



Socialiser les maisons de chambres pour les sauver

Mai 2007

RAPSIM

Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal

Table des matières

Seulement 3 000 chambres restantes sur le marché privé à Montréal-----	p. 3
Le PAMAC (programme d'acquisition de maisons de chambres), un bilan positif-----	p. 4
IPAC – IPLI : un outil pour la sauvegarde des maisons de chambres mais...-----	p. 5
AccèsLogis, un outil pour socialiser les maisons de chambres ?-----	p. 6
Pour sauver les maisons de chambres, tous les paliers de gouvernement devront investir-----	p. 9
Un programme d'acquisition pour sortir les chambres du marché privé	
Un programme de transformation en logements sociaux qui prenne en compte l'ampleur des besoins (nombre d'unités, coûts admissibles, souplesse de gestion)	
Une enveloppe dédiée de 12 millions \$ pour le soutien communautaire en logement social	
Une application stricte du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements	
Un blocage des conversions des maisons de chambres	

La sauvegarde des maisons de chambres interpelle les groupes en itinérance qui quotidiennement, travaillent avec ceux et celles qui retrouvent l'espoir parce qu'ils ou elles accèdent à une chambre, un premier toit depuis parfois fort longtemps. D'ailleurs, les chambreurs et chambreuses rencontrés lors de nos différentes interventions sont les meilleurs témoins de la nécessité de sauver ce parc.

Les groupes en itinérance voient aussi l'urgence de sauver les maisons de chambres puisque, tous les jours, ils constatent que des locataires perdent leur chambre parce qu'ils n'ont plus les moyens de payer le loyer, parce que la maison ferme, parce qu'elle est transformée en condos, parce que la vie n'y est pas sécuritaire, etc.

Face à cette question, le RAPSIM a animé un comité aviseur¹ afin de creuser les enjeux liés à cette problématique, notamment les besoins des locataires de maisons de chambres et les liens entre les maisons de chambres et l'itinérance, les expériences de sauvegarde du parc de maisons de chambres, etc.

Les revendications exprimées dans ce document s'inspirent donc du vécu des locataires de maisons de chambres, des besoins qu'ils et elles ont exprimés et des enjeux abordés par le comité aviseur.

¹ Les membres du comité aviseur sont le RAPSIM, le groupe de ressources techniques Atelier habitation Montréal, la Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal (FOHM), le Comité logement Centre-Sud, l'Accueil Bonneau, le Réseau Habitation Femmes, le CSSS Jeanne-Mance, l'Habitation sociale de la Ville de Montréal et la Direction du développement des programmes de la Société d'habitation du Québec. Ce comité s'est réuni trois fois entre décembre 2006 et février 2007.

Seulement 3 000 chambres restantes sur le marché privé à Montréal²

En 2005, le RAPSIM lançait un portrait des maisons de chambres³ dans les arrondissements Ville-Marie et Sud-Ouest démontrant la **disparition des maisons de chambres** (1164 chambres auraient été perdues suite à un changement de vocation entre 2001 et 2005). Dans la même période, 6 autres auraient été fermées pour cause d'insalubrité et/ou d'insécurité. Finalement, le portrait démontrait que les loyers dans les maisons de chambres des quartiers centraux pouvaient atteindre jusqu'à 600\$ par mois.

La disparition des maisons de chambres est confirmée par la Ville de Montréal qui, dans un document de travail, parle d'une perte de 400 chambres et du transfert de 600 autres au réseau de la santé (personnes âgées et personnes avec des problèmes de santé mentale) entre 2002 et 2006.

Cette disparition n'est pas sans conséquences.

Les listes d'attente gérées par la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) en témoignent : 322 personnes sont en attente ; l'intervenante de la FOHM estime à 6 mois l'attente pour une chambre et 2 ans pour un studio. Dans l'organisme *Ma Chambre* qui gère 183 logements dont la majorité sont des chambres, l'intervenante confirme que les demandes ne cessent d'arriver (plusieurs dizaines par mois), les locataires qui appliquent sont toujours en situation urgente mais n'ont pas le choix d'attendre !

