessité d'agir* faisait également état d'une réduction du parc de maisons de chambres (RAPSIM 2010). Le rapport sur Sherbrooke soulignait l'insuffisance de l'offre sur ce territoire (CSSS-IUGS 2012). Celui sur la ville de Québec faisait état d'une préoccupation quant à la diminution et la préservation de ce segment de l'offre résidentielle (CSSS de la Vieille-Capitale 2015).

Lors de la consultation, il a été mentionné par certains intervenants que la construction de logements sociaux et communautaires dans le créneau des maisons de chambres (ou des studios) a contribué à réduire l'incidence négative de l'effritement du parc sur la clientèle. Il n'en reste pas moins que plusieurs considèrent que l'offre de maisons de chambres privées à travers le Québec demeure insuffisante et qu'il est impératif de la préserver. En effet, outre la détérioration du parc associée à son vieillissement, les maisons de chambres privées situées dans les quartiers centraux sont particulièrement sujettes aux pressions ou aux spéculations immobilières. Leur vente ou leur transformation en d'autres formules résidentielles ou commerciales deviennent des options lucratives pour les propriétaires. Aussi, dans certains secteurs, la conversion de ces édifices peut contribuer à accroître les revenus fonciers. Selon certaines personnes rencontrées, la mise en marché de ces unités résidentielles pourrait être amenée à prendre de l'ampleur en raison du vieillissement des propriétaires. Ces derniers ou leur succession souhaitent souvent se départir rapidement de ce bien immobilier, particulièrement lorsque le bâtiment nécessite d'importants investissements en rénovation.

« On se rend compte que les propriétaires de maisons de chambres, souvent, ça va être des personnes âgées qui les ont depuis longtemps. Tant que c'est eux qui les ont, ils sont assez soucieux, à quelques exceptions. Ils sont proches de leurs locataires. Alors, peut-être que ceux-là ont plus tendance à avoir leur certificat. Mais ceux qui en ont hérité sont souvent là pour la valeur de la propriété parce que les terrains valent de l'argent parce qu'on est dans les centres. »

Or, l'augmentation de la valeur foncière rend l'acquisition des maisons de chambres privées par le secteur communautaire difficile, ce qui n'est pas sans compromettre le maintien de ce parc de logements. L'effritement de cette offre résidentielle découle également de la négligence en matière d'entretien.

12. Dans le cadre du rapport *Portrait des maisons de chambres dans les arrondissements Ville-Marie et Sud-Ouest de la Ville de Montréal*, le RAPSIM a utilisé la liste de recensement de 2002 de la Ville de Montréal. Il a également effectué un recensement sur le terrain à l'été 2004 pour le secteur Ville-Marie et à l'automne 2004 pour le secteur Sud-Ouest.

UNE NON-CONFORMITÉ D'UNE PARTIE DU PARC AUX RÈGLEMENTS DE SALUBRITÉ ET DE SÉCURITÉ

De nombreux problèmes en matière de sécurité et de salubrité¹³ ont été évoqués par les intervenants consultés. Ceux de nature sécuritaire concernent notamment des balcons en mauvais état, une absence de détecteurs de fumée ou, lorsque présents, non fonctionnels, des accès aux issues non conformes, des chambres sans fenêtre, une absence de serrures pour les chambres ou de judas sur les portes, etc.

« Ils mettent des barrures à l'extérieur de leur porte pour empêcher les autres d'aller dans leur chambre. Mais dans chacune de ces chambres, on n'a pas d'avertisseur de fumée, pas de séparations coupe-feu. C'est des "niques à feu". »

Quant aux problèmes liés à la salubrité, ils découlent de l'exiguïté des lieux, du dysfonctionnement des équipements dans les aires communes, de l'absence de lavabos dans les chambres, du nombre insuffisant de toilettes pour répondre aux besoins des chambreurs, de la mauvaise isolation, de la faible insonorisation, de la présence de moisissures, d'insectes ou de vermines. L'état des maisons de chambres pose alors de nombreux défis aux intervenants sociaux et communautaires devant trouver un logement pour leur clientèle.

« Le réseau dit : on ne peut pas référer dans le privé pour héberger notre monde. À la fois, on intervient dans ces maisons de chambres pour le suivi individuel; à la fois, on dénonce les conditions de vie dans lesquelles on a mis ces gens-là. »

Plusieurs facteurs, dont des stratégies spéculatives, expliquent la négligence de certains propriétaires quant au maintien de la qualité de leur édifice. Avec l'augmentation de la valeur foncière des terrains des quartiers centraux, le terrain vaut souvent davantage que le cadre bâti. Devant ce fait, certains propriétaires entretiennent leur immeuble de manière minimale afin de maximiser les profits liés à l'exploitation sans que leur propriété ne perde trop de valeur de revente, contribuant ainsi à la détérioration du parc privé. De plus, en raison de l'importance des revenus dégagés par la location, certains propriétaires ne voient aucune raison financière justifiant un meilleur entretien de leur immeuble.

« Son terrain vaut une fortune. En plus de ça, il est chanceux, pendant tout ce temps-là, il loue ça. Il a trois logements, trois chambres dans chaque logement. Puis c'est cash. Il n'a même pas d'impôt à payer [...] Puis la clientèle ne se plaint pas; elle veut juste un toit. »

« Ce n'est pas un profit à la revente, qu'ils cherchent, c'est un profit à l'exploitation. »

« Les propriétaires ne sont pas enclins à faire des améliorations, transformer ça. D'abord parce que ça coûte cher [d'améliorer] et c'est payant [d'exploiter]. »

13. La salubrité ne fait pas strictement référence à la propreté d'un lieu. Elle réfère plutôt aux définitions inscrites aux règlements municipaux en matière de salubrité, d'occupation et d'entretien des immeubles. Elle implique généralement qu'un bâtiment ou un logement ne doive pas nuire à la santé ou à la sécurité de ses résidents en raison de son état ou de l'utilisation qui en est faite.

Certains propriétaires subdivisent également leur logement afin de multiplier les chambres, ce qui n'est pas sans effet sur le confort, l'intimité et la qualité des espaces communs (RAPSIM 2010, 11). Les propriétaires ne se conformant pas aux règlements représentent une préoccupation de taille car, bien souvent, leurs immeubles abritent la clientèle la plus vulnérable et démunie. À Montréal, cette réalité est particulièrement visible dans les zones centrales, mais également dans les secteurs périphériques.

Les villes sont dotées de règlements sur la salubrité et l'entretien des logements. En raison des difficultés liées à la relocalisation des chambreurs, on constate une application plus souple de ces règlements. De plus, les inspections d'immeubles se font généralement à la suite d'une plainte. Or, la plupart des chambreurs se méfient des institutions publiques et sont peu enclins à porter plainte, de peur de représailles ou d'être évincés. Les services d'inspection des villes de Montréal et de Québec notent que lorsque des constats d'infraction sont donnés à la suite d'une inspection, les propriétaires réalisent les travaux correctifs mineurs; toutefois, s'il s'agit de travaux majeurs, ils auront tendance à vendre ou à transformer l'usage de la maison de chambres.

« Les correctifs plus coûteux, ça a suscité beaucoup de réticence. »

Les problèmes liés à la qualité du parc de maisons de chambres privées apparaissent donc nombreux, d'autant plus que ce dernier est vieillissant dans plusieurs territoires. Par exemple, la Ville de Montréal estimait que les maisons de chambres privées avaient été construites, en moyenne, il y a 90 ans. 29 % de ces maisons de chambres auraient bénéficié de programmes d'aide à la rénovation (53 maisons totalisant 1 160 chambres). Cependant, la plupart de ces travaux datent de plus de 15 ans (Ville de Montréal mars 2007). Ces enjeux de salubrité et de sécurité ne sont pas récents. Le groupe de travail sur les maisons de chambres, mis sur pied en novembre 1984 à Montréal, avait indiqué dans son rapport de 1985 que seulement 12 maisons de chambres de 10 unités et plus sur les 258 visitées répondaient aux normes minimales de sécurité (RAPSIM 2005). Cette problématique se révèle généralement plus marquée dans le parc privé que dans celui géré par les OSBL d'habitation, où la gestion des immeubles est plus serrée, et où les normes en matière d'habitation sont davantage respectées (RAPSIM 2005).

L'ensemble des intervenants reconnaît toutefois que les coûts d'entretien et de gestion de ce type de logement sont élevés en raison du taux de roulement important et de la nature de la clientèle. Diverses difficultés sont évoquées : des cas de bris et de vol, le non-respect des règles, le non-paiement des loyers, des problèmes de consommation d'alcool et de drogue, des difficultés relatives à la couverture d'assurances et à l'éligibilité hypothécaire ainsi que la présence de chambreurs qui devraient plutôt habiter des maisons de chambres sociales et communautaires spécialisées. Certains propriétaires développent d'ailleurs des méthodes de sélection de leurs locataires afin de limiter ces problèmes.

