

Cadre d'intervention sur les maisons de chambres

Document de référence

Direction de l'habitation
mars 2007

Montréal 

La collaboration des représentants des groupes communautaires, en particulier la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), des sociétés paramunicipales, des services municipaux concernés et des arrondissements a permis de tracer le portrait des maisons de chambres à Montréal et d'interpréter correctement les résultats obtenus.

Ce document a été réalisé par Suzanne Chantal en collaboration avec Stéphane Charbonneau, Joël Thibert et David Pelletier, sous la supervision de Martin Wexler, chef de division de la planification et de l'expertise

Table des matières

AVANT-PROPOS	4
SOMMAIRE	4
CONTEXTE	8
LE PARC DE MAISONS DE CHAMBRES À MONTRÉAL	11
L'INVENTAIRE 2006.....	11
<i>Le parc privé</i>	12
<i>Le parc social et communautaire</i>	15
LES MAISONS DE CHAMBRES, UNE PROBLÉMATIQUE DE QUARTIERS CENTRAUX.....	17
L'ÉTAT PHYSIQUE ET L'ENTRETIEN DES MAISONS DE CHAMBRES	18
LA GESTION, LES DÉFIS ET LES INTENTIONS FUTURES	20
L'ÉVOLUTION DU PARC DE MAISONS DE CHAMBRES.....	22
L'ÉVOLUTION DU PRIX DES CHAMBRES NE SUIT PAS L'ÉVOLUTION DES REVENUS DES PERSONNES DÉMUNIES	25
L'AIDE DIRIGÉE VERS LE LOGEMENT POUR PERSONNES SEULES.....	26
<i>Développement de projets sociaux et communautaires</i>	26
<i>Consolidation du parc existant</i>	27
EN CONCLUSION	30
FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES POUR PERSONNES SEULES	36
FACILITER LE MAINTIEN DU PARC EXISTANT DE MAISONS DE CHAMBRES.....	37
ASSURER DES CONDITIONS ADÉQUATES DE LOGEMENT POUR LES CHAMBREURS	39
FAIRE LES REPRÉSENTATIONS NÉCESSAIRES POUR FACILITER L'OFFRE DE SERVICES AUX CHAMBREURS, EN PARTICULIER LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE	40
ANNEXE 1 : INFORMATION SUPPLÉMENTAIRE SUR LE PARC PRIVÉ DE MAISONS DE CHAMBRES PROVENANT DE LA VALIDATION TERRAIN	42
ANNEXE 2 : INVENTAIRE DES MAISONS DE CHAMBRES PRIVÉES - GRILLE DE VALIDATION TERRAIN	45
ANNEXE 3 : LISTES DES MEMBRES DES GROUPES DE TRAVAIL	49

Avant-propos

Le cadre d'intervention sur les maisons de chambres a donné lieu à une validation terrain du parc privé de maisons de chambres, à des rencontres clés auprès d'organismes à but non lucratif en habitation (OBNL), ainsi qu'à une recherche exploratoire auprès de 21 propriétaires de maisons de chambres du secteur privé effectuée par la firme Ad hoc Recherche (juillet 2006). Une revue des interventions municipales en matière d'hébergement pour personnes seules de villes canadiennes et américaines a également été faite. Les données, résultats et commentaires mentionnés dans le présent texte rendent compte de la validation terrain et de ces recherches.

Malgré la rigueur avec laquelle les listes de base servant à répertorier les maisons de chambres privées, sociales et communautaires ont été confectionnées, l'univers volatil, difficilement catégorisable et identifiable des maisons de chambres combiné à l'inexistence de données complètes et continues, entraînent presque inévitablement une marge d'erreur. Toutefois, cette dernière n'affecte pas le portrait général qui reflète une image assez fidèle de la situation prévalant en 2006 sur le territoire de la Ville de Montréal.

Sommaire

Formule de logement transitoire pour certains, permanente pour d'autres, la chambre constitue une solution économique de logement pour 4 252 personnes seules à Montréal (inventaire 2006). Bien qu'en continuelle diminution, le parc de chambres du secteur privé constitue 69 % de l'offre de chambres sur le territoire montréalais avec 2 915 chambres. En termes d'unités, les pertes observées dans le secteur privé, estimées à \pm 400 entre 2002 et 2006, ont été plus que compensées par le développement d'unités pour personnes seules, chambres et studios, du secteur social et communautaire réalisées dans le cadre de Solidarité 5 000 et de l'Opération 15 000 logements¹. Ces projets sont toutefois dirigés vers des clientèles ayant des besoins particuliers (itinérance, santé mentale, femmes en difficulté, etc.). Au total, le secteur social et communautaire compte 1 337 chambres. L'érosion du parc de maisons de chambres du secteur privé n'indique pas pour autant une baisse de la demande pour ce type de logements, qui répond toujours aux besoins d'une clientèle vulnérable; le développement du secteur social et communautaire en témoigne.

¹ L'Opération 15 000 logements fait suite à Solidarité 5 000 logements et vise, d'ici la fin 2009, l'engagement de 5 000 logements sociaux et communautaires incluant des unités résidentielles pour personnes seules.

Dans son ensemble, le parc de maisons de chambres est dans un état satisfaisant. Toutefois, les conditions de salubrité et de sécurité sont toujours préoccupantes pour une portion des maisons du secteur privé. Le taux de roulement relativement élevé de cette formule rend l'entretien constant et laborieux et les conditions de financement pour l'acquisition et la rénovation de maisons de chambres demeurent difficiles.

Bien que la clientèle des maisons de chambres soit diversifiée, travailleurs non spécialisés, retraités, étudiants, sans emploi, le chambreur-type demeure un homme entre 40 et 50 ans sans emploi. De même, une bonne partie des chambreurs constitue une clientèle fragile qui souffre, à divers degrés, de maladies mentales, de solitude et dont, un bon pourcentage connaît des problèmes de dépendance de toutes sortes. Au profil particulier de cette clientèle, s'ajoutent les tendances observées dans la population en général comme le vieillissement et un plus fort taux d'immigrants qu'auparavant.

Plus qu'un toit, la chambre constitue un lieu d'intégration pour des travailleurs non spécialisés souvent immigrants, des retraités et des sans emplois. De même, en termes de trajectoire résidentielle, la maison de chambres est souvent une première étape pour sortir de la rue.

Reconnaissant le rôle spécifique des maisons de chambres dans l'offre de logements pour personnes vulnérables, c'est dans le cadre des engagements de lutte à la pauvreté de l'administration municipale et pour répondre aux besoins en logement des personnes seules les plus démunies, que la Ville de Montréal, avec la participation des organismes communautaires concernés, a élaboré un cadre d'intervention sur les maisons de chambres.

Principalement tourné vers des mesures touchant l'habitat, ce cadre d'intervention vient préciser les objectifs de l'Opération 15 000 logements en la matière et s'intègre de façon plus large à d'autres interventions municipales s'adressant plus spécifiquement aux clientèles vulnérables. Pensons notamment au plan d'action intersectoriel en itinérance et aux ententes de collaboration entre les arrondissements et les centres de santé et de services sociaux (CSSS) sur des procédures d'intervention en cas d'insalubrité de logement et de services de soutien aux personnes dans le besoin.

Les objectifs et moyens d'action du cadre d'intervention

Les intervenants du milieu qu'ils soient du secteur privé ou communautaire sont unanimes pour que le parc existant de maisons de chambres soit préservé. Pour le développement, il y a également quasi-unanimité pour offrir un produit pour personnes seules avec des standards plus élevés que la chambre traditionnelle. À partir de ces constats, des objectifs et moyens d'action ont été élaborés.

Les objectifs poursuivis par le cadre d'intervention sont de :

- favoriser le développement d'unités résidentielles pour personnes seules;
- faciliter le maintien du parc existant de maisons de chambres;
- assurer des conditions adéquates de logement pour les chambreurs;
- et, faire les représentations nécessaires pour faciliter l'offre de services aux chambreurs, en particulier le soutien communautaire.

Mesures proposées

Pour favoriser le développement d'unités résidentielles pour personnes seules

- Sur les 5 000 logements sociaux et communautaires à engager d'ici la fin 2009, développer près de 700 unités pour personnes seules (chambres/studios ou studios, volets 1 et 3 du programme AccèsLogis, construction ou achat-rénovation).
- Étudier de nouvelles formules résidentielles adaptées aux besoins des personnes seules.

Pour faciliter le maintien du parc existant de maisons de chambres

- D'ici la fin 2009, engager la rénovation d'environ 300 chambres sur l'ensemble du parc de maisons de chambres (privé, social et communautaire).
- Dans les secteurs à forte concentration de maisons de chambres, sensibiliser les arrondissements à la problématique des maisons de chambres et examiner la possibilité de négocier avec les promoteurs publics et privés des mesures compensatoires dirigées vers les besoins des personnes seules (logements, services ou autres), lorsqu'il y a une demande de modification réglementaire importante, de modification au Plan d'urbanisme ou encore, qui donne lieu à une entente particulière, où la participation financière de la Ville est requise.

Pour assurer des conditions adéquates de logement pour les chambreurs

- Mandater un groupe de travail composé de représentants des arrondissements, du Service de la sécurité incendie et du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine pour :
 - proposer des mesures pragmatiques permettant un meilleur suivi des maisons de chambres;
 - et, suggérer des moyens de dépistage des cas problématiques.

- Clarifier avec l'Agence de la santé et des services sociaux leurs responsabilités et celles de la Ville, vis-à-vis les maisons de chambres qui n'ont pas d'entente spécifique avec le réseau de la santé, mais qui desservent des personnes âgées et des personnes souffrant de maladie mentale, notamment en matière de normes et d'inspection.

Pour faciliter l'offre de services aux chambreurs, en particulier le soutien communautaire, faire les représentations nécessaires

- Pour le volet social de l'opération 15 000 logements, soit 5 000 unités de logements, s'assurer que la cible de 10 % affectée aux unités pour les clientèles avec besoins spéciaux soit atteinte (500 unités). Ces projets s'accompagnent de services de soutien communautaire et d'unités de supplément au loyer (PSL);

- Discuter avec l'Agence et ses partenaires pour poursuivre et majorer les budgets relatifs aux services de soutien communautaire des projets AccèsLogis Québec, volet 3.

Contexte

Les préoccupations liées aux maisons de chambres et aux conditions de logement des personnes seules économiquement vulnérables ne sont pas nouvelles à Montréal. Plusieurs études ont été faites à ce sujet et des mesures ont été mises de l'avant dans les années quatre-vingt, début quatre-vingt-dix, notamment :

- le Programme d'acquisition des maisons de chambres par la Société d'habitation et de développement de Montréal;
- le Programme de rénovation et d'aide à la transformation de bâtiments en maisons de chambres;
- l'élaboration de normes municipales compensatoires pour les maisons de chambres pour en faciliter la mise aux normes;
- les modifications au Code du logement pour intégrer les maisons de chambres au parc résidentiel de Montréal.

À l'époque, les programmes d'aide à l'acquisition et à la rénovation offerts ont permis d'acquérir et de rénover 885 chambres du secteur social et communautaire et de rénover 2 628 chambres du secteur privé.

Près de vingt ans plus tard, qu'en est-il de la situation des maisons de chambres? Pour le secteur privé, la tendance à la baisse amorcée depuis des années se poursuit. Quoique de façon moins marquée que dans les années quatre-vingt, la diminution du parc privé constitue une tendance lourde dont il faut tenir compte. En contrepartie, le secteur social et communautaire occupe une place de plus en plus importante. Cette plus forte représentativité est due non seulement à la baisse du secteur privé, mais aussi au développement de nouveaux projets, en l'occurrence ceux réalisés dans le cadre de Solidarité 5 000 et de l'Opération 15 000 logements². La plupart de ces projets sont dirigés vers des clientèles ayant des besoins particuliers (itinérance, santé mentale, femmes en difficulté, etc.).

La présence du secteur social et communautaire dans ce marché a permis un avancé dans les services de soutien auprès des clientèles vulnérables. Les OBNL d'habitation rivalisent cependant de débrouillardise pour assurer le financement de ces services. Pour quelques OBNL d'habitation, certaines ententes de financement

² L'Opération 15 000 logements fait suite à Solidarité 5 000 logements et vise, d'ici la fin 2009, engagement de 5 000 logements sociaux et communautaires et une panoplie d'interventions sur le parc privé, notamment la construction de logements abordables, la rénovation et l'accession à la propriété.

arrivent à échéance, article 95 de la Loi nationale sur l'habitation (LNH)³, laissant entrevoir, pour certains, des problèmes financiers.

Bien que la clientèle des maisons de chambres soit diversifiée, travailleurs non spécialisés, retraités, étudiants, sans emploi, une bonne partie des chambreurs constitue une clientèle fragile qui souffre, à divers degrés, de maladies mentales, de solitude et dont, un bon pourcentage connaît des problèmes de dépendance de toutes sortes. Au profil particulier de cette clientèle, s'ajoutent les tendances observées dans la population en général comme le vieillissement et un plus fort taux d'immigrants qu'auparavant.

