

**Les défis de la sauvegarde du parc de maison de chambre
L'exemple de la socialisation de la Maison Sainte-Catherine**

**Dans le cadre de la commission populaire itinérante sur le droit au logement
du FRAPRU**

Mémoire rédigé par

**Le comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve
et
Le CAP Saint-Barnabé**

7 novembre 2012

Puisque la chambre est souvent le dernier rempart avant la rue et qu'à l'inverse elle peut être un passeport pour en sortir, nous considérons qu'il y a urgence d'agir afin de freiner l'érosion du parc de maison de chambres et de s'assurer que les droits des chambreurs et des chambreuses soient respectés.

Depuis quelques années, le comité BAILS et le CAP Saint-Barnabé ont fait de la sauvegarde des maisons de chambres un enjeu essentiel. Dans un quartier comme Hochelaga-Maisonneuve, où les problèmes liés à l'itinérance vont en augmentant, la sauvegarde de ce parc de logements particuliers devient primordiale. Qui plus est, depuis 2009 le comité BAILS a entrepris une importante campagne de revitalisation populaire du secteur sud-ouest du quartier. Le Conseil pour le développement local et communautaire d'Hochelaga-Maisonneuve (la table de concertation) et les pouvoirs locaux lui ont également emboîté le pas. Les maisons de chambres font donc partie intégrante d'une stratégie de revitalisation populaire, sociale et inclusive.

C'est dans ce contexte global que s'opère la socialisation du 4001 Ste-Catherine qui deviendra la Maison Sainte-Catherine. Un contexte où tous les acteurs du milieu essaient, tant bien que mal, de conjuguer leurs efforts pour dynamiser ce secteur défavorisé du quartier. L'histoire de cette socialisation, montre justement l'importance d'un travail coordonné de différentes ressources mais aussi les écueils rencontrés sur ce long parcours. Malgré tous ces efforts, les difficultés n'ont pas toutes été surmontées. Pourtant, une volonté politique des différents paliers de gouvernement ainsi que des engagements de financement suffisants, auraient pu permettre de les surmonter en grande partie.

Ce mémoire a pour but d'illustrer, à partir d'un exemple particulier, les défis que doivent et devront surmonter les organismes, les intervenantEs et les militantEs qui désirent socialiser des immeubles, en particulier des maisons de chambres. Dans un premier temps, nous situerons cet immeuble dans son contexte géographique et socio-économique. Puis, il s'agira de présenter brièvement le projet. Dans une seconde partie, nous aborderons quelques-uns des obstacles qui se sont présentés à différents moments du processus de socialisation. Finalement, il sera question du processus qui a mené à la réalisation de ce projet.

LA MAISON STE-CATHERINE

Le 4001 Ste-Catherine Est et son environnement

Situé au coin des rues Jeanne D'arc et Sainte-Catherine, le 4001 est un immeuble historique de forme «plex». Il s'agit d'une ancienne banque fermée depuis plusieurs années. Au rez-de-chaussée se trouve l'organisme pour femmes La Marie Debout. Les deux étages supérieurs forment la maison de chambre, chacun composé de 7 unités. Au moment de l'acquisition, 12 chambres sont occupées, 11 chambreurs, 1 chambreuse et 1 couple y vivent en permanence. Les loyers payés par ces locataires s'élèvent, en moyenne, à 380\$ par mois, pour des chambres allant de 100 pi² à 200 pi².

Ce secteur du quartier est considéré comme un endroit chaud. À moins de deux coins de rue, on retrouve le 3911 Ste-Catherine Est¹, reconnu comme l'une des plaques tournantes de la criminalité dans le quartier (drogues, armes et prostitution). Plusieurs prostituées fréquentent le coin de rue où se situe la Maison de chambre. Celle-ci était aussi un lieu où circulait la drogue et où des activités de prostitution étaient répertoriées.