La fréquentation des refuges est un excellent indicateur de l'ampleur des besoins. Chaque mois, la Maison du Père parle de 50 nouvelles personnes ! Une étude du portrait des nouvelles clientèles des refuges réalisée en hiver 2005 affirme que le premier besoin nommé par ces personnes est toujours le manque de logements.

Le RAPSIM affirme donc qu'il y a urgence, comme en 1987- Année internationale des sans-abris, où une consultation du milieu avait permis d'interpeller les gouvernements municipal et provincial afin qu'ils agissent sur les maisons de chambres et se dotent d'outils concrets pour leur sauvegarde. Le RAPSIM revendique :

- La transformation des maisons de chambres privées en logements sociaux (socialisation);
- L'application du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements sur les maisons de chambres restantes;
- Le blocage des conversions des maisons de chambres.

La chambre, porte d'entrée ou porte de sortie de la rue

Automne 2005 – Des rencontre-terrain auprès de 45 chambreurs et chambreuses, itinérants et itinérantes démontrent que les maisons de chambres répondent à des besoins importants et que leur disparition aurait un impact certain sur l'itinérance à Montréal.

Sur 18 personnes rencontrées à la Maison du Père, les 2/3 vivaient en chambre avant de frapper à la porte du refuge. La maison de chambres est la porte d'entrée à la rue : quand on perd sa chambre, on a épuisé toutes ses ressources.

La maison de chambres est aussi la porte de sortie de la rue : « j'espère bien en trouver une avant cet hiver, je ne veux pas être dehors » déclare *une femme qui a trouvé refuge au Chainon pour une nuit.*

Sans prétendre que la chambre soit la solution de logement idéale pour les personnes seules, pauvres et souvent très vulnérables, elle répond à des besoins et présente plusieurs avantages :

- ❖ C'est une étape;
- ❖ Son prix est généralement avantageux;
- ❖ Les espaces partagés permettent de sortir de l'isolement;
- ❖ La chambre est un espace plus facile à entretenir pour certaines personnes;
- ❖ Elles sont souvent très bien situées.

Les personnes rencontrées se disent prêtes à retourner vivre dans une chambre mais à certaines conditions :

- ❖ Le loyer doit être à 25% des revenus;
- ❖ L'entretien et la conciergerie doivent être excellentes;
- ❖ Un soutien doit y être apporté;
- ❖ L'insonorisation doit être améliorée.

² Source : Ville de Montréal

³ www.rapsim.org - Portrait des maisons de chambres – hiver 2005

Le PAMAC (programme d'acquisition de maisons de chambres), un bilan positif

Le programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC) est un programme municipal qui a eu cours entre 1989 et 1994, dans le Cadre de la revitalisation des quartiers.

Suite à l'Année internationale des sans-abris (1987), la Ville de Montréal s'est saisie de l'enjeu de la préservation du parc de maisons de chambres. Partant du constat que les maisons de chambres privées ne cessaient de fermer⁴ et que conséquemment, l'offre de logements pour les personnes seules, pauvres et vulnérables rétrécissait comme une *peau de chagrin*, la Ville s'est dotée d'outils visant leur sauvegarde. La Ville veut ainsi intervenir sur les taudis, sauver les maisons de chambres pour les locataires à faible revenu, améliorer la qualité de vie des chambreurs et des chambreuses dont bon nombre sont aux prises avec des problèmes physiques, psychologiques et sociaux et avoir ainsi un impact global sur la qualité de vie dans les quartiers ciblés.

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) a été créée par la Ville de Montréal en 1988. C'est un organisme municipal sans but lucratif qui *avait* pour mission de développer et gérer les biens immeubles à usage d'habitation de manière à participer à la revitalisation des quartiers et à améliorer la qualité de vie des locataires, en particulier ceux et celles dont le revenu est faible, qui ont des besoins spéciaux. **Le mandat a donc été confié à la SHDM d'acheter des maisons de chambres, de les rénover puis d'en confier la gestion à des organismes sans but lucratif (OSBL).** Finalement, entre 1989 et 1994, la SHDM a acheté et rénové 15 maisons de chambres totalisant 398 unités locatives.