Quoique dans son ensemble le parc de maisons de chambres soit dans un état satisfaisant, les conditions de salubrité et de sécurité sont toujours préoccupantes pour une portion des maisons du secteur privé. Le taux de roulement relativement élevé de cette formule rend l'entretien constant et laborieux. Les conditions de financement pour l'acquisition et la rénovation de maisons de chambres demeurent difficiles. Pour plusieurs maisons déjà subventionnées, le temps d'écoulement nécessaire pour être éligible à nouveau aux programmes d'aide arrive à échéance.

Côté marché, l'effervescence de ces dernières années, l'attractivité des quartiers centraux et l'implantation de grands projets créent des pressions immobilières là où se concentrent les maisons de chambres, incitant certains propriétaires à transformer ou à vendre leur(s) maison(s). Par ailleurs, comme mentionné antérieurement dans le cadre de Solidarité 5 000 et de l'Opération 15 000 logements, 380 chambres et 333 studios ont été construits ou seront mis en chantier sous peu (août 2006)⁴.

Le marché de la résidence pour personnes âgées, privée comme sociale, de même que celui des résidences étudiantes, qui desservent en bonne partie des personnes seules, ont également été florissants ces dernières années. Traditionnellement, les besoins en logement de la clientèle étudiante étaient comblés en partie par le parc de maisons de chambres. Enfin, l'application des orientations gouvernementales en matière d'hébergement des personnes âgées et des personnes ayant des maladies mentales, le « virage communautaire », exercera une pression supplémentaire sur l'offre de logements pour personnes seules et vulnérables. Pour les aînés en perte

³ Programme d'aide à l'habitation administré par la SCHL, anciennement article 56,1, aide au logement sans but lucratif et au logement coopératif; modalités sur garantie de prêt; subvention abaissant le taux d'intérêt de départ de 2 %, et dans certains cas, fonds de démarrage pouvant atteindre 75 000\$.

⁴ De ces unités, 76 chambres et 30 studios proviennent de projets d'acquisition-rénovation et non de construction. Les chambres offertes dans le cadre du Programme AccèsLogis, volets 1 et 3, ont pour la plupart une toilette, une douche et une unité intégrée comprenant ronds de poêle et frigo. Les studios offerts dans le cadre du programme AccèsLogis, volet 2 ne sont pas comptabilisés dans les 333 studios.

d'autonomie, propriétaires et locataires, les soins à domicile et l'entretien de leurs logements poseront également de grands défis pour les années à venir.

Reconnaissant le rôle spécifique des maisons de chambres dans l'offre de logements pour personnes vulnérables, c'est dans ce contexte et dans le cadre des engagements de lutte à la pauvreté de l'administration municipale que le cadre d'intervention sur les maisons de chambres a été élaboré.

Principalement tourné vers des mesures touchant l'habitat, ce cadre d'intervention vient préciser les objectifs de l'Opération 15 000 logements en la matière et s'intègre de façon plus large à d'autres interventions municipales s'adressant plus spécifiquement aux clientèles vulnérables. Pensons notamment au plan d'action intersectoriel en itinérance et aux ententes de collaboration entre les arrondissements et les centres de santé et de services sociaux (CSSS) sur des procédures d'intervention en cas d'insalubrité de logement et de services de soutien aux personnes dans le besoin.

Le cadre d'intervention a donné lieu également à la création de deux groupes de travail; le premier faisant appel à la participation d'OBNL d'habitation et du milieu de la santé et le second, aux arrondissements, aux sociétés paramunicipales oeuvrant dans le domaine de l'habitation et aux services municipaux concernés⁵. Des entrevues auprès de propriétaires de maisons de chambres du secteur privé (Ad hoc Recherche, juillet 2006) et d'OBNL d'habitation ont également permis de connaître leurs perceptions du marché des maisons de chambres, ainsi que leurs intentions futures⁶.

Enfin, le cadre d'intervention tient compte de la capacité financière de la Ville et interpelle le gouvernement du Québec, notamment la Société d'habitation du Québec (SHQ), l'Agence de la santé et des services sociaux du Grand Montréal et les CSSS pour que les mesures proposées puissent se réaliser.

⁵ La composition des groupes de travail se trouve en annexe.

⁶ Six OBNL d'habitation ont été rencontrés. Tous ensemble, ces organismes possèdent et/ou gèrent 721 chambres représentant ± 56 % du parc de maisons de chambres du secteur social et communautaire.

Le parc de maisons de chambres à Montréal

L'inventaire 2006

L'univers des maisons de chambres retenu comprend les maisons de chambres privées étant définies comme une résidence offrant au moins 4 chambres à louer moyennant le paiement d'un loyer. Ce dernier est fixé par le propriétaire selon l'offre et la demande et les services offerts. Les maisons de chambres du secteur public et communautaire ont également été prises en compte. Toutefois, les maisons de chambres destinées aux personnes âgées, encadrées par la Loi 83⁷, les centres d'hébergement identifiés spécifiquement comme tels dans les certificats d'occupation, ainsi que les chambres pour personnes demandant des soins particuliers et nécessitant un contrat avec un établissement public de santé (ressources intermédiaires) ont été exclus de la présente analyse. De même, les maisons de chambres faisant partie des réseaux universitaire et collégial destinées aux étudiants n'ont pas été répertoriées dans l'inventaire.

L'application de ces balises a été faite pour distinguer les chambres liées strictement au domaine de l'habitation, habitation sociale incluse, de celles encadrées ou répondant aux besoins des réseaux de la santé et de l'éducation. Cela étant dit, l'univers volatil et difficilement catégorisable des maisons de chambres fait en sorte que l'on peut trouver dans l'inventaire des catégories que l'on voulait au départ exclure et, vice et versa.

Malgré ces distinctions portant sur l'existence de liens avec les réseaux de la santé et de l'éducation, au niveau du bâti, une maison de chambres demeure physiquement une maison de chambres et à part les résidences pour personnes âgées avec services qui sont encadrées par la Loi 83, les règles sur la salubrité et l'entretien continuent de s'appliquer et ces dernières pourraient être admissibles aux programmes d'aide à la rénovation. La section portant sur l'évolution du parc de maisons de chambres présente un schéma qui tente d'illustrer l'offre totale de chambres, en lien ou non avec le réseau de la santé, de même que les pertes et transferts estimés.

⁷ L'Agence de la santé et des services sociaux tient un registre des résidences privées pour personnes âgées avec services, sur leur site Internet et un Atlas illustre les résidences par territoire de CSSS de l'Île de Montréal. L'adoption de la Loi 83, loi modifiant la Loi sur les services de santé et les services sociaux et autres dispositions législatives, prévue en mars prochain, exige une certification des résidences pour personnes âgées avec services. Cette Loi aura préséance sur les règlements municipaux.

Définitions et cadre réglementaire*

Maison de chambres : une habitation ayant quatre chambres et plus en location (Règlement sur le logement (L-1, art.1)). Ces maisons nécessitent alors un certificat d'occupation. Depuis novembre 2000, le certificat d'occupation est lié à l'exploitant. La certification des maisons de chambres signifie que ces dernières sont conformes au zonage. Il n'y a pas d'inspection systématique lors de l'émission de certificats à moins d'une transformation d'usage.

Chambre : une pièce louée ou offerte en location, servant ou destinée à servir de domicile et comportant au plus 2 des 3 équipements suivants : un W.C., une baignoire ou une douche, une cuisinette (Règlement sur la salubrité).

Cadre réglementaire

Les règlements touchant les maisons de chambres sont nombreux et variés. Les principaux sont : sur le logement, sur l'entretien et la salubrité des logements, sur la construction et la transformation de bâtiments, les règlements d'urbanisme et le règlement sur le certificat d'occupation et certains permis. Outre les règlements municipaux ou d'arrondissement, des lois et codes provinciaux viennent aussi régir les maisons de chambres : Code de la construction, Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, Loi sur la sécurité incendie.

** Comme les maisons de chambres retenues se trouvent presque exclusivement dans les arrondissements de l'ancienne Ville de Montréal, les définitions et le cadre réglementaire sont ceux s'appliquant à ces arrondissements.*

Formule de logement transitoire pour certains, permanente pour d'autres, la chambre constitue une solution économique de logement pour 4 252 personnes seules à Montréal; 69 % appartenant au secteur privé, 2 915 chambres, et 31 % au secteur social et communautaire avec 1 337 chambres.

Le parc privé

Suite à la validation terrain, on dénombre 180 maisons de chambres, totalisant 2 915 chambres sur le territoire de la Ville de Montréal. Sur les 180 maisons de chambres toujours en opération, neuf sont à vendre, totalisant 97 chambres⁸. La grande majorité des maisons en opération, 71 %, détenait un certificat d'occupation. Près de 85 % des maisons de chambres se trouvent dans les cinq arrondissements centraux, soit Ville-Marie, le Plateau-Mont-Royal, le Sud-Ouest, Rosemont-La Petite-Patrie et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. En termes de chambre, c'est près de 80 % du nombre total de chambres qui se trouvent dans ces arrondissements.

⁸ Les maisons à vendre se trouvent dans les arrondissements Ville-Marie (2), Plateau-Mont-Royal (2), Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (2), Sud-Ouest (1) et Lachine (1).

Tableau 1 : Répartition des maisons de chambres privées par arrondissement (univers retenu)

ARRONDISSEMENT	Maisons de chambres existantes			Chambres offertes*	Taille moyenne
	Avec certificat	Sans certificat	Total		
Ahuntsic-Cartierville	1	3	4	36	9
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	7	1	8	278	35
Île-Bizard-Ste-Geneviève	0	1	1	16	16
Lachine	0	2	2	60	30
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	23	9	32	398	12
Montréal-Nord	0	2	2	8	4
Plateau Mont-Royal	24	8	32	615	19
Rivière des Prairies-Pointe-aux-Trembles	0	1	1	12	12
Rosemont- La Petite-Patrie	18	3	21	295	14
Sud-Ouest	14	5	19	262	14
Verdun	2	0	2	44	22
Ville-Marie	33	14	47	741	16
Villeray-St-Michel-Parc-Extension	6	3	9	150	17
Total	128	52	180	2915	16

Pour quelques maisons, les chambres ont été estimées selon la typologie du bâtiment.

Source : Inventaire 2006, Division du développement de l'habitation

On n'observe pas de concentration de la propriété; 91 % des propriétaires ne possèdent qu'une maison. Toutefois, certains possèdent d'autres immeubles locatifs (Ad hoc Recherche, 2006). La presque totalité des immeubles possèdent 3 étages et moins, 77 % sont de type « plex » et enfin, 79 % des bâtiments servant de maisons de chambres ont une fonction strictement résidentielle.

Le parc privé est âgé, un âge moyen de 90 ans. La taille moyenne des maisons est de 16 chambres. Dans la grande majorité des cas, la chambre-type est meublée et comprend un lit, une commode, chaise et une unité intégrée pour cuisiner (deux ronds de poêle et petit frigo), toilette et salle de bain sont partagées⁹.

Le coût du loyer est non subventionné et rares sont les chambreurs qui signent un bail. La distribution du loyer mensuel moyen observé sur un échantillon statistiquement fiable, se répartit comme suit : 30 % des chambres coûtent entre 250 \$ et 300 \$, 35 % entre 301 \$ et 350 \$, 22 % entre 351 \$ et 400 \$ et enfin, 13 % plus de 400 \$. Le loyer inclut le chauffage, l'éclairage et l'électricité et aucun autre service n'est fourni; en effet, 87 % des maisons où l'on a obtenu de

⁹ 11 des maisons visitées ont une toilette dans les chambres.

l'information (135 sur 155) n'offrent aucun autre service que ceux liés à l'hébergement.

Pour l'ensemble du territoire, le prix mensuel moyen d'une chambre s'élève à 343 \$¹⁰. À titre comparatif, le loyer moyen d'un studio et d'un logement d'une chambre à coucher dans des immeubles de taille comparable aux maisons de chambres (entre 6 et 19 unités) s'élève respectivement à 413 \$ et 488 \$ (SCHL, 2005).

En considérant un prix mensuel moyen de 343 \$ et les prestations d'aide sociale pour personnes seules, les taux d'effort obtenus varient de 41 % à 61 % selon que la personne soit inapte de façon permanente ou apte au travail; pour un travailleur au salaire minimum, travaillant 40 heures semaine, le taux d'effort s'élève à 26 %¹¹.

Sur l'ensemble du territoire, le taux d'inoccupation est de 4,5 %, ce qui est relativement bas, compte tenu de la nature volatile du marché des maisons de chambres et de l'instabilité d'une partie de la clientèle. À titre de comparaison, en 1989, le taux d'inoccupation observé était de l'ordre de 11 % et en 1996, de 11,3 %¹². La diminution du nombre de maisons de chambres, ces dernières années, explique sans doute le taux de 4,5 % observé en 2006.

De même, il semble y avoir eu peu de changements dans la stabilité de la clientèle dans les dernières années. La clientèle des maisons de chambres où se trouvent des travailleurs n'est pas nécessairement plus stable; les maisons de chambres où résident des étudiants ont un taux de roulement nettement supérieur à la moyenne et celles où résident des retraités ont un taux de roulement nettement inférieur à la moyenne. On observe souvent une cohabitation de deux groupes distincts dans la même maison de chambres, un groupe relativement stable et l'autre relativement plus mobile.