Toutefois, d'importants projets immobiliers sont à prévoir à court ou moyen terme, notamment sur le terrain situé en face. D'ailleurs, l'immeuble se trouve sur le territoire de la SDC Ste-Catherine et les volontés de développer la desserte commerciale sont très présentes à différents niveaux. La spéculation immobilière fait rage dans l'environnement immédiat et pourrait aller en croissant dans les prochaines années.

¹ <http://www.radio-canada.ca/emissions/enquete/2008-2009/Reportage.asp?idDoc=76346>
<http://www.lapresse.ca/actualites/quebec-canada/justice-et-faits-divers/201111/04/01-4464830-le-3911-dans-homa-le-cul-de-sac.php>

Le projet du CAP Saint-Barnabé

Le CAP Saint-Barnabé a développé un projet, volet 3 pour femmes, profitant ainsi de la présence de l'organisme La Marie Debout au rez-de-chaussée. Cet immeuble aura donc une vocation «femmes», d'une part un centre de femmes et d'autre part 14 chambres pour femmes en difficultés. Ce projet s'inscrit dans un plan de développement plus large mené par l'organisme. En effet, cette maison de chambres s'ajoute à celle, pour hommes (15 chambres), déjà réalisée sur la rue Viau. Le CAP Saint-Barnabé avait déjà 11 studios pour personnes ayant des légers troubles de santé mentale. Tous ces logements s'ajoutent à une desserte de services importantes dépannage alimentaire, magasins Partage, collations quotidiennes, épicerie populaire, friperie, buanderie, activités sociale et une salle style «café» où peuvent se réunir toutes personnes le désirant afin de socialiser et de prendre un café gratuit. Finalement, un projet de refuge de quatre lits pour itinérants et un répit pour femmes prostituées devraient voir le jour dans les prochains mois dans les locaux principaux de l'organisme.

LES OBSTACLES ET LES DÉFIS PRÉ- SOCIALISATION

La précarisation des locataires

Les locataires présentEs dans cette maison de chambre présentaient tous et toutes d'importants signes de précarisation et ce, sur plusieurs aspects. Malgré qu'ils et elles vivaient dans un style de logement permettant une certaine socialisation, on remarque que plusieurs étaient profondément isolés. Cet isolement était marqué par une désertion quasi permanente des lieux communs (cuisine et terrasse) et une vie cloîtrée dans la chambre.

Plusieurs locataires présentaient des signes évidents de problèmes de santé mentale. Cette réalité accentuait le phénomène de précarisation. Certains autres locataires présentaient des signes de dépendances aux drogues ou à l'alcool. L'état de santé ou de dépendance de certainEs locataires a pu affecter leur réaction face à d'autres problématiques, notamment en ce qui a trait à l'insalubrité.

La totalité des locataires bénéficiaient de l'aide sociale. Leur revenu leur permettait à peine de couvrir les dépenses reliées au logement et leur nourriture. Comme dans plusieurs autres maisons de chambres², les locataires n'avaient pas accès à une boîte postale sécurisée et privée.

L'une des deux femmes locataires semblait vivre un stress particulier lié au fait d'être seule et isolée dans un immeuble d'hommes. Qui plus est, certaines activités de prostitution avaient lieu dans la maison de chambre, ce qui précarisait davantage cette femme.

La présence d'activités criminelles

Plusieurs sources d'informations, que ce soit internes ou externes, faisaient état de trafic de drogue et de cigarettes au sein de la maison de chambre. Certaines allées et venues étaient observables de la part de personnes non-locataires. Même constat au sujet de la prostitution. Certains locataires, qui selon différentes versions pratiquaient ce genre d'activités, imposaient leur pouvoir par l'intimidation au sein de la maison de chambre.