La gestion des immeubles a ensuite été transférée à des OSBL qui ont le mandat de travailler avec des clientèles ayant des besoins spéciaux. Les frais de gestion équivalent à 5% du budget. C'est l'OSBL qui a la responsabilité d'embaucher le concierge, percevoir les loyers, assurer le soutien social. La SHDM paie l'hypothèque, les taxes municipales, les assurances, les travaux majeurs et les changements d'ameublement.



- Pour favoriser l'achat, la Ville donnait une subvention à la mise de fonds équivalente à 10% de l'achat. Cet argent était toutefois échelonné sur une période de 10 ans.
- Les travaux de rénovation ont été exécutés par le SHDM. Le PRILL (Programme de rénovations des immeubles à logements locatifs), ancêtre du Programme Rénovation Québec (PRQ), permettait des subventions équivalentes à 90% du coût total, jusqu'à concurrence de 12 000\$ par logement, coûts assumés à parts égales par la province de Québec et la Ville de Montréal.
- La Ville a finalement octroyé des subventions de fonctionnement pour une période de 20 ans à raison de 120\$ par mois par logement. Cette subvention a ensuite fluctué selon les besoins des projets et les administrations municipales.

St-Denis / De la Gauchetière : une maison de chambres socialisée dans le cadre du PAMAC et actuellement gérée par l'Accueil Bonneau.

⁴ L'« Énoncé de politique d'habitation » de la Ville de Montréal publié en 1989, décrit la situation des maisons de chambres de Montréal. Quelque 6000 chambres ont disparu entre 1979 et 1987, soit environ 40% du parc. Bon nombre de celles qui restaient était loin de répondre aux normes de salubrité et de sécurité du code du logement. Ce contexte n'a pas changé puisqu'en 2007, les chambres continuent de disparaître et celles restantes sont souvent en piètre état.

PAMAC : bilan et défis

L'objectif étant de sauver les maisons de chambres, **le bilan est très positif** puisque 15 maisons de chambres, généralement situées dans les quartiers centraux, ont été sauvegardées, rénovées et continuent en 2007 de loger les personnes seules, pauvres et vulnérables. De plus, la qualité de vie de milliers de locataires qui, depuis le PAMAC, ont été logés dans ces chambres s'est largement améliorée. Finalement, le loyer de ces chambres est resté relativement abordable (entre 250\$ et 300\$ en 2007 alors que la Ville a évalué le loyer moyen en chambres privées à 343\$).

Des améliorations devraient cependant être apportées dans un nouveau programme qui poursuivrait les mêmes objectifs :

- Les gestionnaires rencontrent de nombreux défis, la marge de manœuvre dans les budgets octroyés étant quasiment nulle;
- 400 chambres sauvées, c'est bon mais insuffisant. **Une prochaine intervention doit se faire à long terme** pour être structurante (la tendance à la disparition n'a pas cessé après le PAMAC) et **doit cibler une proportion plus significative du parc**;
- L'octroi de la mise de fonds (10%) par mensualités versus dans sa globalité n'a pas permis de maximiser cet argent. Cependant, **cette aide a été déterminante dans la capacité à sortir les maisons de chambres du marché privé**;
- Les loyers sont abordables mais nous sommes loin du 25% des revenus que les locataires ont réellement la capacité de payer. **Des suppléments au loyer devraient donc être prévus**;
- Les OSBL ne bénéficient toujours pas d'un **financement du soutien communautaire en logement social**, ce qui nuit à leur capacité d'intervenir et de favoriser la stabilité des chambreurs et des chambreuses.

IPAC – IPLI, un outil pour la sauvegarde des maisons de chambres mais...

