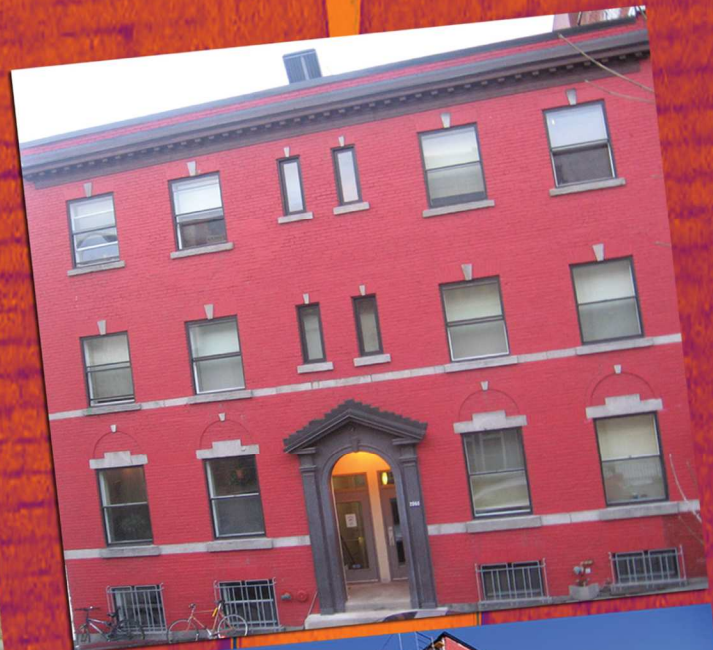


# Maisons de chambres en péril : la nécessité d'agir

Rapport de la Commission populaire  
sur la sauvegarde des maisons de chambres  
à Montréal



Janvier 2010





# **Maisons de chambres en péril: la nécessité d'agir**

## **Rapport de la Commission populaire sur la sauvegarde des maisons de chambres à Montréal**

Janvier 2010

Page couverture : Guadalupe Trejo

Photos de la page couverture :

À gauche: Maison de chambres insalubre - rue Clark (aujourd'hui Chambreclerc)

En haut à droite : Maison de chambres de Dianova lors des rénovations - rue St-André (Crédit photo Bruno Ferrari)

En bas à droite : Chambreclerc - rue Clark

Pour plus d'informations sur ce rapport, contactez le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM) au 514-879-1949 ou consultez le [www.rapsim.org](http://www.rapsim.org)

## **Les commissaires**

---

**Pierre Legros – Président de la Commission**

est ex-organisateur communautaire au CSSS Jeanne-Mance.

**Kader Altader – Commissaire**

est membre du conseil d'administration du comité logement Centre-Sud.

**Winnie Frohn – Commissaire**

est professeure au Département d'études urbaines et touristiques de l'Université du Québec à Montréal.

**Pierre Gaudreau – Commissaire**

est coordonnateur du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal, un regroupement de près de 90 organismes intervenant auprès des personnes itinérantes ou à risque de le devenir.

## **Secrétariat de la Commission**

---

**Jean Gagné**

**Marjolaine Despars**

## **Table des matières**

---

Introduction .....	page 4
Rappel Historique .....	page 7
Les maisons de chambres en 2009 .....	page 8
La population des chambreurs et des chambreuses .....	page 9
Les maisons de chambres socialisées .....	page 10
Ce que vivent les chambreurs et les chambreuses .....	page 11
Des solutions à envisager pour s'assurer du respect des droits des chambreurs et des chambreuses .....	page 14
Recommandations de la Commission .....	page 17
Conclusion .....	page 18
Liste des organismes qui ont participé à la tournée préparatoire .....	page 19
Liste des organismes présents aux audiences .....	page 19

## **Remerciements**

---

Merci à tous les chambreurs et à toutes les chambreuses qui ont témoigné lors de la tournée préparatoire à la Commission ou lors de la séance publique. Merci aux organismes présents, de même qu'à tous ceux et celles qui se sont déplacéEs en octobre dernier pour entendre les discussions et faire part de leurs préoccupations quant à l'avenir des maisons de chambres.

# Introduction

---

« *UNE CHAMBRE C'EST UN TOIT, UN TOIT C'EST UN DROIT POUR TOUS ET CHACUN.* »  
- PLAISIIRS<sup>1</sup> -

Des milliers de personnes habitent dans des maisons de chambres. Elles y louent une chambre et partagent des installations : la toilette, la douche ou la cuisine, voire les trois. Petits travailleurs, personnes bénéficiaires de l'aide sociale, immigrantEs, les chambreurs et chambreuses sont loin de constituer un groupe homogène.

Localisées majoritairement dans les quartiers centraux depuis leur apparition, les maisons de chambres constituent une offre de logement pour les plus démunies et aussi pour les gens temporairement en difficulté pour toutes sortes de raisons (divorce, endettement, etc.). Ce qui nous permet d'avancer qu'elles ont une véritable «fonction sociale» dans le paysage urbain.

Dans la lancée de l'Année internationale des sans-abri de 1987, des interventions de la ville de Montréal ainsi que du mouvement communautaire ont permis de sauvegarder et de rénover une partie du parc qui ne cessait de s'étioler depuis les années 1970. Malgré ces efforts notables, le nombre de maisons de chambres a nettement diminué depuis vingt ans. C'est pourquoi le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM) a pris l'initiative de lancer une Commission populaire sur la sauvegarde de ce parc de logements à Montréal.

Rappelons que Montréal fait toujours face à une pénurie de logements accessibles, ce qui justifie encore plus une intervention énergique de préservation des maisons de chambres et du maintien des prix des loyers à un niveau accessible pour la

clientèle. L'Institut de recherche et d'informations socio-économiques estime en effet qu'un loyer moyen à Montréal est de 637 \$, ce qui équivaut à une hausse de près de 29 % depuis 2000, alors que l'on sait que les prestations de la sécurité du revenu pour une personne seule s'élèvent à 564 \$, si elle est considérée apte à l'emploi. Au Québec, un travailleur ou une travailleuse à temps plein rémunéréE au salaire minimum obtient un revenu annuel qui est en deçà du seuil de faible revenu fixé par Statistique Canada.