UN NON-RESPECT ET UNE MÉCONNAISSANCE DES DROITS DES CHAMBREURS

Si bon nombre de propriétaires adoptent des comportements adéquats à l'égard de leur clientèle et de l'entretien de leur immeuble, certains, selon les intervenants rencontrés, optent toutefois pour des pratiques de gestion abusives ayant des incidences négatives sur la qualité de vie des chambreurs. Des propriétaires ont en effet trouvé un créneau à exploiter dans l'offre de chambres très abordables. Ces dernières accueillent majoritairement des personnes désaffiliées aux prises avec des problèmes de dépendances ou de troubles mentaux. Ces propriétaires détiennent un ou plusieurs immeubles destinés à ce bassin de locataires qui peuvent difficilement se loger ailleurs, considérant leur profil marginal ou leurs comportements dérangeants.

« C'est très dur dans les maisons de chambres privées d'avoir un standard de qualité et dire que ça va être géré avec les mêmes lois que celles de la Régie. »

Plusieurs chambreurs développent également une dépendance financière vis-à-vis des propriétaires. Comme certains se voient refuser les services des institutions bancaires, des propriétaires se proposent pour gérer leurs prestations d'aide sociale et leur offrent des prêts d'argent à des taux d'intérêt exorbitants, pratique nommée « shylocking » par les intervenants.

« Le propriétaire va changer leur chèque d'aide sociale. D'abord, il va demander des frais. Il va demander 5 % du chèque. Il se prend une cote parce qu'il change le chèque. Après ça, il prend le loyer. Puis après ça, parce que l'autre jour le chambreur était en colère et il a défoncé la porte, le propriétaire charge 75 \$, puis finalement le chambreur n'a plus rien. »

Cette problématique peut être alimentée par l'absence de boîtes postales pour les chambreurs; à titre d'exemple, le portrait des maisons de chambres à Sherbrooke évaluait que 75 % des répondants n'avaient pas accès à une boîte postale (CSSS-IUGS 2012). Certains propriétaires établissent également des « contrats de vie » qui dépassent le cadre réglementaire autorisé (bail ou règlement d'immeuble). Des cas de hausse considérable du prix de loyer sans préavis ou d'expulsion illégale sont également répertoriés. Un intervenant de la région de Québec soulignait le cas de pensions où la qualité et la quantité des repas n'étaient pas toujours adéquates alors que le coût mensuel de la chambre incluait ce service. Certains propriétaires peuvent donc abuser de la situation, particulièrement lorsque les chambreurs éprouvent des difficultés à faire respecter leurs droits par les voies légales. La qualité des conditions de vie des chambreurs dépend donc des comportements des propriétaires; mais également, elle dépend des relations entretenues entre les locataires.

UNE COHABITATION DIFFICILE ENTRE LES CHAMBREURS

Les intervenants travaillant directement auprès des chambreurs constatent également des situations de cohabitation difficiles en raison de l'usage d'espaces communs et de la promiscuité entre des individus n'ayant pas choisi de résider ensemble et ayant des modes de vie différents (CSSS de la Vieille-Capitale 2015).

« C'est un peu la même chose pour n'importe qui. On serait dix personnes à habiter dans un même milieu, on a tous des personnalités, des façons de vivre différentes. Ça ne veut pas dire que nécessairement tout va bien aller. C'est la même chose pour des personnes qui vivent en maison de chambres, d'autant plus qu'il y en a plusieurs qui vivent avec des problèmes de santé mentale, de toxicomanie, de judiciarisation par le passé. »

Ces dynamiques sont ponctuées par des troubles de jouissance, des conflits et des agressions physiques ou verbales, ce qui peut impliquer une présence policière plus fréquente. 51 % des chambreurs interrogés lors du portrait des maisons de chambres de Sherbrooke affirmaient avoir été victimes de violence (vol, intimidation, violence psychologique ou physique) (CSSS-IUGS 2012). Dans certains cas, une dynamique de domination s'instaure entre les chambreurs, ce qui amène plusieurs d'entre eux à s'isoler.

Considérant le climat difficile qui règne parfois dans certaines maisons de chambres, peu de femmes en situation d'itinérance ou à risque de l'être choisissent d'y résider, alors que ce type de logement répondrait à leurs besoins résidentiels. Ces femmes font plutôt appel à leur réseau afin de trouver des hébergements temporaires. Se trouvant dans une situation d'itinérance cachée¹⁴, elles vont souvent accepter de demeurer dans des lieux où elles sont victimes d'actes de violence ou dans lesquels elles doivent offrir des services sexuels en échange d'un toit. L'organisme Dianova, qui gère deux maisons de chambres mixtes, a constaté que le sentiment de sécurité des chambreuses augmentait avec une présence accrue de chambreuses. Depuis, il sélectionne les chambreurs de manière à maintenir un ratio paritaire entre les hommes et les femmes. Par ailleurs, les femmes préfèrent disposer de leur propre toilette. C'est pourquoi l'organisme priorise l'octroi des chambres avec toilettes à des femmes.

« Quand dans ta maison il y a trop d'hommes, non, il n'y aura pas de femmes qui vont rentrer. On a des maisons où on veut avoir au moins 60 % de femmes. »

La coprésence de certains profils de clientèle peut également nuire au processus de rétablissement de certains chambreurs. La démarche d'arrêt de consommation de drogue ou d'alcool entreprise par un chambreur peut être compromise par la présence d'individus consommant ou vendant ces produits. Pour une personne atteinte d'un trouble mental, le fait d'être uniquement avec d'autres personnes atteintes d'un trouble mental peut également avoir une influence négative sur son rétablissement. Un soutien et un accompagnement pourraient contribuer à une cohabitation plus harmonieuse.

14. L'itinérance est dite cachée lorsqu'elle n'est pas visible dans la rue ni dans les ressources d'hébergement d'urgence. Les personnes font alors appel à leur réseau familial ou amical ou encore à des étrangers afin de trouver un hébergement (RAIQ et collab. 2008).

UNE INSUFFISANCE DE L'ACCOMPAGNEMENT ET DU SOUTIEN OFFERTS AUX LOCATAIRES PLUS VULNÉRABLES

Historiquement, les maisons de chambres étaient destinées à des ouvriers et étaient occupées par une clientèle avant tout masculine et composée de personnes seules. Actuellement, le chambreur type demeure un homme entre 40 et 50 ans, mais sans emploi. À titre d'exemple, l'inventaire des maisons de chambres montréalaises de 2006 faisait état d'une clientèle masculine à environ 68 % (Ville de Montréal mars 2007). Celui de Québec estimait que 70 % à 90 % des chambreurs étaient des hommes (CSSS de la Vieille-Capitale 2015). De plus, l'ensemble des chambreurs présente un faible niveau socio-économique. Plusieurs sont bénéficiaires de l'aide sociale ou occupent un emploi faiblement rémunéré.

Selon les intervenants, de nouveaux profils de chambreurs apparaissent, et ce, de manière variable selon les territoires :

- ▶ étudiants;
- ▶ femmes;
- ▶ jeunes et jeunes adultes en difficulté ayant terminé leur parcours au sein des centres jeunesse;
- ▶ membres des Premières Nations et Inuits;
- ▶ personnes issues des communautés culturelles.

Cette diversification des profils pourrait être intimement liée à la prévalence de l'itinérance situationnelle (ou transitoire). Celle-ci, moins visible bien que la plus répandue, découle d'une difficulté temporaire à trouver un logement. Les personnes dans cette situation parviennent, par la suite, à se reloger et à éviter une marginalisation sociale (MSSS 2014). La maison de chambres correspond alors à un lieu d'habitation transitoire pour certaines personnes, notamment pour les nouveaux arrivants qui éprouvent des difficultés à s'intégrer en emploi, les personnes en sortie d'établissements (prisons, centres jeunesse, hôpitaux, etc.) ou les personnes vivant une perte d'emploi ou une séparation. Cette forme d'itinérance se distingue de celle cyclique (ou épisodique) ou chronique. L'itinérance cyclique se définit comme une alternance plus ou moins régulière de périodes de vie dans la rue et d'autres en logement. L'itinérance chronique, la plus visible, est celle des personnes n'ayant pas résidé en logement depuis une longue période.

Les intervenants rencontrés et la revue de littérature font également état d'une complexification du profil de la clientèle. Celle-ci présente généralement un cumul de problèmes : extrême pauvreté, problèmes de santé, troubles mentaux, dépendances, violence, isolement, perte d'autonomie, etc. Selon la SCHL, la majorité des chambreurs sont incapables de travailler en raison de leur état de santé (physique ou mental) ou de problèmes de dépendances (SCHL 2006). Une étude produite en 1984 évaluait déjà à près de 60 % les chambreurs québécois ayant connu des problèmes psychiatriques (RAPSIM 2005). Les intervenants rencontrés font état d'une part importante de la clientèle ayant un trouble mental. Les maisons de chambres semblent donc répondre à un manque de ressources adaptées à des clientèles marginalisées. De plus, à l'instar de la population du Québec, la clientèle des maisons de chambres vieillit, et conséquemment est exposée à une perte d'autonomie. Ce processus est d'ailleurs accéléré par les nombreux problèmes de santé inhérents à l'itinérance (MSSS 2008).

