

Le logement social et communautaire dans la dynamique territoriale : retombées socioéconomiques des projets d'habitation AccèsLogis au Québec

RAPPORT DE RECHERCHE

Centre de recherche sociale appliquée et Sandy Torres
Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Août 2016



Sandy Torres
sociologue · rédactrice



Réalisation

Danielle Forest, agente de recherche pour le Centre de recherche sociale appliquée (CRSA) et consultante en formation, recherche et développement organisationnel

Stéphanie Milot, agente de recherche, d'évaluation et d'accompagnement pour le CRSA

Lise St-Germain, professeure en travail social à l'Université du Québec en Outaouais et directrice du CRSA

Sandy Torres, sociologue et rédactrice

Comité de suivi de la recherche

Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)

Chantier de l'économie sociale

Comité consultatif de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (CCLP)

Fédération québécoise des municipalités (FQM)

Réseau québécois de développement social (RQDS)

Réseau québécois de revitalisation intégrée (RQRI)

Société d'habitation du Québec (SHQ)

Table nationale des corporations de développement communautaire (TNCDC)

Table des partenaires du développement social de Lanaudière (TPDSL)

Droit de reproduction

© CRSA, 2016

Dépôt légal

ISBN 978-2-924046-42-5 (version imprimée)

ISBN 978-2-924046-43-2 (PDF)

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2016

La reproduction et l'utilisation, en tout ou en partie de ce document, doivent en indiquer la source de la façon suivante :

FOREST, Danielle, Stéphanie MILOT, Lise ST-GERMAIN et Sandy TORRES (2016). *Le logement social et communautaire dans la dynamique territoriale : retombées socioéconomiques des projets d'habitation AccèsLogis au Québec*, rapport de recherche pour le Groupe des partenaires nationaux sur le logement social et communautaire (coordonné par le RQDS), par Centre de recherche sociale appliquée et Sandy Torres, en collaboration avec l'Université du Québec en Outaouais, 159 p.

Le contenu de ce rapport n'engage que la responsabilité de ses auteurs.

La présente recherche a été rendue possible grâce à la contribution financière du Fonds québécois d'initiatives sociales (FQIS) géré par le Secrétariat à l'action communautaire autonome et aux initiatives sociales (SACAIS) ainsi que de la Société d'habitation du Québec (SHQ), du Réseau québécois de développement social (RQDS), de la Fondation Lucie et André Chagnon et de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ).



SOMMAIRE

Résumé de la recherche

Le Groupe des partenaires nationaux sur le logement social et communautaire, coordonné par le Réseau québécois de développement social (RQDS), a souhaité documenter les retombées des projets d'habitation réalisés dans le cadre des trois volets du programme AccèsLogis Québec (ACL). La recherche poursuit les trois objectifs suivants : 1) identifier les retombées socioéconomiques et territoriales du logement social et communautaire (LSC), 2) identifier les conditions de réussite et les obstacles dans la mise en œuvre des projets ACL et 3) cerner la place du LSC parmi les tendances liées à l'habitation. Cette recherche qualitative comprend une synthèse documentaire, des études de cas en milieu rural et urbain, et un examen de tendances.

De façon originale, la recherche combine plusieurs angles d'analyse. Une synthèse de la documentation existante explore la place que le LSC tient dans les planifications et les stratégies de développement dans des territoires diversifiés de la province. Des études de cas permettent une compréhension fine des conditions d'émergence et des facteurs de réussite des projets ACL ainsi que la documentation des retombées du LSC pour les locataires et le milieu. Enfin, l'examen de tendances en habitation met en évidence l'éventail des principaux aspects susceptibles d'influer sur le développement de LSC.

Les résultats de la recherche montrent que le LSC est un vecteur du lien social et un tremplin vers le plein exercice de la citoyenneté. En plus de sa contribution majeure à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, le LSC joue un rôle essentiel dans le développement plus équilibré des territoires. En réponse à la rareté, à la cherté ou à la vétusté de l'offre locative, le LSC permet de pallier certaines insuffisances du marché de l'habitation.

Faits saillants

Une synthèse de documentation

Cette synthèse recense la documentation existante au Québec, entre 2000 et 2015, concernant le développement des projets AccèsLogis Québec (ACL), les retombées du logement social et communautaire (LSC) ainsi que la place du LSC dans les démarches de planification.

- Les obstacles sont nombreux (ex. : exigences bureaucratiques du programme, absence de terrains, importance des coûts d'acquisition de certains terrains, manque de mobilisation autour d'un projet) et de divers ordres (financier, technique, communicationnel, social, économique).
- Certains obstacles au développement de LSC sont persistants et partagés dans tous les territoires, tels que l'insuffisance des montants de réalisation maximaux admissibles pour la réalisation des projets ACL (qui ne reflèteraient pas les coûts réels de réalisation).
- Les facteurs de réussite des projets ACL, bien que moins documentés, font consensus dans la documentation examinée. Leur réussite dépend largement de la capacité de mobilisation du groupe de personnes portant le projet d'habitation sociale et communautaire, de l'accès à l'expertise appropriée (notamment d'un groupe de

ressources techniques), ainsi que de l'appui de la municipalité (ex. : soutien technique, volonté politique, vente de terrains, dépenses en infrastructures, contribution financière).

- Les retombées socioéconomiques des projets ACL et plus largement du LSC sont multiples, tant pour les individus que pour les collectivités, et bien documentées depuis au moins les années 2000. Plus récemment, l'accent est également mis sur les retombées territoriales du LSC comme outil de revitalisation.
- Dans un échantillon de territoires (ceux des six études de cas et des dix plus grandes villes de la province), la place occupée par le LSC dans les démarches de planification demeure surtout limitée aux politiques d'habitation (peu nombreuses), et dans une moindre mesure aux politiques familiales et aux politiques de développement social. Des passerelles entre LSC et aménagement du territoire se dessinent dans les grands centres urbains de la province.

Les études de cas

Les six études de cas ont porté sur un échantillon de territoires variés (grandes villes; villes de taille moyenne, dont une en région éloignée des grands centres; milieu rural et milieu rural éloigné des grands centres) ainsi que sur les trois volets du programme ACL et deux formules d'habitation (coopérative et OBNL). Au total, 36 entrevues individuelles ou collectives auprès de 90 personnes ont été réalisées et 6 rencontres de validation ont eu lieu.

- Parmi les facteurs de réussite avant la construction des édifices, les caractéristiques du comité promoteur ont une grande influence sur la capacité du groupe à mener à terme son projet de LSC, de même que la réponse à un besoin de la population du territoire concerné. Entre autres contributions des acteurs de la communauté, celle de la municipalité est incontournable. Dans plusieurs cas, ce soutien a constitué un effet de levier pour mobiliser d'autres bailleurs de fonds.
- Parmi les obstacles avant la construction des édifices, il y a les normes et le fonctionnement du programme ACL. Celui-ci peut paraître complexe à des membres du comité promoteur qui en sont à une première expérience de réalisation d'un projet d'habitation sociale et communautaire. La réalisation des projets peut aussi se heurter à la recherche d'un terrain répondant à certains critères, aux aléas de la construction et aux réticences de la population.
- Les retombées auprès de la population ciblée par les projets concernent son accès à un logement de qualité et sécuritaire ainsi que l'amélioration de sa situation économique. L'implication des locataires au sein d'un projet collectif contribue au développement de leur participation sociale et de leur pouvoir d'agir. Le réseau de collaborations tissées autour du projet d'habitation sociale et communautaire facilite l'accès à des ressources extérieures. Finalement, selon les personnes interrogées, une meilleure qualité de vie rejaillit positivement sur la santé physique et psychologique.
- Les retombées auprès des communautés concernent la revitalisation de l'environnement immédiat (quartier, village), la vitalité des territoires et la rétention de la population. La densification de secteurs stimule l'économie locale.
- Chaque cas de LSC étudié a cependant des défis à relever, notamment l'évolution des besoins des populations ciblées, la continuité de la participation des locataires à la gestion de l'habitation, les exigences des aspects administratifs liés à la gestion de l'habitation, la gestion de la vie en collectivité et l'entretien de l'édifice.

Les tendances en habitation

Parmi les tendances démographiques ayant des répercussions sur le développement de LSC figurent l'augmentation des personnes vivant seules, les mouvements migratoires des générations vieillissantes du *baby-boom* et la concentration de l'immigration dans la métropole.

En matière d'occupation et d'aménagement du territoire, la tendance à l'écoresponsabilité se manifeste par l'inclusion de logements sociaux et abordables ainsi que par des objectifs de solidarité et de participation citoyenne. Cependant, il y a encore du chemin à faire pour que le LSC soit reconnu comme un levier de développement territorial.

La tendance à une gouvernance locale et supralocale influe, entre autres, sur le développement de LSC. Face à la diminution de l'investissement public dans les projets AccèsLogis, l'avenir des programmes d'aide à l'habitation sociale et communautaire paraît incertain et la complémentarité des sources de financement, incontournable pour assurer la poursuite du développement du LSC.

L'analyse transversale des trois volets de la recherche

Le LSC est un vecteur de développement social et économique et représente un tremplin pour les familles et les personnes. En plus de sa contribution à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, il participe au développement de liens sociaux et de la capacité des individus ou des milieux à se prendre en charge. Enfin, le LSC joue un rôle essentiel dans une occupation plus équilibrée des territoires et dans le maintien ou la relance de leur dynamisme. En réponse à la rareté, à la cherté ou à la vétusté de l'offre locative, le LSC permet de pallier certaines insuffisances du marché de l'habitation.

Les recommandations

Les recommandations formulées concernent le financement des projets de LSC, l'accompagnement des groupes promoteurs, la capacité différenciée des milieux, la prise en compte du LSC dans les planifications provinciales et locales (ex. : programmes publics, politiques et plans d'action, stratégies de développement) et, enfin, la promotion des retombées sociales, économiques et territoriales du LSC.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
CADRE DE LA RECHERCHE	2
Objet de la recherche et définitions	2
Questions de recherche, objectifs et finalité	3
Approche méthodologique	4
Stratégie de collecte des données, 5 – Stratégie d'analyse, 6 – Portée, déroulement et limites de la recherche, 6	
SYNTHÈSE DE DOCUMENTATION	10
Méthodologie en résumé	10
Critères de sélection de la documentation, 10 – Principales sources, 10 – Procédure d'extraction des données, 11	
Caractéristiques de la documentation recueillie	11
Répartition des 145 références répertoriées, 11 – Portraits de l'habitation dans les territoires, 12	
Développement des projets ACL et du LSC	12
Obstacles au développement de projets ACL, 13 – Facteurs de réussite des projets ACL, 14	
Retombées des projets ACL et du LSC	16
Place du LSC parmi les démarches territoriales de planification	19
Politiques d'habitation, 19 – Planifications de logements sociaux et abordables, 20 – Politiques et plans de développement social et de lutte contre la pauvreté, 22 – Politiques familiales, 24 – Plans métropolitains et schémas d'aménagement et de développement, 24 – Planifications en développement durable, 25 – Stratégies régionales de développement, 25	
Conclusions	26
Persistance des obstacles au développement de LSC, 26 – Deux facteurs de réussite essentiels : mobilisation et expertise, 27 – De multiples retombées pour les individus et la collectivité, 27 – Le rôle du LSC dans l'aménagement du territoire, 27	
ÉTUDES DE CAS	30
Méthodologie en résumé	30
Critères de sélection des cas, 30 – Entrevues et rencontres de validation, 30 – Rédaction de monographies, 31	
Caractéristiques de l'échantillon	31
Habitations St-Maxime, Sorel-Tracy	33
L'origine du projet, 33 – Les facteurs de réussite avant la construction (2006-2009), 33 – Les obstacles rencontrés avant la construction (2006-2010), 36 – Les facteurs facilitants depuis la construction (2010-2015), 37 – Les retombées auprès des familles, 39 – Les retombées dans la communauté, 41 – Des défis pour les Habitations St-Maxime, 42	
Coopérative d'habitation La Baraque, Québec	44
L'origine du projet, 44 – Les facteurs de réussite avant la construction (2004-2009), 45 – Les obstacles rencontrés avant la construction (2004-2009), 47 – Les facteurs facilitants depuis la construction (2010-2015), 49 – Les retombées auprès des personnes et des familles, 50 – Les retombées dans la communauté, 52 – Les obstacles actuels (2010-2015), 53 – Des défis pour la Coopérative d'habitation La Baraque, 54	
Coopérative d'habitation L'Aster, Grande-Rivière	56
L'origine du projet, 56 – Les facteurs de réussite avant la construction (2001-2008), 57 – Les obstacles rencontrés avant la construction (2001-2008), 59 – Les facteurs facilitants depuis la construction (2008-2015), 61 – Les retombées auprès des locataires, 63 – Les retombées dans la communauté, 65 – Des défis pour la coopérative L'Aster, 66 – La Résidence de la Rive en bref, 67	
Résidence Docteur Lucien-Ferland, Sainte-Émélie-de-l'Énergie	69
L'origine du projet, 69 – Les facteurs de réussite avant la construction (1999-2006), 69 – Les obstacles rencontrés avant la construction (1999-2006), 72 – Les facteurs facilitants depuis la construction (2006-2015), 73 – Les retombées auprès des locataires, 75 – Les retombées dans la communauté, 77 – Des défis pour la Résidence Docteur Lucien-Ferland, 77 – Des enjeux relatifs au volet 2 du programme ACL, 78	

Un Rayon de soleil à Montréal-Nord	80
L'origine du projet, 80 – Les facteurs de réussite avant la construction (2004-2009), 81 – Les obstacles rencontrés avant la construction (2004-2009), 83 – Les facteurs facilitants depuis la construction (2010-2015), 84 – Les retombées auprès des résidentes accompagnées par Rayon de soleil et leurs enfants, 86 – Les retombées auprès des femmes accompagnées par CAMÉE, 89 – Les retombées dans la communauté, 90 – Les obstacles depuis 2010, 91 – Des défis pour Rayon de soleil, 91	
Rebâtir La Piaule, Val-d'Or	93
L'origine du projet, 93 – Les facteurs de réussite avant la construction (2006-2011), 94 – Les obstacles rencontrés avant la construction (2006-2011), 97 – Les facteurs de réussite actuels (2012-2015), 98 – Les retombées pour les personnes, 99 – Les retombées dans la communauté, 101 – Les obstacles depuis la reconstruction (2012-2015), 101 – Des défis pour La Piaule, 103 – Une pratique municipale, 103	
Synthèse des études de cas	104
TENDANCES EN HABITATION	116
Méthodologie en résumé	116
Revue de littérature, 116 – Groupe de discussion, 116	
Principales tendances liées à l'habitation	117
Intensification du vieillissement démographique, 117 – Réduction constante de la taille des ménages, 117 – Flux migratoires des personnes âgées, 118 – Concentration de l'immigration dans la métropole, 118 – Popularité des logements collectifs, 119 – Popularité croissante de la copropriété, 119 – Vieillesse et marché de l'habitation, 120 – Vers la fin de la construction anémique de logements locatifs?, 120 – Vieillesse du parc locatif, 121 – Appauvrissement des locataires, 121 – Augmentation des coûts de construction, 122 – Habitation durable ou écologique, 122 – Aménagement du territoire et développement durable, 123 – Densification résidentielle, 124 – Stratégies d'inclusion et mixité sociale, 124 – Vers une réorganisation de l'offre de LSC, 125 – Vers une autonomie accrue des municipalités, 126	
Points de vue d'experts autour de quatre thématiques	127
Gouvernance : enjeux pour le développement du LSC, 127 – Démographie : défis et atouts face à l'adaptation aux transformations sociales, 129 – Marché de l'habitation, 131 – Aménagement : vers une vision globale et durable du développement des territoires, 132 – Conclusion du groupe de discussion, 133	
Conclusions	134
ANALYSE TRANSVERSALE	135
Contribution du LSC à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale	135
Un vecteur de développement social et économique, 135 – Un tremplin pour les familles et les personnes, 136 – Tendances à l'appauvrissement, au vieillissement et à la solitude, 136	
Contribution du LSC au développement de liens sociaux	137
Cohésion sociale, 137 – Rencontres, voisinage et mixité, 137 – Échanges, réseautage et entraide, 138	
Contribution du LSC à l'empowerment individuel et communautaire	138
Participation sociale et développement de compétences, 139 – <i>Empowerment</i> communautaire, 139	
Contribution du LSC à l'occupation du territoire	140
Levier de revitalisation urbaine et de lutte contre la dévitalisation rurale, 140 – Inclusion et mixité : des passerelles entre le social et le territorial, 140 – Effet d'entraînement d'un projet d'habitation, 140	
Triangulation des données	141
RECOMMANDATIONS ET CONCLUSION	143
BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE	145
ANNEXE I – Outils de collecte de données	147
ANNEXE II – Sources de la synthèse citées dans le texte	154
ANNEXE III – Sources des tendances examinées	156
ANNEXE IV – Liste des organisations participantes au groupe de discussion sur les tendances en habitation	159

LISTE DES TABLEAUX

Tableau I. Synthèse des obstacles au développement des projets ACL et du LSC	13
Tableau II. Synthèse des facteurs de réussite des projets ACL et du LSC.....	15
Tableau III. Synthèse des retombées du LSC.....	17
Tableau IV. Entrevues réalisées dans le cadre des études de cas.....	32
Tableau V. Synthèse des études de cas	104

LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS

ACL : AccèsLogis Québec	ISQ : Institut de la statistique du Québec
AG : Assemblée générale	LAREPPS : Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales
AGRTQ : Association des groupes de ressources techniques du Québec	LEED : Leadership in Energy and Environmental Design
AQDR : Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées	LSC : Logement social et communautaire
ASSSAT : Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue	MADA : Municipalité amie des aînés
CA : Conseil d'administration	MAMOT : Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire
CAMÉÉ : Centre d'activités pour le maintien de l'équilibre émotionnel	MAMROT : Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire
CAMF : Carrefour action municipale et famille	MRC : Municipalité régionale de comté
CCLP : Comité consultatif de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale	OBNL : Organisme à but non lucratif
CDC : Corporation de développement communautaire	OMH : Office municipal d'habitation
CHSLD : Centre de soins de longue durée	PAGSIS : Plan d'action gouvernemental pour la solidarité et l'inclusion sociale
CISSS : Centre intégré de santé et de services sociaux	PAMLSA : Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable
CLD : Centre local de développement	PDQ : Plan de développement quinquennal
CMA : Coûts maximums admissibles	PMAD : Plan métropolitain d'aménagement et de développement
CMM : Communauté métropolitaine de Montréal	PSL : Programme de Supplément au loyer
CMQ : Communauté métropolitaine de Québec	PSOC : Programme de soutien aux organismes communautaires
CPE : Centre de la petite enfance	RMR : Région métropolitaine de recensement
CQCH : Confédération québécoise des coopératives d'habitation	ROHQ : Regroupement des offices d'habitation du Québec
CRÉ : Conférence régionale des élus	ROHSCO : Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire en Outaouais
CREMIS : Centre de recherche de Montréal sur les inégalités sociales et les discriminations	RQDS : Réseau québécois de développement social
CRISES : Centre de recherche sur les innovations sociales	RQOH : Réseau québécois des OSBL d'habitation
CSSS : Centre de santé et des services sociaux	RQRI : Réseau québécois de revitalisation intégrée
CSSSVO : Centre de santé et de services sociaux de Val-d'Or	RUI : Revitalisation urbaine intégrée
FÉCHAQC : Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches	SAD : Schéma d'aménagement et de développement
FQIS : Fonds québécois d'initiatives sociales	SADC : Société d'aide au développement des collectivités
FQM : Fédération québécoise des municipalités	SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement
FRAPRU : Front d'action populaire en réaménagement urbain	SHQ : Société d'habitation du Québec
GALOP : Groupe d'aménagement de logements populaires	TDSBR : Table de développement social Bas-Richelieu
GRT : Groupe de ressources techniques	TNCDC : Table nationale des corporations de développement communautaire
GRTATU : Groupe de ressources techniques de l'Abitibi-Témiscamingue-Ungava	TOD : <i>Transit-Oriented Development</i>
HQE : Haute qualité environnementale	TPDSL : Table des partenaires du développement social de Lanaudière
HLM : Habitation à loyer modique	UMQ : Union des municipalités du Québec

INTRODUCTION

Au cours de la dernière décennie, le logement social et communautaire (LSC) s'est développé au moyen du programme AccèsLogis Québec (ACL) administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Le LSC est reconnu comme étant un levier de lutte contre la pauvreté et un vecteur de lien social parce qu'en procurant un logement de qualité à moindre coût, il améliore les conditions de vie des populations. Toutefois, quelles en sont les retombées concrètes sur les individus et sur les collectivités et en quoi influe-t-il sur la dynamique de l'occupation des territoires?

Le Groupe des partenaires nationaux sur le logement social et communautaire, coordonné par le Réseau québécois de développement social (RQDS), a souhaité dresser un état des lieux sur les retombées du LSC et documenter finement la contribution des projets d'habitation réalisés en vertu du programme ACL. Les organisations partenaires de cette recherche sont les suivantes :

- Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
- Chantier de l'économie sociale
- Comité consultatif de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (CCLP)
- Fédération québécoise des municipalités (FQM)
- RQDS
- Réseau québécois de revitalisation intégrée (RQRI)
- SHQ
- Table nationale des corporations de développement communautaire (TNCDC)
- Table des partenaires du développement social de Lanaudière (TPDSL)

La présente recherche a été réalisée dans le but d'outiller les personnes représentant des associations ou ayant un pouvoir décisionnel en matière de LSC ainsi que les personnes intervenant auprès des populations ciblées. Tout en ayant un caractère appliqué, la recherche a tenté de répondre aux questions de recherche suivantes : comment le LSC contribue-t-il à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale? au développement de liens sociaux? à l'*empowerment* individuel et communautaire? et à l'occupation du territoire?

Clé de lecture

Ce rapport comprend six parties. Il expose d'abord le cadre de la recherche et l'approche méthodologique. Il présente ensuite les résultats de chacun des trois volets de la recherche : synthèse de documentation, études de cas, tendances en habitation. Le rapport a été conçu de façon à ce que ces trois volets puissent être lus indépendamment les uns des autres. Ainsi, chaque volet comprend le résumé de sa méthodologie, un exposé des résultats et une conclusion. La méthodologie détaillée figure à l'annexe I. La cinquième partie du rapport propose une analyse transversale de l'ensemble des données recueillies dans les trois volets. Enfin, le document se termine par la formulation de recommandations et une brève conclusion.

CADRE DE LA RECHERCHE

Objet de la recherche et définitions

La recherche porte sur les retombées socioéconomiques du logement social et communautaire (LSC), en particulier sur les projets d'habitation réalisés dans le cadre des trois volets du programme AccèsLogis Québec (ACL).

