

Revue des principales interventions municipales en matière d'hébergement de personnes seules au Canada et aux États-unis

Une recherche documentaire non exhaustive a permis d'identifier un certain nombres de tendances et de courants en matière de *single-room occupancy* (ou hébergement pour personnes seules) au Canada et aux États-unis. Entre autres choses, il ressort de cette recherche que la crise d'hébergement des personnes seules semble s'être produite plus tôt aux États-unis qu'au Canada; dès la fin des années soixante-dix, plusieurs villes américaines adoptaient des politiques pour le maintien et la réhabilitation du parc de logement pour personnes seules. Au Canada, ce n'est que vers la fin des années 80 que les administrations municipales ont pris conscience de la crise du logement des personnes seules.

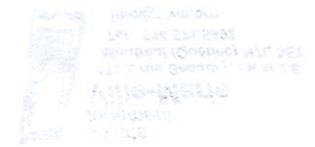
Les mesures adoptées par les différentes villes nord américaine diffèrent aussi énormément; certaines, dont San Diego, San Francisco et Vancouver, ont adopté une approche plus coercitive pour empêcher ou ralentir la conversion et la démolition des unités pour personnes seules alors que d'autres, comme Portland et Los Angeles, ont plutôt misé sur la mise en place d'incitatifs pour encourager le maintien des unités existantes et la créations de nouvelles unités. D'autres villes encore ne se sont pas positionnées face à la crise imminente du logement pour personnes seules; c'est le cas, entre autres, de Winnipeg.

Différentes villes ont aussi adopté différentes politiques quant à la superficie minimum d'une chambre. À San Diego, pour faciliter la création de nouvelles unités, on a diminué la taille minimale pour la fixer à 150 pieds carrés. Cependant, l'expérience de San Francisco tend à démontrer que les hôtels résidentiels offrant des chambres de 250 pieds carrés et plus ont une clientèle plus stable et satisfaite alors que les hôtels offrant de plus petites chambres deviennent plus fréquemment des maisons de débauche. À Vancouver, le standard minimum pour la construction de nouvelles unités est de 300 pieds carrés et la plupart des nouvelles unités ont une superficie de 340 pieds carrés.

Finalement, la revue de littérature a permis de confirmer la tendance prédominante dans les autres villes du Canada et des États-unis en terme de la typologie de logements pour personnes seules; dans la majorité des cas, les personnes seules logent dans des hôtels résidentiels (*SRO hotels*) qui contiennent pour la plupart plus de 30 unités. Ces hôtels sont habituellement situés au centre-ville, à proximité des anciens secteurs industriels, des moyens de transport et de services telles l'Armée du Salut et les soupes populaires. Lorsqu'ils sont convertis, les hôtels résidentiels deviennent habituellement des hôtels touristiques (par exemple dans les destinations comme San Francisco) ou en édifices commerciaux.

Le tableau suivant résume le contexte d'hébergement des personnes seules et les mesures adoptées dans plusieurs villes canadiennes et états-uniennes. L'ordre des villes reflète la gradation du degré de coercition des politiques municipales; les politiques les plus coercitives sont présentées en premier et les moins coercitives à la fin. Signalons que dans certains endroits où un moratoire a été imposé, il y a des poursuites en justice.

	Contexte	Politiques municipales
San Diego	<ul style="list-style-type: none"> - 1200 unités de logement pour personnes seules ont été détruites entre 1970 et 1985 - 400 unités ont été réhabilités 2400 unités ont été créées depuis, entre autre en réhabilitant des hôtels résidentiels fermés 	<p>1985-86 – adoption d'un moratoire sur la conversion ou démolition d'unités de logement pour personnes seules</p> <p>1987 – création d'un groupe de travail regroupant constructeurs, promoteurs, urbanistes, architectes et autres intervenants pour établir des standards, diminution de la superficie minimale d'une unité de logement à 150 pieds carrés et assouplissement de certains règlements municipaux, entre autre par rapport aux normes de stationnement</p>