La diversification des profils et la présence d'une clientèle particulièrement vulnérable complexifient l'intervention, qui devient indéniablement intersectorielle. En effet, plus d'intervenants sont appelés à œuvrer auprès de ces personnes tant en matière de santé, de préservation de l'autonomie que d'interventions sociales. Or, les maisons de chambres privées ne sont pas toujours adaptées pour répondre aux besoins d'une clientèle présentant divers problèmes de santé physique ou des troubles mentaux (Dorvil, Henri et collab. 2003). À cet égard, les acteurs consultés ont insisté sur l'importance d'investir dans l'accompagnement et le soutien des locataires, lorsque nécessaire et selon les besoins¹⁵.

« Ce n'est pas juste un bâtiment, il faut gérer et soutenir la clientèle. »

La présence de ce soutien apparaît d'autant plus fondamentale que plusieurs chambreurs ne bénéficient d'aucune intervention psychosociale alors qu'ils vivent des problèmes majeurs nécessitant un encadrement.

« Des intervenants vont s'informer [...] et vont mettre en place les bonnes pratiques. Certains nous ont appelés : "On ne sait pas trop comment faire." Il y a des infirmières qui se sont rendues. Donc, il y a de bonnes situations, mais j'ai entendu aussi des histoires d'horreur où c'est le chambreur qui distribuait les médicaments. »

L'accompagnement et le soutien ont démontré leur effet positif sur le parcours des chambreurs. Selon les acteurs rencontrés, ils favoriseraient le rétablissement, le développement de l'autonomie et l'accroissement de la stabilité résidentielle. Ils contribueraient également à améliorer les dynamiques de voisinage dans le quartier, parfois tendues en raison des problèmes plus fréquents de bruits, de conflits, etc.

« Juste d'avoir quelqu'un qui passe de temps en temps. Justement les personnes ont une personne à qui se référer. C'est un soutien plus communautaire qui s'occupe de la vie collective dans plusieurs maisons. Parce que des fois il y a des enjeux de voisinage. Les voisins n'en veulent plus, de la maison de chambres. Il y a de la médiation à faire. Il y a un travail de milieu. »

Si les intervenants rencontrés reconnaissent l'importance d'un soutien individuel par un professionnel du réseau de la santé et des services sociaux, ils font également état de l'importance d'une présence régulière pour assurer le maintien du milieu de vie. Celle-ci peut reposer sur l'embauche d'un ou plusieurs concierges veillant à l'entretien du bâtiment en se rendant régulièrement sur les lieux, selon des horaires variables.

15. Dans le parc de logements sociaux et communautaires, un soutien communautaire est offert aux locataires en vertu du Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social. Il implique notamment un « accompagnement auprès de services publics, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, l'intervention psychosociale » (SHQ et MSSS 2007, 8).

« Tous les gestionnaires, communautaires comme privés, s'entendent pour dire qu'un bon concierge constitue l'élément clé au bon fonctionnement d'une maison de chambres. »

« Il faut sécuriser le lieu, exercer une présence, ce qui n'est pas nécessairement une intervention soutenue aux personnes. »

Une telle présence contribue au maintien de dynamiques positives de cohabitation, à la prévention ainsi qu'à la gestion des conflits, et facilite les relations entre le propriétaire et les chambreurs.

Si les propriétaires ne détiennent pas toujours les compétences nécessaires ou la volonté pour intervenir auprès de leur clientèle, certains d'entre eux font toutefois des demandes auprès d'organismes comme le CMCQ afin de vérifier les ressources disponibles pour soutenir les chambreurs.

« Par souci de bien-être des chambreurs, certains propriétaires, à leur initiative, vont chercher un support. Il y a assurément des arrimages entre le milieu de la santé et ce milieu privé là. Mais ce que j'entends, c'est que ce n'est pas tous les propriétaires privés qui ont cette préoccupation. »

« Dans les maisons moins bonnes, il y a des propriétaires qui sont dépassés [...] et qui cherchent de l'aide et il y en a d'autres qui sont là pour faire du cash et qui s'en sacrent. »

Afin de faciliter la collaboration et de soutenir les propriétaires, certaines initiatives ont d'ailleurs été mises en place ou sont en voie de l'être par des organismes ou des tables œuvrant auprès de la clientèle. Par exemple, la Table action pour l'itinérance de Lanaudière souhaite animer un réseau de propriétaires qui acceptent une clientèle en situation d'itinérance ou à risque de le devenir. Une telle démarche a également lieu à Sherbrooke, mais pour une clientèle issue de l'immigration. Le CMCQ œuvre également actuellement à l'instauration d'une collaboration plus soutenue avec les propriétaires afin de mieux répondre à leurs besoins.

REMISE EN QUESTION DE LA CERTIFICATION ÉVENTUELLE

Dans son rapport annuel 2013-2014, le Protecteur du citoyen soulevait des inquiétudes à l'égard des conditions de vie (mauvaise gestion de la médication, insalubrité des lieux et faible qualité des aliments servis) des personnes atteintes d'un grave problème de santé mentale ou de déficience intellectuelle vivant en chambres et pensions privées. Pour remédier à la situation, il recommande que le gouvernement du Québec encadre les services offerts à ces locataires par la mise en place d'un processus de certification de ces ressources (Le Protecteur du citoyen 2014).

Partageant les préoccupations du Protecteur du citoyen, le CMCQ considère toutefois que « la certification des maisons de chambres et pensions ne constitue pas la solution privilégiée à ce stade-ci pour améliorer la qualité du bâti et de l'intervention auprès de chambreurs » (CMCQ 8 juillet 2015, 3). Les membres entrevoient plusieurs conséquences néfastes qu'engendrerait l'implantation d'un processus de certification : hausse des loyers, discrimination des personnes au comportement dérangeant, disparition des petites maisons de chambres, etc. Plusieurs intervenants consultés partagent cet avis.

Ils demandent avant tout une application souple des réglementations en matière de salubrité et de sécurité ainsi que des pistes d'intervention liées à la vérification, au suivi et à l'évaluation de ces immeubles.

PARTICULARITÉS DES MILIEUX HORS DES GRANDS CENTRES URBAINS ET EN RÉGION

Si l'itinérance s'inscrit avant tout dans les grands centres urbains, elle prend de l'ampleur dans les villes de taille moyenne, les banlieues, les quartiers périphériques et également en région (RSIQ 2012) (Commission des affaires sociales juin 2008) (Roy, Sylvie et collab. 2003) (Tassé 2003). Elle y demeure moins visible, voire « cachée », en raison de l'étendue des territoires qui limite le regroupement des personnes en situation d'itinérance, du nombre plus limité de ressources, du soutien offert par les amis ou la parenté et du déplacement de personnes en situation d'itinérance vers les centres (MSSS 2008) (Commission des affaires sociales juin 2008).

« C'est de l'itinérance cachée. Les gens vont faire du "couchsurfing"¹⁶, se faire héberger, louer une chambre chez quelqu'un, le cousin, l'oncle, mais au bout d'un moment ça ne marche plus. »

Si on ne peut pas déterminer l'ampleur de l'itinérance¹⁷, les demandes d'hébergement d'urgence dans les refuges peuvent cependant nous renseigner. Elles connaissent un accroissement préoccupant (RSIQ 2014). Par exemple :

- Entre 2000 et 2006, les demandes d'hébergement d'urgence formulées auprès du Centre Le Havre de Trois-Rivières ont crû de 51 % (MSSS 2008).
- En 2011, une augmentation de 30 % des demandes d'hébergement était notée par la maison d'hébergement Transit de Sept-Îles (RSIQ 2014).

16. Le *couchsurfing* s'apparente à une forme d'hébergement transitoire chez un particulier.

17. En raison des nombreuses difficultés méthodologiques liées à la localisation et à l'identification des personnes en situation d'itinérance, il est très compliqué d'obtenir des données fiables permettant d'évaluer l'ampleur de l'itinérance, et ce, dans l'ensemble des milieux.

Le RSIQ (2014) estime d'ailleurs que l'itinérance dans le nord du Québec, plus particulièrement en Abitibi-Témiscamingue, au Saguenay-Lac-Saint-Jean et sur la Côte-Nord, prend de l'ampleur, ce qui pourrait laisser présumer une hausse des demandes pour des logements de type maisons de chambres. Dans certaines régions, dont l'Abitibi-Témiscamingue ou le Saguenay-Lac-Saint-Jean, le visage de l'itinérance est marqué par une présence importante d'Autochtones.