¹⁰ Sur les 180 maisons répertoriées, on a obtenu un prix moyen, par maison, pour 125 maisons, soit 69 %. Le prix moyen a été calculé à partir d'un intervalle de prix, ou encore, obtenu directement par la personne source. Pour l'ensemble du territoire, les prix moyens obtenus ont été appliqués au nombre respectif de chambres des 125 maisons. Les résultats de l'étude « Profile of Rooming House Residents » effectuée par Data Research, indiquent un prix moyen de 364 \$ pour Montréal; leur échantillon ne porte que sur 12 maisons de chambres principalement dans l'arrondissement Plateau-Mont-Royal.

¹¹ En 2006, les prestations d'aide sociale pour personnes seules sont respectivement de 566,67 \$ (apte), 681,67 \$ (inapte temporaire) et de 835,67 \$ (inapte permanent); pour un travailleur au salaire minimum, on a considéré une semaine de 40 heures à 7,75 \$/heure, amené sur une base annuelle puis mensuelle (taux de base, mai 2006).

¹² Les deux études portent sur les maisons de chambres privées, mais avec un échantillonnage restreint. L'étude de 1989 a été réalisée par le Service de l'habitation et du développement urbain et celle de 1996 par M^{me} Francine Dansereau, professeur INRS-Urbanisation, Culture et Société.

Une majorité de maisons de chambres (soit environ 68 %) a une clientèle presque exclusivement masculine. Malgré une composition diversifiée de la clientèle quant à l'âge et l'occupation, le chambreur-type demeure un homme entre 40 et 50 ans sans emploi.

Selon les divers répondants sondés (propriétaires, concierges ou voisins), 55 % des maisons de chambres privées ont une clientèle sans problématique particulière¹³. L'alcoolisme se retrouve dans 37 % des maisons de chambres visitées, alors que la toxicomanie est prévalente dans 22 % des cas. Environ 23 % sont aux prises avec des clientèles aux problèmes multiples¹⁴; ces maisons se retrouvent principalement dans les arrondissements Ville-Marie et Plateau-Mont-Royal et le secteur Hochelaga-Maisonneuve. La présence d'itinérants est prévalente dans l'arrondissement Ville-Marie, autour de l'îlot Voyageur et du futur CHUM. La toxicomanie, elle, se concentre dans tout le secteur centre¹⁵. L'alcoolisme et les problèmes de santé mentale semblent toutefois dispersés sur l'ensemble du territoire.

Une corrélation positive semble se dessiner entre la taille des maisons de chambres et la présence de clientèles à problème. Les maisons de chambres de plus de 20 chambres regroupent plus souvent une clientèle multiproblématique. En contrepartie, les petites maisons de chambres (de 4 à 9 chambres) comptent proportionnellement plus de clients sans aucun problème.

Le parc social et communautaire

Selon les données recueillies, on estime 67 maisons de chambres, totalisant 1 337 chambres sur le territoire montréalais¹⁶; 705 s'adressent à une clientèle mixte, 252 à des clientèles ayant des besoins particuliers (itinérants, santé mentale, femmes en difficulté) et 380 proviennent de projets d'AccèsLogis, volets 1 et 3, visant pour la plupart des clientèles ayant des besoins particuliers (août 2006)¹⁷.

13 Selon les recenseurs, pour donner bonne impression, les personnes rencontrées ont peut-être sous-évalué les problèmes liés à leur clientèle.

14 La somme des pourcentages présentée est supérieure à 100 %; différentes problématiques pouvant se retrouver parmi la clientèle.

15 Le secteur centre correspond aux arrondissements Ville-Marie et Plateau-Mont-Royal et le secteur Hochelaga-Maisonneuve.

16 Aucune validation terrain n'a été faite du parc social et communautaire. Des appels téléphoniques ont été faits pour valider l'information provenant du rôle foncier, des projets subventionnés et des listes fournies par la FOHM. Dans les projets mixtes, seules les chambres ont été considérées. Pour l'OMHM, nous avons retenu les statistiques inscrites à leur répertoire, malgré que certaines unités soient en réalité des studios et des 1cc. Enfin, l'hébergement dans les « YWCA » n'a pas été considéré.

17 Les 380 unités correspondent à la programmation en cours, volets 1 et 3; celles disponibles sur le marché ou sur le point de l'être (août 2006).

L'approche préconisée par le secteur social et communautaire est plus large que celle du secteur privé. Elle vise l'intégration et l'autonomie des personnes vulnérables (signature de bail) et offre généralement des services de soutien communautaire aux clientèles problématiques : références aux ressources du milieu, gestion de conflits, services d'accompagnement et certains offrent des services d'animation. Notons que les maisons de chambres ouvertes à toutes les clientèles offrent moins de services.

Près de 80 % des chambres du parc social et communautaire se concentrent dans l'arrondissement Ville-Marie, le Plateau-Mont-Royal et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Tableau 2 : Répartition des maisons de chambres du secteur social et communautaire

ARRONDISSEMENT	Nombre de bâtiments	Nombre de chambres	Taille moyenne
Ahuntsic-Cartierville	1	29	29
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	3	108	36
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	4	165	41
Plateau-Mont-Royal	30	301	10
Rosemont- La Petite-Patrie	5	59	12
Sud-Ouest	4	76	19
Ville-Marie	20	599	30
Total	67	1337	20

Source : Inventaire 2006, Division du développement de l'habitation

L'univers se comparant le plus au secteur privé est celui s'adressant aux clientèles mixtes, soit 705 unités. La quasi-totalité des projets de l'OMHM (en totalité) et de la SHDM s'y retrouvent, totalisant 429 unités. En fonction d'ententes, la gestion de ces unités est donnée à des OBNL d'habitation et à des COOP de gestion qui sont rétribués selon un pourcentage des loyers perçus et des services offerts.

À l'instar du privé, la chambre type est meublée. Pour certaines maisons, le ratio toilette et douche par chambre est plus élevé que celui observé dans le privé. De plus, les unités construites récemment l'ont été en fonction de normes contemporaines d'aménagement qui vont au-delà de la définition de la chambre usuelle que l'on trouve dans le privé, à savoir une pièce louée comportant au plus 2 des 3 équipements suivants : un W.C., une baignoire ou une douche, une cuisinette.

Côté loyer, les chambreurs résidant en HLM paient 25 % de leur revenu; en considérant les prestations d'aide sociale pour personnes seules, les loyers se situent dans une fourchette variant de 142 \$ à 209 \$ selon que la personne soit apte ou inapte au travail de façon permanente. Certains OBNL d'habitation ont également des clauses subventionnant le loyer pour une portion de leur clientèle, article 95 de la Loi nationale d'habitation (LNH), 21 maisons de chambres totalisant 110 chambres sont financées sous l'article 95. Toutes les unités construites dans le cadre du Programme AccèsLogis, volet 3, sont liées au Programme de supplément au loyer (PSL), autrement aucune unité « PSL » n'est accordée aux chambres¹⁸. Selon un échantillon restreint, le loyer mensuel non subventionné d'une chambre du secteur social et communautaire varie généralement entre 225 \$ et 300 \$; on en trouve des plus bas et des plus élevés.

Côté clientèle, bon nombre de chambreurs du secteur social et communautaire ont des problèmes d'alcool, de drogue, pour la plupart du temps contrôlés, et de santé mentale. Très majoritairement masculine, on y trouve des sans emploi, des retraités, des étudiants et des travailleurs. Ces dernières années, à part les jeunes et les travailleurs qui sont plus mobiles, on constate une plus grande stabilité pour le reste de la clientèle. Les taux d'inoccupation sont faibles. La plupart des organismes rencontrés gèrent une liste d'attente. Les immigrants sont plus présents qu'avant (africains, maghrébins, pas ou peu d'asiatiques). Enfin, la clientèle du centre est plus problématique, mais ce n'est pas nouveau.

Liste et durée d'attente pour les chambres et studios gérés par la FOHM

La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal gère une liste active de 322 demandes en ce qui concerne les chambres et studios. La durée d'attente pour un studio est de deux ans et demi et pour une chambre, d'environ un an (durée plus aléatoire pour les chambres, car la clientèle est difficile à rejoindre, la FOHM gère ± 200 chambres) (2005).

Liste d'attente pour les unités d'habitation à loyer modique (HLM), personne seule

9 093 personnes seules sont inscrites sur la liste d'attente pour un HLM; 3 473 ont moins de 55 ans et 5 620 sont âgées de 55 ans et plus. Le revenu médian des moins de 55 ans est de 9 060 \$ et celui des 55 ans et plus de 11 492 \$ (OMHM, août 2006, données sur les revenus 2005).

Les maisons de chambres, une problématique de quartiers centraux

Dans toutes les grandes villes, les unités pour personnes seules vulnérables se concentrent dans les quartiers centraux et Montréal n'y fait pas exception. À proximité des services ou pour répondre aux besoins d'une clientèle particulière, les maisons de chambres du secteur social et communautaire et du secteur privé s'y trouvent majoritairement concentrées; près de 55 % de l'offre totale de chambres

¹⁸ À l'exception d'un projet pilote de 6 unités PSL d'urgence dans une maison de chambres privée, aucune unité PSL n'est liée aux chambres.

se trouvent dans les arrondissements Ville-Marie et Plateau-Mont-Royal. Ce pourcentage monte à plus de 65 % en y ajoutant l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Aux problématiques liées aux spécificités de ce parc, la centralité des maisons de chambres les rend sensible aux pressions immobilières particulièrement présentes dans ce secteur névralgique de Montréal. Pour le parc privé, en constante diminution, les pressions immobilières peuvent inciter certains propriétaires à vendre ou à transformer leurs maisons de chambres et, pour le secteur social, il est de plus en plus difficile, en raison des coûts, d'y développer des projets.

Tableau 3 : Répartition des chambres par arrondissement

ARRONDISSEMENT	Nombre de chambres			
	privées	sociales et communautaires	Total	%
Ahuntsic-Cartierville	36	29	65	1,5
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	278	108	386	9,1
Île-Bizard-Ste-Geneviève	16	-	16	0,4
Lachine	60	-	60	1,4
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	398	165	563	13,2
Montréal-Nord	8	-	8	0,2
Plateau Mont-Royal	615	301	916	21,5
RDP/PAT	12	-	12	0,3
Rosemont-Petite-Patrie	295	59	354	8,3
Sud-Ouest	262	76	338	7,9
Verdun	44	-	44	1,0
Ville-Marie	741	599	1340	31,5
Villeray-St-Michel-Parc-Extension	150	-	150	3,5
Total	2915	1337	4252	

Source : Inventaire 2006, Division du développement de l'habitation

L'état physique et l'entretien des maisons de chambres

La plupart des maisons de chambres sont dans un état satisfaisant. Les maisons du secteur social et communautaire gérées par les COOP et OBNL d'habitation ont été achetées et rénovées à l'aide des différents programmes disponibles dans les années quatre-vingt et début quatre-vingt-dix. De même, 29 % des maisons de chambres du secteur privé ont bénéficié de programmes d'aide à la rénovation (53 maisons totalisant 1 160 chambres, données internes). La plupart des travaux effectués à l'aide de ces programmes datent de plus de quinze ans.

Pour le secteur privé, selon la validation terrain, 45 % du parc n'ont aucun des éléments défectueux listés sur la grille de la validation terrain portant sur l'état extérieur des maisons, 46 % ne requièrent que des travaux légers et 9 % nécessitent des travaux dits importants (fissures majeures, affaissement de la structure ou désagrégement du revêtement extérieur). Les maisons à défectuosités multiples se concentrent principalement dans le secteur central¹⁹. Quant aux espaces intérieurs, 64 % des maisons visitées semblent en bon état; 31 % nécessitent des travaux mineurs et 5 % requièrent des travaux importants. La presque totalité des maisons nécessitant des rénovations intérieures importantes se retrouvent dans l'arrondissement Ville-Marie et dans le secteur Hochelaga-Maisonneuve.

Du côté social et communautaire, en retranchant les projets récemment construits dans le cadre de Solidarité 5 000 logements et l'Opération 15 00 logements, 61 % des maisons restantes appartiennent à la SHDM ou sont de la responsabilité de l'OMHM. Des inspections systématiques sont effectuées sur ce parc et les travaux se font, la plupart du temps, au fur et à mesure des besoins.

Malgré ce constat plutôt positif, l'entretien des maisons de chambres demeure laborieux et constant pour tous leurs gestionnaires. Les conditions de salubrité et de sécurité sont généralement bonnes pour le secteur social et communautaire, mais demeurent toujours préoccupantes pour une portion de maisons de chambres du secteur privé souvent localisées dans des quartiers plus difficiles, ou encore, qui font l'objet de pressions immobilières.

Le règlement sur la salubrité et l'entretien s'applique aux maisons de chambres. Toutefois, c'est sur la base de plaintes que s'effectuent les inspections de maisons de chambres; procédure à laquelle les clientèles vulnérables ne recourent ordinairement peu. Selon le règlement sur le logement, 62 % des maisons de chambres du secteur privé devraient posséder un réseau d'alarme incendie; 112 des 180 maisons ont plus de 10 chambres²⁰, toutefois, on ne sait pas quel pourcentage s'y conforme vraiment.

¹⁹ Éléments listés sur la grille de validation concernant l'état extérieur du bâtiment : fissures majeures (murs, fondation), revêtement extérieur à refaire, affaissement de la structure, corniches ou solins à refaire, peinture/boiserie extérieure dégradée, escalier extérieur et/ou balcons à refaire, porte et ou fenêtre à refaire.