De plus, signale la Conférence régionale des élus de Montréal dans un document de 2004 : «[...] la pauvreté touche presque trois personnes sur dix à Montréal [...] les personnes pauvres restent dans une situation de précarité financière importante plus longtemps qu'auparavant. Les écarts entre les riches et les pauvres continuent de s'accroître. [...] La pauvreté touche de plus en plus durement les nouveaux arrivants et les personnes immigrantes alors que celles-ci décident, dans une très large majorité, de s'établir dans la région de Montréal.»<sup>2</sup>

Le portrait de la situation que nous ont tracé les participantEs à la tournée et à la session publique de la Commission permet d'actualiser et de traduire concrètement ce portrait statistique. Les maisons de chambres sont en demande et le marché est, pourrions-nous dire, défavorable aux locataires. Les propriétaires peuvent hausser leur loyer en comptant sur l'abondance des demandes. En cas d'insatisfaction, ils peuvent vendre au plus offrant avec un profit substantiel compte tenu de l'explo-

---

<sup>1</sup> PLAISIIRS est un Programme de Lieu d'Accueil et d'Implication Sociale pour les personnes qui consomment des drogues par Injection et Inhalation Responsables et Solidaires.

<sup>2</sup> Conférence régionale des élus, «Forum régional sur le développement social de l'île de Montréal, Rapport sur la pauvreté à Montréal», Montréal, 2004, p 7.

sion de la valeur des terrains du centre-ville en particulier. Si les administrations publiques n'interviennent pas, c'est tout le parc qui est menacé de disparaître et le nombre de personnes sans-abri risque d'augmenter.

Le RAPSIM a donc convoqué la population à une session publique de la Commission présidée par Pierre Legros, ex-organisateur communautaire du CSSS Jeanne-Mance. Celui-ci était accompagné des commissaires Kader Altader, membre du conseil d'administration du Comité logement Centre-Sud; Winnie Frohn, professeure au département des Études urbaines et touristiques de l'École des sciences de la gestion (ESG) à l'UQAM et Pierre Gaudreau, coordonnateur du RAPSIM.

### **Le déroulement de la commission**

Dans un premier temps, plusieurs locataires, ex-locataires ou aspirantEs locataires de maisons de chambres ont été rencontrés lors d'une tournée de différents organismes communautaires. Parmi ceux-ci ont participé un comité de locataires en OBNL, deux auberges du cœur<sup>3</sup>, une ressource de sécurité alimentaire, un refuge de nuit, des groupes d'entraide, un comité de citoyens, des personnes qui prennent part à des cafés-rencontres de quartier et un groupe de locataires en maison de chambres s'adressant à une clientèle adulte aux prises avec un trouble de santé mentale.

Une centaine de citoyenNEs a participé à l'évènement tenu à l'Église Unie St-Jean le 20 octobre 2009. Mme Nancy Keays infirmière à l'équipe itinérance du CSSS Jeanne-Mance ainsi que Guy Robert entrepreneur en construction et membre du conseil d'administration de Chambreville, une maison de chambres socialisée, ont lancé la session en donnant tour à tour le portrait social, architectural et économique

des maisons de chambres.

### **La dégradation du parc de maisons de chambres... des constats qui ne datent pas d'hier**

En 1987, Année internationale du logement des sans-abri, une consultation de la Ville de Montréal a eu lieu afin de dégager des pistes de solutions pour répondre aux besoins de personnes en situation ou à risque d'itinérance. Il y a été question des maisons de chambres et déjà ce parc de logements commençait à s'effriter. De même, on soulignait les conditions d'insalubrité dans lesquelles vivaient plusieurs chambreurs et chambreuses. Des pistes de solutions ont été élaborées et dans cette foulée des centaines de chambres privées ont été converties en logements sociaux, tandis que de nombreuses autres ont été rénovées grâce à un programme développé par la Ville.

En 2007, vingt ans plus tard, la Ville tenait une nouvelle consultation sur l'itinérance. Il a été encore question des maisons de chambres et les mêmes enjeux sont ressortis : des chambres disparaissent régulièrement au profit d'autres types de logement et de nombreux chambreurs et chambreuses vivent dans des conditions d'insalubrité. Le rapport de la consultation a fait état de deux recommandations en lien avec ces enjeux<sup>4</sup>. On recommandait à la Ville de planifier *«une opération particulière sur la problématique des maisons de chambres, impliquant des interventions d'achat-rénovation par des organismes communautaires»*. La seconde recommandation suggérait à la Ville *«[d']encourager les propriétaires privés de maisons de chambres privées à rénover leurs immeubles, [de prévoir] avec les arrondissements, l'intensification du dépistage des cas d'insalubrité graves dans les maisons de chambres»*.

<sup>3</sup> Les Auberges du cœur hébergent des jeunes en difficulté ou sans abri âgés de 12 à 30 ans. (source : <http://www.aubergesducoeur.com/>)

<sup>4</sup> Commission du conseil municipal sur le développement culturel et la qualité du milieu de vie, «L'itinérance : Des visages multiples, des responsabilités partagées», p. 4, mai 2008.

## **Pourquoi une consultation sur la sauvegarde des maisons de chambres ?**

Le RAPSIM a souhaité faire le point sur les enjeux entourant les maisons de chambres puisque certaines continuent de disparaître. De plus, les conditions de logement des chambreurs et des chambreuses louant une chambre appartenant à un propriétaire privé ne se sont que trop peu améliorées et ce, malgré qu'à la Ville du travail ait été entrepris dans le sens des recommandations qui émanent de la consultation de 2007. Le RAPSIM a donc fait appel à certaines personnes dans le but de former la Commission.