Les maisons de chambres en région sont caractérisées par une présence plus importante de travailleurs saisonniers. Ces derniers sont très présents en raison de la durée de leurs contrats et du phénomène de « *fly-in fly-out* »¹⁸, notamment en Abitibi-Témiscamingue ou sur la Côte-Nord. Ces régions offrent généralement des chambres au loyer relativement élevé, mais en meilleur état. On y observerait aussi le développement de maisons de chambres ne détenant pas de certificat d'occupation, notamment dans des motels.

La rareté des maisons de chambres pour des clientèles en transit est considérable dans certaines municipalités. Elle peut s'expliquer par des coûts élevés de construction et des enjeux de viabilité financière. Elle entraîne également bien souvent le déplacement de populations vulnérables, ce qui contribue à leur isolement et à la rupture d'avec leur réseau de soutien. Ces déplacements peuvent être d'abord infrarégionaux vers les centres urbains de plus grande importance puis interrégionaux, notamment vers Montréal.

« Lanaudière, aussi, c'est un endroit où il y a beaucoup de disparités régionales. Par exemple, Terrebonne ne compte quasiment pas de maisons de chambres. Par contre Repentigny, Joliette en comptent un certain nombre. Donc, des gens qui voudraient aller en maison de chambres à Terrebonne vont quasiment forcément devoir se déplacer soit intra-régionalement, soit vers la ville. »

« Et on le sait, ces déplacements-là, c'est des fragilisations des populations, un isolement, un éloignement des familles et des réseaux de soutien social, qu'ils soient familiaux ou d'amitié. »

« Qu'est-ce qui se passe à ce moment-là [lors de la fin de l'hébergement auprès du réseau familial ou amical], bien les gens bougent, soit vers un plus grand centre à Saint-Hyacinthe, à Drummondville ou à Victoriaville [...] Puis quand ça ne suffit plus, bien les gens bougent vers les grandes villes. »

18. Le *fly-in fly-out* est un système de transport pour les travailleurs utilisé par les employeurs dont les activités sont situées dans des sites éloignés dotés d'installations temporaires et portables (on peut notamment penser aux entreprises minières) (The Canadian Research Institute for the Advancement of Women 2016). L'employeur opte pour une alternance entre des périodes de travail intensives et des congés prolongés.

L'évaluation du nombre de personnes en situation ou à risque d'itinérance ainsi que la reconnaissance de ce phénomène par les instances municipales demeurent complexes hors des grands centres urbains. À l'instar de ceux-ci, les régions font face à l'absence d'accompagnement auprès de la clientèle, ce qui se révèle un défi. Une étude plus approfondie serait toutefois nécessaire afin de dresser avec plus de précision le portrait des maisons de chambres privées hors des grands centres urbains, d'en cibler les problématiques, puis de déterminer les interventions les plus adéquates.

EN RÉSUMÉ...

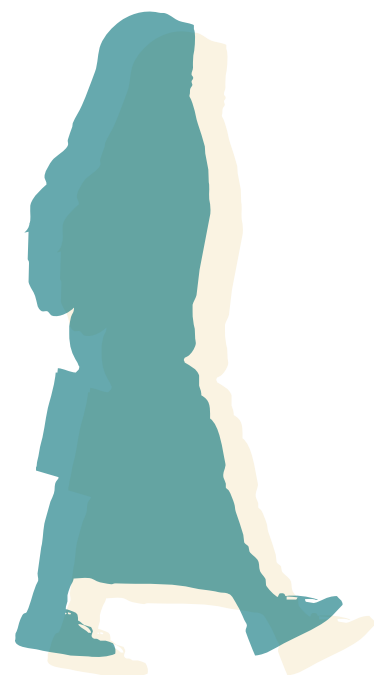
La consultation a permis de mettre en lumière certains constats à l'égard du parc privé de maisons de chambres dont la teneur et l'ampleur peuvent toutefois varier localement :

- ▶ la connaissance limitée du parc;
- ▶ l'effritement du parc;
- ▶ la non-conformité d'une partie du parc aux règlements de salubrité et de sécurité;
- ▶ le non-respect et la méconnaissance des droits des chambreurs;
- ▶ la cohabitation difficile entre les chambreurs;
- ▶ l'insuffisance de l'accompagnement et du soutien offerts;
- ▶ la remise en question de la certification éventuelle des maisons de chambre;
- ▶ les particularités des milieux hors des grands centres urbains et en région.

Ces constats peuvent être regroupés en quatre grandes problématiques :

- ▶ la méconnaissance du parc et de la clientèle;
- ▶ l'accessibilité restreinte à des chambres salubres et sécuritaires;
- ▶ l'effritement du parc;
- ▶ l'offre de services destinée à la clientèle couramment inappropriée.

CHAPITRE IV : PISTES D'INTERVENTION SUGGÉRÉES PAR LES INTERVENANTS



Selon les intervenants rencontrés, au regard des divers constats émis, la préservation du parc de maisons de chambres doit s'articuler d'abord et avant tout autour d'une « stratégie intégrée » qui s'appuie sur trois axes centraux :

1. le suivi, le maintien et la rénovation du parc existant;
2. l'amélioration du soutien aux propriétaires et à la clientèle;
3. le développement et la socialisation des maisons de chambres.

LE SUIVI, LE MAINTIEN ET LA RÉNOVATION DU PARC EXISTANT

Avant toute intervention et pour faciliter le suivi de ce parc de logements, selon certains acteurs, il s'avère essentiel d'établir un portrait plus exhaustif de ces types d'habitation. Ce dernier ne peut être obtenu que par une enquête sur le terrain. Les travailleurs de rue, les intervenants sociaux et les équipes de préventionnistes des services de sécurité incendie représentent des partenaires de premier plan pour recenser les formes atypiques de maisons de chambres (grands logements réaménagés (« fausse colocation »), anciens espaces commerciaux réaménagés, immeubles à studios, etc.). Cette démarche doit également s'accompagner de la présence de mécanismes ou de ressources permettant la relocalisation des chambreurs, lorsque nécessaire. Par ailleurs, il importe de ne pas se limiter aux maisons de chambres qui possèdent un certificat d'occupation. Le recensement devrait inclure l'ensemble des formes d'habitation assimilables à la chambre, c'est-à-dire qui répondent au besoin de loger des populations marginalisées et dont le modèle de gestion s'apparente à celui d'une maison de chambres (espaces communs partagés, pas d'enquête de crédit et relativement abordable).

Plusieurs intervenants, particulièrement du milieu communautaire, souhaitent un suivi plus étroit des maisons de chambres et des inspections régulières afin de s'assurer du respect des règlements en matière de salubrité et de sécurité. Plusieurs organismes préconisent l'instauration d'un système de monitoring qui inclurait le nombre, la localisation et la qualité des chambres disponibles. Par exemple, le RAPSIM demande :

- l'augmentation des ressources matérielles et financières allouées à l'application du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements;
- l'utilisation des pouvoirs conférés aux arrondissements pour l'application de ce règlement, dont la délivrance de constats d'infraction;
- la réalisation des travaux si le propriétaire refuse de coopérer et l'utilisation du pouvoir d'expropriation;
- la mise en œuvre d'une procédure systématique d'évacuation et de relogement (RAPSIM 2006) (RAPSIM 2007).

Si l'ensemble des intervenants déplore l'état dans lequel se trouvent plusieurs maisons de chambres privées, plusieurs soulèvent également les limites d'une application stricte des normes de sécurité et de salubrité.

« Régulièrement, on intervient, mais qu'est-ce que l'on fait? Finalement, l'usage a été fait dans un bâtiment où ce n'était pas réglementaire. Soit on l'autorise, on fait les changements réglementaires pour le permettre et on demande de mettre ça aux normes, ou on leur dit : "Vous n'avez pas le droit et vous ne pouvez pas être dans ce secteur-là. Donc, vous sortez de là." Mais si on les sort de là, il n'y a pas d'autres endroits. »

« Dans mes porte-à-porte dans les maisons de chambres, ce qui arrivait souvent, c'est du monde qui me disait : "Mais oui, mais moi j'ai fait le tour de toutes les maisons de chambres et il y a juste lui qui m'en loue une à 350 \$. C'est le seul puis j'ai fait le tour du quartier. Si elle ferme, où je vais aller?" »

« Mais l'expérience nous a montré que oui, il faut l'appliquer [le règlement en salubrité et sécurité], mais quand tu arrives là il faut avoir toutes les solutions de rechange parce qu'en fait, ce que tu fais, c'est que tu fermes les maisons de chambres puis les gens disparaissent dans la nature. On ne sait pas trop où ils s'en vont. Une chose est sûre, ils ne s'en vont pas dans une meilleure place. Ça, c'est certain. Alors donc, depuis ce temps-là, on sait que c'est très fragile, la fonction maison de chambres. »

Ainsi, pour éviter les écueils d'une application trop rigoureuse des règlements, minimiser les conséquences indésirables pour les occupants et assurer au besoin la relocalisation des chambreurs, en particulier les plus vulnérables, plusieurs acteurs prônent des inspections réalisées « de façon très intégrée » reposant sur une collaboration et une concertation de l'ensemble des acteurs concernés (inspecteurs d'urbanisme, intervenants du réseau de la santé ou travailleurs de rue, professionnels du milieu communautaire, etc.). Les travailleurs sociaux et communautaires sont d'ailleurs généralement bien au fait des maisons de chambres présentes sur leur territoire d'intervention et sont en mesure d'établir des contacts avec les propriétaires.