Ce programme de la Société d'habitation du Québec (SHQ), né en 1997 à la suite du retrait du gouvernement fédéral du financement de nouveaux logements sociaux, subventionne la réalisation de logements sociaux et communautaires pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des ménages ayant des besoins particuliers en habitation¹. D'une façon générale, le programme ACL finance la moitié des coûts admissibles d'un projet d'habitation, auquel le milieu doit apporter une contribution minimale de 15 % (certains volets présentent des particularités). De plus, le prêt hypothécaire, pouvant aller jusqu'à 35 ans, contracté par l'organisme promoteur pour compléter le financement du projet, est garanti par la SHQ.

Le **logement social et communautaire** se définit comme « une formule de propriété collective qui a une mission sociale et ne poursuit aucune finalité de profit² ».

Rappelons brièvement que le **logement social** désigne plus spécifiquement le logement public, c'est-à-dire subventionné par l'État. Il s'agit des habitations à loyer modique (HLM) gérées par les offices d'habitation, où les locataires sélectionnés selon leur condition socioéconomique paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu, ainsi que des unités de Supplément au loyer (PSL) dont les locataires paient un loyer similaire à celui d'une HLM, mais qui peuvent se trouver dans une coopérative d'habitation, un organisme à but non lucratif (OBNL) ou le marché privé. Ces habitations (HLM et PSL) sont destinées à des ménages à faible revenu.

Quant au **logement communautaire**³, il désigne une formule de logements dont la propriété est collective, de type coopératif ou associatif. Ces deux types se caractérisent par un mode de gestion démocratique de l'habitation.

Le LSC représente une option de logement adéquat en termes de qualité et de prix pour des ménages à revenu faible ou modeste ou pour des personnes vulnérables. Le **logement abordable** fait plus largement référence à un logement dont le coût (y compris les frais afférents) ne dépasse pas 30 % du revenu avant impôt du ménage.

Des LSC peuvent être réalisés par des coopératives d'habitation, des OBNL, des offices d'habitation ou des sociétés acheteuses sans but lucratif. Le programme ACL comprend trois volets selon les populations concernées :

1. À moins d'indications spécifiques, les définitions contenues dans cette section proviennent du site Web de la SHQ, à l'onglet Trouver un logement à faible coût. [http://www.habitation.gouv.qc.ca/trouver_un_logement_a_faible_cout.html] (Consulté le 6 mai 2016). Pour davantage de détails concernant le financement des projets par le programme ACL, on peut également se référer à un récent numéro des *Cahiers du CRISES* (Vaillancourt et autres, 2016).

2. QUÉBEC (2007). *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social*, Québec, MSSS et SHQ, p. 6.

3. Voir les définitions contenues dans le site Web de l'AGRTQ. [<http://agrtq.qc.ca/lhabitation-communautaire/>] (Consulté le 6 mai 2016).

- Le volet 1 concerne les ménages autonomes, qu'ils soient composés de personnes seules, de familles, de personnes âgées ou de personnes handicapées, à revenu faible ou modeste.
- Le volet 2 s'adresse aux personnes âgées en légère perte d'autonomie et permet la création de logements avec services (ex. : repas, entretien ménager).
- Le volet 3 vise exclusivement les personnes ayant des besoins particuliers et dont la condition nécessite des installations spéciales et des services d'assistance personnelle sur place (ex. : personnes victimes de violence, personnes itinérantes ou risquant de le devenir, familles monoparentales avec besoins spécifiques), et permet la création de logements permanents ou temporaires avec services.

Questions de recherche, objectifs et finalité

Dans son ensemble, la recherche consiste à documenter les retombées du LSC sur la collectivité et sur les individus. Cette documentation se décline en plusieurs questions auxquelles la recherche tente de répondre. Il s'agit de savoir comment le LSC contribue :

- à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale;
- au développement de liens sociaux;
- à l'*empowerment* individuel et communautaire;
- à l'occupation du territoire.

Afin d'être en mesure de documenter finement les contributions multiples du LSC, la recherche poursuit les objectifs spécifiques suivants :

- Identifier les retombées concrètes du logement social et communautaire au sein de la collectivité, au regard de la dynamique d'occupation du territoire et pour les populations directement concernées;
- Identifier les conditions de réussite et les obstacles dans la mise en œuvre des projets ACL dans différents territoires du Québec (urbain, péri-urbain, rural ou éloigné);
- Cerner la place du logement social et communautaire dans diverses planifications et stratégies de développement des territoires ainsi que dans les tendances qui influent sur le développement de l'habitation.

La recherche a pour finalité de développer un argumentaire appuyé par des études de cas permettant de mieux soutenir le développement du LSC au Québec dans une perspective d'occupation dynamique du territoire et de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Les résultats de la recherche permettront d'outiller les personnes représentant des associations ou ayant un pouvoir décisionnel en matière de LSC ainsi que les personnes intervenant auprès des populations ciblées.

Approche méthodologique

Cette recherche qualitative s'appuie sur une analyse compréhensive et inductive des dynamiques et des pratiques d'action territoriale en matière de LSC. L'analyse inductive⁴ constitue une démarche interprétative du sens que les acteurs donnent à leurs actions. L'accent est mis sur la compréhension du phénomène étudié plutôt que sur la généralisation des résultats.

La perspective adoptée est constructiviste, c'est-à-dire qu'elle s'intéresse à l'interaction entre l'objet (les pratiques de LSC) et son contexte dans le but de comprendre et de dégager le sens de l'action pour les acteurs. Même si une certaine base conceptuelle est sous-jacente aux questions de recherche, il ne sera pas fait référence à un cadre théorique prédéfini.

Les critères de fiabilité et de validité⁵ en recherche qualitative permettent de réduire les biais possibles des interventions des chercheurs et du contexte de réalisation de la recherche : biais d'interprétation, biais liés à la connaissance des acteurs, biais liés au tri subjectif de l'information, biais liés à la posture des chercheurs, leur expérience professionnelle et personnelle.

- Critères de fiabilité : utilisation de verbatim pour la transcription des entrevues; enregistrement numérique; accessibilité des données brutes aux membres de l'équipe de recherche; dossier d'archives commun et utilisation des méthodes interjuge entre les membres de l'équipe; validation des interprétations des données par différents acteurs participant à la recherche (comité de suivi, retour aux acteurs des initiatives étudiées); approche de recherche et méthodologie (construction de l'échantillon, processus, stratégie de collecte de données, posture théorique des chercheuses) publiques et transparentes.
- Critères de validité : précisions sur le choix et la construction de l'échantillon; transparence sur le processus de collecte des données et sur la stratégie d'analyse et d'interprétation; triangulation des sources d'information (informateurs clés, analyse documentaire, revue de littérature, groupe d'experts); transmission et transparence du protocole de recherche (approche méthodologique).

L'approche de co-construction, soit un processus collaboratif avec les acteurs concernés, favorise la triangulation (processus de co-validation) des données. En concordance avec cette approche, la mise en place d'un comité de suivi, la présence d'étapes dans la validation des données et la réalisation d'un groupe de discussion avec des experts engagés dans le développement de projets de LSC ont permis cette co-validation.

4. Cette méthode consiste en la « condensation des données brutes dans un format résumé, établissement des liens entre les objectifs de recherche et les catégories découlant de l'analyse des données brutes, développement d'un cadre de référence ou modèle à partir des nouvelles catégories émergentes » (Blais et Martineau, 2006, p. 1). Paillé et Mucchielli (2003) parlent de transcription, transposition, réarrangement, reconstitution et narration. Le processus analytique part du spécifique pour aller au général, permettant une certaine généralisation des résultats. L'analyse n'est pas guidée par un cadre théorique. Les objectifs de recherche sont un point de départ sans constituer des attentes de résultats. L'interprétation des résultats est validée auprès des participants à l'étude et par des techniques interjuge entre les membres de l'équipe de recherche.

5. La fiabilité réfère au fait qu'un autre chercheur qui prendrait les mêmes cas ou des cas similaires obtiendrait les mêmes résultats en utilisant la même procédure méthodologique. La validité réfère au fait que le phénomène décrit est une représentation authentique de la réalité observée, les résultats peuvent être comparés à d'autres cas, l'échantillon est pertinent par rapport à l'objet et le processus de collecte de données est cohérent (Gagnon, 2012).

Cette recherche respecte les exigences éthiques en matière de consentement éclairé des personnes participantes, de droit de retrait des participants, de confidentialité des propos recueillis, d'archivage des données recueillies et d'utilisation secondaire des données.

Stratégie de collecte des données

La stratégie de collecte de données de la recherche s'articule autour des trois volets suivants : une synthèse de documentation, des études de cas et un examen de tendances en habitation. La méthodologie est précisée au début des parties consacrées à chacun des trois volets de la recherche. Les outils de collecte des données, fournis à l'annexe I, détaillent lorsqu'il y a lieu le choix de l'échantillon, les critères de sélection, les phases de collecte et les types d'outils.

Une synthèse nationale de la documentation

Ce volet de la recherche consiste en un recueil de la documentation disponible portant sur le LSC au Québec. Compte tenu du volume important de la documentation existante, la collecte de documents s'est étendue de 2000 à septembre 2015. L'entrée en vigueur du programme ACL en 1997 justifie d'ailleurs le choix de ne pas considérer des écrits antérieurs.

En plus de donner une vue d'ensemble des données existantes, cet exercice de synthèse vise aussi à alimenter les études de cas sélectionnés et l'analyse des tendances en habitation.

Six études de cas

Ce volet central de la recherche s'appuie sur des études de cas et vise à documenter concrètement les facteurs de réussite, les obstacles et les retombées de projets d'habitation sociale et communautaire réalisés dans des territoires variés du Québec.

Cette méthode s'avère pertinente lorsque l'expérience des acteurs et les éléments de contexte sont essentiels à la compréhension de la réalité étudiée. L'étude de cas se définit comme une méthode d'analyse intensive d'une communauté (personne, groupe de personnes, communauté territoriale), d'une initiative (projet), d'un phénomène ou d'une réalité sociale mettant l'accent sur les facteurs de développement en relation avec l'environnement. Il s'agit d'une méthode qui conjugue l'analyse documentaire relative aux pratiques et l'analyse des discours se rapportant à l'objet d'étude (Gagnon, 2012). La méthode par étude de cas multiple permet de tirer des enseignements d'un ensemble de cas (en général entre 4 et 10 cas) en s'appuyant sur la variété des situations et une description approfondie des cas (Gagnon, 2012). Plus l'échantillon est petit, plus la description détaillée est nécessaire.

Les six études de cas de la recherche comprennent plusieurs phases de collecte de données permettant une première connaissance des projets, l'observation des lieux, la réalisation d'entrevues et de rencontres de validation, et l'analyse des résultats.

Les principales tendances en habitation

Ce volet de la recherche consiste à identifier les principales tendances actuelles et futures en matière d'habitation et ayant une influence sur le développement du LSC. Le recueil de données s'appuie, d'une part, sur une revue de littérature et, d'autre part, sur un groupe de discussion mettant en présence diverses expertises reliées au questionnement de la recherche.

Les tendances issues de la revue de littérature ont été priorisées par le comité de suivi avant d'être soumises à une discussion entre experts.

Stratégie d'analyse

Dans un premier temps, nous avons procédé à une analyse distincte pour chaque volet de la recherche effectuée à partir d'indicateurs communs.

- Dans le volet synthèse, la documentation retenue a été classifiée au moyen d'un tableur, permettant d'obtenir une vue d'ensemble et de procéder à des recherches et des tris. Les documents retenus existant dans un format numérique ont été mis en accès via un service de stockage et de partage de fichiers.
- Dans le volet des études de cas, des monographies détaillées de chacun des sites retenus ont été rédigées à partir de la documentation recueillie localement, des observations et des entrevues réalisées, ainsi que de la validation du résumé des données recueillies.
- Dans le volet sur les tendances en habitation, la documentation recueillie a fait l'objet d'une analyse thématique. Cette analyse a ensuite été soumise à une discussion avec différents experts afin d'être validée et bonifiée.

Dans un deuxième temps, une analyse transversale a consisté à mettre en relation les trois volets avec les questions de recherche. Il s'est agi de mettre en parallèle :

- ce que l'on sait déjà (synthèse nationale de la documentation);
- ce que l'on cherche à savoir des conditions favorables et défavorables à la réalisation de projets ACL, des réussites différenciées selon les territoires et des retombées diverses auprès des individus et des collectivités (études de cas);
- ce que l'on considère comme prévisible au regard des tendances en matière d'habitation et constitue les perspectives de développement du LSC.

Ainsi, le point de vue des acteurs rencontrés dans le cadre des études de cas est mis en perspective avec les résultats de la synthèse nationale et des discussions sur les tendances en habitation. La triangulation de ces données permet une lecture et une compréhension exhaustive des résultats de la recherche.

Portée, déroulement et limites de la recherche

Dans l'ensemble, la recherche s'est déroulée conformément à l'échéancier et au programme prévus. Aux étapes importantes de la recherche, l'équipe a pu compter sur la collaboration des membres du comité de suivi de la recherche, dont la composition diversifiée constitue une valeur ajoutée à ce projet. Une autre valeur ajoutée vient du partenariat établi entre les chercheuses de l'équipe et leur mise en commun d'expertises et de connaissances sur le sujet.

La combinaison de plusieurs angles d'analyse confère à la recherche son originalité. La synthèse nationale a exploré de façon inédite la place que le LSC tient dans les planifications et les stratégies de développement dans des territoires diversifiés, en plus de dresser un état de la documentation existante. Les études de cas ont permis une compréhension fine des conditions d'émergence et des facteurs de réussite des projets ACL, peu documentés dans la littérature existante examinée, et une documentation des retombées du LSC pour les locataires et le milieu. Quant aux tendances, leur examen amène à mettre en évidence l'éventail des principaux aspects susceptibles d'influer sur le développement de LSC et de mettre en perspective les résultats de la recherche.

Toutefois, quelques imprévus ont pu compliquer la réalisation de certaines étapes de la recherche et certaines limites selon les volets sont à souligner. Lors du recueil de la documentation effectuée dans le cadre de la synthèse nationale, le nombre de documents traitant des angles sélectionnés s'est avéré beaucoup plus élevé que prévu. C'est pourquoi une date précise a été retenue pour le début du recueil. Même si la synthèse de documentation visait à l'exhaustivité, il est difficile de savoir si elle a été atteinte. Cependant, la saturation des informations atteinte lors du recueil constitue un gage que la diversité des idées a été prise en compte.

Concernant le volet sur les tendances en habitation, la principale limite concerne l'organisation du groupe de discussion. S'il s'est révélé pertinent et riche d'enseignements, il aurait toutefois été souhaitable que certains propos soient approfondis. La formule retenue, compte tenu de plusieurs contraintes (le nombre élevé de participants, leur disponibilité, les ressources disponibles), ne permettait pas de relancer les participants sur des aspects qui auraient mérité d'être développés.

En ce qui concerne les études de cas, le nombre de cas à l'étude représentait 0,0063 % des projets ACL en janvier 2015. En dépit de la petitesse de l'échantillon, les informations recueillies ont permis de dégager d'importants éléments de convergence et des constats en ce qui a trait aux facteurs de réussite, aux obstacles et aux retombées auprès des personnes et des communautés. Toutefois, l'analyse de ces résultats ne peut prétendre couvrir tous les aspects potentiels d'un plus grand échantillonnage, ni prétendre à une généralisation des résultats.

Les informations recueillies l'ont été à partir de documents et de rencontres avec des personnes répondant aux critères fixés par l'équipe de recherche. Or, dans certains cas, les écrits sont peu nombreux, car les organisations sont, à juste titre, dans l'action. Cette situation offre peu de temps à la rédaction. En ce qui a trait aux entrevues, les personnes rencontrées ont été identifiées par les responsables des projets. À de très rares occasions, il n'a pas été possible d'interroger certains acteurs qui auraient pu avoir un point de vue complémentaire quant aux questions de la recherche.

Une autre limite méthodologique, somme toute mineure, a été rencontrée lors de la collecte de données et l'analyse du cas de La Piaule. L'organisme communautaire existait depuis plusieurs années avant que le programme ACL facilite sa reconstruction et l'élargissement de ses services. De plus, le contexte d'hébergement temporaire fait en sorte que les personnes hébergées qui ont été interrogées n'avaient pas utilisé les services de La Piaule avant la reconstruction du bâtiment. Il a donc été difficile de distinguer les retombées spécifiques d'une initiative financée dans le cadre de ce programme comparativement à celles résultant de la mission de l'organisme communautaire déjà en activité.

**SYNTHÈSE
NATIONALE DE
DOCUMENTATION
2000-2015**

SYNTHÈSE DE DOCUMENTATION

Cette partie présente le volet de la recherche consistant à réaliser une synthèse de la documentation existante au Québec à propos du logement social et communautaire (LSC) à partir d'une revue de littérature, allant de 2000 à 2015. Une telle synthèse représente pour l'essentiel un effort de recensement de la documentation existante et de tri de l'information concernant le développement du LSC (ses obstacles et ses facteurs de réussite), ses retombées pour les individus et les collectivités, et sa place parmi les démarches de planification dans les territoires. La présentation complète de la méthodologie figure dans l'outil de collecte fourni à l'annexe I.

Méthodologie en résumé

Critères de sélection de la documentation

Les documents ont été retenus sur la base du sujet traité, le logement social, ou le logement communautaire, ou le logement social et communautaire, ou encore le logement abordable, et de l'angle de traitement. En effet, un document était retenu si l'un ou plusieurs des angles suivants en cohérence avec l'objet et les objectifs de la recherche étaient traités :

- Le développement de projets d'habitation financés par le programme AccèsLogis Québec (ACL), en particulier ses problématiques, ses obstacles et ses facteurs de réussite;
- Les retombées du LSC;
- La place du LSC parmi les stratégies et les planifications liées au développement du territoire et à l'habitation.

Principales sources

Plusieurs sources d'information ont été exploitées afin de recueillir des données existant aux différentes échelles territoriales et portant sur les divers aspects ciblés du LSC. Il s'agit principalement des sources suivantes :

- Les personnes-ressources composant le comité de suivi de la présente recherche ainsi que les réseaux de membres et les sites Web de leurs organisations respectives, soit l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), le Comité consultatif de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (CCLP), le Chantier de l'économie sociale, le Réseau québécois de développement social (RQDS), la Fédération québécoise des municipalités (FQM), le Réseau québécois de revitalisation intégrée (RQRI), la Société d'habitation du Québec (SHQ), la Table nationale des corporations de développement communautaire (TNCDC) et la Table des partenaires du développement social de Lanaudière (TPDSL);
- Les sites Web d'autres organisations œuvrant dans les domaines du LSC, de la lutte contre la pauvreté, du développement social et du développement des territoires comme la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), le Front d'action

populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) ou le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH);

- Les sites Web des conférences régionales des élus (CRÉ), des MRC et villes-MRC des territoires des six études de cas (Abitibi-Témiscamingue, Capitale-Nationale, Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine, Lanaudière, Montréal et Montérégie-Est), ainsi que pour les dix plus grandes villes de la province (Montréal, Québec, Laval, Gatineau, Longueuil, Sherbrooke, Saguenay, Lévis, Trois-Rivières et Terrebonne);
- Diverses banques de données, dont le catalogue Logis de la SHQ.

Un survol des politiques et stratégies du gouvernement ou des ministères a également été effectué dans l'optique de cerner la place du LSC parmi les préoccupations des instances décisionnelles suivantes : ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT), ministère de la Famille (MF), ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale (MTESS) et ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS).

Procédure d'extraction des données

Le contenu de la documentation recueillie a été répertorié au moyen d'un tableur, qui permet d'en donner une vue d'ensemble et de procéder à des recherches et des tris. Cette base de données constitue un tableau de bord des informations recueillies et traitées selon un ou plusieurs des angles retenus.

Caractéristiques de la documentation recueillie

Répartition des 145 références répertoriées

L'ensemble de la documentation étudiée comprend 145 références qui se répartissent de la façon suivante.

- Selon le territoire : 37 documents concernant le Québec, 2 le Canada et 1 le monde produits par des instances gouvernementales, regroupements associatifs ou chercheurs, et 105 documents concernant les territoires de l'une des régions de la province produits par des organismes régionaux ou locaux, des municipalités, des firmes de consultants ou des chercheurs. Aucune étude sur l'habitation et aucun document référant au LSC n'ont été identifiés au moment de l'étude dans les régions du Saguenay–Lac-St-Jean et du Bas-St-Laurent.
- Selon le type de document : 54 rapports d'étude, d'évaluation ou de consultation et portraits, menés à l'échelle aussi bien provinciale que régionale; 59 planifications diverses (plan d'action, politique, stratégie, orientation, schéma d'aménagement) et bilans de planification, 11 outils de transfert de connaissances (guide, brochure, répertoire), 14 argumentaires (mémoire, plateforme, page Web) ou documents de sensibilisation (vidéo, fiche) et, enfin, 7 articles ou monographies.
- Selon l'angle d'approche : 70 documents de nature et portée territoriales diverses (l'apport des portraits régionaux est ici notable) à propos du développement des projets ACL ou du LSC; 47 documents, surtout à l'échelle de la province ou de la Communauté

métropolitaine de Montréal (CMM) et sa principale agglomération, à propos des retombées du LSC; 90 documents à propos de stratégies d'action concernant le LSC (plans d'action, politiques et stratégies, mais aussi recommandations de mémoires, rapports de recherche et portraits). Plusieurs angles peuvent être développés par document.

La référence complète des sources qui seront citées dans les sections suivantes figure à l'annexe II.

Portraits de l'habitation dans les territoires

Depuis le début des années 2000, la plupart des régions ont réalisé des portraits de l'habitation comprenant des informations sur le LSC. Les premiers portraits ont été réalisés dans les régions de la Mauricie, de Lanaudière et de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine, qui ont d'ailleurs procédé à leur actualisation une dizaine d'années plus tard. Les autres régions ont entrepris la réalisation de tels portraits à partir de la fin des années 2000. Dans certaines régions (Capitale-Nationale, Estrie, Montérégie), les portraits réalisés concernent des portions de territoire (ex. : la ville ou un quartier de Québec dans la Capitale-Nationale, certaines MRC dans la Capitale-Nationale et en Estrie) ou se centrent sur un aspect ou une clientèle en particulier (ex. : les HLM, les coûts de construction résidentielle, les besoins des personnes âgées, des personnes handicapées ou des personnes immigrantes). La région de Montréal et le territoire de la CMM ont fait l'objet d'études spécifiques (ex. : les coûts de réalisation des projets ACL, la mixité sociale, les coopératives pour personnes immigrantes). Des données statistiques sur la situation du LSC sont disponibles en ligne dans certaines régions (ex. : Estrie, Abitibi-Témiscamingue). Aucun portrait du LSC n'a été identifié dans les régions de Laval, du Bas-St-Laurent et de Saguenay–Lac-St-Jean au moment de rédiger cette synthèse.