²⁰ Selon l'article 136 du règlement sur le logement (L1), les bâtiments existants de plus de deux étages ou de plus de 10 chambres doivent posséder un réseau d'alarme incendie. Toutefois, si le bâtiment possède un maximum de 3 étages et possède un maximum de 10 chambres, le réseau d'alarme incendie n'est pas obligatoire.

Du point de vue de la clientèle, une étude sur le profil des résidents de maisons de chambres menée auprès de 80 chambreurs à Montréal par le Social Data Research (2006), démontre que le fort taux de roulement, la qualité des espaces intérieurs, la qualité de la chambre et le fait de ne pas se sentir chez-soi constituaient les éléments les moins satisfaisants²¹.

La gestion, les défis et les intentions futures

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. Par ailleurs, parmi les éléments problématiques ressortis, mentionnons la perception des loyers, l'entretien des toilettes et des salles de bain. Pour le privé, les frais d'assurance sont jugés exorbitants et souvent les propriétaires assurent leur maison pour un certain montant qui ne correspond pas toujours à la valeur totale de leur maison. Cette situation n'est pas sans conséquence sur le financement ou le refinancement potentiel des maisons²². Pour les frais d'assurance, le pouvoir de négociation de la Fédération des OBNL d'habitation de Montréal (FOHM) permet au secteur communautaire de bénéficier de meilleurs prix. La fidélisation du personnel, notamment un bon concierge, est ressortie du côté communautaire comme étant problématique. La présence d'un concierge résidant y est moins élevée que dans le privé.

À propos de la rentabilité des maisons de chambres, quoique certains gestionnaires communautaires ne reçoivent aucune subvention, la plupart des OBNL d'habitation rencontrés estiment que sans subvention, ils ne pourraient opérer avec le niveau de services offerts. Pour le privé, la rentabilité suscite des opinions divergentes; elle repose sur la capacité de gestion des propriétaires à limiter les mauvaises créances et le roulement de la clientèle, restreindre les frais de réparation et réduire les coûts d'électricité²³.

²¹ Signalons que les 80 chambreurs proviennent de 12 maisons de chambres, en grande majorité du secteur privé et situées, pour une bonne part, dans l'arrondissement Plateau-Mont-Royal.

²² Pour le secteur privé, il en coûte en général 1,50 \$ par tranche de 1 000 \$ pour faire assurer une maison de chambres, ce qui revient à environ 3 000 - 4 500 \$ pour une propriété valant 200 000 \$ à 300 000 \$ (ce qui peut être supérieur au fardeau fiscal municipal). À titre de comparaison, il en coûte environ 0,30 \$ à 0,40 \$ par tranche de 1 000 \$ pour faire assurer un immeuble locatif résidentiel (soit 4 ou 5 fois moins).

²³ Les entrevues auprès des propriétaires du secteur privé et des gestionnaires du secteur social et communautaire ont été effectuées avant le dépôt du rôle foncier 2007. L'impact du fardeau fiscal sur la rentabilité des maisons de chambres et sur les loyers n'a pas été relevé, mais devra éventuellement être examiné.

Concernant les intentions futures des propriétaires du secteur privé, la majorité des propriétaires rencontrés souhaitent poursuivre l'exploitation de leur maison de chambres. Interrogés sur les défis qu'ils auront à relever à l'avenir, la quasi-totalité des propriétaires rencontrés soulignent qu'ils envisagent rénover leur établissement. L'obtention de financement constitue toutefois une difficulté majeure, que ce soit pour l'acquisition, l'opération ou la rénovation d'une maison de chambres. Pour certains propriétaires, l'attrait d'une « meilleure clientèle » semble être la raison motivant leurs intentions de rénover (Ad hoc Recherche, 2006). Ce désir de changement est toutefois limité par la nature même du produit et, de manière plus conjoncturelle, par des taux de vacances dans le locatif qui augmentent.

Pour tous les gestionnaires, privés et communautaires, le désir d'avoir une bonne clientèle est très présent. À ce titre, la sélection des chambreurs revêt une grande importance. Dans le secteur centre, les concierges du parc privé mentionnent qu'il n'est pas rare de laisser une chambre vacante, non par manque de chambreurs potentiels, mais pour trouver « le bon chambreur ».

Du côté social et communautaire, les gestionnaires et/ou propriétaires rencontrés veulent continuer leurs activités. Pour certains, le fait de posséder un parc locatif diversifié les aide à garder leurs maisons de chambres. Sous des conditions avantageuses, telles : un prix d'achat intéressant, des états financiers corrects, un état physique satisfaisant et une localisation intéressante, bon nombre d'entre eux seraient intéressés à acheter les maisons de chambres qu'ils gèrent.

Par rapport à l'avenir, les défis du réseau communautaire sont de consolider les acquis et d'assurer un financement satisfaisant et récurrent permettant de rencontrer leur mission. Certains se préoccupent du vieillissement de leur clientèle. Enfin, face à l'application des orientations gouvernementales en matière d'hébergement des aînés et de personnes ayant des maladies mentales, les organismes craignent que le développement de l'habitation sociale soit maintenant lié aux besoins du réseau de la santé.

Enfin, selon tous les gestionnaires de maisons de chambres, la spécificité de la formule chambre devrait être prise en compte dans la conception des programmes d'aide à la rénovation des maisons de chambres, notamment en favorisant des travaux permettant une meilleure insonorisation ou encore permettant de financer des standards de qualité plus élevés pour certains éléments tels, la robinetterie, les planchers de salles de bain, les dessus de comptoirs, etc.

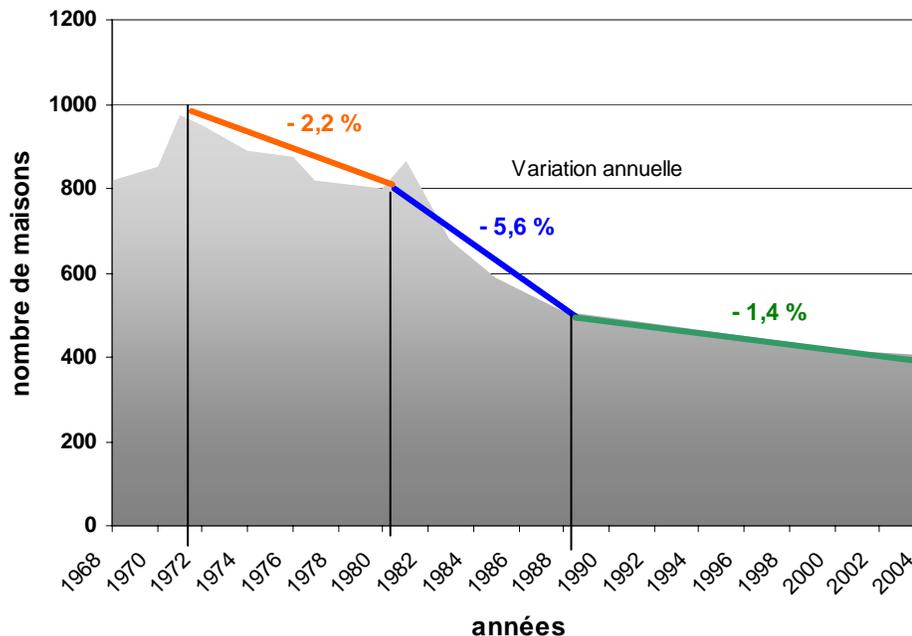
L'évolution du parc de maisons de chambres

La présentation de l'inventaire 2006 et des résultats d'enquêtes trace un instantané de la situation des maisons de chambres à Montréal, permet de connaître les intentions des principaux acteurs et de dégager les problématiques auxquelles est confronté ce marché. À ce portrait, une lecture à plus long terme de l'évolution du parc des maisons de chambres ajoute une dimension dynamique nécessaire pour une meilleure compréhension de ce parc.

Tous les portraits et études sur le terrain démontrent, à un moment donné, une baisse du nombre de maisons de chambres privées à Montréal. Aucune base de données ne permet d'inventorier avec exactitude cet univers disparate et volatil. Faute de données comparables, il devient difficile de tracer un portrait précis de la situation dans le temps. Les seules données permettant de suivre l'évolution continue des maisons de chambres sur une longue période sont celles provenant du rôle foncier. Cette source comporte des lacunes tant au niveau des définitions, univers plus large que celui retenu pour l'inventaire, mais à défaut d'autres données longitudinales et, sous les réserves venant d'être mentionnées, le graphe ci-dessous montre l'évolution du parc de maisons de chambres sur une période de près de quarante ans.

Graphique 1 : Évolution du parc de maisons de chambres privées, sociales et communautaires

(estimation selon le rôle foncier, ancienne Ville de Montréal)



Note : Compte tenu des modifications apportées à certaines catégories du rôle foncier en 2005 (transferts d'exempts de taxes vers la catégorie utilisée, par ex. presbytère), il est difficile de poursuivre la tendance après 2004.

Source : Rôles d'évaluation foncière 1968 à 1988, 2001 et 2004, Ville de Montréal.

Trois constats s'en dégagent :

- la tendance à la baisse du parc de maisons de chambres constitue une tendance lourde;
- les pertes se produisent dans le parc privé;
- depuis le début des années quatre-vingt dix, la baisse se poursuit mais avec moins d'ampleur que par le passé. Notons que les unités construites dans le cadre du Programme AccèsLogis ne sont généralement pas prises en compte dans ce graphique.

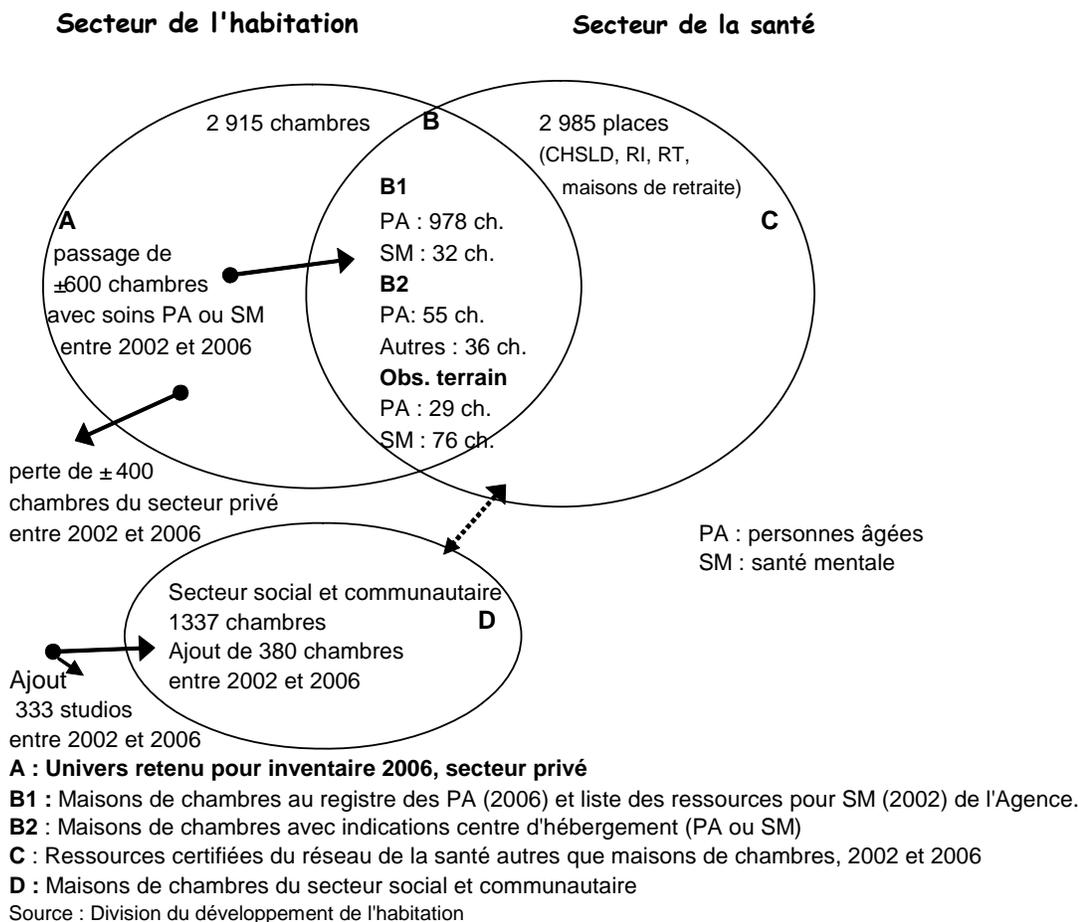
Depuis le début des années soixante-dix, le nombre de maisons de chambres est en baisse constante. Toutefois, trois périodes se distinguent quant à l'amplitude du phénomène, soit : les années 1970-1980, les années 1980-1988 et de 1988 à 2004. Les pertes annuelles pour ces trois périodes sont respectivement de 2,2 %, 5,6 % et 1,4 %.

