



**Habitations
Nouvelle
Option**

155 boulevard Charest Est, RC-1
Québec, QC G1K 3G6
info@hno-qc.org | 367 380-4664
hno-qc.org

Stabiliser pour se rétablir : la maison de chambres socialisée au service des collectivités

Mémoire présenté dans le cadre de la consultation nationale :
Vers une vision renouvelée, intégrée et cohérente en matière de santé
mentale, d'itinérance et de dépendance.

Juin 2026

Déposé au ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec

TABLE DE MATIÈRE

Les Habitations Nouvelle option

1. Mise en contexte
2. La maison de chambre socialisée
3. Recommandations

Conclusion

LES HABITATIONS NOUVELLE OPTION

Habitations Nouvelle option (HNO) est un organisme à but non lucratif (OBNL) qui a pour mission de développer et soutenir une offre d'habitations communautaires autonomes sécuritaires, salubres et financièrement accessibles à des personnes à faible revenu et marginalisées, ou à risque de le devenir, pour améliorer leurs conditions de vie et leur stabilité résidentielle. L'organisme s'inscrit dans une longue tradition québécoise de solidarité communautaire et de logement communautaire, convaincu que la stabilité résidentielle est le socle à partir duquel toute démarche de rétablissement est facilitée.

Habitations Nouvelle option propose un modèle d'habitation centré sur la maison de chambres socialisée¹ : un milieu de vie abordable, encadré et porteur de dignité, combinant un logement à coût adapté au revenu avec un soutien communautaire. Ce modèle se distingue de l'hébergement d'urgence en offrant une stabilité résidentielle, et de la résidence supervisée classique en préservant l'autonomie et le pouvoir d'agir des locataires.

Dans le cadre de la consultation nationale sur les orientations en matière de santé mentale, d'itinérance et de dépendance, HNO souhaite faire valoir la pertinence et l'urgence de reconnaître, de soutenir et de développer ce modèle comme réponse structurante aux besoins des personnes en situation de vulnérabilité et marginalisées.

Mario Bousquet
Président
Habitations Nouvelle option

Guillaume Béliveau Côté
Agent de développement
Habitations Nouvelle option
info@hno-qc.org
367 380-4664

¹ Socialiser : processus par lequel le logement est retiré du marché privé pour devenir un bien commun ou une propriété collective sans but lucratif qui offre un milieu de vie abordable et sécuritaire.

1. MISE EN CONTEXTE

UNE CRISE QUI APPELLE DES SOLUTIONS STRUCTURANTES

Le Québec traverse une période critique. Les besoins en matière de santé mentale, d'itinérance et de dépendance atteignent des niveaux sans précédent. Selon les données du ministère de la Santé et des Services sociaux², l'itinérance hébergée a augmenté de 15 % entre 2022 et 2024, avec 9 307 personnes hébergées le 23 avril 2024. Le nombre de décès liés aux opioïdes atteint 645 en 2024, soit une centaine de plus que les deux années précédentes. Et près d'une personne sur cinq présente annuellement un trouble mental au Québec.

Ces chiffres illustrent l'ampleur d'une crise qui dépasse la capacité des réponses fragmentées et ponctuelles. Les plans d'action interministériels en santé mentale (2022-2026)³, en itinérance (2021-2026)⁴ et en dépendance (2018-2028)⁵ arrivent à échéance dans un contexte où les besoins ont considérablement augmenté et où la complexité des situations (marquées par la concomitance de plusieurs problématiques) exige une réponse intégrée, plus stable et ancrée dans les communautés.

C'est précisément dans ce contexte qu'un modèle d'habitation communautaire permanent, accessible et accompagné, qui répond simultanément aux enjeux de logement, de santé mentale et de dépendance, prend tout son sens.

“L'itinérance désigne un processus de désaffiliation sociale et une situation de rupture sociale qui se manifestent par la difficulté pour une personne d'avoir un domicile stable, sécuritaire, adéquat et salubre en raison de la faible disponibilité des logements ou de son incapacité à s'y maintenir et, à la fois, par la difficulté de maintenir des rapports fonctionnels, stables et sécuritaires dans la communauté.” (Politique nationale de lutte à l'itinérance, page 30⁶).