Les 32 portraits régionaux, supralocaux ou locaux de l'habitation répertoriés comportent surtout des informations descriptives, des constats, des besoins, dont la principale valeur ajoutée consiste à offrir un état de situation par territoire de MRC ou ville-MRC. Généralement, ils contiennent des données sur l'évolution démographique et sur le marché de l'habitation selon les indicateurs usuels (mises en chantier, coûts d'habitation, taux d'inoccupation, besoins de réparations majeures et taux d'effort des ménages). La plupart des portraits contiennent également des données quantitatives sur le parc de LSC, sur les listes d'attente en HLM publics et sur la pénétration des programmes d'aide à l'habitation.

Les portraits recensés sont plus hétérogènes dans leur façon de rendre compte qualitativement des besoins. Certains les extrapolent à partir de statistiques existantes, tandis que d'autres rendent compte de démarches de consultation diverses.

Développement des projets ACL et du LSC

La moitié de la documentation recueillie traite du développement du logement social et communautaire et en particulier de celui des projets réalisés au moyen du programme ACL. Le plus souvent sont soulignées les problématiques ou les difficultés attachées à leur développement. Il est plus rare de voir leurs conditions de succès mises en avant.

Obstacles au développement de projets ACL

La documentation recueillie rend compte de problématiques diverses liées au développement de LSC. Dans des territoires variés, il y a un diagnostic généralisé d'une pénurie de logements sociaux et communautaires et plus largement de logements locatifs abordables et décents. Un diagnostic récurrent touche également à l'enjeu de l'entretien du parc locatif le plus ancien ainsi qu'à la prépondérance, dans plusieurs territoires, des projets pour les personnes âgées au détriment de ceux destinés aux familles à faible revenu. Parmi les autres préoccupations majeures figurent la pérennité du parc de LSC en raison des fins de conventions d'exploitation et l'appauvrissement des ménages locataires.

Une trentaine de documents font plus précisément état d'obstacles qui freinent le développement de projets ACL en particulier ou des LSC dans leur ensemble. Le tableau I présente une synthèse des obstacles mis en avant dans la documentation examinée.

Tableau I. Synthèse des obstacles au développement des projets ACL et du LSC

Domaine	Obstacles au développement de projets AccèsLogis Québec et du LSC
Mobilisation	• Résistance des citoyens et syndrome <i>Pas dans ma cour</i> (surtout pour les projets résidentiels d'importance) • Manque de leadership et de volonté politique (absence de mesures) • Manque de soutien de la société civile et des municipalités • Manque de temps des bénévoles (par exemple pour la recherche de financement) • Désengagement de locataires vieillissants • Désengagement de locataires sous-scolarisés
Ressources et expertises	• Manque d'expertise • Manque d'entrepreneurs locaux et de concurrence entre entreprises (petits milieux)
Communication et information	• Méconnaissance des programmes d'aide • Méconnaissance des projets de LSC • Manque de communication entre les différents protagonistes • Manque de préparation pour promouvoir le projet auprès de la population
Programme ACL et financement	• Contribution exigée du milieu inadaptée aux réalités régionales • Exigences bureaucratiques lourdes et difficultés d'application • Complexité du processus d'acceptation et temps requis pour franchir les étapes • Insuffisance du financement (montants de réalisation maximaux admissibles éloignés de la réalité du marché) • Séparation des financements entre ministères concernés : entre le MAMOT et le MSSS concernant les projets d'habitation s'adressant aux personnes ayant des problèmes de santé mentale
Programme PSL	• Manque d'appartements dont le loyer est égal ou inférieur au prix médian du marché (norme du programme) • Difficulté à conclure une entente avec les propriétaires • Manque de logements locatifs dans certains territoires • Manque de logements adaptés ou adaptables répondants aux besoins de personnes handicapées
Coûts et rentabilité	• Prix des terrains • Coûts de décontamination des terrains • Importance et augmentation des coûts de construction • Importance des coûts de rénovation • Écart entre les coûts de réalisation, le niveau de subvention (ou les coûts admissibles du programme) et la capacité de payer des locataires • Écart entre le loyer marchand et le loyer économique (non-rentabilité des projets immobiliers locatifs)
Disponibilité des terrains	• Manque ou rareté des terrains (et dans une moindre mesure d'immeubles) • Démarches nombreuses • Acquisition et maintien de terrains alors que les fonds gouvernementaux sont indisponibles
Administration municipale	• Difficultés attachées au processus de changement de zonage
Marché de l'habitation	• Délai de vente des propriétés des futurs locataires de projets ACL pour personnes âgées (milieux ruraux)

Les obstacles les plus fréquemment mentionnés concernent le manque de terrains disponibles, l'importance de la contribution exigée du milieu dans le cadre du programme ACL et les perceptions négatives à l'égard du logement social et communautaire. La capacité à mobiliser un milieu constitue également un défi de taille, sur lequel peuvent influencer les différents paliers de gouvernement, mais aussi les personnes concernées et la population en général.

Documents essentiels

En complément du tableau I, cette section met en avant les documents qui apparaissent essentiels au sujet des obstacles au développement du LSC parmi la documentation examinée.

Les orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) en matière de logement social et abordable, ayant notamment débouché sur le plan d'action 2009-2013, relevaient déjà en 2006 l'insuffisance des montants de réalisation maximaux admissibles par la SHQ aux projets ACL, qui ne reflétaient pas la progression des coûts réels de réalisation (CMM, 2006). Une étude réalisée en 2007 pour la CMM par une firme d'experts soulignait que, cette difficulté perdurant depuis plusieurs années, un redressement de 15 à 25 % devrait être appliqué aux grilles de coûts maximaux admissibles pour la réalisation des projets AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec (Raymond Chabot Grant Thornton, 2007). Le rapport critique aussi la notion de loyer médian comme loyer plafond pouvant être réclamé aux occupants d'un projet d'habitation, car celui-ci est tantôt trop élevé (rendant la location difficile), tantôt insuffisant (menaçant l'autofinancement des projets). Toujours selon cette étude, bien d'autres éléments font obstacle au développement de tels projets : la méconnaissance des programmes, la rigidité des critères d'admissibilité aux programmes, la complexité du processus d'approbation ou encore l'absence de terrains ou l'importance des coûts d'acquisition des terrains.

À propos du Programme de supplément au loyer (PSL), un rapport d'évaluation du programme réalisé par la SHQ en 2013 fait état des freins suivants : le manque de logements dont le loyer est égal ou inférieur au prix médian du marché (qui constitue une norme du programme), les difficultés à conclure une entente avec les propriétaires et le manque de logements locatifs.

Deux répertoires de bonnes pratiques publiés en 2012 par la CMM, l'un sur le rôle des municipalités, l'autre sur le soutien sociocommunautaire en matière de logement social et abordable, recensent les difficultés rencontrées lors d'initiatives locales. Les études de cas font état des contraintes attachées aux terrains (leur coût, leur rareté, le processus d'acquisition), à la nécessité d'obtenir une contribution du milieu dépassant 15 %, à la résistance des citoyens, mais aussi à la séparation des financements entre le soutien communautaire et le projet immobilier. Ces obstacles au développement des projets ACL, particulièrement ceux qui concernent la contribution et la mobilisation du milieu, sont également soulignés dans les portraits régionaux de l'habitation, comme au Centre-du-Québec ou dans Lanaudière (CRDSCQ, 2012 et TPDSL, 2014).

Facteurs de réussite des projets ACL

Les facteurs qui favorisent la réussite des projets ACL, et plus largement le développement du LSC, ont été peu documentés d'après la synthèse de la documentation. Parmi les 17 documents répertoriés, on trouve essentiellement des portraits régionaux ou des outils tels que des guides. Les conditions de succès mentionnées le plus fréquemment concernent l'identification des besoins, le recours à un groupe de ressources techniques (GRT), la contribution de la

municipalité sous de multiples formes et, bien sûr, les apports financiers de diverses natures. De plus, les compétences et le dynamisme du groupe de personnes développant le projet ont un rôle crucial lors de la réalisation de tout projet d'habitation. Le tableau II présente une synthèse des facteurs de réussite mis en avant dans la documentation examinée.

Tableau II. Synthèse des facteurs de réussite des projets ACL et du LSC

Domaine	Facteurs de réussite des projets d'habitation sociale et communautaire
Mobilisation	• Mobilisation des partenaires institutionnels, communautaires, économiques, etc. • Appui de la population • Ouverture des élus • Dons de fournisseurs • Bénévolat • Dynamisme du groupe de personnes portant le projet • Dynamisme et enthousiasme des membres (coop) • Histoire de mobilisation du milieu • Sentiment d'appartenance • Capacité du réseau d'entraide des associations
Ressources et expertises	• Identification des besoins, appuyée par des données • Identification des ressources disponibles • Recours à l'expertise existante en matière de développement résidentiel, tout particulièrement aux groupes de ressources techniques (GRT) • Compétence de l'organisme promoteur • Soutien des membres de coop • Formule de la coopérative de solidarité, avec ses trois catégories de membres, dont les membres de soutien • Soutien des intervenants (projets en itinérance et santé mentale)
Communication	• Variété et efficacité d'outils de communication pour informer les élus, l'administration municipale et la population • Association des citoyens et des décideurs aux différentes étapes d'un projet
Financement (construction et exploitation)	• Aide financière (prêt, subventions, etc.) • Contribution financière de la municipalité • Contribution financière de la CMM (remboursement aux municipalités de son territoire du montant de la contribution de base, maximum de 15 % des coûts de réalisation admissibles aux fins de subvention) • Capacité d'autofinancement (revenus de location, avoir des résidents, prêts hypothécaires à faible taux, etc.) • Réserves immobilières suffisantes (gestion saine)
Contribution municipale	• Appui de la municipalité • Engagement politique (obtention du statut de ville mandataire pour gérer directement le programme ACL; adoption d'un PPU; adoption de pratiques d'inclusion) • Dépenses en infrastructures • Inventaire des terrains et des immeubles disponibles • Constitution d'une réserve foncière (acquisition de terrains en vue de réaliser des LSC) • Vente de terrains municipaux à prix réduit à des OBNL

Documents essentiels

Les documents suivants apparaissent incontournables parmi la documentation étudiée faisant état des facteurs qui influent sur la réussite des projets de LSC.

Adoptée en 2005, la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de Montréal s'appuie notamment sur les contributions suivantes de la Ville : les dépenses en infrastructures et la vente de terrains à des conditions avantageuses. Cette stratégie est citée en exemple dans plusieurs guides s'adressant aux municipalités (CMM, 2012; Abordabilité et choix toujours (ACT), 2009).

Dès 2006, l'AGRTQ sortait son guide, *Bienvenue dans notre quartier*, à l'intention des promoteurs de logements communautaires afin de contrer le phénomène de résistance au développement de certains projets immobiliers. Ce phénomène connu sous le nom de Pas dans

ma cour (PDMC), ou Not In My BackYard (NIMBY), aurait vu le jour au moment de l'intensification du rythme de mise en œuvre de projets palliant la crise du logement au début des années 2000. La stratégie de communication et l'information auprès des élus, de l'administration municipale et de la population apparaissent essentielles.

Paru en 2011 et mis à jour en 2014, le *Guide d'habitation sociale et communautaire* détaille les conditions qui favorisent la mise en œuvre de projets de LSC. Il s'adresse aux municipalités et aux promoteurs de projets d'une MRC de la région des Laurentides. Une version adaptée à une autre MRC de la région s'intitule *Guide d'habitation sociale et abordable des Pays-d'en-Haut*. Parmi les différents facteurs favorisant la réussite d'un projet d'habitation sociale et communautaire, la contribution de la municipalité et de la population dans son ensemble, le soutien technique d'un GRT, le dynamisme de l'équipe portant le projet jouent un rôle clé.

En 2012, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) publiait un *Répertoire des bonnes pratiques* qui met en évidence au moyen d'exemples concrets le rôle des municipalités dans la réalisation de projets AccèsLogis Québec, particulièrement dans l'acquisition de terrains propices au développement de LSC (inventaire de terrains et immeubles, création d'une réserve foncière, vente de terrains municipaux à prix réduit), le soutien financier (réalisation de travaux d'infrastructures, de décontamination des sols, crédit de taxes foncières) et la promotion des projets pour en favoriser l'acceptation et le développement.

L'étude de faisabilité sur le développement de coopératives d'habitation au Nunavik, publiée en 2013 par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), met en avant plusieurs conditions de réussite : l'engagement des membres, dont le dynamisme favorise le succès des différentes étapes du développement d'une coopérative d'habitation (conception, mise en place, gestion immobilière, financière et associative); l'aide financière à la construction et à l'exploitation; la présence d'un incitatif à l'adhésion et à l'implication des membres. L'étude souligne aussi les avantages de la formule coopérative sur les plans individuels, sociaux et économiques : autonomisation, participation citoyenne, socialisation, bien durable.

Une monographie parue en 2015 et intitulée *Intervention collective, mobilisation locale et hébergement des aînés* vient préciser notamment les facteurs qui favorisent l'émergence de la mobilisation des milieux. L'étude de plusieurs projets d'OBNL pour personnes âgées au Québec a permis aux chercheurs Yvan Comeau, Michel Desrosiers et Laurence Martin-Caron de dégager des principes de la mobilisation. Si les politiques publiques ont une influence certaine, la mobilisation émerge d'un ensemble de conditions favorables qui peuvent avoir trait à l'historique de mobilisation du milieu, au sentiment d'appartenance qui y prévaut, à la capacité d'entraide de son réseau associatif et au recours à un GRT. Quels que soient les contextes locaux, la mise sur pied d'une résidence pour personnes âgées repose sur la forte mobilisation d'un groupe initial de personnes.

Retombées des projets ACL et du LSC

Parmi les 47 documents traitant de façon plus ou moins développée des retombées du logement social et communautaire sur les individus et la collectivité, une majorité concerne la province et provient d'une association ou d'une instance nationale. Ensuite, plusieurs documents portent sur le territoire de la CMM et de la ville de Montréal.

Tableau III. Synthèse des retombées du LSC

Domaine	Retombées du logement social et communautaire
Société	• Qualité du milieu de vie (logement décent, adéquat, répondant à des besoins particuliers) • Milieu de vie plus sécuritaire • Déconcentration de la pauvreté et répercussions sur la prévention de la criminalité • Prévention de l'itinérance • Cohésion sociale et entraide • Mixité sociale • Stabilité résidentielle des personnes à faible revenu, ou ayant des problèmes de santé mentale ou une déficience intellectuelle, ou en situation ou à risque d'itinérance • Maintien à domicile des personnes âgées en légère perte d'autonomie • Intégration/inclusion sociale (grâce au soutien communautaire, mais aussi au développement des rapports de voisinage) et donc diminution de l'isolement (en particulier pour les personnes âgées et les personnes ayant des besoins particuliers) • Intégration socioprofessionnelle ou retour aux études • Participation accrue aux activités sociales et culturelles • Développement du bénévolat • Participation citoyenne • Développement de la capacité d'agir en raison de la participation à la gestion d'un OBNL (CA) ou d'une coop (AG des membres, CA et comités) et du sentiment d'appartenance • Autonomisation ou <i>empowerment</i> ou prise en main de sa vie
Économie	• Coût abordable du loyer, rendant des ressources financières disponibles pour les autres postes de dépenses de base (alimentation, vêtements, chauffage, etc.) • Création d'emplois directs • Création d'emplois indirects et investissements (rénovation, construction, fournisseurs de services, etc.) • Économie de dépenses de santé générées par le vieillissement • Diminution du recours aux services publics et des hospitalisations • Retour de taxes à la consommation vers les paliers gouvernementaux • Générateur de revenus fonciers • Développement et consolidation de l'économie sociale • Consolidation de la valeur des propriétés
Territoire	• Maintien des personnes dans leur milieu ou communauté ou quartier • Revitalisation de quartiers urbains menacés de dégradation (atténuation des effets négatifs de la gentrification) • Revitalisation de milieux ruraux par la rétention et l'attraction de la population grâce à une offre locative de surcroît créatrice d'emplois
Urbanisme	• Bonne intégration architecturale en raison des normes de qualité du logement communautaire • Conservation du parc locatif, contribution à un patrimoine bâti durable et à un milieu de vie attrayant • Diversification de l'offre résidentielle dans les milieux peu peuplés • Optimisation de l'espace urbain • Viabilité des services existants (ex. : les écoles de quartier)
Santé	• Amélioration de la santé (et du maintien de l'autonomie) • Amélioration de la santé physique (meilleur sommeil, meilleure alimentation) • Amélioration de la santé mentale (diminution du stress ou de l'anxiété) • Diminution de la consommation de drogues
Éducation	• Acquisition de compétences en matière de gestion démocratique, de processus de prise de décisions, de citoyenneté, d'entretien des bâtiments (OBNL et coops) • Réussite scolaire

Dans l'ensemble, les retombées dégagées sont essentiellement d'ordre social, économique, territorial et urbanistique, mais elles peuvent aussi avoir trait à la santé ou à l'éducation. Le tableau III reprend cette catégorisation en listant les différentes retombées du LSC mises de l'avant dans la documentation examinée. À la lecture de cette documentation, il apparaît que les grandes contributions du LSC sur le plan social concernent une meilleure intégration ou inclusion sociale et le développement de l'autonomisation, ou du pouvoir d'agir, des personnes résidentes. Sur le plan économique, c'est avant tout le coût plus abordable du loyer par rapport au marché privé qui est souligné, permettant aux ménages à faible revenu de dégager des

sommes d'argent pour combler d'autres besoins de base. D'une façon générale, sa contribution à la réduction de la pauvreté et de l'exclusion sociale fait consensus dans la revue de littérature.

Documents essentiels

Cette section souligne, parmi la documentation examinée, les documents qui ont fait date au sujet des retombées du LSC.

L'ouvrage dirigé par Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon, *Se loger autrement au Québec*, s'attache à démontrer que l'habitation sociale et communautaire constitue un vecteur de développement social et économique. Paru en 2008, il dressait déjà un éventail complet de ses retombées sur les individus comme sur la société et sur les plans tant social et économique que territorial.

L'étude demandée par la SHQ sur les répercussions sociales de ses activités a marqué l'identification des retombées du LSC sur le plan socioéconomique et tout particulièrement leur quantification. Le rapport intitulé *Étude sur les impacts sociaux des activités de la SHQ* synthétise les deux phases d'une étude réalisée par une firme indépendante respectivement en 2011 et 2013 (SHQ, 2013a). Le rapport synthèse de la SHQ démontre l'importance du rôle que le LSC joue sur le plan économique en tant que secteur d'activités créateur d'emplois, générateur d'investissements et d'économies en matière d'utilisation de services publics, ainsi que sur le plan social en tant que vecteur de bien-être et de qualité de vie pour les individus et les collectivités. Dès la première page du document, l'aide publique au logement est décrite comme « un outil puissant de développement économique, social et territorial ».

Le *Répertoire des bonnes pratiques* édité par la CMM s'appuie en grande partie sur l'étude d'impact de la SHQ pour mettre en avant les retombées sociales et économiques du LSC. Ce répertoire qui s'adresse aux municipalités insiste également sur les effets positifs des projets de LSC en matière de revitalisation des territoires.

De son côté, l'Association des GRT du Québec (AGRTQ) a produit de nombreux documents développant des argumentaires en faveur du LSC. Parmi ceux-ci, il y a le guide *Bienvenue dans notre quartier* paru en 2006, la brochure *Le logement communautaire, un actif à préserver et à développer*, parue en 2012, ou encore la plateforme rappelant les enjeux de l'habitation communautaire aux candidats et aux candidates lors des élections municipales de 2013. Dans ses documents, l'AGRTQ souligne que les logements sociaux et communautaires procurent un logement adapté aux différents besoins (des familles, des personnes handicapées, des personnes âgées, des personnes itinérantes, etc.), en plus de générer de la richesse dans le secteur de la construction et de représenter une source de mixité et de cohésion sociale et un levier de lutte contre la pauvreté et les inégalités sociales. La capacité à répondre à des populations variées est également soulignée dans *Les caractéristiques économiques et la viabilité financière du parc des OSBL d'habitation du Québec* (RQOH, 2015a).

Dans son mémoire présenté en 2014 à la Commission de révision permanente des programmes, l'AGRTQ ajoute une dimension à son argumentaire : les retombées territoriales du LSC, en ce qu'il permet de maintenir l'occupation du territoire dans toutes les régions de la province. Dans son mémoire produit en 2016 lors de la consultation menant au troisième plan d'action gouvernemental pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale, l'Association reprend les dimensions sociales, économiques et territoriales de ses retombées. L'habitation communautaire y est décrite comme un « fer de lance de la revitalisation sociale et

économique », comme « partie prenante du développement local » et comme un « outil de revitalisation territoriale » (AGRTQ, 2016, p. 15). Ce mémoire en souligne de surcroît les retombées sur le plan du développement durable grâce notamment à l'utilisation de matériaux écologiques, à l'intégration de sources d'énergie renouvelables ou à l'optimisation de l'espace et du territoire. Dans sa nouvelle campagne Web lancée en mars 2016, l'AGRTQ remet à l'ordre du jour ces principaux arguments en faveur de l'habitation communautaire.

Parmi les autres argumentaires, soulignons les mémoires promouvant la reconduction du programme ACL de la Coalition pour le logement communautaire (regroupant l'AGRTQ, le Chantier de l'économie sociale, la CQCH, la CQCM et le RQOH) dans le cadre de consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec. Le mémoire produit en 2011 mettait en avant que les logements sociaux et communautaires sont une source d'innovation sociale et permettent de pallier une offre déficiente dans les localités (Coalition, 2011). Le dernier mémoire reprend toute la panoplie des arguments d'ordre social, économique, territorial et urbanistique, et résume les revendications consensuelles à l'égard du programme ACL (Coalition, 2014). Plus récemment, une série de fiches mises au point par le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) explique des enjeux du logement communautaire à l'occasion de l'opération de promotion menée à l'automne 2015 auprès d'élus municipaux et provinciaux (RQOH, 2015b).

La série de capsules vidéo réalisée par le FRAPRU est également une initiative promouvant les retombées positives du LSC cette fois à partir de témoignages de situations réelles, dans le cadre de sa campagne de sensibilisation lancée en 2015 et intitulée *Le logement, un droit!* (à visionner au <http://www.frapru.qc.ca/category/temoignage>).

Enfin, quelques planifications parmi celles répertoriées font valoir les retombées positives du LSC : la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal, les plans d'action pour le logement social et abordable de la CMM et le *Plan d'action régional pour accroître l'accès au logement abordable en Outaouais*.

Place du LSC parmi les démarches territoriales de planification

L'examen des planifications au sein des territoires de notre échantillon (région, MRC et municipalités des six régions des études de cas ainsi que les dix plus grandes villes de la province) montre que la place qu'y occupe le LSC demeure pour l'essentiel limitée aux quelques politiques d'habitation existantes, puis dans une moindre mesure aux politiques familiales et aux politiques de développement social.

Cet examen montre des avenues pour un meilleur positionnement du logement social et communautaire (LSC) dans les planifications qui touchent au logement abordable, à la salubrité des logements, à la diversification des types de logements et plus largement au développement résidentiel d'un territoire.