Un acteur extérieur, mandaté par le propriétaire, se rendait même à tous les premiers du mois pour recueillir les «chèques» de l'aide sociale et allait les encaisser lui-même. Ensuite, il payait les loyers au propriétaire qui le rémunérait 50\$ par loyer (600\$ par mois!... 7200\$ par année). Ce stratagème malhonnête et abject allait plus loin encore. La différence entre le montant du chèque d'aide sociale et

² Maisons de chambres..., op.cit. p.12

le loyer, qu'on s'attendrait à voir remise aux différentEs locataires, était conservée par cette tierce personne. Les locataires, pour survivre, avaient droit à un dédommagement allant de 15\$ par semaine (pour le chèque de base) à 35\$ (pour le chèque avec contrainte sévère). Les locataires devaient ensuite emprunter à cette personne, on imagine facilement que ces emprunts devaient se faire à des taux d'intérêts élevés! Ironie de l'histoire cette personne se présentait comme un mécène, un missionnaire quoi!

L'état des logements

L'immeuble était dans un état lamentable au moment de l'acquisition. L'arrondissement avait, depuis plusieurs semaines, agi et le propriétaire avait été pris en défaut sur plusieurs aspects. La coquille extérieure du bâtiment, bien que généralement en bon état, présentaient certains signes d'infiltration d'eau. D'ailleurs, une portion de la brique a menacé de s'effondrer, obligeant ainsi les autorités municipales à sécuriser le domaine public. Le propriétaire a fait faire certains travaux de réfection de l'enveloppe extérieure.

C'est à l'intérieur que l'immeuble présentait le plus de signes d'insalubrité. Une chambre avait dû être fermée de façon permanente, puisqu'aucune fenêtre ne s'y trouvait. Une autre chambre a dû être temporairement fermée des suites de l'effondrement partiel du toit. Lors de l'acquisition, les moisissures avaient envahi cette chambre et des traces étaient visibles un peu partout dans la maison de chambre.

Après l'acquisition, les expertises ont montré des traces d'amiante dans les murs. La présence de plusieurs trous et l'effondrement du toit, rendaient donc possible la diffusion des fibres d'amiantes dans l'air. Les locataires sont, probablement, restés en contacts avec ces fibres pendant plusieurs mois.

L'immeuble était aussi envahi par différents types de parasites, les plus visibles étaient les blattes présentes dans la totalité du bâtiment. Les punaises étaient également bien implantées, mais leur présence était surtout évidente dans quelques chambres. Les problèmes de punaises et de coquerelles étaient majeurs, la population de ces deux espèces pouvait facilement s'élever à plusieurs dizaines de milliers. Plusieurs locataires ont fait état de présence de souris dans la cuisine. Certaines personnes affirment avoir déjà vu des rats, cette observation a été validé durant le chantier.

Plusieurs autres problèmes mineurs affectaient la qualité de vie des locataires. L'entretien général, qui était confié à un locataire, semble avoir été négligé depuis de nombreux mois (voir même années!) Les espaces communs étaient malpropres et des odeurs désagréables flottaient dans l'air. Les serrures étaient, plus souvent qu'autrement, brisées ce qui facilitait les intrusions indésirables et insécurisantes.

LES OBSTACLES PENDANT LE PROCESSUS DE SOCIALISATION

L'acquisition et ses difficultés administratives et économiques

L'organisme pour femmes La Marie Debout faisait pression depuis plusieurs mois et années sur les différents acteurs du milieu pour que des démarches soient entreprises relativement à cet immeuble. À

l'époque, plusieurs facteurs rendaient l'opération de socialisation difficilement envisageable.

En 2010-2011, le Groupe de ressources techniques Bâtir son Quartier a entamé des négociations serrées et difficiles avec le propriétaire. Parallèlement, le CAP Saint-Barnabé était approché pour voir leur intérêt de devenir groupe porteur. Tranquillement, le projet actuel prenait forme. En marge de ces démarches, le comité BAILS multipliait ses présences dans le bloc et ses rencontres avec les locataires.