Le programme fédéral d'Initiative de partenariats en action communautaire (IPAC) a permis une intervention sur les maisons de chambres, aussi bien en les socialisant qu'en les rénovant. Le Plan communautaire IPAC 2003-2006⁵ nommait clairement la disparition des maisons de chambres comme un facteur d'itinérance et la nécessité de développer du logement social avec soutien communautaire comme réponse structurante au phénomène. Même si les balises du nouveau programme fédéral, l'Initiative de partenariats de lutte contre l'itinérance (IPLI), ne sont pas encore totalement définies, le milieu montréalais veut poursuivre dans cette voie. D'ailleurs, les membres du Comité de liaison⁶ en itinérance ont récemment travaillé sur un Plan d'action intersectoriel en itinérance qui vise, d'ici 2011, à favoriser le maintien des maisons de chambres.

Si le milieu de l'itinérance, tant communautaire qu'institutionnel, appuie le besoin de maintenir une

offre de logements via les maisons de chambres, **les moyens apportés par le financement fédéral restent insuffisants**. D'une part, le financement IPLI n'est pas récurrent et prendra fin en mars 2009, d'autre part, les montants disponibles (moins de 15 millions \$ pour l'ensemble des interventions en itinérance) sont nettement inférieurs aux besoins.

Chambreclerc 24 chambres sauvées dans le centre-ville de Montréal grâce à IPAC

Une maison de chambres de la rue Clark logeait des personnes très vulnérables pour plus de 400\$ par mois. L'état des logements de même que la sécurité étaient déplorables, menaçant la qualité de vie des locataires et la survie même de ces logements !

En 2002, un OSBL décide de sauver ces chambres mais le projet n'était pas faisable avec AccèsLogis (manque d'unités, balises des coûts admissibles, délais, etc.)

L'organisme a finalement reçu une subvention IPAC de 1,4 millions \$ pour acheter, rénover et meubler les chambres. En 2007, 24 personnes seules ayant connu la rue et/ou vivant des problèmes de santé mentale sont stabilisées dans leur chambre.

⁵ Le même Plan communautaire a été reconduit en 2006 et sert encore à ce jour de document de base dans les interventions à privilégier par le financement fédéral.

⁶ L'Agence de la santé et des services sociaux, la Ville de Montréal, le RAPSIM et d'autres partenaires siègent sur ce comité.

AccèsLogis, un outil pour socialiser les maisons de chambres ?

Le programme AccèsLogis est le seul programme au Québec qui permette de développer des logements sociaux. Même si la philosophie du programme repose davantage sur le développement de nouvelles unités, l'achat-rénovation est une autre possibilité. On pourrait donc socialiser des maisons de chambres via AccèsLogis. Mais, est-ce que le programme répond aux défis que posent les maisons de chambres ?

Dans le cadre de « l'Opération Solidarité 5 000 logements » (janvier 2002 à mai 2005) et de l'actuelle « Opération 15 000 logements », 380 unités sont des chambres. Ces chambres ont été réalisées (ou seront mises en chantier sous peu) dans le Volet 3 d'AccèsLogis.

Sur ces 380 chambres, 76 proviennent de projets d'achat-rénovation et non de construction neuve.

Les autres chambres sont des constructions neuves ou du recyclage de bâtiments industriels, c'est un choix des groupes de développer des chambres plutôt que des petits logements.

Une mixité de revenus et de problématiques dans les maisons de chambres

Plusieurs maisons de chambres ne logent pas exclusivement des personnes pauvres et vulnérables. La rareté des logements pour personnes seules a amené une nouvelle clientèle dans les maisons de chambres, en particulier les étudiantEs, d'autant plus qu'elles sont généralement situées dans les quartiers centraux. Cette mixité a un impact puisque dans une perspective de transformation en logements sociaux via le Volet 3 d'AccèsLogis, l'ensemble des locataires doit pouvoir bénéficier de suppléments aux loyers, ce qui n'est pas toujours le cas.

On retrouve aussi dans les maisons de chambres une mixité de genre, même si les femmes sont largement minoritaires, ainsi que des personnes aux problématiques très variées : pauvreté économique, pauvreté sociale et isolement, vieillesse et perte d'autonomie, consommation et santé mentale.

Ces deux caractéristiques propres aux maisons de chambres questionnent la perspective d'utiliser le Volet 3 d'AccèsLogis sans y apporter des modifications qui donneraient plus de souplesse aux organismes intéressés : possibilité d'y implanter graduellement 100% de suppléments aux loyers ; respect de la diversité des besoins de même que de la nécessaire spécificité de certains projets ; prise en compte des défis de maintien dans les lieux et de relocalisation dans les budgets octroyés pour ce faire.