Politiques d'habitation

L'habitation en tant que telle est un champ de compétence des municipalités. Celles-ci n'ont toutefois pas d'obligation de se doter d'une politique en la matière.

Les villes de Québec, de Gatineau, ainsi que de Salaberry-de-Valleyfield et de St-Jean-sur-Richelieu en Montérégie ont adopté une politique d'habitation à la fin des années 2000. Une politique de ce type serait en projet à Longueuil.

Les quatre politiques d'habitation répertoriées comportent une ou plusieurs orientations sur le LSC, qui visent à maintenir son accès et à le développer. Elles comportent toutes un objectif d'inclusion sociale, qu'il se présente sous la forme obligatoire (exigence d'un pourcentage de logements pour des ménages à faible revenu lors de la vente de terrains municipaux comme à Salaberry-de-Valleyfield) ou incitative (prime à la densification comme à St-Jean-sur-Richelieu). Est également répandue la volonté de faire des représentations auprès des gouvernements provincial et fédéral pour obtenir une augmentation des fonds consacrés au LSC ou un assouplissement du cadre normatif des programmes (particulièrement la révision des paramètres du calcul de la subvention afin qu'ils reflètent les coûts de réalisation des projets). Plusieurs autres moyens d'action sont envisagés : l'assouplissement de normes d'urbanisme pour la construction de logements abordables, l'instauration de pratiques de vente de terrains ou d'immeubles municipaux à prix réduit à des promoteurs communautaires ou encore la constitution d'une réserve foncière.

Par exemple, face à des taux d'inoccupation sous la barre des 2 % entre 2002 et 2005, la Ville de Salaberry-de-Valleyfield a adopté une Politique du logement en 2007. En plus des moyens d'action évoqués plus haut figure la volonté de répondre à l'obligation de créer un fonds de développement du logement social. Soulignons que la constitution d'un tel fonds réservant des sommes pour la réalisation de projets ACL est obligatoire pour les nouvelles villes (SHQ, 2012). Quant à Montréal, Longueuil et Beauharnois, la constitution d'un tel fonds n'est pas nécessaire, car c'est la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) qui rembourse les contributions versées.

De son côté, Gatineau a publié un bilan de sa politique 2006-2013 ainsi qu'un rapport d'évaluation qui ont débouché sur la recommandation d'un plan d'action pour 2015 par la Commission permanente sur l'habitation. La mise en place d'un mécanisme de contrôle des conversions des logements locatifs en copropriété ainsi que la négociation d'un nombre suffisant d'unités s'ajoutent aux moyens d'action envisagés.

Soulignons qu'en plus de Montréal, Québec et Gatineau sont des villes mandataires, c'est-à-dire responsables d'administrer directement le programme AccèsLogis Québec pour les projets réalisés sur leur territoire à la suite d'une entente avec la SHQ. Avec ce statut, ces villes se voient allouer des unités à chaque budget.

Planifications de logements sociaux et abordables

La communauté métropolitaine de Montréal (CMM) dispose d'un plan d'action centré sur le logement social et abordable en raison de l'importance non seulement du nombre des ménages ayant des difficultés à se loger à un coût abordable sur son territoire, mais aussi de la part de son budget consacré au logement social et abordable. Rappelons que la CMM est un organisme de planification, de concertation et de financement qui regroupe 82 municipalités.

Seule initiative du genre au Québec, le Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable (PAMLSA) 2015-2020 vise à « faciliter le développement du logement social et abordable dans une perspective durable de son territoire » et à constituer « une pièce maîtresse du développement du Grand Montréal » (CMM, 2015, p. 20 et p. 58). L'encadré ci-contre en résume les principales actions.

Une autre initiative à ce jour unique dans la province revient à la Ville de Montréal par l'adoption en 2005 d'une stratégie qui incite les promoteurs immobiliers à inclure des logements sociaux et abordables dans les projets privés d'envergure (200 logements et plus). La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels répond à l'objectif inscrit dans le Plan d'urbanisme de Montréal de favoriser la création de 30 % de logements abordables (dont 15 % de logements sociaux et communautaires) parmi les mises en chantier. La Stratégie encourage explicitement la mixité sociale afin de déconcentrer la pauvreté, de favoriser l'égalité des chances et de maintenir les personnes dans leur milieu. Ses objectifs et moyens d'action sont résumés dans l'encadré suivant. Elle s'accompagne de la création en 2012 du Fonds de contribution à la Stratégie, alimenté par les promoteurs immobiliers qui souhaitent se conformer à cette politique. Ce fonds servira notamment à l'achat de terrains ou de bâtiments lors de nouveaux projets de LSC. Les sommes qui y sont versées seraient retournées aux arrondissements correspondants, à moins d'un accord entre arrondissements (voir l'annexe A, Le Sud-Ouest, 2012).

L'application de la Stratégie varie selon les arrondissements : certains n'y font pas référence, certains mentionnent la Stratégie et d'autres vont jusqu'à disposer d'une planification spécifique.

Ainsi, le respect de la Stratégie d'inclusion peut constituer une action d'une planification plus large (ex. : plans d'action de développement social dans les arrondissements Le Sud-Ouest et Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles; plan d'action MADA dans l'arrondissement Saint-Léonard). L'arrondissement du Sud-Ouest s'est doté en 2012 de son propre Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels (Le Sud-Ouest, 2012) pour afficher sa volonté de miser sur la mixité sociale et la mixité des usages dans un contexte

Le PAMLSA 2015-2020 en résumé

La CMM rembourse aux offices d'habitation sur son territoire la part du déficit d'exploitation des HLM et la part du programme de Supplément au loyer qui est à la charge des municipalités. Aux municipalités sur son territoire, la CMM rembourse notamment la contribution de base versée dans le cadre de la réalisation de projets AccèsLogis Québec (ACL). Le PAMLSA 2015-2020, qui a succédé au PAMLSA 2009-2013, reconduit plusieurs actions qui correspondent aux interventions de la CMM en matière de logement social.

Concernant le programme ACL, la CMM souhaite faire des représentations auprès de la SHQ afin d'obtenir la programmation pluriannuelle d'unités ainsi que de nombreux ajustements. Figurent parmi ces ajustements :

- la simplification et l'accélération du processus d'approbation et de gestion des projets;
- la reconnaissance du « caractère essentiel des espaces et des équipements communautaires »;
- l'intégration au sein du programme de « mécanismes d'ajustements périodiques des divers paramètres » comme les coûts ou les loyers (p. 74-75).

L'appui aux initiatives en soutien communautaire s'adressant aux personnes vulnérables ainsi que la documentation des facteurs favorisant l'acceptation sociale des logements sociaux et abordables constituent des actions du plan.

D'autres actions établissent des liens avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) afin de favoriser le maintien et le développement du logement social dans les aires axées sur les transports en commun (ou aires TOD) dans un souci de maintien des populations locales et de la mixité sociale :

- approfondir les connaissances sur la situation du logement social et abordable dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun;
- réaliser des outils s'adressant en particulier aux municipalités comme une stratégie d'inclusion type;
- explorer la possibilité de créer un Fonds du logement social qui soutienne la réalisation de projets de logements sociaux et abordables dans les aires TOD.

La convergence entre le PMAD et le PAMLSA serait susceptible de faciliter des stratégies d'inclusion de logements sociaux et abordables. D'ailleurs, la CMM met de l'avant l'intérêt de rendre obligatoire leur inclusion lors de projets immobiliers.

Enfin, le PAMLSA invite les trois paliers de gouvernement à assumer leurs responsabilités en la matière. Il est ainsi suggéré aux municipalités notamment de « Favoriser une offre diversifiée de logements », de « Prendre en compte le logement social et abordable dans les stratégies de développement social, communautaire et économique » ou encore de viser l'intégration de leurs diverses planifications avec le PAMLSA et de limiter la conversion de condominiums en logements locatifs (p.121).

d'effervescence immobilière. Ce plan s'inscrit dans la lignée de la Stratégie tout en visant à la dépasser, puisqu'il incite entre autres à l'inclusion de 20 % de logements sociaux et abordables dans les projets immobiliers de 100 unités et plus. L'arrondissement a également imposé des réserves foncières sur certains terrains (communiqué de presse, Ville de Montréal, 13 septembre 2013). L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a quant à lui adopté en 2015 une politique locale d'inclusion visant à inclure au moins 20 % de logements sociaux et communautaires. Cette inclusion peut s'effectuer lors d'une demande relative à un projet dérogatoire de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment comportant au moins 5 logements (Le Plateau-Mont-Royal, 2015).

Par ailleurs, plusieurs souhaiteraient donner un caractère obligatoire à la Stratégie, constatant l'insuffisance de projets inclusifs réalisés et des stratégies d'évitement comme le morcellement des projets (FRAPRU, 2013, p. 34). En 10 ans de mise en œuvre, la Stratégie aurait généré « plus de 70 projets d'inclusion » (communiqué de presse, Ville de Montréal, 10 décembre 2015). À la suite de ce bilan, elle a fait l'objet d'une révision, qui notamment abaisse à 100 unités et plus (au lieu de 200 et plus) son seuil d'application.

Enfin, une autre démarche a vu le jour dans la province en 2015 : l'adoption du Plan d'action régional pour accroître l'accès au logement abordable en Outaouais. Piloté par le Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire en Outaouais (ROHSCO), ce plan envisage la « Création d'un fonds régional » et la « Révision des schémas d'aménagement » pour faciliter le développement de logements abordables.

La Stratégie d'inclusion de logements abordables en résumé

La Stratégie poursuit les objectifs suivants :

- « Encourager le développement, dans les grands sites, d'une gamme diversifiée de logements, pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés;
- Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires;
- Stimuler la production de propriétés à prix abordable. » (p. 15)

La Stratégie déploie des moyens d'action visant en particulier l'optimisation des programmes de subvention (ex. : faire des représentations auprès des gouvernements provincial et fédéral), la mise à contribution des terrains municipaux (ex. : élaboration d'un plan d'inclusion pour les sites municipaux en vente dont le potentiel de développement résidentiel atteint au moins 200 unités; exploration de la possibilité de constituer une réserve foncière pour la construction de logements sociaux et abordables; poursuite de la pratique de vente à prix réduit aux promoteurs communautaires), ainsi que la sensibilisation des grands propriétaires fonciers publics.

Politiques et plans de développement social et de lutte contre la pauvreté

Le développement du logement social et communautaire est une préoccupation que partagent les démarches en développement social. À noter que ces démarches revêtent des formes diverses. À Montréal, l'Initiative montréalaise de soutien au développement social local soutient financièrement 29 tables de quartier. Dans le reste de la province, les CRÉ⁶ étaient (jusqu'à leur dissolution) fiduciaires et partenaires des ententes multipartenaires qui soutenaient financièrement les démarches en développement social. La préoccupation pour le LSC et l'amélioration de son accès est omniprésente dans les planifications de ces démarches.

- Par exemple à l'échelle locale, la table de quartier Montréal-Nord en santé cible l'enjeu du logement dans son plan de développement social 2014-2019. On y trouve des actions spécifiques telles que déterminer les besoins en logement social et augmenter le nombre

6. Pour un état de situation des effets de la dissolution des CRÉ sur les démarches en développement social, voir Gédéon VERREAULT, Christiane LUSSIER et Denis BOURQUE, *La concertation régionale en développement social au Québec à la fin de 2015*, Gatineau, Chaire de recherche du Canada en organisation communautaire (CROC), Université du Québec en Outaouais, Cahier n° 16-1, mars 2016, 30 p.

de logements sociaux (dont les grands logements, des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite), mais sans précisions sur les moyens à mettre en œuvre (Montréal-Nord en santé, 2014, p. 46-48). Ce plan vise également l'amélioration de la qualité et de la salubrité du parc locatif privé.

- Par exemple à l'échelle régionale, la Table des partenaires en développement social de Lanaudière prévoit une série d'actions à mener dans le cadre de son plan de développement 2009-2014 (TPDSL, 2009) : l'élaboration d'un « plan de développement d'unités de logement communautaire mixtes et adaptées », le soutien d'un « projet novateur ou écologique en milieu rural », la création d'un « fonds de dotation en habitation communautaire » et la demande d'améliorations du programme ACL.
- Par exemple à l'échelle supralocale, la MRC du Rocher-Percé inclut dans sa démarche d'approche territoriale intégrée (ATI) l'identification des besoins en logements sociaux du territoire et le soutien à un projet d'habitation particulier.

Les politiques ou plans d'action en développement social examinés qui contiennent des mesures en matière de LSC émanent des municipalités de Québec, Sherbrooke, Trois-Rivières, Gatineau et de certains arrondissements de Montréal (ex. : Le Sud-Ouest et Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles). Il s'en dégage une volonté large de développer le « logement abordable », le « logement social », du « logement de qualité » ou encore des « logements salubres et sécuritaires », mais aussi d'en améliorer l'accessibilité. Généralement, ils expriment la volonté de favoriser la mixité sociale. Toutefois, la mise en œuvre des actions planifiées concernant le LSC demeure le plus souvent vague. À cet égard, certains plans d'action de démarches de revitalisation urbaine intégrée (RUI) contiennent parfois des mesures concrètes comme l'acquisition de terrains et le développement de projets de coopératives ou d'OBNL d'habitation (ex. : agglomération de Longueuil).

Mentionnons par ailleurs une initiative qui semble unique dans la province : l'Entente spécifique en HLM de Chaudière-Appalaches visant à en améliorer l'accessibilité et les services. Cette entente 2008-2011 a été suivie par une entente centrée sur le soutien communautaire en LSC de la région.

Les planifications régionales pour la solidarité et l'inclusion sociale, mises en place dans chaque région dans le cadre de la première orientation⁷ du Plan d'action gouvernemental pour la solidarité et l'inclusion sociale (PAGSIS 2010-2015), font parfois du logement une préoccupation prioritaire, mais restent généralement vagues à ce sujet⁸. Par ailleurs, certaines orientations visant la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale ne font pas référence au LSC. Dans les régions où cette référence est explicite, il s'agit de favoriser son accès ou de contribuer à son développement dans le but d'améliorer les conditions de vie des personnes en situation de pauvreté.

7. Orientation 1 : « revoir nos façons de faire et rapprocher les décisions des milieux locaux et régionaux ».

8. D'une façon générale, quelques actions régionales ou locales ont concerné le LSC dans le cadre du FQIS. Leur ampleur reste toutefois limitée étant donné que ce fonds ne visait pas le financement d'immobilisations. Voir Frédéric LESEMANN (dir.), Lise ST-GERMAIN, Martine FORTIN et Marie-Pier ST-LOUIS (2014). *Le rôle de la concertation intersectorielle, de la participation citoyenne et de l'action collective pour soutenir le développement des communautés et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion*, rapport de recherche déposé au FQRSC-Action concertée « Pauvreté et exclusion phase 2 », INRS-UQO avec la collab. du CRSA.

Politiques familiales

Dans les politiques familiales, l'accès au logement abordable pour les familles constitue généralement l'une des orientations visant à améliorer leur mieux-être (ex. : Capitale-Nationale, Sherbrooke, Montréal, Gatineau, Rimouski). En plus d'une offre diversifiée de logements de qualité, l'accès à la propriété et l'habitation intergénérationnelle font partie des mesures généralement encouragées dans les politiques familiales et leur plan d'action sans forcément qu'il y soit question du LSC. Dans certaines politiques, la salubrité des logements offerts aux familles est évoquée parmi les axes d'intervention (ex. : Rimouski). Le maintien à domicile est également une préoccupation qui se trouve dans les politiques familiales qui incluent les aînés (ex. : MRC D'Autray dans Lanaudière). Il arrive aussi que la politique familiale renvoie à la politique de développement social en matière d'intervention sur le logement.

Si l'habitation est surtout abordée en termes d'accessibilité, de diversité et de qualité dans les politiques familiales et leur plan d'action, quelques-unes ciblent des interventions en matière de LSC, qu'il s'agisse d'en favoriser l'accessibilité en général ou de soutenir un ou plusieurs projets d'habitation sociale et communautaire en particulier (ex. : Val-d'Or, Terrebonne, Trois-Rivières, Sorel-Tracy, St-Hyacinthe, Montréal). Le plan d'action 2008-2012 de la Ville de Montréal s'appuie sur sa Stratégie d'inclusion de logements abordables pour poursuivre le « développement de logements familiaux, tant sociaux et communautaires que privés » (p. 7) et cible des mesures concrètes pour favoriser la construction de logements abordables de trois chambres à coucher (ex. : financement des infrastructures pour les grands projets résidentiels comprenant une majorité d'habitations familiales et sociales). Le Plan de fidélisation des familles 2014-2017 adopté par la Ville reprend des mesures de sa Stratégie.

En ce qui concerne les plans d'action établis dans le cadre des démarches Municipalité amie des aînés (MADA), ils font rarement référence au LSC. Lorsqu'ils comportent un axe logement, celui-ci se centre sur la sécurité et la santé, la salubrité et l'accession à la propriété. On relève au moins une exception avec le Plan d'action MADA Laval 2014-2017, qui comporte plusieurs mesures sur le logement social : démarches pour devenir ville mandataire, réservation de terrains, adaptation de la réglementation municipale, promotion de l'offre existante.

Plans métropolitains et schémas d'aménagement et de développement

Les plans métropolitains et les schémas d'aménagement et de développement (PMAD et SAD) sont des outils de planification territoriale. Ils établissent les grandes lignes de l'organisation physique d'un territoire à l'échelle d'une communauté métropolitaine ou d'une MRC ou ville-MRC et en orientent le développement. Ils traitent aussi bien des affectations du sol, du transport terrestre, des voies de circulation, des infrastructures et des équipements importants sur le territoire concerné que de l'expansion urbaine, de la densification, de la mixité des usages et du développement durable. Ils jouent un rôle d'importance dans l'harmonisation des choix et la coordination des décisions en matière d'aménagement et de développement sur le territoire. Les schémas ont vocation à donner une vision régionale du développement durable qui permette d'améliorer le niveau de vie tout en valorisant l'environnement socioculturel, naturel et bâti. Les plans métropolitains poursuivent l'objectif « d'assurer la compétitivité et l'attractivité du territoire [...] dans une perspective de développement durable ». (MAMOT, 2015)

Dans les territoires faisant partie des six études de cas ainsi que dans les dix plus grandes villes de la province, les PMAD et SAD contiennent des données sur le développement résidentiel,

ayant trait généralement à l'année de construction des logements ou à l'évolution des permis de construction. Au regard de l'échantillon des SAD consultés, le LSC n'est pas considéré comme un levier de développement du territoire pas plus cependant que les autres types d'habitation. Les allusions faites dans quelques SAD touchent à la rénovation des logements, à la valorisation du bâti ou à la revitalisation de vieux quartiers. En fait, les orientations formulées dans les SAD examinés ne se prononcent pas sur des types d'habitation en particulier. Ces planifications font en revanche une large place à la question de la densification des périmètres urbains et partagent le souci d'un aménagement harmonieux comprenant une gamme diversifiée de logements.

D'ailleurs, dans son rapport *Urgence en la demeure*, le FRAPRU soulève le manque de prise en compte des enjeux liés au logement social et abordable et à la mixité sociale lors des discussions sur la densification du territoire et l'étalement urbain (FRAPRU, 2013, p. 33).

La référence au LSC est en revanche explicite dans les dernières planifications des deux communautés métropolitaines et de la ville de Gatineau à partir des notions de mixité sociale et d'inclusion. Ainsi, le plan d'action 2012-2017 du PMAD de la CMM vise le développement d'une stratégie immobilière comprenant « un volet d'inclusion du logement social et abordable et d'accès à la propriété pour les jeunes ménages ». Cette action s'inscrit dans la volonté de favoriser la mixité sociale et de créer des milieux de vie durables. Le PMAD de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) mise sur le développement d'une offre résidentielle diversifiée qui favorise la mixité sociale et le maintien des populations dans leur milieu de vie et inscrit parmi ces objectifs une réflexion sur l'inclusion de LSC dans les grands projets immobiliers. Quant au SAD de la Ville de Gatineau, il inscrit le développement de LSC et de la mixité sociale parmi les cibles à atteindre. La mise en place d'une « stratégie d'inclusion de logements abordables et communautaires pour les projets d'envergure » est une des actions prévues dans le schéma d'aménagement.

Planifications en développement durable

Le LSC peut faire l'objet d'actions dans une perspective de développement durable. C'est le cas dans le Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015, dont l'un des engagements consiste de façon large à soutenir un développement résidentiel « abordable, sain et écologique » (le plan pour la période 2016-2020 est en cours de préparation). On y retrouve la préoccupation exprimée dans la politique familiale d'attirer les familles dans la métropole. Cette volonté de développer des logements abordables et des quartiers durables se reflète dans la plupart des plans locaux de développement durable des arrondissements.

Plusieurs autres villes sont dotées de planifications en matière de développement durable. S'il peut parfois y être question de besoins de logements, les planifications examinées sont centrées sur les questions environnementales.

À noter que la Ville de Sorel-Tracy s'est dotée en 2010 d'un *Agenda 21*, dont l'une des actions consiste à « Développer le logement social pour personnes et familles à faible revenu ».

Stratégies régionales de développement

Il est rare que les plans de développement quinquennaux (PDQ) des conférences régionales des élus (CRÉ), qui identifient les priorités pour le développement territorial, fassent mention

du LSC. Dans une optique d'amélioration de la qualité de vie, il y est question globalement d'offrir des logements adaptés aux réalités sociodémographiques et économiques (ex. : Lanaudière, Abitibi-Témiscamingue), ou de veiller à l'accessibilité ou à la qualité de l'habitation (ex. : Mauricie, Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine). Plusieurs de ces planifications évoquent de façon générale la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Certaines misent sur l'accès à la propriété (ex. Capitale-Nationale, Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine) ou l'accès à du logement abordable (ex. : Longueuil). La région de Laval fait exception avec son PDQ 2014-2019 qui fait de l'optimisation de l'obtention du statut de ville mandataire et de l'offre optimisée de logements sociaux et abordables un objectif à atteindre.

À la suite de la dissolution des CRÉ en 2015, le choix « de récupérer ou de poursuivre les travaux de réflexion à l'égard d'une planification à l'échelle régionale⁹ » appartiendrait aux MRC.

Conclusions

Cette synthèse a recensé la documentation existante au Québec entre 2000 et 2015, au regard des obstacles au développement des projets ACL et de leurs facteurs de réussite, des retombées du logement social et communautaire (LSC) ainsi que de la place du LSC dans les démarches de planification. Il s'en dégage quelques grands constats.

Persistance des obstacles au développement de LSC

Concernant les projets d'habitation sociale et communautaire réalisés avec le soutien du programme ACL, la documentation examinée rend largement compte des obstacles rencontrés lors de leur développement. Ils sont nombreux et de divers ordres (financier, technique, communicationnel, social, économique, pour l'essentiel).