Le comité BAILS voulait travailler avec les locataires afin de permettre une mobilisation de ceux-ci et une prise en charge de leur milieu. **Rapidement, cette stratégie a montré ses limites. L'effet de la précarisation et de la présence d'activités criminelles rendaient toute prise charge autonome de la part des locataires très difficile.**

Les démarches administratives sont parfois très longues et cela peut menacer l'intégrité du projet. C'est ce qui a failli arriver, alors que le propriétaire a décidé une fois l'offre d'achat échue de tenter le marché afin de voir si des opportunités plus lucratives s'offraient à lui. Heureusement, la transaction a pu être conclue grâce au Fond d'acquisition de Montréal (FAM), qui est un outil permettant de faciliter le processus d'achat et de palier aux délais trop longs.

La transition, la préparation et la relocalisation des locataires

Au moment de l'acquisition (juillet 2011), le CAP Saint-Barnabé s'est entouré de plusieurs groupes afin d'intervenir efficacement. Le comité BAILS a accepté de travailler avec le CAP Saint-Barnabé afin d'offrir une présence indépendante pour les locataires. Il fallait assurer la transition, préparer le chantier et relocaliser les locataires et ce, de façon permanente, le projet étant une maison de chambre pour femmes.

Puisque le chantier n'allait commencer que plusieurs mois après, il importait de stabiliser la situation des locataires. Il fallait assurer un minimum de salubrité, établir une procédure pour le paiement des loyers et veiller à préparer la relocalisation. En ce sens, **une procédure d'extermination coûteuse et imprévue s'est imposée, réduisant ainsi les marges de manœuvre de l'organisme pour le court terme.**

Considérant qu'une vente venait de s'effectuer sur l'immeuble, les actions de l'arrondissement en matière d'application du Code du logement, recommençaient à zéro. Dans ce cas-ci, notre stratégie prévoyait une évacuation pour cause d'insalubrité afin de permettre à ces locataires d'accéder prioritairement à un HLM. Il a fallu que le comité BAILS invite le Maire de l'arrondissement à venir sur place constater par lui-même l'état des lieux, pour activer cette démarche d'évacuation en dérogeant aux procédures habituelles.

Une fois évacuée, certains locataires ont été envoyés au YMCA du centre-Ville le temps de leur trouver des logements HLM. Certains d'entre-eux ont effectivement pu profiter d'un logement HLM en priorité. Un a été relocalisé dans la maison de chambres de la rue Viau. Quelques-uns ont trouvé des logements ou des chambres ailleurs dans le quartier. Bâtir son Quartier a veillé sur la relocalisation. Malheureusement, au moins un de ceux envoyé au YMCA n'a pas profité des aides qui lui étaient offertes et s'est retrouvé à la rue.

Ce dernier locataire a mobilisé le comité BAILS, Bâtir son Quartier et le CAP Saint-Barnabé pendant de nombreuses semaines. Bien qu'il ait été aidé par plusieurs intervenantEs, il s'est retrouvé à la rue pendant quelques jours, puis il a finalement trouvé une chambre dans une autre maison. **L'exemple de ce locataire montre l'absence de ressources spécialisées, autant à l'OMHM (au YMCA) que dans**

le réseau de la santé et des services sociaux (CSSS).

Malgré l'acquisition du bloc, il a été difficile de se débarrasser de l'usurier. Bien que ses «services» n'étaient plus sollicités, ce dernier est revenu s'accaparer des chèques d'aide sociale des différents locataires, alors que le CAP Saint-Barnabé était le propriétaire et que l'immeuble était évacuée. Malheureusement, plusieurs locataires continuent, encore aujourd'hui, à être dépendants de cette personne. L'usurier a été mis dehors de l'immeuble, mais son pouvoir, sur plusieurs, dépasse largement les murs du bâtiment.

LES DÉFIS À VENIR

La sécurité des locataires

La question de la sécurité de l'immeuble et de ses occupantes est une préoccupation constante de la part du CAP Saint-Barnabé. L'emplacement de la Maison Ste-Catherine est à proximité d'un important marché de stupéfiants. La consommation de différentes drogues se fait aux abords de l'immeuble. L'organisme tentera dans les prochaines années de le préserver de ces activités.