D'après les informations reçues, la Commission considère que certes, quelques maisons de chambres ont été transformées en logements sociaux gérés par des OSBL. Nous reconnaissons également que de nombreuses unités de logements pour personnes seules ayant connu la rue ont été développées à Montréal, mais ces constructions ne compensent pas la perte d'unités encourue.

La lecture du cadre d'intervention sur les maisons de chambres développé par la ville de Montréal<sup>5</sup>, ainsi que les entrevues réalisées lors de la tournée préparatoire et les témoignages rendus à la session publique ont conduit à un constat important. La Commission relève que bien que la documentation officielle affirme que ces maisons seraient généralement en bon état, les témoignages convergent plutôt

pour dénoncer la persistance de problèmes graves de sécurité et de salubrité dans une partie significative du secteur privé.

Puisque la chambre est souvent le dernier rempart avant la rue et qu'à l'inverse elle peut être un passeport pour en sortir, nous considérons qu'il y a urgence d'agir afin de freiner l'érosion du parc de maisons de chambres et de s'assurer que les droits des chambreurs et des chambreuses soient respectés. Nous avons donc voulu savoir quel est l'état du parc actuel de maisons de chambres : combien de chambres reste-t-il à Montréal ? Quelles sont les conditions de logement des personnes qui y habitent ?

Lors de la période d'audiences publiques qui s'avérait une portion importante du travail de la Commission, de nombreux chambreurs et chambreuses ont témoigné de leur vécu et ont suggéré des pistes de solutions. Nous les remercions et leur assurons que leur voix, tout comme celle des personnes qui ont été rencontrées en préparation de la commission, ont été entendues !

Le présent rapport fait donc état de 10 recommandations visant à préserver le parc de maisons de chambres et d'en assurer la qualité.

---

<sup>5</sup> Division du développement de l'habitation, Direction de la planification et des interventions stratégiques, «Cadre d'intervention sur les maisons de chambres (Document interne)», mars 2007.



## Rappel historique

---

Ce type de logements fait tradition à Montréal. Les maisons de chambres sont apparues surtout au dernier tiers du 19<sup>ième</sup> siècle à la faveur d'une vague d'industrialisation qui, combinée à la surpopulation des campagnes, poussait à l'exode vers les villes. Puis, des années 1920 jusqu'aux années 1950, survient une nouvelle vague de développement de ce type de logement. Elle est d'abord favorisée par la crise économique, puis relayée par la guerre qui entraînera tour à tour des vagues migratoires vers la ville en même temps qu'une décélération de la construction domiciliaire. La crise du logement se prolonge au-delà de cette période, car la prospérité d'après-guerre se traduit par la hausse de loyers tandis que les programmes d'aide à la construction visent surtout la production de maisons unifamiliales,

laissant pour compte les individus et familles aux revenus trop modestes pour accéder à la propriété.

Le phénomène de l'attrition du parc de maisons de chambres à Montréal devient particulièrement visible au détour des années soixante-dix et quatre-vingt alors que l'économie occidentale connaît une crise de reconfiguration. Elle fait apparaître comme chambreurs et chambreuses des jeunes et des femmes, des chômeurs et chômeuses ou des travailleurs et travailleuses aux conditions précaires. À ceux-ci s'ajoutent des personnes qui auparavant auraient été prises en charge à long terme par des structures publiques mais qui de désinstitutionnalisation en virage ambulatoire ne l'étaient plus.



**Chambreville - rue de la Visitation**

Maison de chambres socialisée

## Les maisons de chambres en 2009

---

### Le nombre et l'emplacement des unités dans le parc privé de maisons de chambres

D'entrée de jeu, mentionnons que tous les experts semblent s'entendre sur le fait que 85 % des maisons de chambres se trouvent dans les quartiers centraux, soit Ville-Marie, Plateau Mont-Royal, Sud-Ouest, Rosemont-La Petite-Patrie et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Comme nous le verrons, cette situation géographique entraîne inévitablement une forte spéculation sur ce parc de logements qui ne cesse de s'effriter.

En 1987, le rapport de la consultation de la Ville de Montréal sur l'itinérance affirmait qu'entre 1977 et 1987, 40 % du parc de maisons de chambres avait disparu. Les données les plus récentes que nous possédons quant au nombre de chambres privées à Montréal datent de 2007. À ce moment, comme le mentionnait le Cadre d'intervention sur les maisons de chambres de la Ville de Montréal, il ne restait plus que 2 915 chambres privées réparties dans 180 maisons<sup>6</sup>.

À l'heure actuelle, aucun recensement ne nous permet de confirmer le nombre exact de chambres restantes à Montréal. En effet, ni les arrondissements ni la Ville centre, ne possèdent de liste à jour répertoriant les maisons de chambres sur le territoire montréalais.

Cependant, nombreuses sont les personnes qui ont témoigné lors des entrevues ou de la session publique de la Commission et qui ont affirmé avec certitude que le nombre de chambres privées à Montréal continue de diminuer, alors que les besoins pour ce type de logements ne font qu'augmenter. Depuis 2007, des chambres ont changé de vocation ou ont tout simplement fermé. Ce fut le cas, tout dernièrement, pour celles se trouvant sur la rue St-Laurent entre René-Lévesque

et Ste-Catherine où sera construit le *Quadrilatère St-Laurent*, projet de la Société de développement Angus.

Les pertes constantes de chambres font dire à de nombreuses personnes qui sont intervenues lors de la Commission, qu'il est impératif de connaître la localisation exacte des maisons afin de freiner le phénomène d'érosion du parc. Selon elles, en pouvant situer où se trouvent les maisons de chambres, les acteurs du milieu pourront plus facilement agir s'ils découvrent qu'une maison est en vente ou si elle fait partie d'un secteur en redéveloppement comme c'est le cas pour une partie du centre-ville. À ce titre nous n'avons qu'à penser à toutes les maisons qui se trouvent dans le périmètre où sera développé le *Quartier des spectacles*. De plus, en connaissant l'emplacement de toutes les maisons de chambres, les autorités concernées (pompiers et inspecteurs municipaux) pourraient effectuer des visites visant à connaître l'état des chambres et des espaces communs et y intervenir au besoin en appliquant la réglementation en vigueur.