En particulier, l'insuffisance des montants de réalisation maximaux admissibles pour la réalisation des projets ACL est pointée depuis une dizaine d'années, car ces montants ne reflèteraient pas les coûts réels de réalisation. Ainsi, les difficultés à réunir la contribution exigée du milieu ou le dépassement du seuil des 15 % requis cristallisent l'attention des promoteurs de projets. Le mécanisme même du calcul de la subvention a pu faire l'objet de critiques. À ce titre, la notion de loyer médian comme loyer plafond pouvant être réclamé aux locataires d'un projet subventionné est mise en cause, car soit il rend la location difficile s'il est trop élevé, soit il menace l'autofinancement des projets s'il est insuffisant.

En plus du niveau de subvention qui paraît insuffisant et des exigences bureaucratiques liées au programme ACL, l'absence de terrains, l'importance des coûts d'acquisition de certains terrains et le manque de mobilisation autour d'un projet figurent également parmi les freins majeurs au développement du LSC.

9. Voir la foire aux questions dans le site Web du MAMOT, à l'onglet Développement territorial/Gouvernance municipale en développement local et régional. [<http://www.mamrot.gouv.qc.ca/developpement-territorial/gouvernance-municipale-en-developpement-local-et-regional/pour-plus-de-precisions/foire-aux-questions-dissolution-des-conferences-regionales-des-elus-cre/>] (consulté le 15 avril 2016).

Deux facteurs de réussite essentiels : mobilisation et expertise

Quant aux facteurs favorisant le développement du LSC, bien que moins documentés, ils font consensus. La réussite des projets ACL dépend largement de la capacité de mobilisation du groupe de personnes portant le projet d'habitation sociale et communautaire et de l'accès à l'expertise appropriée (notamment d'un GRT).

De plus, le développement de projets ne saurait se faire sans l'appui de la municipalité sous diverses formes (soutien technique, volonté politique, vente de terrains, dépenses en infrastructures, contribution financière, etc.).

De multiples retombées pour les individus et la collectivité

Concernant les retombées des projets ACL et plus largement du LSC, elles sont multiples tant pour les individus que pour les collectivités, qu'il s'agisse d'améliorer la situation financière des locataires à revenu faible ou modeste, de favoriser l'intégration sociale et l'autonomisation, de générer des emplois, des investissements et des économies quant à l'utilisation de services publics, ou encore de concourir à une meilleure qualité de vie et à la cohésion sociale. Ces retombées socioéconomiques sont bien documentées depuis au moins les années 2000.

Plus récemment, l'accent semble mis également sur les retombées territoriales du LSC comme outil de revitalisation, mais aussi sur ses diverses retombées urbanistiques et sur certains bienfaits pour la santé des locataires¹⁰. On ne peut que souligner l'existence de plusieurs argumentaires bien étayés en faveur du LSC, provenant essentiellement d'organisations nationales telles que la Société d'habitation du Québec (SHQ), l'Association des GRT du Québec (AGRTQ), le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) ou le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

Le rôle du LSC dans l'aménagement du territoire

Enfin, cette synthèse a permis d'examiner la place que le LSC tient parmi les stratégies d'action en œuvre dans un échantillon de territoires (ceux des six études de cas et des dix plus grandes villes de la province). Cet examen montre que le LSC est mis en avant comme outil de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Le développement de logements sociaux et communautaires, ou abordables est visé mais de façon générale dans certaines politiques de développement social et politiques familiales. Il en est de même dans les politiques d'habitation, qui sont toutefois peu nombreuses. Aux deux municipalités de la Montérégie qui s'en sont dotées à la fin des années 2000, il faut ajouter les trois villes mandataires (Montréal, Québec et Gatineau), c'est-à-dire qui administrent le programme ACL en vertu d'une entente avec la SHQ. Seule la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) s'est plus précisément dotée d'un Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable (PAMLSA). Ces politiques d'habitation visent toutes un objectif d'inclusion sociale.

C'est d'ailleurs par l'inclusion sociale, et donc la mixité sociale, que le PAMLSA établit des liens avec la planification en aménagement du territoire métropolitain. À son tour, le PMAD de la

10. Une étude sur la santé des locataires de HLM montre que ces derniers seraient davantage satisfaits de leur logement que les locataires du marché privé, mais qu'ils seraient toutefois en moins bonne santé. Voir François RIVEST et Brigitte BEAUVAIS (2015). *La santé des résidents de HLM : analyse comparative de la santé de la population à faible revenu selon le mode d'occupation*, Québec, SHQ.

CMM comprend un objectif d'inclusion de logements sociaux et abordables, alors que celui de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) s'engage à y réfléchir et que le SAD de la Ville de Gatineau envisage la mise en place d'une stratégie d'inclusion.

Des passerelles entre LSC et aménagement du territoire se dessinent donc dans les grands centres urbains de la province. Toutefois, en dehors de ces territoires, le LSC ne semble pas encore pris en considération dans les schémas d'aménagement et de développement (SAD) des MRC ou villes-MRC, du moins au regard de notre échantillon. Il y aurait là un enjeu qui consisterait à placer le LSC au sein des démarches d'aménagement et de développement d'un territoire.

SIX ÉTUDES DE CAS

VOLET 1

- Habitations St-Maxime, Sorel-Tracy
- Coopérative d'habitation La Baraque, Québec
- Coopérative L'Aster, Grande-Rivière

VOLET 2

- Résidence Dr Lucien-Ferland, Sainte-Émélie-de-l'Énergie

VOLET 3

- Un Rayon de soleil à Montréal-Nord
- Rebâtir La Piaule, Val-d'Or

ÉTUDES DE CAS

Cette partie présente les six études de cas sélectionnés dans le cadre de la recherche en exposant le point de vue des principaux acteurs concernant chacun des cas. Cette façon de faire tient sa valeur scientifique dans la valorisation des savoirs expérientiels et d'action. Les personnes directement concernées sont des acteurs privilégiés en mesure de porter un regard analytique sur une situation, en l'occurrence la mise en œuvre et la poursuite d'initiatives de logement social et communautaire (LSC) auprès d'une population ciblée et sur un territoire donné, financées dans le cadre du programme AccèsLogis (ACL).

Méthodologie en résumé

Critères de sélection des cas

Les six cas ont été sélectionnés au moyen de critères ayant principalement trait au type de volet du programme ACL (volets 1, 2 et 3), au type de territoire dans lequel il s'inscrit (grandes villes, villes de taille moyenne, dont une en région éloignée des grands centres, milieu rural et milieu rural éloigné des grands centres), de la date de construction du projet d'habitation et de sa formule juridique (OBNL et coopératives).

Entrevues et rencontres de validation

Les études de cas s'appuient principalement sur la réalisation d'entrevues semi-dirigées et de rencontres de validation. La collecte des données s'est échelonnée en cinq phases détaillées dans l'outil de collecte fourni à l'annexe I.

Les entrevues semi-dirigées, individuelles ou collectives, d'une durée variant entre 30 et 110 minutes, ont été effectuées à partir d'un canevas de thèmes à aborder avec les acteurs en présence. Dans un premier temps, des questions générales permettaient de ne pas influencer les réponses. Dans un deuxième temps, des thèmes spécifiques ont été abordés s'ils ne l'avaient pas déjà été spontanément par les personnes interrogées. Tous les points de vue ont été recueillis, qu'ils soient convergents ou divergents. Une attention particulière a été apportée afin de favoriser la prise de parole de toutes des personnes qui ont accepté de participer aux entrevues de groupe. Chacune des études de cas comprenait un échantillon intentionnel auprès de trois groupes d'acteurs :

- Les acteurs clés ayant contribué à l'émergence et au développement du projet ACL sélectionné;
- Les locataires et les administrateurs actuels;
- Les membres de la collectivité concernés par le projet.

Les rencontres de validation ont été organisées après une première analyse des propos recueillis et transcrits. Elles visaient à valider un résumé de l'analyse des résultats en fonction des objectifs de la recherche, et ce, auprès de personnes issues de chacun des groupes ciblés lors des entrevues (initiateurs du projet, locataires, administrateurs, membres de la collectivité).

Rédaction de monographies

Les informations recueillies ont été traitées sous forme de synthèse regroupée par thèmes afin de situer les résultats en fonction des objectifs de la recherche. Cette analyse ne prend en compte que les opinions des acteurs interrogés et aucunement celles de l'équipe de recherche. La manière de transmettre les informations recueillies est étroitement liée au langage utilisé par les personnes interrogées et veille à rapporter fidèlement leurs points de vue.

Caractéristiques de l'échantillon

Les cas sélectionnés se répartissent de la façon suivante :

- Volet 1 : 3 cas qui concernent les ménages autonomes, qu'ils soient composés de personnes seules, de familles, de personnes âgées ou de personnes handicapées, à revenu faible ou modeste.
- Volet 2 : 1 cas de logements avec services qui s'adressent aux personnes âgées en légère perte d'autonomie (ex. : repas, entretien ménager).
- Volet 3 : 2 cas de logements temporaires ou d'une durée déterminée avec services qui visent les personnes ayant des besoins particuliers et dont la condition nécessite des installations spéciales et des services d'assistance personnelle sur place.

Le nombre d'entrevues réalisées par cas et le type d'acteurs rencontrés sont détaillés dans le tableau IV. Les acteurs rencontrés sont essentiellement des personnes à l'origine du projet, des locataires, des membres des conseils d'administration et des partenaires du milieu politique, communautaire ou en soutien à la démarche de structuration ou de consolidation de l'OBNL ou de la coopérative.

Au total, 36 entrevues individuelles ou collectives auprès de 90 personnes ont été réalisées et 6 rencontres de validation (une par territoire) comptant entre 3 et 6 participants chacune ont eu lieu.

Tableau IV. Entrevues réalisées dans le cadre des études de cas

Projets ACL	Dates	Nbre de rencontres	Types d'acteurs
Habitations St-Maxime Sorel-Tracy (Volet 1 : familles)	5, 6, 8 et 20 mai 2015	7 entrevues • 4 entrevues collectives • 3 entrevues téléphoniques Totalisant 16 personnes	- Des locataires - Les personnes à l'origine du projet : locataires potentiels, maire de l'époque, élue, directeur de la CDC, directrice du GRT de l'époque - Des membres du conseil d'administration : locataires et directeur de la CDC - Des acteurs et actrices du milieu : CPE, Maison de la famille, services municipaux, entreprises d'économie sociale en sécurité alimentaire et en habitation, GRT et élu
	23 juin 2015	Rencontre de validation	5 personnes
Coopérative d'habitation La Baraque Québec (Volet 1 : familles)	25 avril, 27 et 28 mai et 6 juillet 2015	6 entrevues • 2 entrevues collectives • 2 entrevues individuelles sur place • 2 entrevues téléphoniques Totalisant 9 personnes	- Des personnes à l'origine du projet : locataires potentiels - Des locataires (non membre du CA) - Des membres du conseil d'administration : membres locataires - Des acteurs et actrices du milieu : formatrice à la FÉCHAQC, directeur du comité de citoyens St-Jean-Baptiste-représentant FRAPRU région de Québec, analyste financier/chargé de projets de la Division de l'habitation à la Ville de Québec
	3 sept. 2015	Rencontre de validation	3 personnes
Coopérative d'habitation L'Aster Grande-Rivière (Volet 1 : personnes retraitées)	20 mai 2015	3 entrevues • 2 entrevues collectives • 1 individuelle par téléphone Totalisant 16 personnes	- Des locataires - Les personnes à l'origine du projet : locataires potentiels, élu, représentants de la communauté, Caisse populaire, chargée de projet GRT - Les membres du conseil d'administration : locataires et représentants de la communauté
	13 juillet 2015	Rencontre de validation	4 personnes
Résidence Dr Lucien-Ferland Sainte-Émélie-de-l'Énergie (Volet 2 : personnes âgées)	21 et 22 avril 2015	7 entrevues • 4 entrevues collectives • 3 individuelles, dont 1 par téléphone Totalisant 25 personnes	- Des locataires - Les personnes à l'origine du projet : locataires potentiels, élue, organisateur communautaire du CLSC, chargée de projet GRT - Les membres du conseil d'administration : locataires, élu, représentants de la communauté - Des acteurs du milieu : cuisinière de la résidence, fonctionnaire municipale, commerçante, Caisse populaire, élue, organisatrice communautaire et travailleuse sociale (CLSC), représentantes de groupes communautaires s'adressant aux personnes âgées
	18 juin 2015	Rencontre de validation	6 personnes
Un Rayon de soleil à Montréal-Nord Montréal (Volet 3 : femmes en difficultés)	2 et 5 mai 2015	7 entrevues • 2 entrevues collectives • 4 individuelles dont une par téléphone Totalisant 9 personnes	- Des locataires - Deux personnes à l'origine du projet : représentantes d'organismes communautaires - Des membres du conseil d'administration : représentants d'organismes communautaires - Le maire de l'arrondissement - Le représentant d'un organisme communautaire en santé mentale - Le conseiller de la Ville de Montréal du district Mile-End, arrondissement Le Plateau-Mont-Royal, et critique de l'opposition en matière d'habitation
	22 octobre 2015	Rencontre de validation	6 personnes
Rebâtir La Piaule Val-d'Or (Volet 3 : personnes itinérantes, santé mentale, autochtones)	13, 14, 21, 29 mai 2015	7 entrevues • 3 entrevues collectives • 1 entrevue individuelle sur place • 3 entrevues téléphoniques Totalisant 15 personnes	- Des personnes hébergées et un bénévole (déjà hébergé) - Les personnes à l'origine du projet : directrice de La Piaule, professeur UQAT, chargé de projet GRT, ministre de la région du Nord de l'époque et maintenant maire - Une intervenante de milieu (La Piaule) et une intervenante de proximité (CSSS) - Des acteurs et actrices du milieu : responsables de programme du CSSS et Centre Jeunesse, élu, Quality Inn
	6 juillet 2015	Rencontre de validation	6 personnes

Habitations St-Maxime, Sorel-Tracy

L'origine du projet

Le projet a vu le jour en 2006. Les Habitations St-Maxime ont été inaugurées en 2009 et les premiers locataires ont aménagé en 2010.

L'apparente rapidité de la mise en œuvre du projet est, toutefois, le résultat d'une longue maturation.

Depuis plusieurs années, l'état de l'habitat dans le Vieux-Sorel était préoccupant pour les acteurs du milieu. Ils constataient une vétusté et une dégradation des bâtiments, une forte proportion des bâtiments ayant été construite avant 1946. Plusieurs logements étaient surpeuplés ou présentaient des conditions de salubrité inquiétantes. De plus, dans les années précédant l'émergence du projet, les partenaires de la Table de développement social Bas-Richelieu (TDSBR) avaient identifié un manque criant de logements 5^{1/2} et 6^{1/2} pour les familles du secteur Vieux-Sorel.

À l'occasion du colloque, *Habiter le Vieux-Sorel*, tenu en 2005, la problématique du logement social a été documentée, présentée et discutée par une diversité de personnes et d'organisations intéressées et concernées par le développement de logement social et communautaire (CSSS, CDC, Ville de Sorel-Tracy, GRT, OMH, SHQ, SCHL, etc.).

Ce colloque a fait connaître le besoin des familles et des personnes âgées. Il a permis de dégager des éléments en matière de revitalisation et de politique familiale affirmant la volonté de consolider le tissu social et priorisant un projet concret qui s'inscrivait dans une perspective de développement durable. Les gens présents ont reconnu le manque flagrant de logements 6^{1/2} de qualité et à des coûts abordables pour les grandes familles et les conséquences néfastes des logements inadéquats sur la santé de celles-ci. Ils ont aussi constaté l'importance d'agir sur la revitalisation du Vieux-Sorel.

La présence d'un leadership collectif au sein de la Table de développement social du Bas-Richelieu autour d'un projet communautaire d'habitation-famille a permis d'en faire une priorité à court terme, à titre de première expérience. Le programme AccèsLogis (ACL) présentait une opportunité de développement qui n'avait pas encore été saisie sur le territoire. À l'issue de cette rencontre, la Ville de Sorel-Tracy s'est engagée à contribuer au projet des Habitations St-Maxime. Le mandat de démarrage a alors été confié au Groupe de ressources techniques de la région de Sorel.

Les facteurs de réussite avant la construction (2006-2009)

Le leadership et la qualité de la communication

Des personnes convaincues, partageant des préoccupations communes sur le logement social et communautaire, principalement des organisateurs communautaires de la corporation de

EN BREF

Mission : Offrir à des familles de trois enfants et plus ayant un revenu faible ou modeste, un logement à prix raisonnable dans un environnement sain selon les règles du développement durable.

Services : Habitations St-Maxime compte 20 logements de 61/2 à prix abordable.

La gestion des Habitations St-Maxime est confiée au Groupe de ressources techniques en habitation de la région de Sorel.

Projet de développement : Phase II pour répondre aux besoins des familles d'un ou deux enfants (logements 41/2 et 5½).

développement communautaire (CDC) et du centre de santé et des services sociaux (CSSS), se sont unies dans l'action.

La CDC, le CSSS et le groupe de ressources techniques (GRT) ont constitué un collectif de collaborateurs capables de mobiliser les organisations, les intervenants et les citoyens du milieu. Le soutien de ces organisations a donné de la cohérence au discours et une crédibilité à la démarche.

Selon les initiateurs, les travaux réalisés préalablement ont démontré clairement les besoins et l'état de situation du logement social et communautaire. Parmi ces travaux, on peut citer :

- Le portrait de la population du Bas-Richelieu, réalisé par la TDSBR et financé par la Table intersectorielle enfance famille;
- L'étude *Qui habite le Vieux-Sorel*, par la TDSBR et financé par Ressources humaines et Développement des compétences Canada;
- Le colloque *Habiter le Vieux-Sorel*, organisé par la TDSBR, la Ville de Sorel-Tracy et le député provincial du Bas-Richelieu.

La mobilisation des familles

Dès l'engagement de la Ville à soutenir le projet, les initiateurs ont mobilisé la population et organisé des rencontres avec des citoyens afin de susciter leur adhésion et de veiller à son acceptabilité sociale. Ils ont alors présenté le projet des Habitations St-Maxime et ont invité les personnes à exprimer leurs inquiétudes et à faire part de leurs besoins et de leurs suggestions quant à son développement.

• • •

Ça a fait partie de l'engagement envers la communauté de se rendre disponible pour répondre à leurs questions.

• • •

Les rencontres publiques ont permis de constituer une liste de familles requérantes plus grande que requise dans le cadre du programme ACL. Tout au long du processus de démarrage, les promoteurs ont maintenu à jour cette liste de requérants.

Les initiateurs ont formé le comité promoteur composé d'intervenants et de citoyens. Le comité invitait également des personnes ressources au besoin. De manière continue, l'organisateur communautaire de la CDC transmettait l'information sur le rôle et les responsabilités des administrateurs et accompagnait le comité dans l'élaboration des statuts et règlements.

L'engagement des élus

L'élection du maire pour un deuxième mandat a été favorable à l'appropriation du dossier par le conseil municipal. L'engagement de la Ville de Sorel-Tracy dans une démarche *Agenda 21*¹¹ a permis d'inscrire, de façon formelle, le projet des Habitations St-Maxime à l'intérieur d'une perspective de développement durable.

11. Une démarche locale qui mène à l'adoption d'un plan d'action sur le long terme et qui traite des enjeux locaux et prioritaires de développement durable à l'échelle de la collectivité.

Les contributions de la Ville de Sorel-Tracy :

- Le maire a entrepris des démarches auprès du gouvernement du Québec afin de réaliser le premier projet communautaire à être accepté dans le cadre du programme d'économie d'énergie certifié Novoclimat;
- Une conseillère municipale a participé aux rencontres publiques et s'est impliquée dans le comité promoteur;
- Le maire et la conseillère municipale ont su rallier les autres membres du conseil municipal qui a pris les décisions nécessaires de façon unanime;
- La municipalité a cédé et décontaminé le terrain;
- La municipalité a accordé un congé de taxes foncières d'une durée de 25 ans.

• • •

Le projet n'aurait pas été possible sans l'engagement de la Ville.

• • •

Le porte-à-porte réalisé en période électorale l'ayant sensibilisé quant à la nécessité de construire des logements pour les familles, le député provincial a également contribué de diverses façons à l'avancement du projet des Habitations St-Maxime :

- Il a sensibilisé le ministère des Affaires municipales et des Régions à la pertinence du projet;
- Il a soutenu les démarches du groupe de ressources techniques pour accéder au programme ACL;
- En tant que représentant de la région au sein de l'opposition, il a agi à titre de porte-parole afin de faire reconnaître les besoins de son territoire.

L'efficacité du dispositif d'accompagnement

Selon les personnes interrogées, l'implication, l'échange de connaissances, d'expériences et de stratégies ainsi que les qualités d'écoute, de confiance, d'empathie et de ténacité des responsables de l'accompagnement (répondant régional de la SHQ et GRT) ont facilité les collaborations entre les ressources de soutien et le comité promoteur.

• • •

L'efficacité de l'accompagnement est un facteur incontournable quant à la capacité des milieux à réaliser un projet.

• • •

Le répondant de la Société d'habitation du Québec (SHQ) a su partager sa connaissance du programme ACL, vulgariser l'information et communiquer les outils nécessaires à l'adéquation du projet avec les exigences du programme. De cette façon, il s'est assuré que le GRT puisse fournir adéquatement les documents demandés.

Le GRT a joué un rôle déterminant par sa rigueur au sujet des suivis, du respect des normes et des critères de la SHQ, de la bonne préparation du dossier et du maintien de la mobilisation, notamment celle des familles inscrites sur la liste de requérants durant 5 ans.

• • •

Le programme AccèsLogis est excessivement important pour soutenir la capacité des milieux à développer des logements abordables. (...) AccèsLogis a permis la construction neuve. (...) Le dispositif d'accompagnement [répondant régional SHQ et GRT] prévu a été très facilitant.

• • •

Chacun des collaborateurs (urbaniste, architecte, ingénieur, entrepreneur, etc.) a été à l'écoute des besoins familiaux et écologiques exprimés par le comité promoteur. Ils ont contribué de manière favorable au développement du concept des Habitations St-Maxime et à la recherche de solutions reliées aux facteurs environnementaux.

En somme, toutes les personnes ayant contribué à la réalisation des Habitations St-Maxime ont mis à profit leurs connaissances, leur expérience et leur réseau pour faire en sorte que le projet se réalise.

Les obstacles rencontrés avant la construction (2006-2010)

Une toute première expérience de mobilisation

Le principal obstacle a été le manque d'expérience dans la réalisation d'un projet de logement social et communautaire. En effet, Habitations St-Maxime était le premier projet de logement social et communautaire, réalisé depuis 25 ans à Sorel-Tracy, en collaboration avec la SHQ. Au cours de ces années, le milieu a vécu une période de démobilitation marquée par la difficulté à mettre en lumière les besoins de la population et à faire valoir les retombées à long terme d'un investissement en habitation communautaire.

Convaincre le milieu du bien-fondé du projet a généré un investissement considérable de temps à l'extérieur des instances formelles afin de discuter en toute transparence et d'obtenir la confiance nécessaire à l'engagement politique.