La période la plus critique, soit celle de 1980-1987, peut s'expliquer par un ensemble de facteurs à savoir : un marché spéculatif alimenté par les hausses des valeurs immobilières; des taux d'intérêt et reprises hypothécaires élevés; un fort taux de chômage; le redéveloppement de certains secteurs et, dans une certaine mesure, l'alourdissement des clientèles. Sans contrecarrer la tendance à la baisse, les programmes d'acquisition des maisons de chambres (PAMAC), d'aide à la rénovation et de mise aux normes amorcés à la fin des années quatre-vingt ont permis d'adoucir la baisse marquée des années quatre-vingt.

Par ailleurs, en comparant l'inventaire effectué en 2002 à celui de 2006, d'une part on estime à \pm 400, le nombre de chambres privées qui ne sont plus en opération ou qui ont été transformées en logements, gîtes touristiques ou autres; d'autre part, on évalue à près de 600 chambres privées qui desservent maintenant des clientèles de centres d'hébergement ou de résidences de personnes âgées dont certaines seront encadrées par la Loi 83 et, comme mentionné en introduction, elles n'ont pas été retenues dans l'inventaire. Durant cette même période, dans le cadre de Solidarité 5 000 et l'Opération 15 000 logements, 380 chambres ont été construites ou seront mises en chantier sous peu (août 2006). En tenant compte des studios visant les personnes seules vulnérables, 333 unités supplémentaires s'y ajoutent (les studios du volet 2 sont exclus).

Enfin, dans un registre débordant de l'univers des maisons de chambres, signalons la construction importante de résidences universitaires ces dernières années. Entre 2002 et 2005, 1 157 places pour étudiants ont été construites et 1 975 nouvelles places sont prévues d'ici septembre 2007. Traditionnellement, les besoins en logement de cette clientèle étaient, en partie, comblés par le parc de maisons de chambres.

Illustration de l'univers retenu pour l'inventaire 2006, transferts opérés entre les secteurs de l'habitation et de la santé et pertes du secteur privé



L'évolution du prix des chambres ne suit pas l'évolution des revenus des personnes démunies

À titre illustratif, en comparant l'évolution du prix moyen d'une chambre privée entre 1989 (Goulet) et 2006²⁴, avec celle des revenus de prestation d'aide sociale, l'augmentation annuelle de 3,6 % du prix des chambres dépasse celles des revenus qui varient entre 1,6 % et 2,7 % selon que la personne soit apte ou inapte de façon permanente. Même constat en considérant l'augmentation annuelle du salaire minimum (taux de base) qui s'élève à 2,5 % pour la même période.

²⁴ Selon l'étude de Goulet, le prix moyen d'une chambre privée sur le territoire de l'ancienne Ville de Montréal était de 183 \$ en 1989; en 2006, selon l'inventaire le prix moyen s'élève à 343 \$.

Quelques statistiques sur les personnes seules vulnérables

- L'île de Montréal compte 131 510 ménages locataires d'une personne avec des revenus annuels de moins de 20 000 \$ représentant près de 54 % de tous les ménages locataires d'une personne (244 135). En retranchant les ménages d'une personne de 65 ans et plus, ce pourcentage s'élève à 48,3 % (86 040 sur 178 145). En considérant des revenus de moins de 10 000 \$, soit légèrement supérieurs aux prestations d'aide sociale d'une personne (apte ou inapte au travail), on compte 53 815 personnes entre 15 et 64 ans. Ces statistiques ne tiennent pas compte de la situation des personnes économiquement fragiles qui demeurent dans des logements collectifs, notamment les maisons de chambres, les refuges, les foyers pour personnes âgées et les résidences étudiantes, de même que les personnes non apparentées qui partagent un logement.

- 80,5 % des ménages locataires d'une personne gagnant moins de 20 000 \$ ont un taux d'effort de plus de 30 % et 46,5 % ont un taux d'effort de plus de 50 %.

Évolution des populations sans abri

Selon les intervenants du milieu, l'itinérance « situationnelle » (transitoire) semble en croissance. Il s'agit de cas qui ne présentent pas le profil traditionnel des sans-abri (désaffiliation sociale, problèmes de santé mentale, etc.), mais qui sont plutôt aux prises avec une crise temporaire (divorce ou crise familiale, crise de jeu, crise financière, incarcération/sortie de prison, etc.). Une étude faite en 2005-2006 par Marie-Marthe Cousineau, mandatée par Old Brewery Mission, indique une recrudescence des nouveaux cas, 1 264 nouveaux en 2005-06 dans les trois grands refuges, tandis que les cas « chroniques » changent peu. Des entrevues avec 697 personnes dans ces refuges révèlent que le manque de logement est la raison la plus fréquemment évoquée par les nouveaux pour expliquer leur recours au refuge.

L'aide dirigée vers le logement pour personnes seules

Développement de projets sociaux et communautaires

Comme mentionné en introduction, une intervention massive sur les maisons de chambres a été effectuée entre 1987 et 1992 sur le territoire montréalais. Depuis ce temps, la réponse donnée aux revendications sur le logement et services de soutien aux personnes seules a été, entre autres, la création de programmes permettant le développement de formules de logement pour personnes seules à faible revenu (AccèsLogis, volet 1, Logement abordable Québec) et pour clientèles ayant des besoins particuliers intégrant des services de soutien (AccèsLogis volet 3). Ces programmes mis en place au début des années 2000 constituent les outils actuels de développement des projets sociaux et communautaires, dont ceux pour personnes seules. Le tableau qui suit présente le nombre de chambres et studios engagé dans la programmation en cours (août 2006).

Tableau 4 : Répartition des unités pour personnes seules - Programmes AccèsLogis et Logement Abordable Québec, volet social

ARRONDISSEMENT	Volet 1		Volet 2 (personnes âgées en légère perte d'autonomie)		Volet 3 (clientèles ayant des besoins particuliers)	
	chambres	studios	chambres	studios	chambres	studios
Ahuntsic-Cartierville	-	5	-	11	-	16
CDN-NDG	55	-	-	14	-	-
Dollard-des-Ormeaux	-	-	-	11	-	-
Dorval	-	-	-	5	-	-
Lachine	-	-	-	8	-	-
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	-	-	-	2	5	46
Plateau-Mont-Royal	-	-	-	-	59	35
RDP-PAT	-	-	-	8	-	-
Rosemont- La Petite-Patrie	-	12	-	4	47	32
Saint-Laurent	-	-	-	34	-	-
Sud-Ouest	-	-	-	-	23	58
Verdun	-	-	-	41	-	10
Ville-Marie	-	-	-	-	191	119
Villeray-St-Michel-Parc-Extension	-	-	-	12	-	-
Total	55	17	-	165	325	316
Total volets 1 et 3 (août 2006)	380 chambres et 333 studios*					

*De ces unités, 76 chambres et 30 studios proviennent d'acquisition-rénovation et non de construction.
Source : Données internes, Programmation en cours, août 2006

Consolidation du parc existant

Pour la consolidation du parc de maisons de chambres, trois programmes sont disponibles, soit : la rénovation majeure, la rénovation mineure et l'amélioration de la sécurité des bâtiments²⁵. Pour la rénovation majeure, programme qui a subi le plus de changements par rapport à la période 1987-1995, mentionnons que le taux d'aide est passé à 90 % du coût reconnu des travaux pour cette période et à 50 % depuis 1996. Pour les OBNL, COOP et la SHDM, le taux d'aide est bonifié et s'élève à 75 %. De plus, la rénovation majeure n'est disponible que dans les secteurs désignés du PRQ. Tous les programmes exigent que des entrepreneurs licenciés exécutent les travaux. De même, pour maintenir un niveau de loyer acceptable, une clause de contrôle des loyers sur une période d'un an est exigée pour la rénovation majeure.

²⁵ La rénovation majeure vise la remise en état complète de toutes les composantes du bâtiment, la mise en conformité avec les codes et règlements applicables ainsi que la modernisation des logements. Ce programme s'applique à des secteurs désignés seulement. La rénovation mineure vise la rénovation ou le remplacement de certaines composantes extérieures et intérieures du bâtiment; l'aide équivaut à un montant forfaitaire par élément. L'amélioration de la sécurité des bâtiments, disponible sur le territoire de l'ancienne Ville de Montréal, aide les propriétaires à répondre aux normes minimales de sécurité incendie et de protection contre les effractions; taux d'aide de 50 % des coûts reconnus jusqu'à un maximum de 3 000 \$ par logement.

Depuis 1996, 21 dossiers totalisant 548 chambres ont été subventionnés; la rénovation mineure, la rénovation majeure et l'amélioration de la sécurité des bâtiments comptent pour respectivement 38 %, 33 % et 29 % des dossiers subventionnés.

Tableau 5 : Demandes de subvention liées aux maisons de chambres depuis 1996

Programmes	fermées avec subvention ¹		fermées sans subvention		Total	
	nbre	chambres	nbre	chambres	nbre	chambres
Am.sécurité des bâtiments	6 (29 %)	265	12	412	18	677
Rénovation mineure	8 (38 %)	180	11	248	19	428
Rénovation majeure	7 (33 %)	103	46	597	53	700
Total	21 (100%)	548	69	1257	90	1805

¹ Pour dénombrer les demandes liées aux maisons de chambres, les dossiers dont le nombre de chambres à l'admission était égal ou près du nombre de chambres à la recommandation ont été considérés.

Rénovation mineure (ATOU, REMI); Rénovation majeure (RENO,RMAJ,RR) - Source : Données internes

Concernant les volets de rénovation majeure et d'amélioration de la sécurité des bâtiments, le nombre de dossiers fermés sans subvention observé dans la catégorie maisons de chambres est fort semblable au taux observé en général dans les demandes d'aide financière. Pour la rénovation majeure, des études spécifiques sur les causes de désistement démontrent qu'un pourcentage important des demandes n'était pas admissible (mauvaise interprétation des clés d'entrée du programme). L'importance du coût des travaux, les difficultés de financement (taux d'endettement et mise de fonds) et les exigences des programmes (entrepreneurs licenciés, contrôle sur les loyers²⁶ expliquent également une bonne part des désistements²⁷. Concernant les maisons de chambres, l'analyse des demandes fermées sans subvention montre que : 13 demandes sur 46 étaient non admissibles, 12 ont été fermées pour non respect des délais lors du prétraitement, 9 requérants se sont désistés; 4 concernent des raisons de financement et enfin, 5 désistements sont inscrits dans la catégorie « autres ».

Toujours pour les maisons de chambres, la majorité des demandes provient du secteur privé; 76 % des dossiers fermés avec subvention (16 sur 21) et 90 % des dossiers fermés sans subvention (62 sur 69). Toutefois, en ce qui concerne les subventions accordées à la rénovation majeure, le nombre de dossiers se partage entre les secteurs privé et communautaire; ce dernier bénéficie de taux d'aide supérieur. Enfin, au-delà de 2002, aucune demande fermée avec subvention n'a été enregistrée.

²⁶ Un contrôle des loyers pour une période d'un est exigé seulement pour la rénovation majeure.

²⁷ Des efforts importants sont faits pour diminuer les taux de désistement : dépliants plus explicites, fiches de préévaluation de projets, formation auprès des représentants des arrondissements et des Bureaux Accès Montréal (BAM). Malgré les taux élevés de fermeture sans subvention, les budgets rattachés aux volets du Programme de rénovation Québec s'engagent rapidement.

Tableau 6 : Demandes de subvention par secteur depuis 1996

Dossiers fermés avec subvention¹						
Programmes	Privé		OBNL		Total	
	nbre	chambres	nbre	chambres	nbre	chambres
Am.sécurité des bâtiments	5	256	1	9	6	265
Rénovation mineure	8	180			8	180
Rénovation majeure	3	56	4	47	7	103
Total	16	492	5	56	21	548
Dossiers fermés sans subvention						
Am.sécurité des bâtiments	11	274	1	138	12	412
Rénovation mineure	10	240	1	8	11	248
Rénovation majeure	41	528	5	69	46	597
Total	62	1042	7	215	69	1257

¹ Pour dénombrer les demandes liées aux maisons de chambres, les dossiers dont le nombre de chambres à l'admission était égal ou près du nombre de chambres à la recommandation ont été considérés.