### Le vieillissement du parc et le problème de la relève

Le parc de maisons de chambres a été décrit comme étant vieillissant. La majorité des maisons a été bâtie il y a près de 100 ans ce qui entraîne inévitablement des défauts d'isolations thermique et acoustique, situation dont les locataires ont été nombreux à se plaindre.

Nous ne pouvons passer sous silence le fait que les propriétaires de maisons de chambres privées ont aussi été décrits comme étant vieillissants ce qui en questionne plusieurs sur la pérennité de ces maisons : seraient-elles en danger ou y a-t-il une relève prête à gérer ces logements ? Et si la solution se trouvait du côté des OSBL en habitation qui semblent, eux, prêts à s'impliquer, à certaines conditions, dans cette gestion ?

## La population des chambreurs et des chambreuses

---

L'essentiel de la clientèle des maisons de chambres est composé des personnes seules avec des revenus modestes et qui sont souvent en situation de transition. Ces personnes cherchent un toit à bon marché et idéalement à proximité des services. Comme nous l'avons vu précédemment, le portrait de ces locataires est varié. Ce sont de nouveaux et nouvelles arrivantEs des régions rurales du Québec ou de l'étranger à la recherche d'un emploi, des étudiantEs, des personnes en rupture familiale, des petitEs salariéEs ou des bénéficiaires de la sécurité du revenu. Bon nombre d'entre eux et elles sont en situation d'intégration, de réinsertion ou de réadaptation sociale. Les chambreurs sont le plus souvent des hommes. Les conditions de promiscuité comme le partage des unités sanitaires ainsi que la crainte des abus et du harcèlement semblent éloigner beaucoup de femmes de ce genre d'habitation.

### La maison de chambre comme tremplin

Différentes personnes ont fait état des circonstances et des besoins qui les ont conduites à habiter en chambre ou à aspirer à le faire. Parmi les raisons de vivre en chambre les plus souvent évoquées il y a le coût réduit de cette forme de logement. Les chambreurs et les chambreuses apprécient l'autonomie et l'intimité que leur confère leur statut de locataire à l'encontre de la promiscuité qui leur serait imposée en foyer de groupe ou en vivant avec leur famille d'origine. CertainEs racontent avoir choisi cette formule d'habitation suite à un revers de fortune lié à une dépendance et souvent après avoir tout perdu. Dès lors la chambre se présenterait comme un tremplin, «*un moyen de briser le cercle vicieux de la pauvreté, drogues, rue*»<sup>7</sup>.

Une chambre dans une maison appartenant à un propriétaire privé, coûte entre 400 et 500 \$ par mois. Quelques-unes sont offertes en location à la semaine. Il en coûte alors près de 200 \$ par semaine pour la location. De même, mentionnons qu'il est souvent possible de louer une chambre privée à n'importe quel moment du mois. Ce type de logement est donc rapidement accessible pour les personnes qui en ont besoin.

Les membres de PLAISIIRS affirment dans leur témoignage à la Commission : «*Elle est [Une chambre] 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*».

Plusieurs intervenantEs ont confirmé ces effets collatéraux de la chambre, c'est-à-dire sortir les individus de leur isolement, stabiliser leur situation et initier un projet de vie : «*Un loyer raisonnable et une bonne qualité de vie sont indissociables de l'autonomie et la stabilité en logement*» affirmait le coordonnateur d'un OSBL d'habitation. Ce qui ne signifie pas que la chambre doit être conçue comme un lieu de soins, précisait ensuite une autre intervenante qui affirma haut et fort : «*Je veux pas une chambre spécialisée pour les [personnes avec un trouble de] santé mentale là, juste une chambre, O.K !*» Ce «cri du cœur» faisait certainement écho à cet autre entendu dans un OBNL d'habitation dédié aux personnes avec un trouble mental : «*Des maisons comme ici doivent être dispersées dans la ville pour pas qu'on dise, c'est la maison des psychiatriques !*»

---

<sup>7</sup> Témoignage entendu lors de la Commission.

## Les maisons de chambres socialisées

Il existe à Montréal un parc de maisons de chambres qui a été socialisé (chambres privées transformées en logement sociaux) via différents programmes gouvernementaux et qui sont désormais gérées par des organismes sans but lucratif (OSBL). Selon un document produit par Atelier Habitation Montréal en janvier 2009<sup>8</sup>, près de 2 000 chambres seraient gérées par des OSBL. Ces maisons de chambres socialisées ont habituellement été achetées par des organismes au moment où elles étaient mises en vente par leurs propriétaires privés. De même, au courant des années 1980-1990, la Ville a acheté plusieurs maisons de chambres privées, les a transformées en logements sociaux et en a confié la gestion à des OSBL tout en demeurant propriétaire de ces maisons.

Le prix pour une chambre dans le réseau OSBL s'établit généralement à 25% du revenu du locataire, avec parfois d'autres frais pour payer des services supplémentaires, ce qui équivaut à environ 200 \$ à 250 \$ par mois.

Les maisons de chambres socialisées offrent généralement de meilleures conditions de logement que celles appartenant à des propriétaires privés, notamment grâce au faible coût des loyers et du fait qu'elles soient mieux entretenues. À ce titre, mentionnons que toutes les personnes qui ont pris la parole lors de la Commission soutenaient que la sécurité et la salubrité dans ces maisons dépassent largement celles des maisons privées.