Malgré la réceptivité des principaux et premiers contributeurs du milieu, soit la Ville de Sorel-Tracy et la Caisse Desjardins, chacun d'entre eux se questionnait quant aux stratégies possibles pour soutenir financièrement le projet.

• • •

Leur soutien financier [Ville et Caisse Desjardins] est une condition préalable à la réalisation d'un projet de logement communautaire.

• • •

Du côté de la Ville de Sorel-Tracy, sa participation financière lui semblait énorme compte tenu du nombre restreint de citoyens qui contribuent au revenu de la municipalité par les taxes foncières.

De plus, étant donné que l'apprentissage concernant les rouages du programme ACL se déroulait en même temps que l'action et que les gestionnaires de Novoclimat traitaient leur premier dossier de logement social et communautaire, les étapes de prédémarrage ont été longues à franchir.

Les modalités de versements des subventions et le stress financier

Certains administrateurs ont trouvé la situation financière difficile à gérer. Les initiateurs ont vécu un sentiment d'inconfort et d'inquiétude causé par le versement tardif des subventions¹². Le comité promoteur n'avait pas accès en début de parcours à un budget permettant de réaliser des travaux préliminaires tels que l'élaboration d'une esquisse de l'édifice. Le premier versement de l'engagement conditionnel a été reçu trois ans après le début du projet. Dès ce versement, l'argent était déjà attribué sans qu'il en reste pour payer les travaux en cours. Des administrateurs pensent que c'est la raison pour laquelle une des entreprises qui a réalisé des travaux a fait le choix de prioriser d'autres chantiers.

• • •

Il faut travailler avec les organisations qui ont une compréhension de leur contribution.

• • •

Les limites du financement AccèsLogis

Le programme ACL ne permettant pas de financer la construction d'une salle communautaire, les initiateurs se sont interrogés quant à l'impact de cette norme sur la participation et l'implication d'un grand groupe de locataires. Malgré ce questionnement, comme la contribution du milieu représentait déjà 40 % des coûts du projet, l'idée initiale d'une salle communautaire n'a pas été maintenue.

Les réticences de la population

Il existait, auprès de la population, certaines craintes dont celle que les Habitations St-Maxime contribuent à l'augmentation des taxes foncières ou à la diminution de la valeur des maisons du secteur.

Par ailleurs, la venue de vingt familles et d'une soixantaine d'enfants suscitait des inquiétudes au sujet de la tranquillité, des habitudes des résidents et du stationnement.

Certains préjugés à l'égard des personnes ayant un faible revenu et de leur droit à bénéficier d'un logement de qualité laissaient entendre que « le projet était trop beau pour des pauvres ».

Les facteurs facilitants depuis la construction (2010-2015)

L'implication des locataires

La participation des locataires à l'assemblée générale est bonne et on note une représentation de ceux-ci au sein du conseil d'administration (CA) : 3 locataires, 2 représentants de la collectivité soit une personne mandatée par la CDC et une autre par la Ville. Le gestionnaire de l'organisme en provenance du GRT assiste aux rencontres du CA, sans droit de vote. Au cours de l'année 2014, les postes de président et de vice-président des Habitations St-Maxime étaient occupés par deux personnes locataires.

La représentation des locataires au CA facilite la prise de décisions adaptées aux réalités des familles. À titre d'exemple, si un parent locataire transfère la garde des enfants au conjoint, le conseil d'administration peut modifier le bail de manière à ce que le parent qui obtient cette garde puisse reprendre le logement familial. De cette façon, les enfants subissent moins de changements.

12. Mode de décaissement appliqué : 25 % à l'engagement conditionnel; 50 % à l'engagement définitif; 25 % à la fin des travaux.

Par ailleurs, l'implication des locataires dans les décisions amène un grand respect du bâtiment et des règles de fonctionnement.

En plus de leur présence au CA, les familles participent à la sélection des locataires, à l'entretien et aux corvées ainsi qu'à l'animation du milieu. Le fait que les locataires prennent en charge certaines tâches vient diminuer d'autant les frais d'entretien du bâtiment. Dans le rapport d'activités 2014, l'estimation des heures de bénévolat s'élevait à 225 heures.

L'accompagnement par une « tierce partie »

La présence au conseil d'administration d'une « tierce partie¹³ » (gestionnaire, organisme communautaire, municipalité) comporte un avantage dans la gestion des finances et du bâtiment. Ce regard extérieur amène une vigilance accrue concernant les bris sur les équipements. De cette façon, il est plus facile de maintenir un coût des loyers en prévision des réparations à moyen et long terme.

La gestion des opérations et de redditions de compte est confiée au groupe de ressources techniques qui couvre le territoire de Sorel. Le mandat du GRT consiste à collecter et à déposer l'argent des loyers, à gérer les dates d'ajustements des intérêts, à s'assurer de bien répondre aux règles de la SHQ, à soutenir l'implication des locataires et à représenter les Habitations St-Maxime.

L'approche d'accompagnement par ce gestionnaire en provenance du GRT favorise l'autonomie, la participation et la prise en charge des Habitations St-Maxime par les locataires. Il mise sur le potentiel et les capacités des personnes afin de soutenir le dynamisme de la vie associative :

- Application des règlements (code de vie, immeuble) et des procédures (entretien, plainte);
- Implication des locataires (CA, animation, entretien);
- Médiation sociale;
- Sélection des locataires;
- Transfert des connaissances (information, diffusion, formation).

Les Habitations St-Maxime sont représentées, par le GRT, au sein des instances de concertation. L'expérience démontre que la contribution du GRT en termes d'accompagnement et de soutien facilite les collaborations avec les organisations du milieu. Grâce au réseautage, plus de familles ont la possibilité d'entrer en contact avec d'autres organismes, et ainsi, des projets communautaires sont plus facilement réalisables (jardin collectif, organisation de la fête de l'Halloween et de Noël, etc.).

• • •

Ça coûte deux fois moins cher entretenir les bâtiments d'un OBNL parce qu'il y a des moyens appliqués comme la convention des membres, la représentation par la tierce partie, l'implication des locataires et l'insertion sociale.

• • •

13. Les expressions entre guillemets sont celles utilisées par les personnes interrogées.

Les retombées auprès des familles

L'autonomie financière

D'après les personnes interrogées, les familles qui ont accès au programme de Supplément au loyer (PSL) ne sont plus en mode survie et ont « repris le dessus sur leurs finances ».

• • •

Ça permet d'avoir une bonne qualité de logement sans être tenu à la gorge par le coût du loyer.

• • •

De plus, la qualité de l'isolation Novoclimat a permis aux familles de diminuer leur consommation d'énergie. La facture d'électricité et de chauffage est moins élevée. Par ailleurs, la proximité des services facilite les déplacements à pied. Les familles n'ont plus besoin de payer un taxi pour revenir à la maison avec l'épicerie.

L'accès au logement social et communautaire libère une partie du revenu pour répondre à d'autres besoins. Les parents rencontrés ont mentionné une capacité financière plus grande pour offrir des activités aux enfants. De cette façon, les familles se rapprochent d'une qualité de vie qui correspond au modèle sociétal.

Pour plusieurs familles, cette expérience leur permet de se réaliser, d'initier une formation, un retour sur le marché du travail, d'acheter une première maison, etc.

• • •

Une fois que tu as un logement acceptable, tu t'alimentes convenablement, tu es en sécurité. Invariablement l'humain s'améliore. Il peut concentrer ses énergies sur autre chose. (...) Tous les départs des Habitations St-Maxime se font en raison d'un changement positif.

• • •

Le bien-être et la santé des familles et des enfants

La qualité du logement est l'un des facteurs de stabilité résidentielle. L'une des locataires rencontrées a constaté une amélioration de la santé respiratoire de son enfant souffrant d'asthme à cause de la présence de moisissure dans leur habitation précédente.

• • •

L'accès à un logement bien entretenu, propre et sans réparation diminue les irritants, les inquiétudes et l'état de fatigue des familles. (...) On essaie tout le temps d'avoir moins cher et on se ramasse dans des trous. Je n'aurai jamais les moyens de louer un logement comme ça.

• • •

L'environnement familial que constituent les Habitations St-Maxime diminue le stress des parents en ce qui a trait à la gestion des plaintes portant sur les bruits et les gestes associés à la vie avec des enfants. Le niveau d'acceptabilité et de tolérance est plus grand à l'égard des réalités familiales. Les familles vivent un sentiment d'égalité à l'égard de la situation des voisins. Elles se sentent moins jugées face à leurs pratiques parentales.

• • •

Aux Habitations St-Maxime, (...) il y a moins de stress causé par les plaintes de locataires [enfants marchent et font du bruit] ni de réactions négatives de propriétaires qui n'aiment pas les enfants. (...) Tout le monde est égal.

• • •

L'environnement physique et social

Le style « petites maisons en rangée » plaît beaucoup aux locataires. La beauté des lieux augmente le sentiment de dignité et de fierté des familles. La satisfaction des familles crée un effet positif sur le plan de la socialisation. Des familles invitent des amis à la maison et profitent ensemble de la cour aménagée.

En comparaison avec le logement précédent, les enfants ont, de manière générale, chacun leur chambre. Les parents observent chez les enfants une plus grande liberté quant à l'utilisation de leur espace et à la fréquentation des amis. La chambre est un endroit où l'enfant peut avoir de l'intimité et de la tranquillité. Selon les parents rencontrés, l'accès à un espace d'intimité pour chacun a un effet positif sur la patience des parents et sur la diminution des tensions entre les membres de la famille.

Le développement d'un réseau d'entraide, de solidarité et d'implication sociale

La forte présence d'enfants à proximité contribue à briser l'isolement des familles. Souvent, le premier contact entre les parents passe par les enfants. Avec le partage de la cour aménagée, les voisins s'approprient. Il devient plus facile de participer à des activités, de se créer un réseau social et de développer un sentiment d'appartenance.

L'esprit de famille, d'entraide et de solidarité procure un sentiment de bonheur chez les familles. Ces dernières ont créé entre elles un réseau d'entraide, de répit et d'échange d'informations sur les services communautaires. Ensemble, les familles veillent à la sécurité et au bien-être des personnes, quel que soit leur âge.

La grande cour extérieure offre aux enfants beaucoup d'espace pour jouer et s'amuser. L'endroit est sécuritaire en raison de son accès fermé et de la délimitation de l'espace par des bâtiments construits autour de la cour. De plus, la proximité et les liens entre les Habitations St-Maxime et le centre de la petite enfance (CPE) ont mené à une action commune pour assurer la sécurité des enfants du secteur. Cette collaboration a produit un résultat quant à la diminution de la limite de vitesse et l'ajout d'arrêts visant à modérer la circulation.

Les enfants des Habitations St-Maxime sont bien entourés. Les parents se partagent la surveillance. Certains parents organisent des animations. Quelques adolescentes gardent les enfants. Considérant le grand nombre d'enfants, « c'est une vraie petite PME! ».

Les enfants connaissent les autres familles des Habitations St-Maxime et peuvent facilement aller vers elles, en cas de besoin. De plus, ils marchent ensemble vers l'école, viennent dîner et reviennent en fin de journée.

Les corvées collectives sont une façon d'impliquer les enfants qui, ainsi, acquièrent des valeurs d'entraide et de solidarité. Cette manière de faire prépare l'avenir en formant une relève en ce qui a trait à la participation et à l'implication sociale.

• • •

Le fait de prendre soin de nos enfants, ça fait de très beaux adultes. Ça va être des jeunes impliqués dans les comités d'école. Ils vont chercher de belles valeurs de collaboration et de mobilisation.

• • •

Par ailleurs, des personnes s'impliquent également au sein d'organismes communautaires du quartier (CPE, GRT, Regroupement des assistés sociaux). Leur implication permet de connaître

des gens et des ressources du milieu. Ces familles sont mieux informées et peuvent orienter les autres locataires vers un organisme communautaire en fonction des besoins.

Les retombées dans la communauté

La revitalisation du quartier

D'après les personnes interrogées, la qualité des bâtiments des Habitations St-Maxime a un effet redynamisant dans le quartier. Depuis sa construction, de nouveaux édifices sont apparus dans le voisinage. Les constructions neuves contribuent au changement de l'image du quartier désigné jusqu'alors comme un secteur de pauvreté.

L'arrivée d'une soixantaine d'enfants a rajeuni cette zone résidentielle. Selon les personnes interrogées, le nombre d'enfants a certainement contribué au maintien de l'école dans le quartier et a consolidé son projet d'agrandissement. Pour la municipalité, la forte présence d'enfants dans le secteur facilite l'identification des lieux potentiels d'installation des aires de jeux.

L'économie locale

La corporation des habitations St-Maxime a créé des emplois temporaires pour des personnes de la région du Bas-Richelieu qui ont travaillé sur le projet de construction. Ces emplois ont une importance marquée en raison de la période d'accalmie économique présente à ce moment-là.

Les personnes interrogées croient que l'apparition de constructions neuves dans le secteur a eu un effet sur la rénovation des maisons avoisinantes. Certains commerçants et propriétaires d'immeuble ont aussi rafraîchi leur bâtiment.

En plus de la revitalisation du quartier, la rénovation et la construction sont également génératrices de revenus pour la Ville sous la forme d'une augmentation de demandes de permis ou et de dividendes reliés à la taxation.

• • •

C'est une recette mathématique, il faut par ricochet que la Ville puisse en tirer des bénéfices.

• • •

La mobilisation du milieu et l'action communautaire

Les organisations du milieu ont travaillé ensemble à la réalisation du projet des Habitations St-Maxime. L'action menée de manière concertée a favorisé une meilleure connaissance des organisations et des services, la capacité de référencement s'est améliorée et les collaborations se sont développées.

Les Habitations St-Maxime sont un endroit ouvert aux organisations du milieu qui offrent un volet en éducation (atelier de jardinage et sécurité alimentaire) et en insertion sociale (Carrefour Jeunesse-Emploi).

L'implication dans le milieu a généré des activités de plus grande envergure ainsi qu'une économie d'énergie et des dépenses associées à chacune des organisations. La participation citoyenne répond bien aux attentes du milieu et incite à organiser des activités en réponse aux besoins des familles.

Les retombées positives pour les familles se font sentir dans tout le milieu et procurent aux partenaires un sentiment de mission accomplie et de confiance en la capacité du milieu à réaliser la 2^e phase du projet : la construction de nouvelles unités 4^{1/2} et 5^{1/2} afin d'accueillir d'autres familles.

• • •

On voulait que les familles s'intègrent dans le projet. Finalement, c'est tout le milieu qui a suivi.

La mobilisation continue.

• • •

La mise en valeur du projet

L'exemplarité des Habitations St-Maxime illustre comment le développement du logement communautaire répond au besoin d'améliorer l'environnement et la qualité de vie des personnes et ainsi, créer une collectivité viable, intéressante, susceptible d'attirer de nouveaux citoyens et des familles dans le secteur et la région. Le succès du projet Habitations St-Maxime a été mis en valeur à plusieurs occasions. Les activités médiatiques ont donné de la visibilité au projet et contribué à redorer l'image du secteur Vieux-Sorel :

- Prix Réseau famille de l'Union des municipalités du Québec;
- Nomination Coup de cœur TVA;
- Couverture dans le bulletin de la SHQ.

• • •

Ça prenait ça pour donner le goût d'entreprendre d'autres projets.

• • •

Les Habitations St-Maxime sont un modèle, notamment au regard de la sécurité publique. Selon les personnes interrogées, le fait que des locataires apprennent à se connaître et à vivre en groupe contribue à réduire les méfaits et la criminalité et à favoriser la médiation citoyenne.

Des défis pour les Habitations St-Maxime

Les Habitations St-Maxime ne sont pas confrontées à des obstacles majeurs. Toutefois, les personnes rencontrées ont identifié des défis à relever au niveau de la vie de quartier et la réalisation de la deuxième phase.

La persistance de préjugés à l'égard des familles à faible revenu

En cinq ans, la perception du voisinage a évolué. Des gens s'informent, posent des questions permettant ainsi de mieux faire connaître le logement social et communautaire. Cependant, les familles résidant aux Habitations St-Maxime semblent encore faire l'objet d'une stigmatisation dans leur quartier. Certains voisins s'interrogent notamment sur le droit des locataires à utiliser des espaces de stationnement dans la rue et à organiser des activités dans la cour. Les réalités des familles à faible revenu semblent encore méconnues. De même, il est méconnu que les familles à revenu moyen occupent la moitié des logements des Habitations St-Maxime.

Les bons rapports avec le voisinage demeurent fragiles. Les Habitations St-Maxime doivent veiller à la bonne conduite des locataires quant à, notamment, l'application des règlements afin d'éviter que des gestes répréhensibles donnent une image négative au projet.

• • •

Les moyens pour faire tomber les préjugés sont le temps, l'information, la qualité d'entretien de la propriété collective et l'application des règlements.

• • •

Des incertitudes et des changements au sujet du financement

Dans la perspective d'un développement durable et de manière à répondre aux besoins présents et futurs des familles, il est prévu de construire de nouvelles unités de 4^{1/2} et 5^{1/2}. Le nombre de logements disponibles aux Habitations St-Maxime ne répond pas à la demande actuelle. La liste d'attente compte une soixantaine de familles.

La mise en œuvre de la deuxième phase maintiendrait à la fois la vocation initiale d'offre de logement pour des familles nombreuses (phase I) tout en développant des logements destinés aux familles de moins grande taille (phase II).

La proximité des bâtiments de la phase I et II serait l'une des conditions de réussite du projet global étant donné qu'elle viendrait diversifier l'offre locative. De cette façon, les familles disposeraient d'un logement adapté à leurs besoins et leur réalité. Par exemple, après le départ d'un enfant, il serait possible pour une famille de déménager dans un appartement plus petit.

Le contexte politique actuel pose le défi du financement de la 2^e phase à cause du changement sur le plan des personnes élues, des structures et des programmes.

Au niveau local, depuis l'entrée en fonction de nouveaux élus n'ayant pas participé au forum sur l'habitation en 2005, élément déclencheur de la volonté d'agir ensemble en matière de logement communautaire, les priorités identifiées en lien avec le développement durable ont été revues. Selon des partenaires des Habitations St-Maxime, il serait pertinent que l'appareil municipal se dote d'une vision du développement du logement social et communautaire qui transcende les mandats électoraux.

Dès les premières discussions à propos de la phase II, la Ville a annoncé que sa contribution financière serait moindre que celle octroyée lors de la Phase I. Afin de compenser cette diminution, une des stratégies envisagées serait d'offrir une exemption de taxes d'une durée maximale de 50 ans. L'autre avenue serait d'intervenir auprès de la municipalité régionale de comté (MRC) afin d'inscrire la phase II dans la stratégie d'occupation et de vitalité de la région. Cependant, la Stratégie nationale d'occupation et de vitalité territoires du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) prendra fin en 2016.

• • •

Il faudra être créatif [campagne de socio financement] pour compenser la contribution de la Ville. (...) Le soutien d'une ressource humaine serait à prévoir afin d'aller chercher un plus grand nombre de contributions modestes. (...) Il faudrait que la Fédération des municipalités du Québec aide la contribution des municipalités en les informant des manières de faire, (...) en créant un fonds à la MRC et en modulant la contribution en fonction des réalités territoriales [à la SHQ].

• • •

Finalement, la prérogative de la SHQ dans le choix de l'institution financière prêteuse amène un changement important. La Banque Nationale remplace la Caisse Desjardins à titre d'institution prêteuse. Lors de la première phase, la Caisse avait été un contributeur important en versant une subvention par unité de logement construite. À partir de maintenant, la subvention par unité de logement sera négociée au national auprès d'un répondant de la Banque Nationale.

Coopérative d'habitation La Baraque, Québec

L'origine du projet

Le projet de la Coopérative d'habitation La Baraque¹⁴ a commencé en 2004, lors de discussions réunissant quelques amis et connaissances, dans la trentaine, en fin d'études, en début de carrière, en préparation de la venue d'un premier enfant ou en planification d'un accès à la propriété. Ils étaient préoccupés par des problématiques en matière d'habitation telles que l'inaccessibilité des grands logements (5 pièces et plus) et une rareté des logements abordables dans le centre-ville de Québec.

EN BREF

Mission : Exploiter des bâtiments résidentiels et de logements.

Services aux membres : La Baraque compte 25 unités : 4 logements 3^{1/2}, 12 logements 4^{1/2}, 5 logements 5^{1/2}, 3 logements 6^{1/2}, 1 logement 7^{1/2}.

Les membres locataires ont également accès à des ressources collectives telles que les formations, le garage (entrepôt à vélo), la buanderie, les jardins (individuel et collectif), le compost.

Les tâches quotidiennes de la Coopérative sont prises en charge par les membres impliqués dans divers comités : Aménagement, Entretien, Finances, Sélection des locataires, Vie associative et participation.

D'autre part, le caractère lucratif du marché locatif privé, du fait des augmentations de loyer aléatoires, des risques d'éviction et des critères de sélection discriminatoires, provoquait chez eux un sentiment de manque de contrôle sur leur milieu de vie.

Inspirés par la coopérative d'habitation Les Pénates¹⁵, la perspective de vivre et de s'impliquer dans un milieu de vie à leur image est apparue comme une situation idéale. Toutefois, le nombre restreint de coopératives d'habitation situées dans les quartiers centraux de Québec, la limite de logements disponibles et le processus de sélection des membres augmentaient considérablement le temps d'attente pour y avoir accès.

Animé d'une forte conscience sociale, le groupe a donc imaginé un nouveau projet coopératif à dimensions multiples (sociale, communautaire, écologique, féministe et multiculturelle) avec, dès le départ, la volonté de favoriser l'accès au programme de Supplément au loyer (PSL) aux ménages à faible revenu.

En 2004, un premier mandat a été confié au groupe de ressources techniques en habitation SOSACO afin de procéder aux démarches concernant la réservation d'unités de logement auprès de la Ville de Québec. Cependant, la découverte, dans les quartiers centraux, d'un site potentiel occupé par une église en mauvais état et doté d'un terrain, a été le principal point de départ du projet, en 2005. Des contacts ont été effectués, par une des personnes initiatrices, auprès d'un des responsables de la paroisse afin de présenter le projet coopératif de logement social. La réceptivité à l'égard de l'implication de jeunes adultes et de la dimension familiale et communautaire a été bonne et considérée comme un atout pour le quartier. L'existence d'un terrain pouvant répondre aux besoins de la Coopérative et l'ouverture du diocèse de Québec ont permis au projet de réellement prendre son envol.

Après plusieurs années de démarches et de travaux (6 ans), la Coopérative d'habitation La Baraque a accueilli les premiers locataires en juin 2010.

14. Afin d'alléger le texte, l'organisme sera nommé Coopérative ou La Baraque par la suite.

15. La coopérative d'habitation Les Pénates a été construite en 2004. Elle présente des caractéristiques semblables à La Baraque en ce qui a trait à la population ciblée et à sa localisation dans les quartiers centraux de la ville de Québec.