« Les travailleurs de rue de toutes les régions ont leur bottin des maisons de chambres qu'ils développent eux-mêmes parce qu'ils ont besoin de connaître les ressources ou de placer quelqu'un rapidement et ils ont des contacts avec les propriétaires. »

En cas de fermeture d'une maison de chambres, les offices d'habitation peuvent être également mis à contribution pour relocaliser les chambreurs.

Certains intervenants municipaux rencontrés souhaitent la mise en place d'outils d'intervention et d'amélioration de l'habitat qu'ils pourront orienter en fonction de priorités déterminées localement. Par exemple, certaines villes ont maintenu des enveloppes budgétaires destinées à des programmes de rénovation. En raison des coûts importants pour les propriétaires liés à l'application de la réglementation municipale en matière de salubrité, d'entretien et de sécurité, plusieurs intervenants souhaiteraient un retour du programme Rénovation Québec (PRQ)¹⁹.

19. Ce programme appuyait financièrement les municipalités qui se dotaient d'un programme visant à améliorer les logements dans des secteurs résidentiels dégradés. Dans le cadre du budget 2017-2018, il a été relancé avec un investissement de 25 M\$.

« [...] on [la Ville] a poursuivi le PRQ pour environ 1,4 M\$ pour le programme ville pour permettre au moins aux gens qui avaient déjà déboursé des frais pour des professionnels ou pour obtenir des permis [de terminer leurs travaux]. [...] Ce n'est pas un mandat exclusivement Ville. Si le programme de la SHQ ne revient pas, il [le maire] ne se réengagera pas. »

« Le PRQ est vraiment un outil très performant. »

« Si le PRQ ne revient pas deux, trois ans, ce n'est pas si grave, mais assez rapidement on va s'en rendre compte. C'est dans les quartiers fragilisés que ça va paraître le plus. Cette clientèle-là qui est plus vulnérable sera la première touchée. »

Un des intervenants a également fait part des difficultés rencontrées par les propriétaires de pensions pour se conformer aux normes du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ). Dans le cadre de normes trop strictes, ces propriétaires optent généralement pour la cessation de cette offre de services.

« Les normes et les règles de cuisine du MAPAQ sont des fois comme celles d'un restaurant, mais des fois lorsque l'on est dans une maison de chambres, les propriétaires disent qu'ils ne sont pas capables. Ce que l'on a vu, c'est qu'ils ferment les maisons de chambres et pensions. Ils se disent : "Je ne vais faire que des chambres." Or, on risque de perdre l'offre à Québec de chambres et pensions. On l'a vu dernièrement : deux, trois maisons de chambres ont enlevé le service de pension alors qu'à notre avis, c'est là qu'il y a la plus grande demande actuellement au niveau des besoins de cette clientèle qui justement ne serait pas autonome avec une subvention en logement. »

« Les propriétaires fuient ces responsabilités. Ils se disent que c'est trop compliqué et ferment ce côté-là pour faire seulement chambres. »

L'AMÉLIORATION DU SOUTIEN AUX PROPRIÉTAIRES ET À LA CLIENTÈLE

La qualité des maisons de chambres n'est pas sans influencer le succès de la transition des chambreurs. Pour atteindre certains standards, plusieurs intervenants mentionnent les besoins d'outiller les propriétaires et de les sensibiliser aux problèmes vécus par leur clientèle.

« Comment peut-on aider un propriétaire à être adéquat? Parce qu'il n'y a pas juste de mauvais propriétaires, il y en a qui sont de bonne foi. »

Certains propriétaires, soucieux de leur clientèle, souhaiteraient plus de soutien et d'accompagnement. Ils ne connaissent toutefois pas toujours les ressources disponibles et ne savent pas où diriger un locataire éprouvant des difficultés. Il apparaît, dès lors, opportun de mettre en place des mécanismes permettant de les mettre en lien avec les intervenants ayant les qualifications pour intervenir auprès des chambreurs. D'ailleurs, l'ensemble des intervenants rencontrés a souligné l'importance d'un accroissement de l'accompagnement offert aux chambreurs, lorsque nécessaire.

Un soutien adapté aux besoins des chambreurs demeure pour l'ensemble des intervenants un levier d'intervention essentiel. Plusieurs municipalités font toutefois état des limites de leurs moyens d'action à cet égard et souhaitent un apport conséquent des gouvernements fédéral et provincial. Une des principales causes d'éviction et, conséquemment, du retour à la rue des résidents de maisons de chambres privées est le non-paiement du loyer. Une aide à la gestion de leur budget mensuel favoriserait leur stabilité résidentielle. Plusieurs intervenants proposent qu'une fiducie soit créée. Cependant, certains d'entre eux privilégient que ces fiducies ne soient pas gérées par des organismes communautaires en raison de leur manque de ressources pour appliquer les mesures de contrôle nécessaires. Le curateur public ou encore les centres locaux de services communautaires (CLSC) ont été mentionnés comme gestionnaires éventuels. En matière de soutien financier au logement pour la clientèle, l'adaptation du programme Supplément au loyer aux maisons de chambres a également été évoquée par certains intervenants.

Pour le parc social et communautaire, plusieurs intervenants mentionnent l'importance de distinguer le soutien communautaire de la gestion immobilière (perception des loyers, suivi de l'entretien, sélection des chambreurs, etc.). L'étude *L'intervention intersectorielle en santé et services sociaux dans ses liens avec les dimensions de l'habitation et le logement social* soulignait les limites inhérentes à une gestion conjointe de ces deux volets, dont la confusion que cela peut représenter pour les locataires (Paul Morin et collab. 2015). L'importance d'assurer un budget suffisant et pérenne pour un soutien communautaire adapté a également été évoquée.

LE DÉVELOPPEMENT ET LA SOCIALISATION DES MAISONS DE CHAMBRES

Afin de contrer la conversion des maisons de chambres, certains intervenants privilégieraient une socialisation, particulièrement dans les secteurs prisés, des maisons de chambres privées, c'est-à-dire l'achat par des OSBL de ces immeubles ainsi que des projets d'achat-rénovation. Cela permettrait de préserver l'offre de chambres et d'offrir un milieu de vie adéquat à une clientèle vulnérable. Plusieurs intervenants font toutefois état des difficultés de cette opération. En matière immobilière, sont évoqués :

- ▶ une rareté de l'offre de maisons de chambres sur le marché;
- ▶ un prix élevé des maisons de chambres;
- ▶ certaines limites du volet 3²⁰ du programme ACL : limite de la capacité de financement, fonds de démarrage limité, maintien difficile des offres d'achat en raison des délais entraînés par le programme et faible compétitivité de ces dernières, coût maximal admissible (CMA) trop bas, rentabilité limitée des unités.

Sur le plan de la gestion, plusieurs contraintes sont mentionnées :

- ▶ nombre restreint d'initiatives émanant du milieu visant à développer des projets sociaux de maisons de chambres;
- ▶ soutien financier (budget des frais d'exploitation et d'entretien) insuffisant;
- ▶ soutien communautaire difficile à garantir pour les promoteurs sociaux.

Afin de tenir compte des spécificités des maisons de chambres, plusieurs intervenants réclament des changements, dont :

- ▶ un programme particulier pour les maisons de chambres;
- ▶ des modifications aux paramètres actuels du programme ACL, comme la majoration des CMA;
- ▶ la création d'un nouveau volet spécifique aux maisons de chambres dans ACL;
- ▶ un programme d'aide au développement mieux adapté pour l'acquisition de bâtiments ainsi que pour la rénovation et la gestion des immeubles;
- ▶ la création d'un fonds de démarrage ou d'acquisition des maisons de chambres.

Certaines instances municipales souhaitent que soient prises en compte les spécificités de leurs milieux dans l'élaboration des programmes. Certaines aimeraient également que le pouvoir d'appliquer une politique d'inclusion soit intégré à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) ou au sein de la charte de la ville.

20. Le volet 3 d'ACL est destiné aux projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation, comme : des logements temporaires ou de transition pour les personnes qui effectuent une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement; des lieux d'hébergement d'urgence (chambres), tels que des refuges pour les itinérants, les femmes victimes de violence ou les personnes en difficulté; des logements temporaires pour des femmes ou des jeunes victimes de violence familiale.