De plus, du soutien communautaire est habituellement offert aux locataires de ces maisons socialisées. Cette pratique d'intervention peut prendre différentes formes passant de l'animation de la vie communautaire (soupers communautaires, cafés-rencontres, etc.), à l'aide dans les démarches et à la gestion de conflits entre les locataires.

La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) regroupe 200 OSBL d'habitation de Montréal. Plusieurs de ces OSBL intervenant auprès des personnes seules sont également membres du RAPSIM.

<sup>8</sup> Atelier habitation Montréal, «Plan d'affaires pour une intervention sur le parc de maisons de chambres de Montréal», janvier 2009, p. 3.



PHOTO TIRÉE DE L'EXPO PHOTO :  
« C'est quoi le soutien communautaire pour moi? » réalisée par le RAPSIM en mars 2007.

**Photographe: Étienne – Logements sociaux du Refuge des jeunes**

Pouvoir barrer sa porte signifie beaucoup pour plusieurs personnes qui ont vécu, avant d'être dans des OSBL avec soutien communautaire, dans des logements ou des chambres où trop souvent la porte ne se barrait pas. Le soutien communautaire, c'est aussi être en sécurité chez soi.

## Ce que vivent les chambreurs et les chambreuses

---

*Les commentaires qui suivent s'appliquent aux maisons de chambres privées sauf indication contraire.*

Des locataires ont dénoncé la mauvaise isolation sonore et thermique des chambres disponibles ainsi que la désuétude de divers équipements comme les toilettes, le système électrique ou les meubles et appareils fournis par les locateurs. De même, il a été question partout de la présence de coquerelles ou de punaises, de moisissures et de champignons. Mais les propriétaires sont peu enclins à intervenir.

À ce titre, un locataire raconte s'être fait offrir une bombe insecticide, «*une canne de Raid*» pour lutter contre l'épidémie de punaises qui, par ailleurs, sévissait à la grandeur de Montréal. Commentant la même période, un groupe de chambreurs faisait état de diverses manières de la stigmatisation sociale qu'ils vivent : ils ont fait l'objet d'accusations plus ou moins explicites d'être les responsables de l'infestation de leur propre logis. Plusieurs locataires se défendaient contre cette image défavorable d'eux-mêmes : «*J'aime pas ben ben ça faire le ménage mais là je nettoie tout, surtout les craques du plancher*».

On nous a parlé de chambres sans fenêtres ou aménagées dans des corridors. Plusieurs maisons de chambres seraient en fait des logements subdivisés de manière à multiplier les unités au détriment du confort et de l'intimité et des espaces communs. «*C'est terne et mal éclairé*» dira l'un des locataires de ce type maison. Un participant de la tournée se rappelait qu'il avait habité une maison où le corridor laissé entre les chambres est à peine assez large pour le passage d'une personne. Deux locataires rencontrés dans deux

organismes différents nous ont affirmé qu'il existait tout un réseau de ces logements/maisons de chambres qui serait détenu par des prêteurs usuriers, vendeurs de drogues et soi-disant thérapeutes en toxicomanie !

Dans l'ensemble, les chambres sont souvent trop petites au goût des locataires. Un participant à la tournée le signifiait en disant : «*Ma chambre, c'est plutôt une cabine de bateau*». L'exigüité des lieux est attribuable à la recherche de rentabilité, mais n'est pas le seul apanage du marché privé. Les représentants d'organismes promoteurs de la rénovation et de l'administration sans but lucratif des maisons de chambres déplorent que les normes des divers programmes les contraignent eux aussi à rogner sur la taille des chambres et des espaces communs afin d'atteindre le seuil de rentabilité.

Certains locataires renchérisent en réclamant une toilette par chambre pour plus d'intimité : «*Les morpions, c'est pas supposé être communautaire ça !*» Ces chambreurs ou ex-chambreurs accepteraient plus facilement le partage des appareils ménagers. Selon une intervenante en OBNL, les sanitaires communs assurent néanmoins une meilleure hygiène, puisque c'est un concierge qui en a la charge. Les toilettes communes sont peut-être un modèle adapté pour certaines personnes ou encore une étape vers une autonomie plus complète. De plus, elle ajoutait que d'autres espaces communs amènent les locataires à sortir de leur chambre et à développer leur sociabilité.

L'entassement des chambres semble avoir aussi pour conséquence de créer un milieu ambiant bruyant avec beaucoup de va-et-vient. Il faut aussi parfois composer avec



une difficile cohabitation de locataires : personnes plus âgées avec des jeunes, des gens de passage et d'autres qui veulent se stabiliser ou encore entre des consommateurs actifs de drogues ou d'alcool avec d'autres qui entreprennent un parcours de sobriété : *«T'es dans ta chambre pis ça cogne; as-tu des cigarettes, pis de l'argent, pis de la dope... Ça arrête pas»* racontait un locataire, tandis qu'un autre disait avoir aménagé dans une maison «sèche» pour éviter ce genre de sollicitation qui se pratique régulièrement dans plusieurs maisons privées. On peut aussi la ressentir indirectement dans les OBNL où sous réserve de sollicitation ouverte ou de vente, la consommation d'alcool, personnelle et en privée est permise.

Cette variété dans les besoins et les façons de fonctionner implique que l'offre de maisons de chambres doit également être diversifiée.

### **Les chambreurs victimes d'exclusion et de discrimination**

L'infirmière Nancy Keays a insisté dans son témoignage sur la victimisation des chambreurs. Comme un participant l'a par la suite confirmé de son expérience en maison de chambres, elle a constaté que les personnes âgées en particulier, étaient parmi les plus susceptibles de subir des abus parce qu'elles sont souvent isolées, peu informées et craignent par-dessus tout de se retrouver à la rue. Mais de telles caractéristiques se retrouvent aussi chez les plus jeunes. Notons que la plupart des personnes rencontrées étaient convaincues que, sans bail, le propriétaire pouvait mettre fin à une location sans préavis. Pourtant les chambreurs et les chambreuses sont des locataires comme les autres et les règles de la Régie du logement s'appliquent également à leur situation.