Vancouver	<ul style="list-style-type: none">- Il y a de moins en moins d'alternatives de logements pour personnes seules dans le secteur privé- Le logement pour personnes seules et converti principalement en ONBL et en auberges de jeunesse	<p>1989 – résolution du conseil de « maintenir, améliorer et agrandir le parc existant de logement 'core-need' »</p> <p>1991 – adoption d'une politique de remplacement 1 pour 1</p> <p>2003 – adoption d'un règlement requérant l'aval du conseil municipal pour la conversion ou démolition d'unités pour personnes seules</p>
San Francisco	<ul style="list-style-type: none">- Durant les années 70, beaucoup d'hôtels résidentiels ont été transformés en hôtels touristiques, ce qui a eu pour effet de déplacés des milliers de gens vulnérables, dont plusieurs centaines de personnes âgées- Après l'adoption du règlement, les propriétaires et groupes de pressions contre la conversion ont milité pour changer le règlement en leur faveur; plusieurs ONBL ont acheté des hôtels résidentiels pour éviter leur disparition- Un rapport d'un groupe communautaire publié en 1986 conclue que le règlement a été relativement efficace, mais qu'il doit faire partie d'une stratégie plus large	<p>1980 – adoption d'un règlement obligeant les propriétaires de remplacer les unités converties ou détruites</p> <p>1982 – adoption d'un règlement établissant le degré de chauffage des pièces et de l'eau minium pour les hôtels résidentiels</p> <p>2001 – adoption d'un règlement spécifiant les droits des chambreurs et tenanciers d'hôtels résidentiels et de maisons de chambres</p>
Seattle	<ul style="list-style-type: none">- Le parc de logement locatif pour personnes seules a diminué considérablement entre 1960 et 1980 en raison des grands travaux d'infrastructure et de l'application de normes sévères de prévention des incendies	<p>1979 – adoption d'un règlement obligeant les propriétaires à donner un avis de 120 jours pour convertir et à remplacer les unités converties et d'un deuxième règlement empêchant les propriétaires de laisser leurs propriétés inoccupées.</p>
Portland	<ul style="list-style-type: none">- En 1979, un OBNL est créé qui a pour but de réhabiliter les hôtels résidentiels pour maintenir une offre de logement pour personnes seules- Une fois que le secteur des OBNL a été établi, le secteur privé a dû s'adapter et maintenir les loyers à un niveau compétitif	<p>1980-1985 – la ville de Portland a égalé dollar pour dollar tous les investissements publics et privés pour le maintien et la création d'unités pour personnes seules</p>
Los Angeles	<ul style="list-style-type: none">- En 1986, près du tiers des 33000 sans-abri de Los Angeles vivaient dans le quartier « Skid Row », où se trouvaient une soixantaine d'hôtel résidentiels contenant plus de 6400 unités. Une vaste campagne de réhabilitation vers le milieu des années 80.	<p>1984 - suivant l'exemple de Portland, la ville de Los Angeles a créé, en 1984, une société à but non lucratif ayant pour le but d'acquérir, de réhabiliter et de gérer des hôtels résidentiels. Dans ses deux premières années seulement, la société <i>SRO Housing</i> a acquis 9 hôtels résidentiels comptant environ 900 unités.</p>
Boston	<ul style="list-style-type: none">- En 2003, il ne restait que 148 maisons de chambres dans la ville de Boston, alors qu'il y en avait approximativement 2000 dans les années 20	<p>2003 – la ville a mis de l'avant une stratégie pour augmenter et préserver son parc de logements et a créé plus de 1000 unités spécifiquement pour les sans-abri</p> <p>2004 – le règlement 17 du <i>Rent Equity Board</i> (aujourd'hui appelé <i>Rental Housing Resource Center</i>) requiert un permis pour la conversion d'unités de logement pour personnes seules</p>

Toronto	- Selon une étude du <i>Mayor's Homelessness Action Task Force</i> , le nombre d'unités de logement en maisons de chambres a diminué de 1200 en 1974 à 393 en 1998	2000 – création du <i>Rental Housing Office</i> (RHO), service de coordination, de référence et de recherche ayant pour but de faciliter la diffusion de l'information aux locataires et chambreurs et recherche de logement
New York	- Environ 25000 personnes vivent dans des unités de logement pour personnes seules à Manhattan, soit dans des hôtels résidentiels ou dans des « brownstones » convertis - Beaucoup d'hôtels résidentiels sont en train d'être convertis en hôtels touristiques et de « brownstones » en résidences privées	???? – un règlement de la ville requiert que les propriétaires obtiennent un certificat de « non harcèlement » pour pouvoir convertir une unité pour personne seule, mais le règlement est facilement contourné 1998 – un regroupement de chambreurs et d'activistes milite pour l'adoption d'un règlement pour le contrôle stricte des conversions d'unités pour personnes seules
Winnipeg	- Selon une étude de la SCHL datant de 2002, il y aurait environ 1000 maisons de chambres dans la ville de Winnipeg, dont 70% des occupants bénéficient du programme de sécurité du revenu - Il y a aussi plusieurs hôtels résidentiels au centre-ville	2005 – selon le constat de l'Institut d'études urbaines de l'université de Winnipeg, les résidents des hôtels résidentiels à Winnipeg ne sont pas considérés « locataires » et n'ont donc pas de droit en vertu du <i>Residential Tenancies Act</i>
États-Unis	- Entre 1970 et 1980, il est estimé qu'environ un million d'unités pour personnes seules, soit la moitié du parc, sont disparues aux États-Unis	1987 – le <i>McKinney-Vento Homeless Assistance Act</i> de 1987 prévoit, à travers le <i>Single Room Occupancy Program</i> , que le gouvernement fédéral américain couvre 30% du prix du loyer d'une chambre pour tous les sans-abri, sauf exception.