La question de la prostitution est encore plus préoccupante considérant que l'immeuble sera habité exclusivement par des femmes précarisées. Qui plus est, les prostituées pratiquent à quelques mètres de la porte d'entrée, sous les yeux des locataires. Cette promiscuité inquiète l'organisme qui désire inscrire son intervention dans une perspective plus large respectueuse du processus de revitalisation populaire du reste du quartier. (Un projet d'intervenante de milieu qui ferait le pont entre les locataires et leur environnement est en développement).

À cette proximité s'ajoute la réputation de l'immeuble basée sur son passé. Comment s'assurer que les activités criminelles, jadis présentes à l'intérieur de la maison de chambre (drogues, prostitutions et usurier), ne se redéployeront pas?

Le soutien communautaire

Les défis à venir que soulève ce projet pourraient être plus facilement relevés si un financement adéquat permettait de fournir un soutien communautaire à temps plein. **Pour le moment, seule une ressource à temps partiel sera disponible pour les résidentes.** L'organisme doit donc, solliciter ici et là d'autres sources de financement pour y faire face.

Les rapports propriétaire-locataire dans un contexte «communautaire»

Le CAP Saint-Barnabé est conscient que son statut de propriétaire et les intérêts qui s'y rattachent peuvent provoquer certaines tensions entre les valeurs portées par l'organisme et la façon de régler certaines problématiques liées aux relations avec les locataires. Le travail en concertation avec les groupes logement du quartier s'avère donc essentiel pour le CAP Saint-Barnabé et pour ses locataires. La précarisation de certaines locataires pourrait accentuer cette problématique. Pour l'organisme, qui est propriétaire depuis plusieurs années, il s'agit d'un défi constant et important.

CONCLUSION

Impliqués dans une campagne de revitalisation populaire d'un secteur de leur quartier, le comité BAILS et le CAP Saint-Barnabé voient dans la socialisation des logements privés un levier important. Cela est d'autant plus vrai dans un secteur où les terrains vacants sont quasi-inexistants, où les logements sont très détériorés et où les indices de défavorisation très élevés. Toutefois, l'exemple de la Maison Sainte-Catherine démontre que les organismes sont mal outillés pour agir dans des réalités aussi complexes et que les programmes sont inefficaces pour permettre une action optimale.

Le présent mémoire indique plusieurs éléments problématiques qui doivent être corrigés par les différents paliers de gouvernements concernés.

- 1- Insuffisance du financement par unité dans un marché immobilier comme celui de Montréal
- 2- Délais trop long dans le traitement de projets
- 3- Procédures de relocalisations déficientes
- 4- Non-application du code du logement qui provoque une telle détérioration de l'immeuble
- 5- Présence frileuse d'intervenants publics (CSSS, OMHM, Ville, Arrondissement) qui auraient pu permettre une meilleure approche des différentes problématiques
- 6- Manque de ressources pour faire face aux défis posés par les différentes activités criminelles
- 7- Manque de soutien communautaire

Malgré tout, il importe de souligner le soutien de certains organismes du quartier qui ont, à différents niveaux, participé au projet et l'ont rendu possible. Cet ensemble d'organismes a réussi à surmonter les obstacles et à ne pas abandonner, malgré la faiblesse de l'engagement des pouvoirs publics.

Aujourd'hui à l'heure de conclure ces lignes des locataires ont déjà commencé à occuper les lieux. Considérant l'importance de la Maison Ste-Catherine eu égard aux différentes problématiques soulevées, il importe que des changements s'opèrent. Ces changements sont essentiels si nous voulons réellement permettre que la chambre soit « [...] le dernier rempart avant la rue et qu'à l'inverse elle [puisse] être un passeport pour en sortir [...]»³

³ Maisons de chambres..., op.cit. p.6