Un porte-parole du Comité logement

Centre-Sud ajoute que les chambreurs et les chambreuses ne sont pas reconnus comme des locataires par Postes Canada. Ils n'ont pas droit automatiquement à une boîte aux lettres privée, ce qui les prive du droit à la confidentialité et à la sécurité du courrier. De même, ils et elles ne peuvent faire une demande de retenue de courrier au bureau de poste lorsque surviennent des problèmes de réception, ni ne peuvent faire suivre leur courrier lorsqu'elles déménagent. Cela a pour conséquence de faciliter l'appropriation des chèques de pension ou de sécurité du revenu par les propriétaires, avec des risques d'abus tels la saisie illégale des revenus pour le paiement du loyer ou pour le remboursement d'emprunt ou encore la ponction d'un pourcentage sous prétexte d'offrir un service d'encaissement. Ce problème subsiste parfois même après que le ou la locataire ait quitté les lieux.

Les membres de PLAISIIRS et Nancy Keays ont dénoncé une autre pratique courante mais illégale qui consiste à exiger des candidatEs locataires à une chambre le versement d'un dépôt et le paiement à l'avance du dernier mois de loyer. Mme Keays a évoqué un cas où un concierge malhonnête a encaissé les dépôts de sept personnes pour une même chambre. Des jeunes nous ont raconté que certains locataires annonçaient dans La Presse des chambres à 90 \$ la semaine, *«un deal !»*. Cependant, lorsque le candidat ou la candidate locataire se présente, le propriétaire exige de lui un dépôt de 300 \$, plus un mois d'avance, *«700 \$ quoi? Pis t'es même pas entré dans ta chambre. Pis le 700 \$, tu l'as pas»*.

Parmi un groupe de jeunes, certains hésitaient à parler de discrimination, mais comme s'exclamait une participante qui entendait leurs réserves : *«T'es pas noir toi !»*. Par la suite, les membres du groupe convenaient qu'il était préférable de ne pas porter ses «piercings» et ses

«Doc Martens» pour faire une recherche de chambre. Un homme a expliqué à la Commission que selon son expérience, les chambreurs et les chambreuses vivaient une forme de discrimination. Ceux-ci ne défendent pas leurs droits et subissent des expulsions abusives souvent avec la bénédiction des policiers.

Enfin plusieurs ont rappelé que les normes de salubrité de la Ville de Montréal, pour excellentes qu'elles soient, ne sont pas appliquées à la protection des chambreurs et chambreuses. Divers intervenantEs ont affirmé aux commissaires qu'ils et elles se sentaient à cet égard impuissants et frustrés. L'enjeu de la constatation d'une infraction au code de salubrité est celui de la relocalisation du locataire. Par exemple, lors d'une éviction pour cause d'insalubrité et de danger pour les résidents sur la rue St-Hubert, les chambreurs bénéficiaires de l'aide sociale n'ont pu compter que sur un forfait déménagement de 200 \$ et d'une liste de refuges ! Dans de telles conditions, les intervenantEs tout comme les inspecteurs de la Ville sont pris entre deux feux : ils dénoncent ou signifient une infraction et

risquent d'envoyer des locataires démunis à la rue ou ils ne le font pas et les voient se maintenir dans des conditions de vie indignes et dangereuses.

Comme nous l'avons vu, les maisons de chambres sont des milieux souvent assez agités où la confrontation de populations aux attentes et besoins divers peut facilement générer des conflits. Dans certain cas, la médiation se limite à des «*tapes sur la gueule*». Il est clair que les propriétaires privés ne sont pas toujours en mesure d'assurer un encadrement adéquat pour des locataires avec des problèmes sociaux sévères. Pour certains, il y aurait là un champ pour développer des associations originales avec les ressources communautaires. Pour d'autres, la solution serait plutôt de favoriser la création de petits ensembles d'organismes d'habitation avec ou sans soutien communautaire.

## Des solutions à envisager pour s'assurer du respect des droits des chambreurs et des chambreuses

---

**« TOUT CE QUI PROTÈGE [LES CHAMBREURS] EST NÉGLIGÉ »**

Commentaire entendu lors des audiences publiques

**« ON DEVRAIT DEMANDER AUX POLITIENS, AUX DÉCIDEURS À QUÉBEC DE VIVRE DANS DES MAISONS DE CHAMBRES DANS CES CONDITIONS LÀ. [...] PEUT-ÊTRE CHANGERAIENT-ILS. »**

Commentaire entendu lors des audiences publiques

Comme nous l'avons vu, bien qu'ils soient locataires et bénéficiant des mêmes droits que tous les autres locataires du Québec, les chambreurs et les chambreuses sont trop souvent victimes d'abus et se défendent peu. Lors de la Commission, de nombreuses personnes qui ont pris la parole, y compris des chambreurs et des chambreuses, ont suggéré des interventions à mettre en place afin de préserver le nombre d'unités restantes, le patrimoine bâti du parc de maisons de chambres et la qualité de vie des locataires.

Selon les intervenantEs présentEs, la Ville doit rapidement s'engager à sauvegarder le parc de maisons de chambres en faisant tout d'abord connaître publiquement ses intentions à cet égard. Ensuite, elle doit agir sur ses propres bases et intervenir auprès des autres paliers gouvernementaux lorsque nécessaire. Plusieurs considèrent qu'elle a les moyens d'agir et qu'elle dispose des outils pour le faire, il ne manque qu'une volonté politique claire.

### **La transformation des maisons de chambres en logements sociaux**

Plusieurs personnes qui sont intervenues lors de la Commission nous ont vanté les avantages du parc social de maisons de chambres où les chambreurs et les chambreuses, rappelons-le, ne paient que 25 % de leur revenu pour se loger.