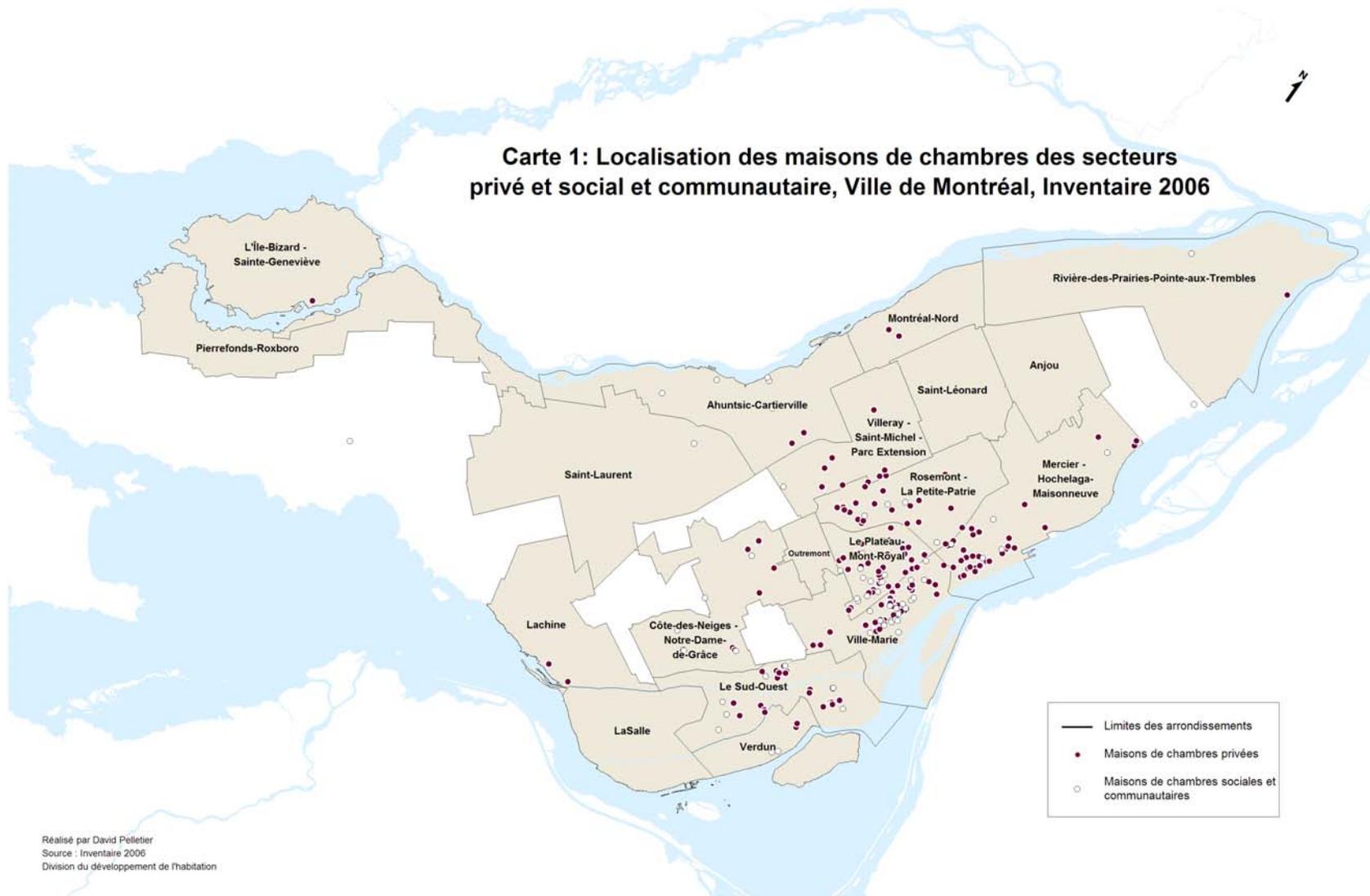
Rénovation mineure (ATOU, REMI); Rénovation majeure (RENO,RMAJ,RR) - Source : Données internes

En conclusion

- Formule de logement transitoire pour certains, permanente pour d'autres, la chambre constitue une solution économique de logement pour 4 252 personnes seules à Montréal; 69 % appartenant au secteur privé, 2 915 chambres, et 31 % au secteur social et communautaire avec 1 337 chambres;
- Bien qu'en continuelle diminution, le parc de maisons de chambres du secteur privé constitue 69 % de l'offre de chambres sur le territoire avec près de 3 000 chambres (180 maisons);
- En termes d'unités, les pertes observées dans le secteur privé ces dernières années sont, en partie, compensées par le développement d'unités pour personnes seules du secteur social et communautaire; toutefois, les clientèles visées ne sont pas toujours les mêmes;
- L'érosion du parc de maisons de chambres du secteur privé n'indique pas pour autant une baisse de la demande pour ce type de logements, qui répond toujours aux besoins d'une clientèle vulnérable; le développement du secteur social et communautaire en témoigne;
- Quoique l'on retrouve des « clientèles à problème » partout, elles semblent moins nombreuses dans le secteur privé;
- Le coût du loyer du secteur privé est plus élevé que celui observé dans le secteur social et communautaire (loyer non subventionné); pour une partie de la clientèle du secteur social et communautaire, le coût du loyer est subventionné (HLM, portion des unités financées sous l'article 95, AccèsLogis, volet 3);
- En comparant le prix des chambres avec les petits logements sur le marché privé, la chambre demeure une formule économique pour les plus démunis; toutefois, leurs taux d'effort augmentent avec les années;
- Les maisons de chambres constituent une problématique de quartiers centraux;
- Pour le parc privé, la presque totalité des maisons nécessitant des rénovations intérieures importantes se retrouvent dans l'arrondissement Ville-Marie et dans le secteur Hochelaga-Maisonneuve;

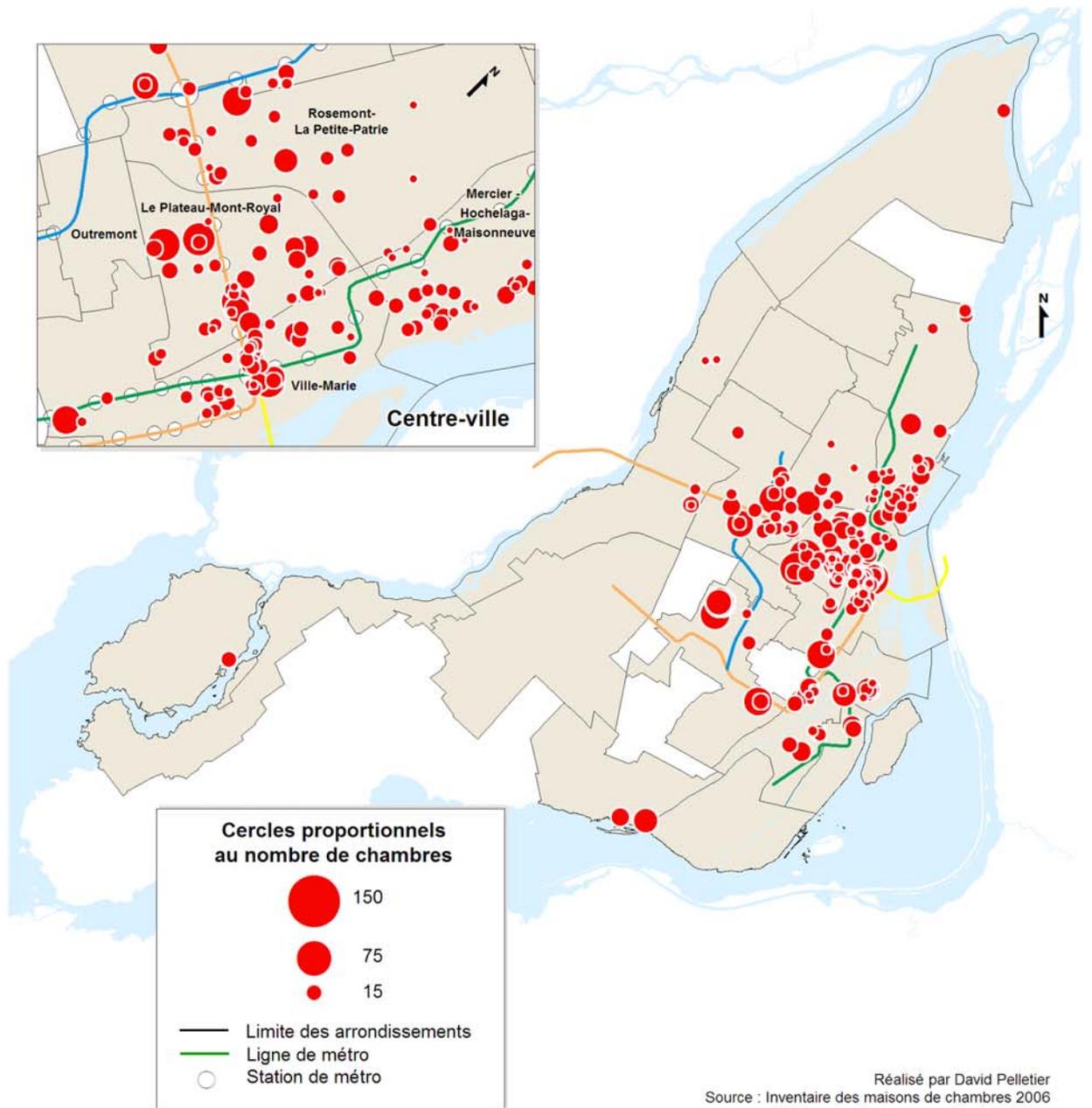
- Quoique dans l'ensemble le parc de maisons de chambres soit relativement en bon état, les conditions de salubrité et de sécurité demeurent préoccupantes pour une portion des maisons du secteur privé souvent localisées dans des quartiers plus difficiles, ou encore, qui font l'objet de pressions immobilières;
- Pour certains propriétaires privés, l'attrait d'une meilleure clientèle semble être la raison motivant leurs intentions de rénover. Ce désir de changement est toutefois limité par la nature même du produit et, de manière plus conjoncturelle, par des taux de vacances dans le locatif qui augmentent;
- Pour tous les gestionnaires privés et communautaires, la sélection des chambreurs revêt une grande importance;
- L'approche préconisée par le secteur social et communautaire vise l'intégration et l'autonomie des personnes vulnérables et offre généralement des services de soutien communautaire;
- L'alourdissement de la clientèle est présent depuis déjà quelques années;
- Malgré une composition ethno-culturelle plus diversifiée et des catégories d'âges plus larges qu'avant, le chambreur-type demeure un homme entre 40 et 50 ans sans emploi;
- Le vieillissement de la population rejoint également les chambreurs;
- Dans le secteur privé, on observe de plus en plus de maisons qui desservent des clientèles de centres d'hébergement et de résidences pour personnes âgées;
- Depuis 2002, les interventions municipales en habitation sont plus fortement axées vers le développement d'unités pour personnes seules; 380 chambres et 333 studios ont été réalisés ou le seront sous peu (août 2006).

Carte 1: Localisation des maisons de chambres des secteurs privé et social et communautaire, Ville de Montréal, Inventaire 2006

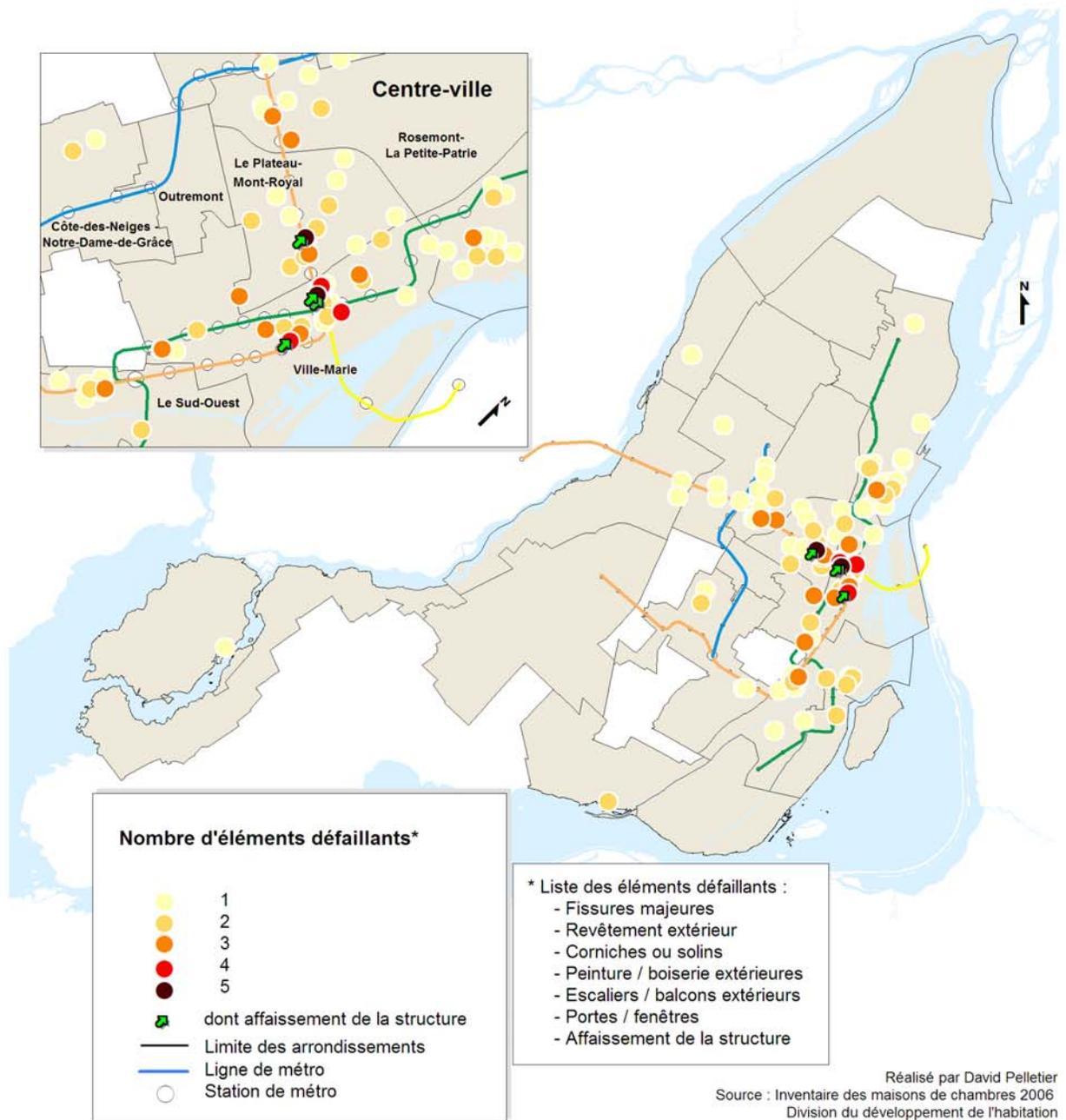


Réalisé par David Pelletier
Source : Inventaire 2006
Division du développement de l'habitation