Par ailleurs, certains aspects liés à la configuration des espaces devraient être privilégiés afin de mieux servir la clientèle ainsi que de favoriser la socialisation et des dynamiques de cohabitation harmonieuses :

- ▶ prévoir des salles communautaires et une cuisine collective (non prévu dans ACL);
- ▶ prévoir une cuisine par étage;
- ▶ éviter les chambres ayant des équipements, notamment une cuisinette;
- ▶ analyser les besoins en fonction du genre (ex. : augmenter le nombre de salles de bain pour les femmes).

Les relations entretenues avec les résidents du quartier suscitent une préoccupation particulière pour certains intervenants, qui souhaitent notamment éviter le syndrome « Pas dans ma cour » ou l'émergence de conflits. L'instauration d'un dialogue avec le voisinage peut, entre autres, être facilitée par la présence d'un intervenant.

Au-delà de ces difficultés, l'ensemble des intervenants reconnaît le programme ACL comme un levier d'intervention significatif qui doit être valorisé. D'ailleurs, uniquement pour la région de Montréal, ce programme a permis la sauvegarde de 21 maisons de chambres totalisant 509 unités.

Toutefois, plusieurs intervenants soulignent que la socialisation de l'ensemble du parc de maisons de chambres privées n'est pas l'unique voix à privilégier. Le parc privé répond à des besoins bien présents pour une clientèle diversifiée et son maintien demeure essentiel.

EN RÉSUMÉ...

Les intervenants consultés misent sur le déploiement d'une intervention concertée touchant trois grands volets :

- ▶ le suivi, le maintien et la rénovation du parc privé existant;
- ▶ l'amélioration du soutien aux propriétaires et à la clientèle;
- ▶ le développement et la socialisation d'une certaine proportion du parc de maisons de chambres.

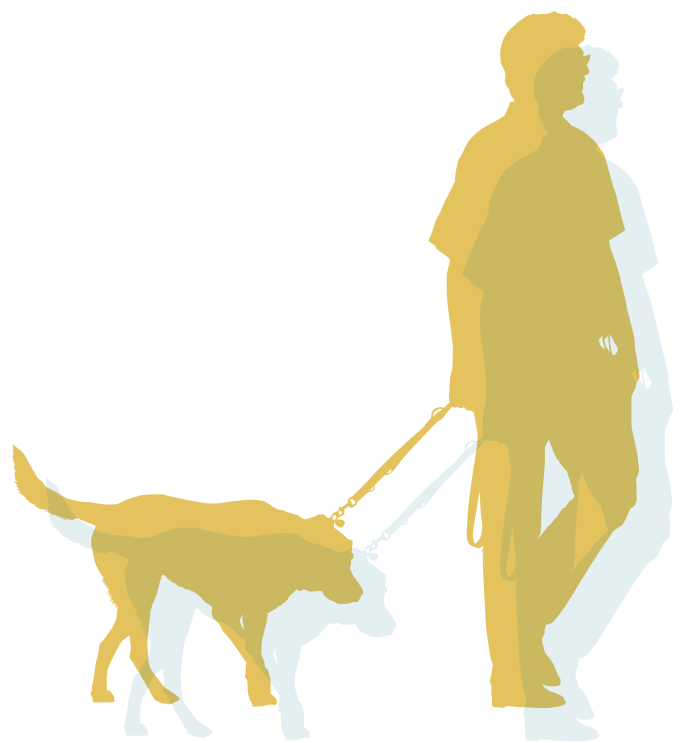
Pour ce faire, plusieurs privilégient l'instauration d'une aide aux milieux afin de mettre sur pied une intervention propre à chaque région et à chaque municipalité.

« Le but n'est pas de fermer toutes les chambres privées et d'en faire que des chambres publiques. Ce n'est pas ça le but. Ça ne serait pas réaliste non plus. »

De plus, en raison de la variabilité territoriale des problématiques, plusieurs intervenants, dont la Ville de Montréal, souhaiteraient la mise en place d'une aide aux milieux afin de développer des outils appropriés aux réalités spécifiques vécues dans chacun d'eux.

La diversité des pistes d'action suggérées par les intervenants témoigne de la nécessité d'une intervention intersectorielle et intégrée. Agir seulement sur le bâti ne pourrait répondre durablement aux divers défis que présente le parc de maisons de chambres privées. Un ensemble d'intervenants doivent, dès lors, être mobilisés en fonction de leurs compétences respectives.

CHAPITRE V : RÔLES ET RESPONSABILITÉS DES ACTEURS



Les constats et les pistes d'intervention formulés par les intervenants rencontrés interpellent de multiples acteurs aux rôles et responsabilités distincts mais complémentaires : les gouvernements fédéral et provincial, les instances municipales, les propriétaires, le milieu communautaire et la clientèle.

LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL

En matière d'habitation, le gouvernement fédéral intervient par l'entremise de la SCHL. Il peut soutenir également les initiatives pour prévenir et contrer l'itinérance. D'ailleurs, il lançait en 1999 l'Initiative nationale des sans-abri. De cette stratégie est né le programme Initiative de partenariats en action communautaire qui a, par la suite, été reconduit sous le nom de Stratégie de partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI). L'entente Canada-Québec concernant la SPLI 2014-2019 précise les modalités, les axes d'intervention prioritaires et les orientations pour le Québec.

LE GOUVERNEMENT PROVINCIAL

Dans le cadre de la Politique nationale de lutte à l'itinérance, intitulée *Ensemble, pour éviter la rue et en sortir*, seize ministères et organismes du gouvernement du Québec collaborent à l'action gouvernementale visant à prévenir et à réduire l'itinérance. Ils œuvrent sur cinq axes d'intervention : 1) le logement; 2) les services de santé et les services sociaux; 3) le revenu ; 4) l'éducation, l'insertion sociale et l'insertion professionnelle; 5) la cohabitation sociale et les enjeux liés à la judiciarisation. Certains acteurs gouvernementaux sont plus particulièrement concernés par les divers enjeux relatifs au parc de maisons de chambres privées :

- ▶ En tant qu'organisme responsable de l'habitation, la **SHQ** est directement interpellée par l'entremise de ses programmes.
- ▶ En raison des problèmes multiples de santé de la clientèle des maisons de chambres (privées, sociales et communautaires), le **MSSS et son réseau** sont aussi directement concernés.
- ▶ **D'autres ministères et organismes** sont appelés à intervenir, selon leur mission, auprès des chambreurs ou des acteurs gravitant autour de ces derniers, dont le ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, le Secrétariat aux affaires autochtones, le ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion, le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, le ministère de la Sécurité publique ainsi que celui de la Justice.

LES MUNICIPALITÉS

Les municipalités détiennent des responsabilités en matière d'urbanisme, de sécurité publique et de développement de leur territoire en vertu, entre autres, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de la Loi sur les compétences municipales (RLRQ, c. C-47.1) ou de leur charte constitutive. En ce qui a trait au parc de maisons de chambres privées, elles agissent notamment en matière :

- ▶ de planification territoriale par la mise en place de plans d'urbanisme et par l'octroi des certificats d'occupation en vertu des règlements de zonage et d'urbanisme, et corollairement en matière de connaissance, de développement et de répartition du parc de maisons de chambres;
- ▶ d'inspection du parc de maisons de chambres et d'application de sanctions ayant un effet sur les propriétaires en vertu des règlements sur la salubrité et l'entretien des logements (avis de non-conformité, constats d'infraction et amendes, évacuation d'un immeuble ou d'un logement, expropriation, réalisation des travaux à la place du propriétaire, etc.) et sur la prévention des incendies.

Également, elles peuvent intervenir pour :

- ▶ soutenir la recherche et le développement d'approches concertées;
- ▶ sensibiliser les arrondissements à la problématique des maisons de chambres;
- ▶ aider au développement de logements pour personnes vulnérables (réserves foncières, soutien financier, etc.);
- ▶ mettre sur pied des plans d'action en itinérance ou des stratégies d'inclusion de logements abordables, dont des maisons de chambres;
- ▶ mettre en place des programmes contribuant à la préservation du parc de maisons de chambres, notamment en offrant des subventions à la rénovation.

LES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires de maisons de chambres privées constituent des acteurs clés de la préservation de ce parc et de l'amélioration de la qualité de vie des chambreurs. Bien qu'ils soient confrontés à certaines difficultés, ils sont tenus de respecter les normes en vigueur et d'assurer la conformité de leur immeuble en matière de salubrité et de sécurité. Ils doivent répondre à plusieurs obligations, dont :

- ▶ offrir un logement en bon état de réparation, d'habitabilité et de propreté (art. 1854, alinéa 1, art. 1910 et art. 1911 du Code civil du Québec (C.c.Q.));
- ▶ maintenir le logement en bon état d'habitabilité (art. 1910 C.c.Q.);
- ▶ faire toutes les réparations nécessaires, sauf celles à la charge du locataire (art. 1864 C.c.Q.);
- ▶ s'assurer que le nombre d'occupants respecte les conditions normales de confort et de salubrité (art. 1920 C.c.Q.) (Régie du logement 2006).