Toujours en lien avec les contraintes liées à l'occupation des logements par des locataires avant l'achat et la rénovation, une particularité propre à la Ville de Montréal peut aussi freiner la réalisation des projets via AccèsLogis. La Ville exige en effet que l'immeuble soit vacant pour autoriser la réalisation. Ce Règlement pourrait être modifié.

Des coûts d'acquisition élevés et une logique de marché propre aux maisons de chambres

Acquérir des maisons de chambres ou sortir des maisons de chambres du marché privé soulève des enjeux particuliers. Un échantillon aléatoire à partir du dernier rôle de la Ville de Montréal nous informe que les chambres sont évaluées à 42 000\$ la porte. Toutefois, comme elles sont généralement situées dans les quartiers centraux, elles sont soumises à une forte spéculation immobilière. Ensuite, les ventes de maisons de chambres sont qualifiées de « vente de feu ». Les propriétaires sont souvent âgés et veulent vendre vite quand leur décision est prise ou leurs successeurs ne souhaitent pas poursuivre

l'exploitation de la maison de chambres et sont tout aussi désireux de s'en débarrasser rapidement.

Volet 3 AccèsLogis	Achat Rénovation – coûts admissibles	Construction neuve : coûts admissibles
Chambre	72 000\$ au total, incluant l'acquisition	93 200\$ au total

Les enjeux d'acquisition sont majeurs si l'on veut sortir les maisons de chambres du marché privé pour les sauvegarder.

Coûts de rénovation et unités disponibles

Les coûts admissibles sont déterminants quant à la capacité des organismes d'acheter puis de rénover les maisons de chambres. Les coûts de rénovation sont particulièrement élevés dans les maisons de chambres :

- les propriétaires qui sont prêts à vendre sont aussi ceux et celles dont les maisons sont en moins bon état, l'entretien du parc de maisons de chambres a souvent été négligé. Les propriétaires reconnaissent que la rentabilité de la maison de chambres dépend directement du peu d'investissement consenti;
- les maisons de chambres sont particulièrement âgées (90 ans), ce qui a un impact certain sur les coûts reliés à la mise aux normes;
- l'insonorisation doit être excellente, c'est le garant de la stabilité des locataires et de la pérennité du projet.

Les coûts maximums reconnus doivent être augmentés pour permettre la rénovation adéquate et éviter ainsi que de nouvelles rénovations coûteuses soient nécessaires. Le programme fédéral IPAC a du palier plusieurs fois à ce problème (Maison St-Dominique, Réseau Habitation Femmes, etc.).

Non seulement la rénovation des maisons de chambres est coûteuse mais en plus, le programme AccèsLogis pousse les organismes à favoriser la construction neuve en octroyant des montants supérieurs de près de 30%. Les coûts admissibles en achat-rénovation devrait donc être équivalent à ceux de la construction neuve.

Finalement, au printemps 2007, il n'y a aucune unité disponible à Montréal pour de nouveaux projets. Pire que cela, la Ville a déjà sur la table près de 1700 unités en attente de programmation.

Dans ce contexte, quelle marge de manœuvre le programme AccèsLogis laisse-t-il pour sauver les maisons de chambres ?

Résidence L'Académie

57 chambres sauvées sur le Plateau grâce à Accès Logis...et IPAC

Une maison de chambres située en plein cœur du Plateau est sauvée par un OSBL et devient la Résidence L'Académie, une maison de 57 logements, répartis sur trois adresses de la même rue. Chaque adresse dispose d'une buanderie et l'ensemble des locataires a accès à une salle communautaire, élément clé pour briser l'isolement de certaines personnes seules.

La contribution AccèsLogis pour cette socialisation s'élève à 4,6 millions \$. Ce cas particulier illustre bien l'avantage d'utiliser le programme AccèsLogis (tous les locataires sont subventionnés et paient 25% du leur revenu), mais aussi les lacunes du programme : il a fallu que l'OSBL aille chercher une subvention IPAC de plus de 565 000\$ pour boucler le projet.