² Ministère de la Santé et des Services sociaux (2024). Rapport de l'exercice d'énumération de l'itinérance hébergée 2024.

³ Ministère de la Santé et des Services sociaux (2022). S'unir pour un mieux-être collectif : Plan d'action interministériel en santé mentale 2022-2026.

⁴ Ministère de la Santé et des Services sociaux (2021). S'allier devant l'itinérance : Plan d'action interministériel en itinérance 2021-2026.

⁵ Ministère de la Santé et des Services sociaux (2018). Plan d'action interministériel en dépendance 2018-2028 - Prévenir, réduire et traiter : les conséquences associées à la consommation de substances psychoactives, à la pratique des jeux de hasard et d'argent et à l'utilisation d'Internet.

⁶ Ministère de la Santé et des Services sociaux (2014). Ensemble, pour éviter la rue et en sortir - Politique nationale de lutte à l'itinérance.

2. LA MAISON DE CHAMBRES SOCIALISÉE

UN MODÈLE ÉPROUVÉ ET SOUS-FINANCÉ

2.1 Un filet de sécurité essentiel

La maison de chambres occupe une place irremplaçable dans le continuum résidentiel québécois. Comme le démontrent les recherches de Clément, Lévesque et Rouleau (2015)⁷ ainsi que le Rapport sur la sauvegarde des maisons de chambres du RAPSIM (2019)⁸, la chambre constitue souvent le « dernier rempart avant la rue » et, pour d'autres, le premier tremplin pour en sortir. Ce constat est d'ailleurs porté par la Société d'Habitation du Québec⁹ et la Ville de Québec¹⁰.

Les personnes qui y trouvent refuge partagent une vulnérabilité commune : elles ont un faible revenu, souvent des antécédents d'itinérance ou risquent d'y tomber, des problèmes de santé mentale ou de dépendance, et font face à peu d'alternatives viables sur le marché privé de l'habitation. Ce sont en majorité des hommes seuls (70 à 90 %), fréquemment bénéficiaires de l'aide sociale, dont la mobilité élevée reflète une fragilité résidentielle chronique.

La maison de chambres dans sa forme privée présente toutefois de nombreuses lacunes : insalubrité, absence de soutien, relations de pouvoir abusives, isolement social, etc. Ces conditions compromettent le rétablissement des locataires et perpétuent des cycles de crise plutôt que de les rompre. C'est précisément là qu'intervient la maison de chambres socialisée.

“L'univers des maisons de chambres et de pensions comporte son lot de défis : forte concentration de personnes en situation de vulnérabilité et d'instabilité résidentielle, insalubrité, espaces exigus, équipements désuets, abus de pouvoir, etc. Par ailleurs, au cours des dernières années, plusieurs maisons de chambres ont été vendues ou converties aux fins d'autres usages, au détriment des locataires.” (Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres, page 6¹¹)

⁷ Clément, M., Lévesque, A. et Rouleau, A. (2015). Vivre en maison de chambres dans la ville de Québec : portrait, expériences et enjeux.

⁸ Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (2019). Rapport sur la sauvegarde des maisons de chambres.

⁹ SHQ (2017). Défis et pistes d'intervention pour la préservation et l'amélioration du parc de maisons de chambres privées au Québec.

¹⁰ Ville de Québec (2021). Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec.

¹¹ *Ibid.*

2.2 La maison de chambres socialisée : un modèle de logement avec soutien collectif

Lorsqu'une maison de chambres est acquise et gérée par un OBNL d'habitation, elle se transforme en un véritable milieu de vie thérapeutique et communautaire. Ce modèle présente plusieurs avantages documentés :

- Des loyers indexés au revenu ou maintenus bas via des soutiens financiers, garantissant l'accessibilité financière aux personnes les plus démunies;
- Des conditions de salubrité et de sécurité assurées par une gestion professionnelle et responsable;
- Un soutien communautaire intégré : intervenant-es disponibles, référencement vers les services de santé mentale, de dépendance et sociaux;
- Des espaces collectifs favorisant le lien social et la lutte contre l'isolement, facteur de protection reconnu en santé mentale;
- Une stabilité résidentielle durable, qui permet à la personne de s'ancrer dans sa communauté et d'entreprendre un parcours de rétablissement.