Les facteurs de réussite avant la construction (2004-2009)

La qualité du comité promoteur

L'un des premiers facteurs de réussite tient à la qualité des personnes qui composaient ce comité. Leur stratégie a été de constituer un groupe ayant la capacité d'organiser et de prendre en charge le projet. Parmi ces personnes, il y avait notamment de jeunes adultes engagés dans leur milieu et des travailleurs communautaires œuvrant dans les secteurs du logement, des droits sociaux et de la participation citoyenne.

Pour élaborer le projet de coopérative d'habitation et le mener à terme, les membres du comité promoteur ont fait preuve de curiosité, de débrouillardise, d'autonomie. La persévérance dans le temps a aussi été l'une des conditions de succès de La Baraque. Certaines personnes du comité promoteur se sont investies de façon bénévole sur une période de 6 ans avant d'aménager dans leurs logements.

Grâce à un ensemble de qualités et de compétences, les initiateurs se sont fait reconnaître par la municipalité comme étant « les petits futés ».

Le réseau de contacts

Ce comité a mis à profit son réseau de contacts provenant notamment des coopératives d'habitation Les Pénates et L'Escalier qui se sont implantées au cours de la même période (2004-2009). Les orientations de ces coopératives étaient similaires à celles de La Baraque. Le partage d'expériences a servi spécifiquement à valider des informations et à développer des stratégies pour faire avancer le dossier.

La représentation politique et les suivis du dossier auprès de la Ville de Québec

La Ville de Québec était (et elle l'est toujours) mandataire de la Société d'habitation du Québec (SHQ), tout comme Montréal et Gatineau. Ces municipalités mandataires ont la responsabilité de l'administration des programmes de la SHQ sur leur territoire. Pour la Ville de Québec, les projets en habitation constituaient (et constituent toujours) un outil de développement économique et d'aménagement urbain. Ainsi, pour faciliter la réalisation de projets en logement social et communautaire, la municipalité récupérait les unités de logement non utilisées par les autres municipalités du Québec, ce qui était utile pour La Baraque en devenir.

Le comité promoteur a effectué plusieurs représentations politiques auprès des élus de l'arrondissement et de l'hôtel de ville. Les suivis réguliers du dossier de la part des représentants de la Coopérative ont lentement suscité de l'intérêt au sein de l'appareil municipal. C'est à la demande d'un élu que la faisabilité d'un projet de coopérative d'habitation située sur le site de l'église a été finalement analysée par la Ville en tant que mandataire de la SHQ.

Les contributions au projet

L'analyse préalable des coûts de remise aux normes de l'église et du terrain, par la Ville de Québec, a facilité la démonstration des coûts afférents (amiante, démolition) à la reconversion du bâtiment. Une vente symbolique a été conclue avec le diocèse de Québec qui a également accepté de payer une partie des coûts de décontamination du terrain.

La Ville de Québec a également contribué de la manière suivante :

- Le conseil d'arrondissement a autorisé le changement de zonage malgré les difficultés de stationnement dans le secteur;
- La municipalité a accordé un congé de taxes foncières de 3 ans;
- Une dizaine d'unités additionnelles ont été accordées afin d'accroître la viabilité du projet (par la Ville en tant que mandataire de la SHQ).

Outre la Ville et le Diocèse de Québec, d'autres contributions financières ont été déterminantes pour assurer la viabilité du projet et permettre l'admissibilité au programme AccèsLogis (ACL) :

- Novoclimat du ministère Énergie et Ressources naturelles Québec;
- Rénovation Québec de la SHQ;
- Caisse Desjardins;
- Subvention réservée aux nouvelles coopératives de la part de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Le soutien à la réalisation du projet

Les représentants du comité promoteur interrogés ont souligné les connaissances pointues et les compétences du fonctionnaire municipal, répondant de la SHQ. Ce dernier a joué un rôle de facilitateur dans le cadre du programme AccèsLogis. Le comité a beaucoup apprécié la rapidité et la précision des réponses obtenues.

Les initiateurs rencontrés ont souligné la contribution de l'architecte par son écoute des besoins en matière d'environnement et sa capacité d'appropriation du programme Novoclimat.

Du côté du GRT, deux chargés de projet ont soutenu la réalisation de La Baraque. Le premier a collaboré à l'obtention des unités et à la négociation du terrain. Il a travaillé avec le fonctionnaire municipal répondant de la SHQ à l'analyse de la viabilité financière du projet. Le second s'est impliqué à l'étape du chantier de construction. Étant donné la complexité du chantier, l'expérience et la grande disponibilité de ce dernier ont été reconnues comme de véritables atouts.

Les principales qualités et compétences des ressources externes recherchées par le comité promoteur ont été les suivantes : l'écoute et la complicité, la bonne compréhension et le respect du projet, l'appropriation des programmes et des normes, l'explication des contraintes et des décisions et la rigueur à effectuer les tâches relatives à leur mandat respectif.

La sélection des locataires

Tôt dans la démarche, un comité de sélection des locataires a été formé afin de rencontrer les personnes intéressées et de se doter d'un processus de sélection. Cette manière de faire a permis d'affiner la compréhension des réalités des personnes et des familles et d'ajuster les critères de sélection en fonction des besoins de la population ciblée et de la Coopérative. Avant que les unités ne soient attribuées, La Baraque détenait une liste de personnes requérantes qui incluait des ménages éligibles au programme de Supplément au loyer (PSL). Ce dernier élément correspondait à un des objectifs que s'étaient fixés les initiateurs du projet.

Les obstacles rencontrés avant la construction (2004-2009)

Le manque de terrains disponibles au centre-ville et la tendance à prioriser les banlieues

Dans ce territoire, il existait un lieu de concertation regroupant les partenaires concernés par le développement du logement social et communautaire (Fédération des coopératives d'habitation de Québec et Chaudières-Appalaches, GRT, SHQ, etc.). À partir des données sociosanitaires colligées par l'Agence de la santé et des services sociaux de la Capitale-Nationale, les banlieues de la Ville de Québec avaient été identifiées comme étant des secteurs prioritaires pour la construction de nouveaux logements.

Comme ces banlieues étaient réceptives au développement de projets et qu'il y avait une rareté de terrains dans les quartiers centraux, le comité promoteur avait donc été dirigé à l'extérieur des milieux correspondant à leurs attentes d'origine qui étaient les quartiers centraux, notamment Saint-Sauveur, Saint-Jean-Baptiste et Limoilou.

L'approche et les pratiques différentes

Le groupe de ressources techniques a été une ressource incontournable dans l'accompagnement au cours de chacune des étapes de réalisation du projet coopératif de logement social et communautaire La Baraque. Toutefois, le comité promoteur et le GRT ne semblaient pas partager la même approche vis-à-vis du type de collaboration offerte par le GRT. Les membres du comité promoteur interrogés ont mentionné s'être impliqués dans une logique « d'autogestion », plusieurs d'entre eux ayant déjà des compétences pour faire évoluer ce genre de projet. D'autres souhaitaient miser sur la formation afin d'être en mesure d'avoir les bons outils pour assumer la gestion et le fonctionnement de la coopérative.

Cette différence d'approches a induit une incompréhension et des perceptions distinctes de part et d'autre quant aux rôles et responsabilités du comité promoteur et du GRT. Elle a conduit à des tensions qui ont nécessité des discussions. Ces échanges ont permis d'ajuster leur façon de travailler ensemble de manière à satisfaire les deux organismes d'où l'importance d'établir une bonne communication.

Le cheminement du dossier auprès de la Ville

Le nombre et la diversité d'interlocuteurs tant de la part de la Coopérative que du personnel de la municipalité semblent avoir eu un effet sur l'efficacité des démarches réalisées. L'absence de permanence à la coordination de leur projet a amené le comité promoteur de La Baraque à partager les suivis administratifs en fonction des disponibilités et des intérêts des membres. Dans ce contexte, les suivis avec les fonctionnaires de la Ville leur sont apparus particulièrement complexes.

D'autre part, la réalisation d'un projet de logement social et communautaire implique de consulter plusieurs services municipaux (urbanisme, habitation et aménagement, permis, incendie, etc.) qui ont des responsabilités différentes dans le dossier. Les promoteurs de La Baraque ont trouvé laborieux ce parcours dans les dédales de l'administration municipale compte tenu du nombre d'intervenants impliqués et de l'impression qu'il y avait peu de mécanismes de liaison entre les services.

Ajoutons qu'au début du projet, il semblait aux promoteurs que le dossier d'allocation des unités allait bon train à la Ville (mandataire de la SHQ). Cependant, leur confirmation a pris quelques mois de plus, retardant d'autant l'avancement des démarches auprès de la SHQ.

La rigidité des normes du programme AccèsLogis

Les représentants du comité promoteur ont relevé des contraintes en ce qui a trait à l'utilisation maximum du volume constructible, de la taille des logements et leur attribution selon le nombre de personnes au sein des ménages et à l'égard du choix des matériaux.

Le comité a été confronté à des décisions difficiles comme la diminution du nombre de 5^{1/2}, 6^{1/2} et 7^{1/2} à offrir aux grandes familles parce que les coûts de construction des unités 4^{1/2} étaient moins élevés.

De la même manière, la salle communautaire a été exclue du projet afin que les espaces soient entièrement consacrés au logement. En regard à la participation (assemblée, réunions) et aux services (cuisines collectives), l'absence de salle communautaire a été identifiée comme une lacune importante à l'intérieur du volet 1 du programme AccèsLogis.

De plus, le cumul des normes applicables aux matériaux et les critères dits de « modestie » ont influencé les choix en fonction du prix le moins élevé. Selon les administrateurs, ces restrictions auront des conséquences négatives sur la durabilité des matériaux. En outre, ils considèrent que La Baraque a dû adapter son projet initial en mettant de côté des façons de faire qui auraient pu produire un impact écologique plus significatif (utilisation de matériaux recyclés, système de récupération d'eau, toit vert, etc.).

• • •

*Le financement est insuffisant pour construire un bâtiment vert et payer des matériaux écologiques.
(...) La marge de manœuvre était limitée en fonction des programmes et des subventions disponibles.*

• • •

La complexité et l'échéancier de la construction

Dans l'ensemble, le dossier du chantier de construction n'a pas été facile, selon les promoteurs. D'abord, les frais de décontamination du terrain ont fait grimper les coûts de chantier remettant ainsi en question la viabilité du projet, malgré la contribution du Diocèse à cet effet. Pour faire face à ces dépenses supérieures aux estimations, les solutions choisies ont été l'ajout d'une dizaine d'unités et l'augmentation du coût des loyers (fixé à 95 % du marché).

Une série d'obstacles inattendus (démolition d'un muret, erreur de cadastre, normes de trottoirs) a entraîné un retard de construction d'une année. Toutefois, le plus difficile a été de déterminer et de respecter l'échéancier. D'une part, l'entrepreneur général avait accepté de gérer, dans un temps donné, un chantier complexe en termes d'ensemble (nombre d'unités) et d'espace à manœuvrer (étroitesse des rues en Basse-Ville). D'autre part, le conseil d'administration (CA) s'était engagé auprès des futurs locataires à rendre leur logement disponible à compter du 1^{er} juillet 2010.

Le conseil d'administration a dû insister auprès de l'entrepreneur afin de s'assurer que les familles accèdent à leur logement à la date annoncée. Le retard dans la livraison du bâtiment de 9 unités (septembre 2010) a causé un véritable casse-tête aux administrateurs de l'époque, les familles ayant déjà signifié leur départ à leur propriétaire.

Le conseil d'administration a dû proposer des solutions telles que le dédommagement des coûts de loyer, le remboursement des mises en consigne et la relocalisation temporaire des familles dans les logements inoccupés à la Coopérative. Quant au bâtiment de 16 unités, certaines

familles ont aménagé malgré les travaux extérieurs inachevés (pavage des entrées, aménagement de la cour).

Les facteurs facilitants depuis la construction (2010-2015)

L'approche participative

Dès le départ, la Coopérative d'habitation La Baraque a misé sur une approche participative soucieuse de l'implication des personnes et du respect du bien collectif. La vie démocratique est forte en termes de participation à l'AGA et de processus d'élections. Des moyens sont pris pour faciliter la participation des membres. Par exemple, la Coopérative d'habitation La Baraque rembourse les frais de garde.

Selon les administrateurs rencontrés, l'assemblée des membres est l'endroit privilégié pour s'entendre sur les principes et les politiques de base, échanger sur les enjeux, recommander des actions et prendre des décisions collectives. Dans un même ordre d'idées, les locataires mentionnent que La Baraque se démarque, notamment, par la qualité des explications et des recommandations et la richesse des échanges et des débats.

La gouvernance démocratique

Le conseil d'administration porte une attention particulière à maintenir l'équilibre entre les administrateurs expérimentés et les nouveaux administrateurs dans l'attribution des postes décisionnels. La durée des mandats de deux ans facilite aussi l'implication de nouveaux membres sur le conseil d'administration.

Selon les administrateurs, la présence de personnes expérimentées assure une continuité dans les dossiers et le transfert des apprentissages. Les procédures relatives à la comptabilité, l'entretien, la sélection des locataires, la gestion des plaintes se définissent ensemble afin d'améliorer la transmission de l'information de manière fluide et transparente. Ainsi, chacune des procédures est connue par au moins deux personnes du conseil d'administration.

De plus, les anciens administrateurs accompagnent le transfert des responsabilités qui nécessitent plus de connaissances techniques et de rigueur concernant particulièrement le suivi budgétaire et la tenue de livres. Forts de l'expérience de chacun, l'ensemble des membres de La Baraque partagent leurs expertises et peuvent participer aux formations sur divers sujets, dont la tenue d'assemblées délibératives.

• • •

Les affaires vont bien parce que les locataires sont sensibilisés [lors de l'AGA] à l'importance de payer leur logement (...) les locataires participent bien aux corvées (...) le comité Entretien est vigilant par rapport aux bris.

• • •

Finalement, les administrateurs rencontrés considèrent nécessaire de dissocier les affaires administratives du conseil d'administration des demandes qui relèvent de la vie privée, comme « les chicanes entre voisins ». C'est pourquoi ils ont plutôt privilégié une procédure de dépôt des plaintes par écrit. Ainsi, le traitement des plaintes non retenues n'alourdit pas les affaires du conseil d'administration.

Les multiples espaces d'implication

La mixité de personnes aux compétences variées, la diversité des comités (Finances, Sélection des locataires, Entretien, Aménagement, Vie associative et participation, etc.) sont des facteurs qui contribuent à la saine gestion de la Coopérative. Selon les administrateurs de La Baraque, l'implication des membres procure un sentiment d'appartenance qui contribue à la qualité de vie au sein de la Coopérative. L'équité des tâches quotidiennes est favorisée afin de partager les responsabilités. Chacun des membres s'implique environ 50 heures par année¹⁶.

La sélection des locataires

Le processus de sélection des locataires comporte des enjeux d'implication des membres, de reconnaissance des besoins spécifiques et de rigueur afin d'éviter le favoritisme entre personnes connues. Pour clarifier la procédure, divers mécanismes ont été élaborés.

Le comité Sélection s'assure de respecter le processus (entrevue, questionnaire, pointage) qui a été élaboré collectivement et les situations d'exception sont discutées en conseil d'administration. Pour les administrateurs, la diversité de ces moyens est une manière de garantir une égalité des chances.

De plus, le comité de sélection est proactif dans le suivi des logements admissibles au PSL. Il s'est doté d'un système de pré qualification de manière à inciter les familles à s'inscrire rapidement auprès de l'office municipal d'habitation (OMH). Dès qu'un logement se libère, l'accès potentiel à un supplément au loyer est annoncé dans la publication de location.

Les retombées auprès des personnes et des familles

La plus grande retombée de la Coopérative d'habitation La Baraque se situe dans le domaine de l'amélioration des conditions socioéconomiques des personnes et des familles.

L'amélioration des conditions économiques

Le principal avantage pour les locataires de la Coopérative d'habitation La Baraque est celui de se loger à moindre coût ou à prix abordable. Les personnes rencontrées précisent que les locataires paient leur loyer en bas du prix du marché. Cinq années après la construction, la différence entre le coût des logements de La Baraque et la hausse du coût observée dans Saint-Sauveur et dans les autres quartiers centraux leur apparaît marquée.

Selon les locataires, un autre impact financier considérable est la diminution du coût de chauffage. Ils considèrent que la qualité de leur logement est meilleure. Ils ont accès à un logement neuf ou presque, bien isolé et muni d'échangeur d'air (Novoclimat).

Comme les membres de La Baraque ont un meilleur contrôle sur le coût de leur loyer, certains voient cela comme leur donnant « le pouvoir de rester en ville ». Une majorité des locataires ont déjà vécu dans les quartiers centraux et souhaitent y vivre encore longtemps.

Globalement, la diminution des dépenses liées aux coûts du logement et des frais afférents augmente le pouvoir d'achat des personnes et des familles, notamment le budget d'épicerie. Elles disent avoir un meilleur accès à des choix leur permettant de mieux manger.

16. Source : Cahier des membres de la Baraque.

Certaines personnes ont déclaré avoir développé une capacité financière suffisante pour économiser en prévision d'un projet (achat de voiture ou de maison, contribution à un REER, etc.).

La sécurité financière et sociale des personnes et des familles à faible revenu

L'impact financier est encore plus significatif pour les familles admissibles au programme de Supplément au loyer. Pour plusieurs, le PSL a permis d'alléger le fardeau économique, de sortir d'une situation financière critique et d'améliorer le sort des personnes et des familles.

• • •

*Ça fait une différence gigantesque dans la vie des personnes admissibles
au programme de Supplément au loyer.*

• • •

Les conditions financières étant sécurisées, une ouverture se crée sur des possibilités de choisir de nouvelles avenues. Avec fierté, les représentants de la Coopérative voient un lien entre le fait de participer à un projet collectif de logement et les opportunités qui s'ouvrent aux locataires sur le plan du développement personnel, professionnel et de la participation sociale. Habiter et s'impliquer au sein de la Coopérative ont un effet de tremplin vers d'autres expériences rendues possibles en raison de l'accès à la subvention au logement, des économies réalisées sur le coût du loyer et des liens sociaux qui se développent. Les exemples les plus souvent exprimés sont les rencontres entre les gens et l'intégration sociale des personnes, les retours aux études et les accès au marché du travail.

La bonne qualité de vie des enfants

Les enfants occupent une place importante à la Coopérative La Baraque. Ces derniers sont consultés sur l'aménagement de la cour et ils participent aux corvées organisées ainsi qu'aux activités sociales comme la fête de l'Halloween.

On retrouve à La Baraque une cinquantaine d'enfants qui se côtoient et jouent ensemble. Les enfants ont une grande autonomie qui s'observe dans le jeu libre ou les déplacements à pied vers l'école.

Les personnes rencontrées parlent d'une vigilance et d'une responsabilité collective concernant la sécurité, la socialisation et le bien-être des enfants.

Certains enfants vivent des difficultés familiales. Le fait de connaître d'autres adultes leur ouvre la possibilité de se réfugier temporairement dans un milieu significatif. Ainsi, la gestion des difficultés familiales est un peu plus facile.

Des enfants de familles séparées ont facilement accès à la présence de leurs parents lorsque ceux-ci vivent tous les deux dans l'un des logements de la Coopérative.

Le rapprochement des familles

Le fait de côtoyer une grande diversité de personnes et de familles améliore le capital culturel. Les réalités sociales et familiales sont prises en compte dans la sélection des locataires. Les locataires rencontrés identifient des retombées positives selon les différents types de ménage.

- **Pour les personnes seules** : esprit de famille et de communauté urbaine.

- **Pour les personnes âgées en colocation avec un membre de la famille** : autonomie et maintien à domicile.
- **Pour les personnes immigrantes** : communication en français et intégration sociale.
- **Pour les familles séparées** : accès à un logement pour chacun des parents et lien parents-enfants plus facile.
- **Pour les familles** : réseautage et échanges de nombreux services diversifiés.

• • •

*La vie est plus facile parce que quelqu'un n'est pas loin pour t'aider
sans que tu aies à le demander.*

• • •

La proximité des lieux génère un sentiment d'appartenance, de sécurité et l'entraide. L'implication offre aux personnes et aux familles la possibilité de construire ensemble un milieu de vie. La proximité du voisinage les amène à exprimer leur opinion, à respecter les autres membres et les points de vue de manière à entretenir de bonnes relations entre locataires.

Les retombées dans la communauté

La revitalisation du quartier Saint-Sauveur

Avant la construction, l'église abandonnée et le terrain adjacent étaient des lieux occupés par des consommateurs de drogues injectables. La Coopérative a contribué à améliorer l'image du quartier en revitalisant un secteur extrêmement délabré.

La structure des bâtiments de La Baraque est en harmonie avec l'architecture environnante. La construction d'un ensemble de logements neufs a eu un effet d'entraînement sur la rénovation des bâtiments avoisinants.

De plus, la Coopérative présente un modèle collectif de gestion immobilière hors de la tendance à convertir les bâtiments du quartier en condos. Par ailleurs, la proximité de La Baraque avec la coopérative de solidarité L'Étale (également construite sur le terrain de l'église) offre l'opportunité de promouvoir la diversité des modèles à l'intérieur du quartier.

La densification du quartier et la stabilité des services à proximité

Alors que la gentrification a tendance à s'étendre dans les quartiers centraux au profit des promoteurs commerciaux et immobiliers, l'arrivée de La Baraque a engendré la présence de 25 familles à faible ou moyen revenu et à maintenir dans le quartier la présence d'enfants. Les retombées sont d'autant plus grandes qu'à ces familles s'ajoutent celles vivant à la coopérative de solidarité L'Étale (25 unités). Ensemble, elles regroupent près d'une centaine d'enfants.

Selon les personnes interrogées, le logement familial est essentiel pour garder des services à proximité comme les écoles et les dépanneurs de quartier. La présence des coopératives (La Baraque et L'Étale) a certainement contribué à la sauvegarde et à la stabilité d'une école primaire vouée antérieurement à la fermeture.

• • •

Les enfants sont socialisés dans un environnement différent de la banlieue.

• • •

La vitalité sociale du quartier

La mixité sociale présentant d'autres types de modes de vie renforce le potentiel de changement sur les manières de vivre ensemble à l'intérieur du quartier et contribue à la participation sociale des locataires. Certaines personnes s'impliquent au sein du comité de citoyens, de coopératives et d'organismes à but non lucratif présents dans les quartiers centraux de la Ville de Québec.

Ensemble, les locataires créent de l'animation dans le quartier (fête de l'Halloween). Selon les besoins ponctuels, ils soutiennent des projets communautaires (ramassage de seringues dans le parc) ou organisent des actions citoyennes pour améliorer la sécurité dans les rues (signalisation routière).

En somme, la Coopérative d'habitation La Baraque est l'exemple d'un milieu de vie urbain accueillant, dynamique et sécuritaire pour les enfants et les familles.

Les obstacles actuels (2010-2015)

Dans l'ensemble, le maintien des conditions de vitalité nécessite de savoir s'adapter et répondre à un certain nombre de personnes, d'organisations, de situations et de dossiers complexes.