Résidence L'Académie – les locataires entreront dans les logements le 1^{er} juillet 2007.

Sans le montage financier AccèsLogis - IPAC, la maison de chambres n'aurait pas pu être socialisée et ne logerait plus de personnes vulnérables.

Toutefois, il est rare qu'un OSBL puisse profiter simultanément de deux *momentums* : des unités disponibles avec Accès Logis ET un appel d'offre IPAC, d'où la nécessité de bonifier AccèsLogis.

17 chambres sur la rue St-Hubert à Montréal
Sauver cette maison de chambres coûtera 95 300\$ par unité, essentiellement à cause des coûts élevés d'acquisition. Or, en achat-simple, AccèsLogis octroie une subvention de 79 300\$ seulement !

Plusieurs chambres ont déjà été perdues sur cette portion de la rue St-Hubert.
Un OSBL voulait acheter une maison de chambres et la transformer en logements sociaux pour femmes démunies mais n'a pu acheter l'immeuble à cause des délais...cette maison de chambres est maintenant un hôtel !



Il est urgent d'intervenir sur les maisons de chambres privées, particulièrement celles situées dans les quartiers centraux qui font l'objet d'une forte pression immobilière...

22 chambres sur la rue St-André

Le montant requis pour sauver les 22 chambres serait minimalement de 104 000 \$ par unités.

Un GRT a déjà mis une offre d'achat conditionnelle et un OSBL d'expérience est prêt à embarquer sur le projet...sans nouvelle programmation AccèsLogis et sans bonification des coûts admissibles, ces 22 logements sont amenés à disparaître !

1683, St-Hubert – Une maison de chambres devenue un hôtel

En octobre 2005, le RAPSIM, le POPIR comité logement et le Comité logement Centre-Sud organisent une conférence de presse devant le 1683, St-Hubert, une maison de 43 logements qui a été fermée par la Ville pour cause de dangerosité.

- L'immeuble s'était considérablement détérioré du fait de la non-application stricte du Règlement sur la salubrité et la sécurité des logements.
- Un OSBL aurait pu le transformer en logements sociaux mais les délais de programme l'en ont empêché.
- La bâtisse a été revendue pour devenir un hôtel, perdant ainsi sa vocation d'immeuble à logements.



POUR SAUVER LES MAISONS DE CHAMBRES, TOUS LES PALIERS DE GOUVERNEMENT DEVRONT INVESTIR

UN PROGRAMME D'ACQUISITION POUR SORTIR LES CHAMBRES DU MARCHÉ PRIVÉ

Il y a urgence de sortir les 3 000 chambres restantes du marché privé. En 1987, on évaluait déjà que 40% du parc total avait disparu. En 2005, le portrait du RAPSIM confirmait cette tendance.

Comme les ventes de maisons de chambres sont toujours très rapides et que les propriétaires sont peu enclins à patienter durant des mois (délais imposés par les programmes actuels), **il est nécessaire de se doter d'un programme, incluant un fonds d'acquisition**, qui garantira la volonté de préserver ces immeubles et leur vocation sociale en les sortant du marché privé.

Le RAPSIM revendique auprès de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec la mise en place d'un programme d'acquisition (incluant un fonds) de logements locatifs, dont les maisons de chambres.

UN PROGRAMME DE TRANSFORMATION EN LOGEMENTS SOCIAUX QUI PRENNE EN COMPTE L'AMPLEUR DES BESOINS

Le programme AccèsLogis peut être un outil intéressant pour acheter et rénover des maisons de chambres. Une reconduction du programme ainsi que des bonifications et des assouplissements doivent cependant être apportés afin de :

- Reconnaître les coûts réels, aussi bien pour l'acquisition que pour la rénovation en augmentant globalement les coûts admissibles et en faisant passer les coûts en achat-rénovation au niveau des coûts en construction neuve;
- Reconnaître les coûts spécifiques aux projets de maisons de chambres, notamment en terme d'insonorisation et d'aménagement des espaces communautaires;
- Reconnaître les enjeux relatifs au maintien dans les lieux et/ou à la relocalisation des locataires en place.