La recherche démontre que le logement avec soutien communautaire favorise le rétablissement, l'autonomie et réduit la mobilité résidentielle, à condition que ce soutien soit intégré au milieu de vie plutôt qu'imposé par l'extérieur. Les espaces collectifs, souvent sous-estimés, jouent un rôle central pour briser l'isolement et soutenir la santé mentale des résident-es.

2.3 Un parc en voie d'extinction

Malgré son rôle essentiel, le parc de maisons de chambres est en recul constant. La spéculation immobilière, la gentrification des quartiers centraux, les transformations en logements de luxe ou en hébergement touristique et les fermetures pour insalubrité accentuent ce phénomène. La socialisation de chambres par des OBNL permet d'atténuer partiellement ces pertes.

En parallèle, le maintien de la « typologie chambre » lors des rénovations ou acquisitions par des OBNL est loin d'être systématique : trop souvent, les chambres sont converties en studios, sacrifiant ainsi les espaces collectifs qui sont au cœur du modèle communautaire. Or, pour certaines personnes, la chambre est préférable au studio précisément parce qu'elle s'inscrit dans un milieu de vie partagé, structurant et protecteur.

3. RECOMMANDATIONS

ARGUMENTS EN FAVEUR DE LA SOCIALISATION

3.1 Une réponse intégrée

Les données de la consultation gouvernementale sont éloquentes : 74 % des personnes en situation d'itinérance déclarent avoir des problèmes de santé mentale ou de consommation de substances; 58 % des personnes évaluées pour des services en dépendance présentaient des troubles mentaux. La concomitance de ces problématiques exige une réponse qui agit simultanément sur plusieurs sphères de la vie de la personne.

Le modèle de la maison de chambres socialisée est par nature intégratif : il combine le logement, le soutien communautaire (accompagnement, référencement, animation collective, etc.) et le lien avec les services de santé et sociaux dans un même environnement de vie. Contrairement aux hébergements d'urgence qui répondent à une crise ponctuelle, il offre une plateforme stable à partir de laquelle la personne peut s'engager dans un processus de rétablissement à long terme.

Habitations Nouvelle option recommande que les prochaines orientations gouvernementales reconnaissent explicitement [les maisons de chambres communautaires comme une réponse de première ligne aux enjeux croisés de santé mentale, d'itinérance et de dépendance](#).

3.2 Investir en prévention pour réduire les coûts systémiques

La logique économique plaide également en faveur du modèle proposé par HNO. Le recours aux urgences hospitalières, aux ressources d'hébergement d'urgence, aux services policiers et judiciaires coûte collectivement beaucoup plus cher que le financement de logements communautaires stables. On estime qu'une personne en situation d'itinérance coûte environ 72 000 \$ par année à la collectivité (santé, justice, refuges)¹². Lorsqu'une personne n'a pas accès à un logement stable et sécuritaire, elle oscille entre différentes ressources de crise, sans nécessairement progresser vers une stabilité durable.

La durée moyenne d'attente pour un premier service spécialisé en dépendance est passée à 33 jours en 2025, une hausse de 55 % par rapport à 2019. Les listes d'attente pour des services de santé mentale s'allongent. Dans ce contexte, le logement communautaire permet de maintenir le contact avec des personnes difficiles à rejoindre et de leur offrir un accompagnement de proximité pour stabiliser leur situation, réduisant la pression sur les services institutionnels.

¹² AppEco analyse stratégique (2023). État de situation et analyse d'impact des programmes de prévention et de lutte contre l'itinérance au Québec sur les municipalités.