LE MILIEU COMMUNAUTAIRE

Le milieu communautaire joue un rôle majeur auprès des clientèles les plus vulnérables. Il offre de nombreuses ressources pour les personnes en situation ou à risque d'itinérance (refuges, aide alimentaire, soutien pour des clientèles spécifiques, notamment celles aux prises avec des dépendances, aide à l'insertion professionnelle, défense des droits, etc.).

Également, des OSBL en habitation gèrent le parc de maisons de chambres sociales et communautaires et sont soutenus financièrement à la réalisation par la SHQ. Ils interviennent auprès de la clientèle ayant des besoins spécifiques et offrent, dans plusieurs cas, des chambres subventionnées. Par des ententes conclues avec le réseau du MSSS, ils sont également en mesure d'offrir un soutien communautaire qui peut toucher différents volets (aide à la vie courante ou à la vie collective, aide à la personne dans l'exercice de ses droits et responsabilités en tant que citoyenne ou citoyen et activités de type relation d'aide) (SHQ et MSSS 2007). Tout en ayant les mêmes responsabilités que les propriétaires privés, ils doivent répondre aux exigences définies par les programmes gouvernementaux qui les soutiennent.

LES CHAMBREURS

À l'instar des propriétaires, les chambreurs ont des obligations à respecter, dont :

- ▶ payer le loyer convenu à la date convenue (art. 1855 C.c.Q.);
- ▶ utiliser le logement avec prudence et diligence (art. 1855 C.c.Q.);
- ▶ maintenir le logement en bon état de propreté (art. 1911 C.c.Q.);
- ▶ respecter les lois relatives à la sécurité et à la salubrité du logement (art. 1912, alinéa 1 C.c.Q.);
- ▶ se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires ou du locateur (art 1860 C.c.Q.) (Régie du logement 2006).

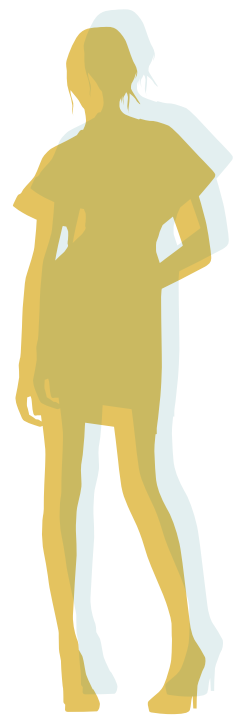
Ainsi, seule une intervention concertée et intersectorielle des divers réseaux et acteurs concernés peut permettre de trouver des solutions durables aux défis complexes et multifactoriels soulevés à l'égard de la qualité du parc de maisons de chambres privées et de l'aide offerte à la clientèle s'y logeant.

EN RÉSUMÉ...

La préservation et le développement du parc de maisons de chambres ainsi que le soutien à la clientèle reposent sur la collaboration et la concertation de l'ensemble des parties prenantes :

- ▶ le gouvernement fédéral;
- ▶ le gouvernement provincial;
- ▶ les municipalités;
- ▶ les propriétaires;
- ▶ le milieu communautaire;
- ▶ les chambreurs.

CONCLUSION



La démarche de consultation menée par la SHQ démontre l'importance du parc de maisons de chambres privées dans le continuum du logement. Ce parc offre bien souvent la seule possibilité d'hébergement pour une clientèle marginalisée connaissant des difficultés multifactorielles. Pour certaines personnes vivant une itinérance épisodique ou chronique, il représente un premier pas hors de la rue et vers une stabilité résidentielle. Pour d'autres connaissant une itinérance situationnelle, il offre un toit de dernier recours. Conséquemment, son maintien apparaît essentiel. Il doit également permettre d'offrir un milieu de vie de qualité pour l'ensemble des chambreurs, et ce, peu importe leur profil.

À cet égard, son vieillissement, son effritement, ses irrégularités en matière de salubrité et de sécurité ainsi que sa difficulté à répondre aux besoins physiologiques et psychologiques de sa clientèle soulèvent des enjeux non négligeables. La SHQ est sensible aux recommandations et aux attentes émises par les intervenants rencontrés en matière :

- ▶ de suivi, de maintien et de rénovation du parc privé existant;
- ▶ d'amélioration du soutien aux propriétaires et à la clientèle;
- ▶ de développement et de socialisation des maisons de chambres.

L'amélioration du cadre bâti demeure une préoccupation de premier ordre. Toutefois, elle ne peut à elle seule solutionner l'ensemble des défis relatifs à ce parc de logements. En effet, elle doit indéniablement s'accompagner d'une offre de services (de soutien et d'accompagnement) appropriée à une clientèle vivant de multiples difficultés (perte d'autonomie liée au vieillissement, troubles mentaux, toxicomanie, isolement, violence, etc.). Les intervenants rencontrés ont d'ailleurs fait ressortir l'importance d'une intervention intersectorielle impliquant prioritairement les réseaux de la santé et des services sociaux et de l'habitation. Il va de soi que l'établissement d'actions concertées entre l'ensemble des acteurs doit constituer le pilier sur lequel s'appuie toute intervention.

En conséquence, la SHQ souhaite l'instauration d'une concertation à la fois intergouvernementale et territoriale avec les instances municipales ainsi que les réseaux public, communautaire et privé afin de dégager une vision commune des actions à entreprendre et d'assurer une réponse adaptée à chaque milieu. Les pistes d'action proposées dans ce rapport pourront ainsi faire l'objet d'une plus large discussion et leur éventuelle mise en œuvre, être analysée.

ANNEXE : ORGANISATIONS CONSULTÉES



VILLE DE MONTRÉAL

► *Ville de Montréal – Direction de l'habitation*

La Ville de Montréal a été rencontrée afin de mieux connaître le parc de maisons de chambres privées montréalais, de cerner les enjeux liés à l'application de son cadre réglementaire en urbanisme ayant une incidence sur ce type de logement et à l'administration de programmes pour les maisons de chambres.

► *Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)*

La rencontre avec le RAPSIM visait à définir les problématiques liées au parc de maisons de chambres montréalais dans une perspective de lutte à l'itinérance, et ce, autant pour les personnes itinérantes que pour les organismes communautaires gestionnaires ou désirant développer un projet d'habitation pour ces clientèles. Le RAPSIM était accompagné de l'organisme Dianova, qui est propriétaire de deux maisons de chambres favorisant la mixité des genres au sein de ses immeubles.

► *Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)*

La consultation de l'OMHM a surtout porté sur les défis liés à l'acquisition, à l'aménagement et à l'exploitation des maisons de chambres sociales.

► *Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)*

Cette rencontre a principalement été orientée sur les retombées du soutien communautaire en logement social pour la clientèle itinérante ainsi que sur la question des modèles de gestion des maisons de chambres généralistes.

VILLE DE QUÉBEC

► *Ville de Québec – Bureau de l'habitation, Bureau du développement communautaire et social et Arrondissement de La Cité-Limoilou — Section permis et inspection*

La rencontre avec la Ville de Québec a permis de prendre connaissance des orientations et des interventions municipales liées au dossier des maisons de chambres du territoire de Québec.

► *Comité Maison de chambres de Québec (CMCQ)*

Cette rencontre visait à dresser un portrait général des enjeux, de la dynamique partenariale et des interventions actuelles et projetées dans le dossier des maisons de chambres de la ville de Québec.

► *Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ)*

La consultation de l'OMHQ a principalement porté sur les défis actuels du processus de socialisation de maisons de chambres.

► *Clés en main*

La rencontre avec Clés en main avait pour objectif notamment de connaître la structure d'un programme intersectoriel voué au développement du logement autonome subventionné avec suivi dans la communauté.

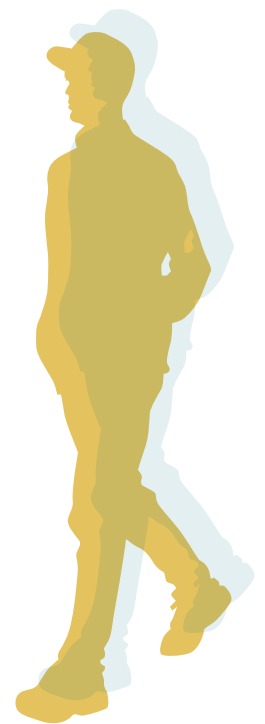
NATIONAL

► *Réseau SOLIDARITÉ Itinérance du Québec (RSIQ)*

L'entretien avec le RSIQ visait à prendre connaissance des enjeux nationaux liés au dossier des maisons de chambres.