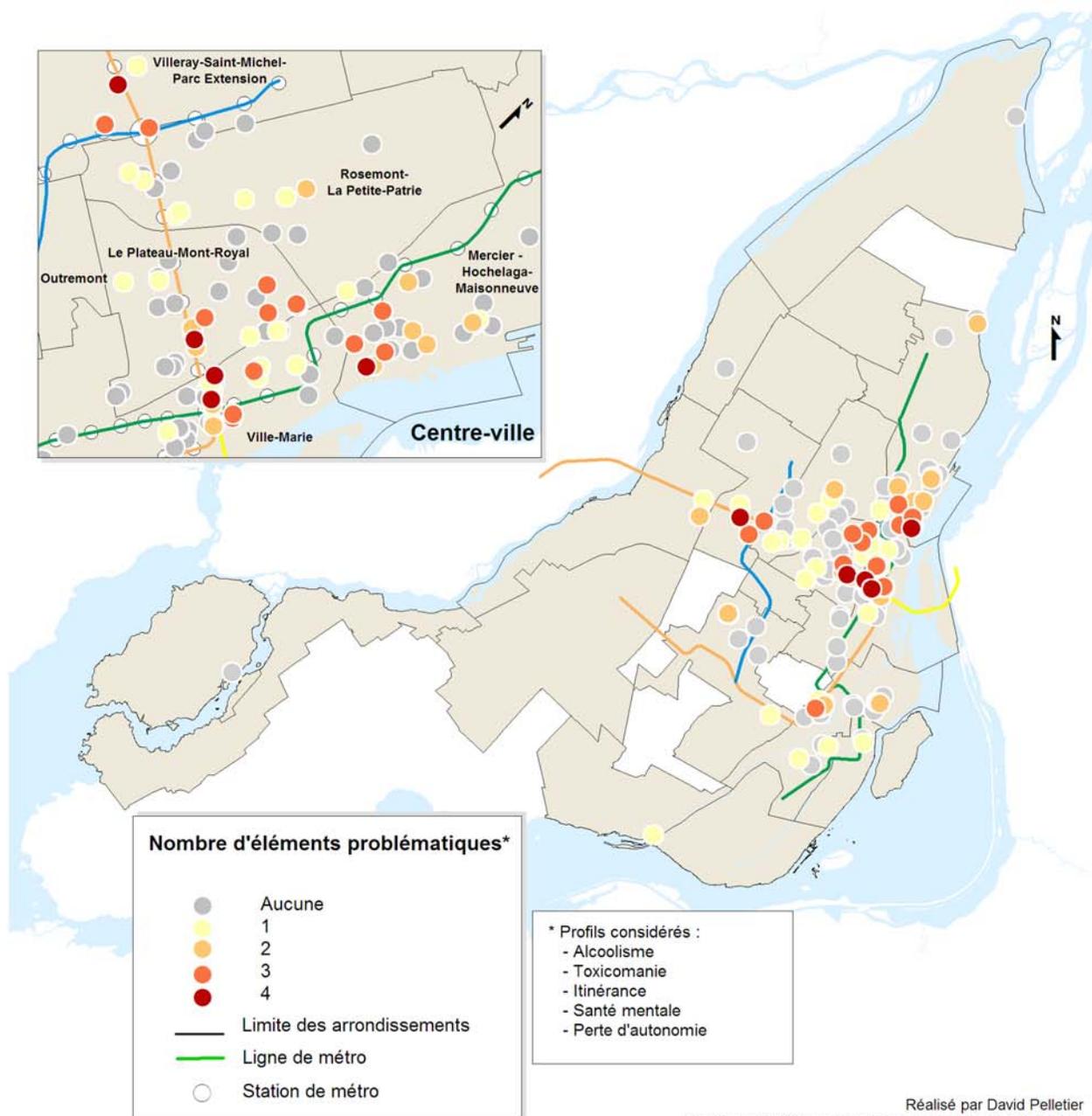
Carte 2 : Taille des maisons de chambres privées, Ville de Montréal, Inventaire 2006



Carte 3 : État extérieur des maisons de chambres privées selon le nombre d'éléments défectueux, Ville de Montréal, Inventaire 2006



Carte 4 : Profil des clientèles dans les maisons de chambres privées, Ville de Montréal, Inventaire 2006
(selon les propriétaires ou les concierges rencontrés)



Réalisé par David Pelletier
Source : Inventaire des maisons de chambres privées 2006
Division du développement de l'habitation

Objectifs et propositions d'action

Les besoins et conditions de logement des personnes seules vulnérables sont identifiés comme cible particulière dans l'Opération 15 000 logements. Ce cadre d'intervention vient préciser les objectifs et mesures spécifiques poursuivis pour accroître l'offre de logements pour personnes seules vulnérables et consolider le parc existant de maisons de chambres. Ainsi, en fonction des constats et tendances qui se dégagent de l'analyse du parc de maisons de chambres, les objectifs poursuivis sont de :

- favoriser le développement d'unités résidentielles pour personnes seules;
- faciliter le maintien du parc existant de maisons de chambres;
- assurer des conditions adéquates de logement pour les chambreurs;
- faire les représentations nécessaires pour faciliter l'offre de services aux chambreurs, en particulier le soutien communautaire.

Favoriser le développement d'unités résidentielles pour personnes seules

Sachant que :

- La tendance à la baisse des maisons de chambres privées constitue une tendance lourde;
- Les besoins des personnes seules à revenu faible et modeste sont importants (listes d'attente, accroissement des cas d'itinérance dans les refuges);
- Il y a quasi-unanimité pour développer un produit pour personnes seules offrant des standards plus élevés que la « chambre traditionnelle ».

Mesures proposées

- Sur les 5 000 logements sociaux et communautaires à engager d'ici la fin 2009, développer près de 700 unités pour personnes seules (chambres/studios ou studios; construction ou achat-rénovation; personnes seules à revenu modeste (volet 1) et clientèles ayant des besoins particuliers (volet3)).
- Étudier des nouvelles formules résidentielles adaptées aux besoins des personnes seules.

Faciliter le maintien du parc existant de maisons de chambres

Sachant que :

- la chambre constitue une solution économique de logement pour 4 252 personnes seules à Montréal;
- bien qu'en continuelle diminution, le parc de chambres du secteur privé constitue 69 % de l'offre de chambres sur le territoire avec près de 3 000 chambres (180 maisons); ce qui constitue une offre nécessaire pour les personnes seules à revenu faible ou modeste sans problématique particulière;
- tous les gestionnaires de maisons de chambres, communautaires comme privées, s'accordent pour affirmer que les maisons de chambres répondent aux besoins en logement d'une clientèle particulière et qu'il est important de maintenir le parc existant;
- certains organismes communautaires prônent la « socialisation du parc de maisons de chambres » à savoir, l'acquisition des maisons de chambres par le secteur à but non lucratif; par ailleurs, la majorité des propriétaires du secteur privé interviewés veulent continuer d'opérer leur maison;
- les pressions immobilières combinées aux contraintes financières propres à ce marché (équité de 35 %) indiquent qu'il sera de plus en plus difficile d'acquérir une maison de chambres. Ces contraintes de financement ne se limitent pas seulement à l'acquisition, mais aussi à la propension d'entreprendre des travaux de rénovation;
- les maisons de chambres constituent une problématique de quartiers centraux;
- les intentions de rénovation des propriétaires privés sont, pour certains d'entre eux, liées au désir de changer de clientèle;
- la consolidation du parc de maisons de chambres est appelée à être identifiée comme mesure spécifique dans le plan d'action intersectoriel en itinérance 2006-2011.

Mesures proposées²⁸

- D'ici la fin 2009, engager la rénovation d'environ 300 chambres sur l'ensemble du parc (incluant les unités mises aux normes, voir mesure spécifique p. 33). Pour se faire, réviser les programmes de rénovation majeure et mineure, tenant compte des spécificités des maisons de chambres (parc âgé, difficulté de financement, roulement élevé, entretien laborieux, clientèle vulnérable).

La révision pourrait porter sur :

- la majoration des taux d'aide sur les travaux;
- un élargissement des travaux admissibles, par exemple des travaux d'isolation acoustique et thermique;
- l'inclusion et le financement de standards plus élevés pour certains éléments de remplacement tels : la robinetterie, les planchers de salle de bain, etc.
- et enfin, d'exclure du règlement actuel la possibilité de transformer une maison de chambres en logement²⁹.

Une campagne de démarchage appropriée avec accompagnement des propriétaires, programme « d'inspection-rénovation », constitue une avenue intéressante.

Les interventions mises en place devront tenir compte de leur impact sur le marché et sur les clientèles visées. Ainsi, un équilibre devra être recherché entre les taux d'aide accordés et les conditions à mettre en place pour éviter le changement de clientèle notamment, une formule de relocalisation temporaire des chambreurs et des clauses sur le contrôle des loyers, ce qui pose un défi singulier pour des chambreurs qui souvent n'ont pas de bail.

- Dans les secteurs à forte concentration de maisons de chambres, sensibiliser les arrondissements à la problématique des maisons de chambres et examiner la possibilité de négocier avec les promoteurs publics et privés des mesures compensatoires dirigées vers les besoins des personnes seules (logements, services et autres) lorsqu'il y a une demande de modification réglementaire importante, de modification au Plan d'urbanisme ou encore qui donne lieu à

²⁸ Un programme de mise aux normes est proposé sous l'objectif de l'amélioration des conditions de logement.

²⁹ À l'époque, le but recherché était l'amélioration des conditions de logement des locataires. Dans les faits, la transformation de chambres n'a été que très marginale.

une entente particulière, où la participation financière de la Ville est requise (parallèle à faire avec la Stratégie d'inclusion de logements abordables).

Assurer des conditions adéquates de logement pour les chambreurs

Sachant que :

- les conditions de logement demeurent préoccupantes pour un pourcentage de maisons de chambres privées;
- un suivi des maisons de chambres constitue en soi un bon moyen de vérifier que les normes de sécurité et de salubrité soient respectées;
- le Service de la sécurité incendie élabore présentement un Schéma de couverture de risques d'incendie exigé par le ministère de la Sécurité publique (Loi sur la sécurité incendie) obligeant des inspections périodiques sur les bâtiments à risque élevé et très élevé, dont les maisons de chambres;
- une application trop stricte des règlements sur le logement et sur la salubrité et l'entretien aura pour effet de fermer les maisons de chambres que l'on cherche à maintenir;
- les améliorations apportées au parc de maisons de chambres peuvent avoir un impact à la hausse sur les loyers;
- l'existence de maisons clandestines sur le territoire;
- de plus en plus de maisons du secteur privé desservent des clientèles de centres d'hébergement et de résidences pour personnes âgées.

Mesures proposées

- Mandater un groupe de travail composé de représentants des arrondissements (permis), du Service de la sécurité incendie et du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise et la Division du développement de l'habitation) avec obligation de résultats pour :
 - proposer des mesures pragmatiques permettant un meilleur suivi des maisons de chambres; à cet effet, voir la faisabilité d'intégrer des inspections périodiques sur les maisons de chambres dans le cadre du Schéma de couverture de risques d'incendie;
 - et suggérer des moyens de dépistage des cas problématiques.

- Clarifier avec l'Agence de la santé et des services sociaux leurs responsabilités et celles de la Ville, vis-à-vis des maisons de chambres qui n'ont pas d'entente spécifique avec le réseau de la santé, mais qui desservent des clientèles de personnes âgées et de personnes souffrant de maladie mentale, notamment en matière de normes et d'inspection.

Faire les représentations nécessaires pour faciliter l'offre de services aux chambreurs, en particulier le soutien communautaire

Sachant que :

- une bonne partie des chambreurs constitue une clientèle fragile qui souffre à divers degrés de maladies mentales, de solitude et dont un bon pourcentage connaît des problèmes de dépendance de toutes sortes;
- le vieillissement des chambreurs nécessitera des services particuliers;
- les OBNL d'habitation ont développé des modèles intéressants d'intervention à ce chapitre;
- la Ville de Montréal, la SHQ, l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal-Centre et le ministère des Affaires municipales et de la Métropole ont conclu en 2002 une entente de collaboration permettant un financement récurrent de 300 000 \$ pour le soutien communautaire de cinq projets AccèsLogis Québec, volet 3, totalisant 232 unités; en 2005, l'Agence accorde une somme récurrente de 329 000 \$ à des organismes pour le soutien communautaire de projets AccèsLogis et 374 000 \$ sont accordés pour la consolidation d'organismes existants;
- Pour consolider le soutien communautaire dans des unités existantes s'adressant aux personnes itinérantes, en 2005 l'Agence a investi plus de 700 000 \$ pour assurer un financement récurrent à des organismes communautaires;
- le cadre national sur le soutien communautaire au logement social viendra baliser les discussions entre les secteurs de l'habitation et de la santé.