Habitations Nouvelle option recommande que les prochaines orientations intègrent une analyse coût-bénéfice tenant compte des économies générées par la stabilisation résidentielle, et que les investissements en logement communautaire, particulièrement pour les maisons de chambres, soient considérés comme des dépenses de prévention dans les enveloppes en santé mentale, itinérance et dépendance.

3.3 Protéger et développer le parc de chambres socialisées

Face à la perte accélérée d'unités sur le marché privé, des mesures structurelles s'imposent. Les programmes de soutien financier au logement social ont bien permis la création de logements communautaires, mais leur financement n'a pas suivi l'augmentation des coûts de construction et de rénovation. Les OBNL qui souhaitent acquérir des maisons de chambres à risque de fermeture se heurtent à des délais d'approbation et à des critères rigides qui ne correspondent pas à la réalité du marché immobilier actuel.

Il existe plusieurs mesures efficaces mises en place dans d'autres grandes villes nord-américaines (Vancouver, Toronto, Seattle) :

- des moratoires sur la conversion de chambres en d'autres types de logements;
- des obligations de remplacement des unités perdues; et
- des mécanismes d'acquisition prioritaire par des organismes à but non lucratif.

Ces outils sont transposables au contexte québécois.

Ainsi, Habitations Nouvelle option formule la recommandation suivante : [instaurer un programme provincial de sauvegarde et de socialisation des maisons de chambres](#), doté d'enveloppes dédiées et de délais d'approbation accélérés.

3.4 Reconnaître et financer le soutien communautaire

Le logement seul ne suffit pas. Ce qui distingue un modèle d'habitation à préconiser, c'est la présence d'un soutien communautaire intégré développé avec les organismes communautaires locaux : des intervenant-es formés pour accompagner des personnes ayant des besoins complexes, des activités collectives favorisant l'inclusion sociale, et un lien structurel avec les services et ressources de proximité.

Or, le financement de ce soutien communautaire demeure insuffisant et précaire. Il repose souvent sur des projets à durée limitée, des subventions annuelles non récurrentes ou du travail bénévole. Cette instabilité fragilise les organismes et compromet la continuité de l'accompagnement, pourtant essentielle pour des personnes dont le rétablissement et la stabilisation résidentielle sont des processus lents et non linéaires.

Habitations Nouvelle option recommande que les prochaines orientations prévoient un [financement pluriannuel et structurel du soutien communautaire dans les milieux de vie](#), reconnu comme une composante à part entière du continuum de soutien en santé mentale, itinérance et dépendance.

CONCLUSION :

PLACER LA STABILITÉ AU CŒUR DU RÉTABLISSEMENT

Le gouvernement du Québec a la possibilité de renouveler sa vision dans un esprit d'intégration et de cohérence. Pour Habitations Nouvelle option, cette vision doit être ancrée dans un principe fondamental : sans toit stable, digne et accompagné, le rétablissement et la stabilisation résidentielle des personnes les plus vulnérables sont complexifiés et fragilisés.

La maison de chambres socialisée n'est pas une solution de dernier recours : [c'est une réponse structurante, préventive et humaine à la complexité des situations vécues par des milliers de Québécoises et Québécois](#). Elle répond à l'augmentation des besoins, à la concomitance des problématiques et à la nécessité d'une réponse intégrée, telle la consultation nationale nous appelle à le faire.

Nous invitons le gouvernement à inclure dans ses prochaines orientations des mesures concrètes de sauvegarde, de financement et de développement du parc de maisons de chambres communautaires. Nous appelons aussi les dirigeant·es à reconnaître le soutien qu'offre le milieu communautaire comme une composante clinique à part entière, et à positionner les maisons de chambres comme un levier central de la prévention de l'itinérance et du rétablissement en santé mentale et en dépendance.

Ce faisant, le Québec ne se contentera pas de gérer les crises : il investira dans la dignité des personnes et la résilience des communautés.



Personne ressource
Guillaume Béliveau Côté
Agent de développement
Habitations Nouvelle option
info@hno-qc.org
367 380-4664