En achetant une maison de chambres

privée dans le but de la convertir en logements sociaux, l'organisme s'assure de rendre cette maison salubre et s'occupe ensuite de son entretien. Un organisme a même confié qu'en gérant une maison de chambres où les toilettes, la douche et la cuisine sont partagés, il s'assurait de la propreté de ces espaces. Plusieurs maisons de chambres socialisées ont d'autres espaces communs qui sont partagés entre tous les locataires. Ces salles communautaires semblent très appréciées notamment puisqu'elles permettent de briser l'isolement.

Dans les maisons de chambres sans but lucratif, du soutien communautaire est offert aux locataires. L'intensité de ce soutien, de même que la forme qu'il prend est propre à chaque organisme. Grâce au loyer fixé à un prix que les locataires peuvent payer, au soutien communautaire de même qu'à la salubrité des logements, les maisons de chambres socialisées semblent assurer une meilleure stabilité en logement aux chambreurs et aux chambreuses.

Pour toutes ces raisons, de nombreuses personnes ont recommandé que la socialisation du parc de maisons de chambres soit favorisée par la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec. Cette appropriation collective bien que possible avec le programme actuel qui permet le développement de logements sociaux

(AccèsLogis) est parfois compromise par la lenteur et la lourdeur des exigences administratives intrinsèquement liées à celui-ci. De même, pour que la maison puisse devenir un milieu de vie intéressant, les groupes doivent avoir accès à un montant adéquat pour effectuer les rénovations nécessaires lors de l'achat. Quelques modalités de ce programme sont à revoir.

Pour que des organismes soient intéressés à mettre la main sur une maison de chambres en vente, ils doivent pouvoir avoir accès à du financement pour le soutien communautaire qui sera offert aux chambreurs. Le soutien communautaire est vu pour plusieurs comme une condition essentielle pour la réussite des projets de logements, peu d'organismes semblent intéressés à développer de nouveaux projets sans obtenir l'assurance d'un financement de celui-ci.

Ainsi, plusieurs intervenantEs assurent qu'ils et elles seraient en mesure de développer des projets de maisons de chambres socialisées pour peu que des programmes d'aide permettent d'assurer l'achat et la rénovation des immeubles avec des subsides adaptés aux prix du marché réel et que l'on reconnaisse aussi les frais nécessaires au soutien communautaire en logement.

Finalement, comme nous l'avons mentionné auparavant, les femmes craignent les abus et le harcèlement dans ce genre d'habitation. Cependant, comme les recherches l'ont démontré pour les refuges, les femmes ont sûrement aussi besoin de ce type de logement. D'ailleurs, parce que ce besoin s'est fait sentir certains OSBL reçoivent déjà uniquement des femmes. La Ville de Montréal, de concert avec le milieu, devrait évaluer précisément si l'offre de logements pour les femmes est suffisante.

## **Une application stricte du règlement sur la sécurité et la salubrité**

Nombreux ont été les chambreurs et les chambreuses qui se sont plaintes des mauvaises conditions de logement en maisons de chambres : invasions de punaises, dégâts d'eau, coquerelles, porte qui ne barre pas, etc. Pourtant, le règlement (R.V.M. 03-096) portant sur la salubrité et l'entretien des logements existe à la Ville de Montréal. C'est donc son application qui semble faire défaut.

Les locataires de maisons de chambres hésitent à porter plainte pour insalubrité. Ils craignent que le traitement de leur plainte ne conduise qu'à un ordre d'évacuation de la maison par l'inspecteur ne leur laissant d'autre choix que d'aller cogner à la porte d'un refuge. En respect de ces citoyenNEs et locataires et, afin de préserver le parc de maisons de chambres, la Ville devrait appliquer de façon systématique et précoce les règlements touchant à la sécurité et à la salubrité des logements, sans quoi des maisons ne feront que se dégrader d'avantage.

Ajoutons qu'une application stricte de la réglementation devra être jumelée à des interventions visant à la socialisation du parc de maisons de chambres. En mettant à l'amende les propriétaires délinquants plusieurs pourraient être tentés de vendre leurs immeubles et dans ces cas la Ville doit favoriser l'achat de ces maisons et leur transformation en logements sociaux par des OSBL selon un intervenant entendu lors de la Commission.

## **Un fonds d'acquisition des maisons de chambres**

Quelques personnes ont pris la parole lors de la Commission pour mentionner qu'un fonds d'acquisition devrait exister afin de permettre au milieu communautaire de mettre rapidement la main sur les maisons de chambres en vente. Il est en effet

difficile d'acquiescer ces maisons dans les conditions actuelles du marché où les ventes se font rapidement alors que les exigences administratives des programmes gouvernementaux (AccèsLogis du gouvernement du Québec et la Stratégie de partenariat de lutte à l'itinérance du gouvernement fédéral) induisent de longs délais.

Un tel fonds est actuellement en développement, mais les personnes qui se sont exprimées ont tenu à réitérer son importance. Selon elles, celui-ci permettrait de contourner les difficultés liées à la lenteur des programmes existants.

### **Boîtes aux lettres**

Selon des intervenantEs qui ont témoigné lors de la Commission populaire, il est primordial de permettre à tous les chambreurs et à toutes les chambreuses de pouvoir recevoir leur courrier dans une boîte personnelle et fermée. À cette fin, la Ville de Montréal devrait initier un programme d'aide aux propriétaires pour favoriser l'installation de boîtes adéquates dans toutes les maisons de chambres. Avoir accès à son courrier est un droit et s'assurer de son respect permettrait d'éviter des abus tel que le fait d'être dépossédé de son chèque d'aide sociale par le propriétaire qui s'improviserait illégalement fiduciaire de ses locataires. Les cham-

breurs et les chambreuses revendiquent en outre que Postes Canada assure le suivi de leur courrier lors d'un déménagement et ce, au même titre que tous les autres locataires.