Mesures proposées

- Pour le volet social de l'opération 15 000 logements, soit 5 000 unités de logements, s'assurer que la cible de 10 % affectée aux unités pour les clientèles avec besoins spéciaux soit atteinte (500 unités). Ces projets s'accompagnent de services de soutien communautaire et d'unités de supplément au loyer (PSL)³⁰;
- Discuter avec l'Agence et ses partenaires pour poursuivre et majorer les budgets relatifs aux services de soutien communautaire des projets AccèsLogis Québec, volet 3.

³⁰ Pour la période 2006-2009, cette cible correspond à ± 20 % du programme AccèsLogis.

Annexe 1 : Information supplémentaire sur le parc privé de maisons de chambres provenant de la validation terrain

Tableau A – Typologie des bâtiments de maisons de chambres privées par arrondissement

ARRONDISSEMENT	Pourcentage et nombre* de maisons de chambres selon la typologie du bâtiment				
	Unifamiliale	Duplex/Triplex	Multiplex	Walk-Up	Autres
Ahuntsic-Cartierville			75% (3)	25% (1)	
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce		13% (1)	25% (2)	63% (5)	
Île-Bizard-Sainte-Geneviève	100% (1)				
Lachine		50% (1)	50% (1)		
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	6% (2)	47% (15)	44% (14)	3% (1)	
Montréal-Nord			100% (2)		
Plateau-Mont-Royal	3% (1)	19% (6)	63% (20)	16% (5)	
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	100% (1)				
Rosemont- La Petite-Patrie		62% (13)	29% (6)	10% (2)	
Sud-Ouest	21% (4)	11% (2)	47% (9)	16% (3)	5% (1)
Verdun			50% (1)	50% (1)	
Ville-Marie	11% (5)	28% (13)	45% (21)	15% (7)	2% (1)
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension		56% (5)	33% (3)	11% (1)	
Total	8% (14)	31% (56)	46% (82)	14% (26)	1% (2)

* le nombre de maisons de chambres selon la typologie du bâtiment et l'arrondissement est entre parenthèses

Source : Inventaire 2006, Division du développement de l'habitation

Tableau B – Entretien extérieur des maisons de chambres privées

Entretien extérieur, éléments détaillants listés sur la grille de validation	Nombre de maisons de chambres	Pourcentage des maisons de chambres répertoriées*
Correct	81	45%
Fissures majeures	10	6%
Revêtement extérieur à refaire	7	4%
Affaissement de la structure	4	2%
Corniche ou solins à refaire	29	16%
Peinture / boiserie extérieures dégradées	78	43%
Escaliers ext. et/ou balcons à refaire	17	9%
Portes et/ou fenêtres à refaire	19	11%

Source : Inventaire 2006, Division du développement de l'habitation

*La somme des pourcentages présentés ici est supérieure à 100 % parce que plusieurs maisons de chambres ont plus d'un élément défaillant.

Tableau C – État général des espaces communs intérieurs des maisons de chambres privées

ARRONDISSEMENT	Nombre d'observations	Pourcentage des maisons des chambres de l'arrondissement dans chaque catégorie d'entretien		
		Correct	Nécessite travaux mineurs	Nécessite travaux majeurs
Ahuntsic-Cartierville	2	0%	100%	0%
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	4	50%	50%	0%
Île-Bizard-Sainte-Geneviève	0	0%	0%	0%
Lachine	1	100%	0%	0%
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	14	50%	36%	14%
Montréal-Nord	1	0%	0%	1%
Plateau-Mont-Royal	29	76%	24%	0%
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	1	100%	0%	0%
Rosemont- La Petite-Patrie	9	89%	11%	0%
Sud-Ouest	13	77%	23%	0%
Verdun	2	50%	50%	0%
Ville-Marie	33	58%	33%	9%
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	5	40%	60%	0%
TOTAL	114	64,0%	30,7%	5,3%

Source : Inventaire 2006, Division du développement de l'habitation

Tableau D – Distribution des maisons de chambres privées selon la classe de prix moyen

Classe de prix moyen	Nombre de maisons de chambres	Nombre de chambres	Pourcentage du nombre total de chambres
250\$ et moins	6	65	3%
]250-300\$]	38	578	27%
]300-350\$]	46	744	35%
]350-400\$]	24	474	22%
]400-500\$]	10	267	12,5%
]500\$ et plus	1	9	0,5%

Source : Inventaire 2006, Division du développement de l'habitation

Tableau E – Prix moyens des chambres privées par arrondissement

ARRONDISSEMENT	Nombre total de maisons de chambres	Nombre d'observations (maisons de chambres)	Nombre d'observations (chambres)	Prix moyen
Ahuntsic-Cartierville	4	3	18 (50%)	309 \$
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	8	8	261 (97%)	308 \$
Île-Bizard-Sainte-Geneviève	1	0	16 (100%)	190 \$
Lachine	2	1	37 (62%)	360 \$
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	32	25	325 (82%)	324 \$
Montréal-Nord	2	1	8 (100%)	290 \$
Plateau-Mont-Royal	32	21	445 (72%)	368 \$
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	1	1	12 (100%)	360 \$
Rosemont- La Petite-Patrie	21	16	239 (81%)	332 \$
Sud-Ouest	19	10	148 (56%)	311 \$
Verdun	2	2	44 (100%)	311 \$
Ville-Marie	47	25	451 (59%)	375 \$
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	9	7	133 (89%)	352 \$
Territoire de la Ville de Montréal				343\$

Le prix moyen a été calculé à partir d'un intervalle de prix, ou encore, obtenu directement par la personne source. Pour l'ensemble du territoire, les prix moyens obtenus ont été appliqués au nombre respectif de chambres des 125 maisons.

Source : Inventaire 2006, Division du développement de l'habitation

Annexe 2 : Inventaire des maisons de chambres privées - Grille de validation terrain

No fiche : ___ No photo (s) : _____ Date : _____

Adresse : _____

Arrondissement : _____

Partie I: Maison de chambres en opération, vérification physique sur les lieux

1.1- En évidence, il ne s'agit pas d'une maison de chambres en opération #

- # Immeuble vacant - ne peut être fonctionnel
- # Immeuble vacant - pourrait être fonctionnel
- # Immeuble barricadé
- # Immeuble démoli (en partie ou totalement)
- # Immeuble incendié
- # Terrain vacant
- # Aucune chambre, bâtiment transformé
 - ↳ #Condo ⇒ #Affiche ou autres indicateurs
 - #Commerce
 - #Hôtel, motel ou gîte touristique
 - #Industrie
 - #Institution publique
 - #Autres : _____

Indication à vendre #Oui #Non

Fin de l'investigation

1.2- S'agit-il d'une maison de chambres en opération?

- # Oui Indications extérieures :
 - #Affiche de chambre à louer - Combien? _____
 - #Enseigne identifiant maison de chambres
 - #Plus de sonnettes que de logements (évidence)
 - #Plus de boîtes aux lettres que de logements
 - #Autres : _____

Incertain

Indication à vendre #Oui #Non

Partie II : Vérification auprès d'un répondant (de préférence le concierge ou le propriétaire occupant)

La Ville de Montréal étudie présentement le parc de maisons de chambres. L'une des étapes consiste à répertorier les maisons de chambres en opération sur son territoire. Consentez-vous à répondre à quelques questions?

2.1- Le répondant est : #Le propriétaire
#Le concierge
#Un chambreur
#Un locataire (si pas une maison de chambres)
#Un voisin
#Un commerçant
#Autres : _____

2.2- Est-ce une maison de chambres?
#Oui #Non #Ne sait pas
(Fin de l'investigation) (Fin de cette partie)

2.3- Combien y a-t-il de chambres? _____

2.4- Vos chambres comprennent :
#Ameublement (lit, table, chaise, bureau)
#Toilette
#Douche ou bain
#Évier
#Poêle - micro-onde / frigo,
#Autres : _____

2.5- Y a-t-il des chambres à louer actuellement?
#Oui #Non #Ne sait pas
↳ Combien : _____

2.6- Combien coûte une chambre par mois (coût moyen)? _____

2.7- Le taux de roulement est-il élevé (est-ce que ça bouge pas mal)?
#Oui #Non #Ne sait pas

Stabilité de la clientèle

peu de changements
de plus en plus stable
de plus en plus instable

Durée moyenne d'occupation

moins d'un an
entre un à trois ans
quatre ans et plus

2.8- Profil de la clientèle - Qui habite votre maison?

<u>Sexe</u>	<u>Âge</u>	<u>Occupation</u>	<u>Problématique</u>
#Homme	#Jeunes (-30 ans)	#Étudiants	#Aucune
#Femme	#Adultes (30-50)	#Travailleurs	#Alcoolisme
#Mixte	#Âgées (+50 ans)	#Retraités	#Toxicomanie
		#Sans emploi	#Itinérance
			#Santé mentale
			#Perte autonomie

2.9- À part la chambre, y a-t-il des services offerts aux chambreurs?

#Oui #Non

↳ Si oui, lesquels :

#Repas
#Salle de lavage
#Aide à la prise de médicaments
#Réception de chèque d'assistance sociale
#Références aux ressources du milieu
#Règlement de conflits
#Autres : _____

2.10- Si non, pensez-vous en offrir? (si propriétaire seulement)

#Oui #Non #Ne sait pas

Si oui, lesquels : _____

2.11- Qui s'occupe de l'entretien général des espaces communs?

#Propriétaire

#Concierge ⇒ Est-ce un chambreur? #Oui #Non

#Autres : _____

#Ne sait pas

2.12- Quel est l'état général des espaces en commun

#Correct

#Nécessite quelques travaux d'entretien (nettoyage, peinture)

#Nécessite de la restauration et/ou remplacement d'items

#L'enquêteur n'a pu le constater

2.13- Autres commentaires :

Partie III : Description du bâtiment

3.1- Fonction(s) principale(s) : #Résidentielle seulement
#Résidentielle et commerciale
↳ #Commerce fermé

3.2- Typologie du bâtiment : #Style unifamiliale
#Style duplex ou triplex (2-3 étages)
#Style multiplex (3 étages, 4-8 logements)
#Style walk-up (3 étages, entrée unique)
#Tour d'habitation

3.3- Le nombre d'étages (hors sol) : _____

3.4- État d'entretien (murs visibles) :
#Fissures majeures (murs, fondations)
#Revêtement extérieur à refaire - briques bombées - désagrégement
#Affaissement de la structure (bâtiment croche)
#Corniche ou solins à refaire
#Peinture/boiserie extérieure dégradée
#Escaliers extérieurs et/ou balcons à refaire
#Portes et/ou fenêtres à refaire

3.5- Propreté générale des lieux :
#Correcte
#Graffitis
#Dépôts sauvages (ordures ou matériaux secs)
#Terrain non-entretenu
#Drap dans les fenêtres
#Autres : _____

3.6- Nombre estimé de chambres (si pas de répondant) : _____
↳ Méthode de validation :
#Entrer à l'intérieur et compter le nombre de portes
#Nombre de sonnettes
#Nombre de boîtes à lettres
#Inscription - Affiche
#Autre : _____

Bilan final

4.1- S'agit-il d'une maison de chambres?

#Oui #Non, parce que : _____

4.2- Autres

Annexe 3 : Listes des membres des groupes de travail

Liste des membres du groupe de travail interne

Martin Beauregard	Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la réglementation
Christian Bell	Arrondissement Ville-Marie, Direction stratégies et transactions immobilières
Hélène Bohémier	Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)
Jacques Boivin	Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de projet - Développement du logement social et abordable
Suzanne Chantal	Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la planification et des interventions stratégiques
Stéphane Charbonneau	Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la planification et des interventions stratégiques
Brigitte Daoust	Service de la sécurité incendie, Division de la planification des secours
Danielle Deland	Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)
Sylvie Durocher	Arrondissement Mercier—Hochelaga-Maisonneuve, Division permis et inspection
Guy Lacroix	Service du développement culturel, de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle, Direction de la sécurité du revenu et du développement social
Suzanne LaFerrière	Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de projet - Développement du logement social et abordable
Marc Perreault	Arrondissement Ville-Marie, Division permis et inspection
Claude Phaneuf	Arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie, Division permis et inspection
Jean Poisson	Arrondissement Mercier—Hochelaga-Maisonneuve, Division permis et inspection
Robert Rousseau	Arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, Division permis et inspection
Pierre Paul Savignac	Arrondissement Plateau-Mont-Royal, Division permis et inspection
Martin Wexler	Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la planification et des interventions stratégiques

Liste des membres du groupe de travail externe

Sonia Côté	Hôpital Sacré Cœur
Suzanne Chantal	Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la planification et des interventions stratégiques, Division du développement de l'habitation
Norma Drolet	Agence de la santé et des services sociaux, Montréal-Centre
Jean Gagné	CSSS Jeanne-Mance
Suzanne LaFerrière	Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Bureau de projet - Développement du logement social et abordable
Claudine Laurin	Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)
Jean-Pierre Racette	Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal (SHAPEM)
Suzanne Thibodeau-Gervais	Centre hospitalier de l'Université de Montréal CHUM
Patricia Viannay	Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)
Martin E. Wexler	Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la planification et des interventions stratégiques, Division du développement de l'habitation