Le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) a assisté à la majorité des rencontres de consultation à titre d'observateur.

BIBLIOGRAPHIE



AECOM (2013). *Étude sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec*. Québec : SHQ, 98 pages.

AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC (2014). *Critères de reconnaissance des ressources intermédiaires (RI) et de type familial (RTF)*. Trois-Rivières, 42 pages.

AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE LANAUDIÈRE (2015). *Une collectivité engagée pour le bien-être de sa communauté : Planification communautaire en itinérance de Lanaudière 2014-2019*. Joliette, 69 pages.

CMCQ (8 juillet 2015). *Position du Comité Maison de chambres concernant la certification des chambres et pensions privées*. Québec.

COMMISSION DE LA SANTÉ MENTALE DU CANADA. « Au-delà du logement Projet Chez soi – Rapport sur les résultats préliminaires – Volume 3 ». automne 2012, 21 pages http://www.mentalhealthcommission.ca/sites/default/files/Housing_At_Home_Early_Findings_Report_Volume_3_FRE_0.pdf (page consultée le 20 octobre 2016).

COMMISSION DES AFFAIRES SOCIALES (juin 2008). *Le phénomène de l'itinérance au Québec : Mandat d'initiative (document de consultation)*. Québec : Assemblée nationale du Québec, 25 pages.

COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET LA DIVERSITÉ MONTRÉLAISE (20 août 2012). *Les maisons de chambres à Montréal : Rapport et recommandations*. Montréal, 24 pages.

CSSS DE LA VIEILLE-CAPITALE (2015). *Vivre en maison de chambres dans la ville de Québec : portrait, expériences et enjeux*. Québec, 90 pages.

CSSS-IUGS (2012). *Portrait de la situation des maisons de chambres à Sherbrooke*. Sherbrooke, 13 pages.

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES SOCIAUX (2016). *Cadre de référence : Les ressources intermédiaires et les ressources de type familial*. Québec, 214 pages.

DORVIL, Henri et collab. (1997). *Défis de la reconfiguration des services de santé mentale : pour une réponse efficace et efficiente aux besoins des personnes atteintes de troubles mentaux graves*. Québec : ministère de la Santé et des Services sociaux, 264 pages.

DORVIL, Henri et collab. (2003). *La réadaptation psychosociale des patients psychiatriques désinstitutionnalisés dans leur famille naturelle, les résidences d'accueil et les logements sociaux avec support communautaire*. Montréal, 119 pages.

EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT SOCIAL CANADA. « L'approche Logement d'abord ». 28 janvier 2014. http://www.edsc.gc.ca/fra/communautes/sans_abri/logement_abord/approche/index.shtml (page consultée le 19 octobre 2016).

FÉDÉRATION CANADIENNE DES MUNICIPALITÉS (2006). *Logement abordable et itinérance : tendances et enjeux. Système de rapports de la FCM sur la qualité de vie, Rapport thématique n° 4*, 31 pages.

FOURNIER, Aude et collab. (2015). *Mieux comprendre l'itinérance en région : précarité résidentielle et mobilité interurbaine*. Montréal, 151 pages.

GROULX, Lionel-Henri (mars 2011). *Les facteurs engendrant l'exclusion au Canada : survol de la littérature multidisciplinaire*. Québec : Centre d'étude sur la pauvreté et l'exclusion, 105 pages.

INESS (février 2014). *Efficacité de l'approche « logement d'abord » pour les personnes en situation d'itinérance vivant avec des troubles mentaux ou des troubles liés aux substances psychoactives*. Québec, 45 pages.

LE PROTECTEUR DU CITOYEN (2014). *Rapport annuel d'activités 2013-2014*. Québec, 156 pages.

MSSS (2008). *L'itinérance au Québec : cadre de référence*. Québec, 48 pages.

MSSS (2009). *Plan d'action interministériel en itinérance 2010-2013*. Québec, 50 pages.

MSSS (2014). *Plan d'action interministériel en itinérance 2015-2020 : Mobilisés et engagés pour prévenir et réduire l'itinérance*. Québec, 55 pages.

MSSS (2014). *Ensemble, pour éviter la rue et en sortir : Politique nationale de lutte à l'itinérance*. Québec, 72 pages.

MSSS. « Itinérance ». 10 décembre 2015. http://www.msss.gouv.qc.ca/sujets/prob_sociaux/itinerance/ (page consultée le 2 octobre 2016).

MORIN, Paul et collab. (2015). *L'intervention intersectorielle en santé et services sociaux dans ses liens avec les dimensions de l'habitation et le logement social*. 93 pages.

RAIIQ et collab. (2008). *La spirale de l'itinérance au féminin : Pour une meilleure compréhension des conditions de vie des femmes en situation d'itinérance de la région de Québec : Sommaire exécutif de la recherche qualitative*. Québec, 8 pages.

RAPSIM (2005). *Portrait des maisons de chambres dans les arrondissements Ville-Marie et Sud-Ouest de la Ville de Montréal*. Montréal, 13 pages.

RAPSIM (2006). *Pour une application plus précoce et plus sévère du Règlement afin de préserver le parc de maisons de chambres*. Mémoire sur le bilan de l'application 2003-2006 du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (RVM 03-096), Présenté à la Ville de Montréal, Commission sur la mise en valeur du territoire, de l'aménagement et le transport collectif, Montréal, 9 pages.

RAPSIM (mai 2007). *Socialiser les maisons de chambres pour les sauver*. Montréal, 9 pages.

RAPSIM (2010). *Maisons de chambres en péril : la nécessité d'agir*. Commission populaire sur la sauvegarde des maisons de chambres de Montréal, Montréal, 18 pages.

RÉGIE DU LOGEMENT. « Principales obligations du propriétaire ». 19 décembre 2006. <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/droits/obligationsProprio.asp> (page consultée le 2 octobre 2016).

ROY, Sylvie et collab. (2003). *Itinérance en Montérégie : comprendre le phénomène et identifier les besoins*. Collectif de recherche sur l'itinérance, la pauvreté et l'exclusion sociale, 125 pages.

RSIQ (2012). *Pour une politique en itinérance : Plateforme de revendications du Réseau SOLIDARITÉ Itinérance du Québec*. Montréal : 2^e édition, 43 pages.

RSIQ (2014). *Au-delà de la rue : Réalités et enjeux de l'itinérance au Québec*. Montréal, 63 pages.

SCHL. « Profil des résidents de maisons de chambres ». *Le point en recherche*, Série socio-économique, juillet 2006, 3 pages.

SCHL. « À propos du logement abordable au Canada ». 2016. https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/ce-loab_021.cfm (page consultée le 5 octobre 2016).

SCHL. « Évaluation du marché de l'habitation – Canada ». *Le marché de l'habitation*, troisième trimestre de 2016, 9 pages.

SCHL. « Le marché sous la loupe : province du Québec ». *Le marché de l'habitation*, juin 2016, 9 pages.

SHQ et MSSS (2007). *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social : Une intervention intersectorielle des réseaux de la santé et des services sociaux et de l'habitation*. Québec, 57 pages.

TASSÉ, Louise (2003). *Exclusion sociale, itinérance et errance dans la région de Lanaudière. Ces enfants et ces adultes des périlleux voyages*. Direction de santé publique et d'évaluation, Service de surveillance, recherche et évaluation, Régie régionale de la santé et des services sociaux de Lanaudière, Saint-Charles-Borromée, 217 pages.

THE CANADIAN RESEARCH INSTITUTE FOR THE ADVANCEMENT OF WOMEN. « Fly-in and Fly-out Communities in Northern Canada ». 2016, 4 pages <http://fnn.criaw-icref.ca/images/userfiles/files/FIFONorth.pdf> (page consultée le 2 octobre 2016).

VILLE DE MONTRÉAL (2005). *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Montréal, 33 pages.

VILLE DE MONTRÉAL (mars 2007). *Cadre d'intervention sur les maisons de chambres : Document de référence*. Direction de l'habitation, Montréal : Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la Planification et des interventions stratégiques, Direction de l'habitation, Montréal, 50 pages.

VILLE DE MONTRÉAL (2014). *Plan d'action montréalais en itinérance 2014-2017 : Parce que la rue est une impasse*. Montréal, 21 pages.

VILLE DE SHERBROOKE. « Location de chambres à l'intérieur d'une maison unifamiliale? Permis valide obligatoire! » <https://www.ville.sherbrooke.qc.ca/fr/citoyen/etudier-a-sherbrooke/vivre/location-de-chambres-a-linterieur-dune-maison-unifamiliale-permis-valide-obligatoire/> (page consultée le 5 octobre 2016).



**BÂTISSONS
ENSEMBLE
DU MIEUX-VIVRE**
www.habitation.gouv.qc.ca

**Société
d'habitation**

Québec