Un programme d'acquisition-rénovation de logements locatifs, dont les maisons de chambres, pourrait aussi permettre une intervention ciblée, sans mettre de pression sur le programme AccèsLogis qui, en terme d'unités disponibles, ne permet déjà pas de répondre à tous les besoins.

Le RAPSIM revendique donc la reconduction, la bonification d'AccèsLogis et la mise en place d'un programme d'acquisition-rénovation qui ciblerait les logements locatifs, dont les maisons de chambres.

UNE ENVELOPPE DÉDIÉE DE 12 MILLIONS \$ POUR LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

Les organismes sans but lucratif qui gèrent actuellement les maisons de chambres socialisées offrent tous du soutien communautaire. Cette approche globale qui vise la stabilité résidentielle et la prise en charge autonome a fait ses preuves. Par exemple, dans les maisons de chambres socialisées par le PAMAC, un soutien aux locataires est apporté (animation communautaire, comité de locataires, référence et accompagnement) et plusieurs d'entre eux sont là depuis plus de 10 ans. Toutefois, il n'existe aucun programme québécois de financement de cette approche.

Le RAPSIM revendique la mise en place d'une enveloppe dédiée de 12 millions \$, récurrente et gérée régionalement pour le financement du soutien communautaire en logement social.

UNE APPLICATION STRICTE DU RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ ET LA SÉCURITÉ

Il est nécessaire que la Ville et les arrondissements appliquent le Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (RVM-03-096) pour préserver les chambres restantes et y améliorer la qualité de vie. En effet, dans le recensement effectué par le RAPSIM en 2004-2005, 6 maisons de chambres des quartiers centraux étaient fermées pour dangerosité, conséquence directe de la non-application du Règlement. L'emphasis doit être mise sur :

- L'augmentation des ressources matérielles et financières allouées à l'application de ce règlement;
- La mise en oeuvre d'une procédure systématique d'évacuation et de relogement;
- L'utilisation de tous les pouvoirs conférés aux arrondissements pour l'application du Règlement dont l'émission de constats d'infraction, la réalisation des travaux en lieu et place du propriétaire et l'utilisation du pouvoir d'expropriation.

Le RAPSIM revendique l'application rigoureuse du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements, incluant la mise en oeuvre d'une procédure systématique d'évacuation et de relogement.

UN BLOCAGE DES CONVERSIONS DES MAISONS DE CHAMBRES

Plusieurs maisons de chambres ont été converties en condos, en gîte, en hôtels, etc. Selon le recensement du RAPSIM, 1164 chambres auraient été perdues suite à un changement de vocation entre 2001 et 2005. Ces changements de vocation sont possibles parce que les maisons de chambres ne sont pas concernées par les dispositions légales qui bloquent les conversions.

Le RAPSIM revendique la création d'une Catégorie maisons de chambres qui permettrait le blocage des conversions.

Le RAPSIM interpelle donc la Ville de Montréal, ainsi que le gouvernement du Québec et leur demande de s'engager pour la socialisation des maisons de chambres.

Le gouvernement du Québec a la responsabilité d'encadrer le développement du logement social, de doter les villes des outils nécessaires à cette intervention. La mise en place et le renouvellement, par le gouvernement du Québec, de programmes structurant qui favoriseront la sauvegarde des maisons de chambres, sont urgents. La Colombie-Britannique annonçait en avril 2007 un engagement de 80 millions \$ pour sauver 15 maisons de chambres, un exemple qui ne peut que nous inspirer.

La Ville a la responsabilité d'intervenir sur son territoire et de sauver un parc qui assure un toit aux plus démunis et garantit une mixité sociale dans les quartiers centraux. La Ville a aussi la capacité et les moyens de le faire. L'exemple du PAMAC, à la fin des années 80, l'annonce récente par la Ville de Vancouver d'acheter au moins une maison de chambres par année, en complément de l'annonce du provincial d'en acheter 15, sont là encore des exemples inspirants.