### **Un portrait du parc de maisons de chambres**

Le parc des maisons de chambres, à travers différents témoignages recueillis au cours de la Commission, apparaît être plus qu'une «petite industrie locale». Ce serait un bien commun nécessaire au bien-être de toute une frange de la population montréalaise.

Tracer un portrait à jour de ce parc serait très important pour assurer une vigie sur l'entretien des maisons de chambres. Actuellement un tel portrait n'existe pas, le plus récent datant de 2007. Néanmoins plusieurs observateurs attentifs du logement à Montréal, GRT et comités logement, se disent persuadés d'une baisse continue du nombre net d'unités disponibles. Dans ce contexte, il importe que la Ville mette à jour un plus récent recensement tout en y adjoignant un mécanisme de suivi.



# Recommandations de la Commission

---

## RECOMMANDATION N° 1

La Commission recommande à la Ville de Montréal de dresser, avec l'aide des arrondissements, un portrait complet des maisons de chambres existantes sur son territoire (emplacement, liste de travaux à effectuer) et qu'elle assure ensuite une surveillance du parc afin d'être en mesure d'en connaître les transformations, les ventes et les fermetures et ce, dans le but d'être pro-active en ce qui concerne la réglementation en vigueur sur la salubrité et la sécurité des logements.

Ce travail de *monitoring* devrait débuter par l'Arrondissement Ville-Marie et dans un second temps s'étendre aux autres arrondissements centraux concernés.

## RECOMMANDATION N° 2

La Commission recommande à la Ville de Montréal de favoriser la socialisation de 100 chambres par année et ce, pendant 10 ans en s'assurant que ces chambres demeurent une forme de logement permanent accessible à toutes les personnes seules et à faible revenu.

## RECOMMANDATION N° 3

La Commission recommande une application pro-active de la réglementation en vigueur sur la salubrité et la sécurité des logements et ce, en utilisant toutes les ressources disponibles (inspecteurs, pompiers, etc.).

## RECOMMANDATION N° 4

La Commission recommande que la Ville de Montréal offre des subventions aux propriétaires de maisons de chambres privées afin que ceux-ci installent des boîtes aux lettres individuelles pour chaque chambreur et chambreuse.

## RECOMMANDATION N° 5

La Commission recommande à la Ville de Montréal de reconnaître l'importance et de soutenir les fonds pouvant permettre l'achat rapide de maisons de chambres dans un but de transformation en logements sociaux.

## RECOMMANDATION N° 6

La Commission recommande un moratoire d'au moins 2 ans sur la transformation de maisons de chambres en d'autres formes d'habitations (condos, gîtes, etc.) afin de permettre de dresser le portrait actuel de ce parc de logements.

## RECOMMANDATION N° 7

La Commission recommande à la Ville de reconnaître aux chambreurs et aux chambreuses les mêmes droits qu'à tous les autres locataires en cas d'incendie ou de fermeture pour cause d'insalubrité.

## RECOMMANDATION N° 8

La Commission recommande au gouvernement du Québec de revoir les modalités du programme AccèsLogis afin de mettre à jour ses barèmes notamment pour rendre plus facile le financement des espaces communs, pour permettre une flexibilité dans le bâti et diminuer la longueur du processus d'acceptation d'un projet.

## RECOMMANDATION N° 9

La Commission recommande, dans la lignée des recommandations de la Commission parlementaire sur l'itinérance, de prévoir un financement accru et pluriannuel sur cinq ans du programme AccèsLogis avec un ajustement des barèmes qui tienne compte des coûts actuels.

## RECOMMANDATION N° 10

La Commission recommande au gouvernement du Québec d'accroître le financement du soutien communautaire pour toutes les maisons de chambres.

## Conclusion

---

Les maisons de chambres répondent à des besoins et nous l'avons maintes fois entendu lors de la Commission.

Veiller à leur sauvegarde et à leur bon entretien c'est s'assurer que des gens à faible revenu pourront encore se loger dans les quartiers centraux de Montréal dans les années à venir. C'est également éviter à des gens de «tomber à la rue» et permettre à d'autres de s'en sortir.

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



---

### Maison de chambres - rue Viau

Alors qu'elle était en vente, cette maison a été achetée par le Cap St-Barnabé. Elle sera transformée en logement social avec soutien communautaire.

## Liste des organismes qui ont participé à la tournée préparatoire

---

Action-Rinsertion/ Sac-à-Dos (café de quartier)  
Auberge du cœur Le Tournant  
L'Avenue hébergement communautaire  
Comité des orphelins de Duplessis  
Comité social Centre-Sud  
GEIPSI  
Maison Lucien L'Allier  
Maison du Père  
MultiCaf  
Refuge des Jeunes (logement social)  
Table de concertation du Faubourg St-Laurent

## Liste des organismes présents aux audiences

---

Action-Autonomie	Dialogue (Y du Québec)
Action-Réinsertion/ Sac-à-dos	Dianova
ADDS-MM	Dîners St-Louis
Auberge du cœur Le Tournant	FRAPRU
Auberge Madeleine	FOHM
Atelier Habitation Montréal	Groupe CDH
L'Avenue hébergement communautaire	Ma chambre inc.
CACTUS Montréal	Maison Lucien L'Allier
Cafgraf	Méta d'Âme
Centre Dollard-Cormier	PLAISIIRS
Centre Sida Secours	POPIR comité logement
Chambreclerc	Projet Chez soi
Chambreville	Projet régional de représentation des personnes utilisatrices de services en santé mentale
Cohorte St-Luc	Refuge des Jeunes (logement social)
Comité logement Centre-Sud	Relais Méthadone
Comité des orphelins de Duplessis	Revue développement social
Conseil Communautaire de Côtes-des-Neiges	
CSSS Jeanne-Mance	

Plusieurs citoyenNe venuEs sur leurs propres bases étaient également présentEs, de même qu'un représentant du bureau du député Martin Lemay et de quelques personnes de la Ville de Montréal (direction de l'habitation et développement social).