Le programme de Supplément au loyer et les acteurs concernés

Selon les administrateurs de La Baraque, le processus de gestion du PSL diminue leur capacité à répondre rapidement aux besoins des familles à faible revenu. D'une part, le pouvoir décisionnel lié à la subvention relève de l'OMH alors que le comité de sélection de la Coopérative a la responsabilité de gérer la liste d'attente et de veiller au maintien des unités attribuées par le programme de Supplément au loyer. D'autre part, les locataires n'informent pas nécessairement les administrateurs des décisions rendues par l'OMH concernant les modifications de cette subvention, lors de changements dans la situation du ménage. En conséquence, le temps d'attente entre la décision marquant la fin d'une subvention attribuée au loyer et l'information transmise à la Coopérative ralentit le processus de transfert de la subvention PSL aux ménages admissibles. Certaines personnes ont également des difficultés à faire les démarches nécessaires auprès de l'OMH allongeant ainsi le processus.

En plus des mécanismes de révision du système de pré qualification et de publication des suppléments au loyer disponibles déjà mentionnés, le comité Sélection sensibilise les personnes à l'importance d'effectuer la démarche confirmant leur admissibilité afin d'évaluer adéquatement le pointage. Prochainement, La Baraque explorera auprès de l'OMH la possibilité de reconnaître cette pratique de pré qualification afin de répondre plus rapidement au besoin des ménages à faible revenu.

Par ailleurs, certains administrateurs ont mentionné qu'il existe des difficultés de communication entre l'OMH et la Coopérative. Quelques personnes interrogées perçoivent, au sein du personnel de l'OMH, la présence d'une attitude non respectueuse et porteuse de jugements négatifs à l'égard des personnes à faible revenu. Des locataires ont dit ne pas se sentir suffisamment informés des décisions de l'OMH qui les concernent.

La gestion des difficultés liées au bâtiment

Selon les administrateurs, le suivi de la qualité du bâtiment est un dossier complexe à gérer. Peu de temps avant les entretiens de la présente étude, un problème post-construction a dû

être résolu à l'aide d'un conseiller juridique. De plus, des questionnements sont soulevés au sujet de la qualité de l'isolation. Ce type de dossiers pèse lourdement sur les responsabilités des administrateurs. Ces derniers doivent veiller à documenter le dossier et à sensibiliser les locataires à signaler tous les problèmes de construction en fonction de la garantie relative aux maisons neuves.

Le soutien de type « clé en main » et l'accès à la formation

Selon les coopérants rencontrés, la tendance à offrir un soutien de type « clé en main » s'éloigne des principes d'autonomie, de prise à charge et d'autogestion des affaires de la Coopérative. La Baraque est autonome et aspire à le rester c'est pourquoi l'organisation privilégie la formation de ses membres et l'acquisition de compétences en matière de gestion de la Coopérative plutôt que le recours à des services externes.

Toutefois, certains besoins de formation en matière de compétences techniques au sujet de la tenue des livres comptables, par exemple, sont plus difficiles à combler à l'interne parce que les ressources en soutien préfèrent offrir ce type de service au lieu de donner de la formation aux coopérants. La Coopérative doit donc contracter une partie de la comptabilité à l'externe alors qu'elle cherche à développer ses propres compétences parmi ses membres.

Des défis pour la Coopérative d'habitation La Baraque

L'exigence d'une implication régulière et soutenue

La gestion d'une coopérative d'habitation nécessite des travaux réguliers pour maintenir la qualité des lieux et, par conséquent, la qualité de vie. Bien que l'intention d'implication soit un critère de sélection, il est parfois difficile de trouver les bonnes personnes pour soutenir le projet coopératif. Le discours d'une personne en entrevue de sélection peut s'avérer contradictoire avec sa conduite une fois locataire.

De plus, les attentes et les exigences des comités quant à la contribution des locataires s'avèrent assez élevées. La participation aux tâches est comptabilisée et requière un certain nombre d'heures effectuées régulièrement pour chacun des membres. Or, quelques comités (conseil d'administration, finances, entretien) sont actifs à l'année alors que d'autres (sélection, aménagement) sont plus saisonniers. Cette situation rend plus difficile un engagement constant.

En outre, cette exigence, bien que partagée par les membres, tient peu compte de la réalité individuelle de chacune des personnes. Selon le point de vue exprimé par certains locataires, les différences personnelles (culture, rythme, condition de santé), familiales (monoparentalité, personne seule) et professionnelles (similitude entre vie privée et professionnelle) influencent la disponibilité à s'impliquer. La tolérance vis-à-vis de certaines limitations personnelles est un aspect sur lequel porter attention. Selon des locataires interrogés, il serait pertinent de composer avec la diversité des réalités, des capacités, des conditions qui peuvent influencer le degré d'implication.

Finalement, le départ d'un locataire impliqué peut diminuer la motivation des participants à un comité qui doit solliciter la contribution des autres membres de La Baraque. Le maintien de l'implication est donc un défi qui se pose en continu.

L'adaptation à l'évolution des situations familiales

Selon un représentant d'une organisation partenaire, les projets qui ne prévoient pas la réalisation d'une deuxième phase auront le défi de répondre adéquatement aux nouvelles réalités familiales (séparation, départ des enfants, vieillissement).

Selon les administrateurs, la mesure d'attribution interne et la diversité des logements (3^{1/2} à 7^{1/2}) disponibles répondront aux nouvelles réalités. Toutefois, les règlements actuels ne prévoient pas de moyens encourageant les personnes à prendre un logement plus petit au moment où leur situation familiale change de manière à pouvoir mettre les grands logements à la disposition des familles composées de plusieurs personnes. Donc, d'ici quelques années, La Baraque, qui est une coopérative familiale, devra trouver un moyen de s'ajuster aux réalités changeantes.

Le maintien des loyers à un coût abordable

Au cours des entretiens, des personnes ont souligné l'impact négatif de la gentrification sur la hausse de taxes foncières. Elles constatent que le contexte favorise la hausse des taxes, car elles sont fixées en fonction de la valeur de revente alors que les coopératives sont des entités ne pouvant être vendues. Alors, elles considèrent que des actions collectives devraient être entreprises par des membres engagés socialement afin de maintenir le coût des logements abordable au sein des coopératives.

La pression de la rentabilité des projets

De plus en plus, les ressources en soutien incitent au regroupement des coopératives afin de rentabiliser les projets en formant un parc locatif. Selon des personnes interrogées qui vivent en coopérative, cette tendance est nuisible aux relations de proximité entre les locataires. Au-delà d'une trentaine d'unités, il leur apparaît difficile de connaître suffisamment les autres locataires, de maintenir la vie coopérative à dimension humaine et de garder un contrôle sur sa gestion.

Coopérative d'habitation L'Aster, Grande-Rivière

L'origine du projet

L'idée de construire un édifice à logements pour des personnes retraitées est née en 2001. L'initiative est issue d'une dizaine de personnes âgées de $\pm$ 60 ans, touchées directement par une carence de logements locatifs pouvant répondre à leurs besoins, dans la municipalité de Grande-Rivière, en Gaspésie.

• • •

Il y avait beaucoup de gens rendus à leur retraite qui étaient encore utiles à leur milieu. Ils se trouvaient devant le défi financier de conserver une propriété devenue trop grande, trop pesante ou de s'en aller parce qu'il n'y avait pas d'alternatives.

• • •

Le comité promoteur a d'abord fait des démarches auprès de l'Office municipal d'habitation (OMH). Cependant, la mixité de la population visée (personnes autonomes à modeste et à faible revenu) ne pouvait répondre aux critères de l'OMH.

Par la suite, la recherche d'emplacement a conduit le comité promoteur dans un projet d'achat-rénovation d'un édifice vacant appartenant à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Les coûts trop élevés reliés à l'achat-rénovation et la complexité des démarches auprès de la SCHL ont fait en sorte que cette avenue a été abandonnée.

Le groupe s'est finalement tourné vers l'achat d'un terrain attenant à une école et sur lequel étaient situées des installations sportives. Cet espace était la propriété de la Commission scolaire René-Lévesque. Une partie de ce terrain acquis par la Coopérative sera donnée, par la suite, à l'OMH de Grande-Rivière pour la construction de la Résidence de la Rive, réalisée dans le cadre du programme AccèsLogis (ACL) volet 2. Celle-ci offre des services d'hébergement et de repas à des personnes âgées en légère perte d'autonomie.

Après analyse des différentes formes légales, le groupe promoteur décide, en 2004, de s'orienter vers la formule coopérative qui leur semble correspondre le mieux à leurs objectifs et à leurs intentions quant à l'implication des locataires dans la prise de décision et dans le partage des tâches reliées à l'entretien de l'édifice et au bon fonctionnement de la corporation.

La Coopérative a reçu l'engagement conditionnel de la part de la Société d'habitation du Québec (SHQ), en 2005, et l'autorisation définitive, donnant le feu vert à la construction, en mai 2008. La construction a commencé le 2 juin de la même année.

EN BREF

Mission : Offrir un logement collectif de qualité à des personnes âgées de 50 ans et plus, à faible et modeste revenu, vivant dans la MRC du Rocher-Percé. La Coopérative vise à :

- freiner l'exode des aînés actifs dans leur milieu;
- contrer l'isolement et l'insécurité;
- créer un milieu de vie stimulant propice à l'action et à la valorisation des individus.

Services : La Coopérative d'Habitation L'Aster compte 14 logements 5½.

Les travaux d'entretien des espaces communs intérieurs et extérieurs sont assumés par les membres de la Coopérative.

Les facteurs de réussite avant la construction (2001-2008)

La qualité du comité promoteur

La composition du comité promoteur, sa diversité, sa représentativité et sa crédibilité dans le milieu constituent la principale source de réussite de ce projet. Ce comité était formé de locataires potentiels, de citoyens, d'un élu et d'une personne représentant la Caisse Desjardins du Littoral gaspésien, tous convaincus du bien-fondé du projet. Ce comité était aussi soutenu par une chargée de projet du Groupe ressource en logements collectifs Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, en tant que groupe de ressources techniques (GRT) de la région.

• • •

Pour réussir n'importe quel projet, une personne toute seule ne peut pas aller bien loin. Ça prend du monde autour. Tout le monde autour de cette table a participé.

• • •

Le leadership individuel et collectif démontré par les membres du comité promoteur de même que la capacité de travailler en équipe et la complémentarité des expertises et des compétences sont des éléments majeurs qui ont permis de mener à terme ce projet d'envergure.

La vision commune de l'objectif à atteindre et le niveau élevé de conscience sociale ont donné lieu à un comité articulé et compétent dans l'analyse de la situation des aînés et dans le discours nécessaire à l'avancement du projet, donc un comité habile à

- demeurer fidèle à ses objectifs afin de répondre aux besoins de la population ciblée;
- analyser les enjeux;
- développer des argumentaires favorables à l'avancement des démarches auprès des partenaires du milieu et de la SHQ;
- effectuer des représentations politiques nécessaires au financement du projet;
- sensibiliser la population et favoriser son adhésion au projet.

Les membres du comité ont fait preuve de persévérance, de patience, de détermination et d'efforts soutenus sur une période de 7 ans (2001-2008). Le soutien mutuel dans les moments difficiles a été un aspect déterminant dans la poursuite de leur engagement en faveur du projet.

La réponse à un besoin de la population vieillissante

La réussite du projet repose aussi sur l'expression de leurs besoins et de leurs solutions par un noyau d'individus directement concernés. Ces personnes se sont impliquées pour être en mesure de demeurer dans leur milieu et pour permettre à d'autres ayant des revenus moindres de faire de même. La mixité économique a été un atout, car elle permettait de satisfaire une diversité de population et de mobiliser des partenaires du milieu.

Par conséquent, le projet pouvait satisfaire des personnes ayant un fort sentiment d'appartenance à leur milieu et le désir de rester à proximité de leur réseau familial et social, quel que soit leur revenu. Des gens d'expériences allaient aussi pouvoir poursuivre leur contribution à la vitalité de leur communauté.

La circulation de l'information

La transparence et la circulation de l'information auprès de la population, dont le comité promoteur a fait preuve, ont facilité l'adhésion d'un grand nombre d'acteurs autour du projet, ont favorisé la croissance du membership en soutien à la Coopérative et, à l'occasion, ont permis

d'amoindrir quelques réticences dans le milieu. Ainsi, l'information sur les différentes phases du projet, ses avancées et ses difficultés ont fait l'objet d'interventions publiques dans différents lieux :

- TV communautaire;
- Séances du conseil municipal;
- Rencontres avec des groupes du milieu;
- Assemblées générales de l'ensemble des membres;
- Assemblées publiques d'information.

La mobilisation du milieu

Les trois éléments précédents (la qualité du comité promoteur, la réponse à un besoin et la circulation de l'information) ont été déterminants dans la mobilisation de la communauté de Grande-Rivière en soutien à la réalisation de la Coopérative l'Aster.

En plus de celui de la Ville de Grande-Rivière précisé plus loin, le projet a reçu l'appui financier de diverses organisations, dont la MRC du Rocher-Percé et le centre local de développement (CLD). Sur le plan politique, la députée provinciale a octroyé un premier appui financier en tant que responsable de la région et un second en tant que ministre des Affaires municipales. Le projet a aussi reçu une contribution financière du ministère de la Santé et des Services sociaux et du ministère de l'Environnement.

Le soutien de la Caisse Desjardins du Littoral gaspésien a pris différentes formes : contribution financière et matérielle, soutien à des tâches administratives, participation au conseil d'administration provisoire, ameublement de la salle commune, reconnaissance de la contribution des membres. Selon le représentant de la Caisse interrogé, l'appui de cette institution financière se fonde sur les motifs suivants :

- Le soutien à une coopérative;
- La présence d'un projet novateur dans la communauté;
- La confiance dans le leadership et la crédibilité des promoteurs;
- Une disponibilité financière plus grande liée au regroupement de deux établissements financiers;
- La circulation continue de l'information entre le comité promoteur et conseil d'administration de la Caisse Desjardins.

Le positionnement de la Ville de Grande-Rivière

Dès le début, la municipalité a été favorable à ce projet qui allait répondre à un besoin identifié par des citoyens de Grande-Rivière. Cette ouverture s'est manifestée par

- des appuis politiques et financiers;
- une exemption de taxes et de paiements des services durant une période de 25 ans;
- le changement de zonage du terrain de fins sportives à des fins locatives;
- la participation au programme rénovation Québec permettant à la Coopérative d'avoir une contribution financière supplémentaire de la SHQ;
- la réalisation de démarches auprès de la MRC et du CLD afin de constituer le montant de la contribution du milieu exigée par la SHQ;
- la collaboration dans les représentations auprès de la commission scolaire pour éviter que le terrain ne fasse l'objet de spéculation.

Le soutien du groupe de ressources techniques en habitation

Très rapidement en 2001, le comité promoteur a fait appel aux services du GRT, car l'un de ses membres connaissait la ressource et la qualité de son expertise en matière de logement social et communautaire. La chargée de projet a grandement contribué à la compréhension des exigences du programme ACL, par ses connaissances et sa capacité de vulgarisation. Son soutien technique lié au projet et aux exigences bureaucratiques s'est avéré fort utile. Sa patience et son support moral dans les moments de découragements ont été marquants pour les promoteurs.

• • •

*La chargée de projet faisait partie de l'équipe! Si elle n'avait pas été là,
L'Aster n'existerait pas aujourd'hui!*

• • •

Des étapes stimulantes

Des personnes à l'origine du projet ont identifié certains événements qui ont eu une influence positive sur la continuité de leur implication vers la réussite du projet :

- L'acceptation de la commission scolaire de vendre le terrain de gré à gré (sans appel d'offres) et en fonction de la capacité financière de la Coopérative;
- Le changement de zonage du terrain par la municipalité;
- L'appui financier de la Ville de Grande-Rivière;
- L'engagement définitif de la SHQ;
- La croissance constante du membership, garante du soutien de la communauté.

Les obstacles rencontrés avant la construction (2001-2008)

La lenteur et la complexité des démarches

Il a fallu 7 ans de travail de mobilisation et d'organisation de la part des promoteurs avant que la SHQ accepte le projet conditionnellement à la consolidation du budget, suite à l'appel d'offres. Deux phases se distinguent : de 2001 à 2004, un projet de rénovation d'un édifice appartenant à la SCHL et, de 2004 à 2008, réalisation de la Coopérative sous sa forme actuelle. Durant ces 7 années, le comité promoteur a été confronté aux problèmes suivants :

- Des négociations difficiles avec la SCHL en ce qui a trait au premier site identifié;
- La complexité des démarches au sein de la commission scolaire pour autoriser la vente du terrain à la Coopérative sans appel d'offres;
- Le processus lié au changement de zonage;
- L'augmentation des coûts de matériaux et des services reliés à l'immeuble;
- Le temps de discussion et l'augmentation des coûts des professionnels (architecte, ingénieur, etc.).

Les exigences liées au programme AccèsLogis

La lenteur et la complexité des démarches sont aussi associées aux exigences de la SHQ. D'une part, le projet s'est buté à un refus de la SHQ concernant la construction de l'édifice sur un seul étage et l'aménagement d'un local réservé à la vie associative. Finalement, après négociations, la SHQ a autorisé la présence d'un local commun. Toutefois, la demande de construire les logements sur un étage n'a pas été acceptée.

• • •
Ça fatigue de négocier!
• • •

Certaines règles du programme ACL ont été modifiées durant cette période. De plus, le cadre financier défini par le programme a rendu difficile l'atteinte des objectifs budgétaires. La subvention additionnelle pour les régions éloignées, visant à se rapprocher des coûts admissibles dans les grands centres, n'était pas suffisante pour assurer le financement du projet.

D'autre part, le projet a été confronté à de nombreux réajustements reliés au dépassement de coûts, avant l'appel d'offres et, en 2007, lors de l'ouverture des soumissions. L'absence d'entrepreneurs locaux en mesure de réaliser une construction de cette ampleur a fait en sorte que le projet n'a pas pu bénéficier du « jeu de la concurrence » qui aurait pu avoir un effet positif sur les coûts de construction. Par la suite, il a fallu une année de négociation intense avec l'entrepreneur et la SHQ pour en arriver à une entente définitive.

L'ampleur de la contribution du milieu exigée par la SHQ

Compte tenu de l'absence de modulations pour les municipalités de moindre taille, il a été difficile de recueillir le montant nécessaire à la contribution du milieu.

Les promoteurs ont fait le choix de ne pas faire de collectes de fonds auprès de la population, car le groupe considérait que le logement social est une responsabilité politique et non une activité charitable nécessitant la contribution financière des citoyens. Par ailleurs, le territoire ne compte pas de grandes entreprises qui auraient pu être sollicitées pour effectuer des dons en soutien au projet.

• • •
La contribution du milieu, c'est l'énergie que la population met dans la mise en place de logements communautaires. C'est une responsabilité collective. C'est de la participation citoyenne dans la mise en place de biens communs.
• • •

De nombreuses démarches de représentations, dans le but de constituer la contribution du milieu, ont donc été effectuées par des rencontres et des envois de lettres auprès de diverses instances : municipalité, MRC, députés provincial et fédéral, ministères, Caisse Desjardins, fondations privées, etc.

Des réticences dans le milieu

Les réticences autour du projet de construction de la Coopérative ont été de trois ordres : peur de la concurrence, mauvaise perception du fonctionnement coopératif et méconnaissance des intentions de la municipalité.

• • •
C'était une minorité, mais ils faisaient beaucoup de bruit!
• • •

Certains propriétaires de logements locatifs ont eu peur de faire l'objet d'une concurrence déloyale. Ils craignaient de perdre des locataires potentiels pensant que la réduction de taxes par la municipalité allait diminuer considérablement les coûts des loyers dans la Coopérative. Ils ont déposé des plaintes formelles auprès de la Ville de Grande-Rivière. Les promoteurs de la

Coopérative se sont vus dans l'obligation de défendre leur projet, lors d'assemblées du conseil municipal au cours desquelles ces propriétaires étaient présents.

Des citoyens ont aussi émis quelques craintes causées par une mauvaise compréhension du mode de fonctionnement et des droits de propriété reliés à la formule coopérative. Ces personnes pensaient que les subventions municipales et provinciales allaient faciliter l'accès à la propriété privée par un petit groupe d'individus. Ces appréhensions se sont estompées par des rencontres publiques ou avec des groupes du milieu au cours desquelles le comité promoteur a expliqué les objectifs et le fonctionnement de la Coopérative auprès de la population.

Finalement, le projet a dû faire face à un mécontentement de citoyens qui ont demandé la tenue d'un référendum sur le maintien, par la municipalité, des installations sportives situées sur le terrain convoité par la Coopérative. Cette démarche était causée par la méconnaissance des intentions de la municipalité qui voulait relocaliser ces installations dans un endroit plus approprié. Les explications fournies par le conseil municipal ont fait avorter la tenue du référendum.

Les facteurs facilitants depuis la construction (2008-2015)

La contribution des locataires

L'attitude des personnes qui vivent dans la Coopérative est un des principaux facteurs actuels de réussite. Chacune des personnes du groupe contribue au maintien du climat familial qui existe depuis le début de la Coopérative.

La convivialité entre elles vient du fait que plusieurs personnes se connaissent de longue date, en tant qu'amis, parents ou anciens voisins. De plus, tous les nouveaux locataires sont bien accueillis.

Les gestes de solidarité et d'entraide entre les locataires sont très présents :

- Covoiturage pour l'hôpital, chez le médecin, à l'épicerie;
- Soutien lors de déménagements, réparations mineures, déplacement des objets dans les espaces de rangement;
- Support moral en cas de difficultés et, dans certains cas, soutien financier.

Les locataires ont développé un sentiment d'appartenance fort à la Coopérative et ils sont les meilleures personnes pour en faire la promotion dans le milieu, soit auprès de futurs résidents ou auprès de la population en général.

• • •

Ça donne de l'espoir à d'autres personnes (...) Nous autres quand on a été invité à s'en venir ici, les gens nous disaient : « On est tellement content pour vous autres. Puis, on espère à notre tour avoir notre place ».

• • •

Les qualités de l'immeuble

Les entrées individuelles et les balcons favorisent l'intimité de chacun. Les locataires sont très satisfaits des qualités de construction de l'édifice. L'aménagement des pièces est fonctionnel, offre une belle luminosité et met à leur disposition des espaces de rangement adéquats.

L'absence de corridors fait en sorte que les logements sont peu bruyants et que les odeurs de cuisson circulent peu d'un logement à l'autre.

L'environnement de l'édifice contribue à la qualité de vie des locataires. La Coopérative L'Aster est située au cœur de la Ville de Grande-Rivière, légèrement en retrait de la route 132. Les commerces et les services sont presque tous à proximité. Les balcons sont tournés vers la mer.

La sélection des locataires

La réputation de la Coopérative, son emplacement et la qualité du vivre-ensemble sont à l'origine de la facilité que possède la Coopérative à combler les logements vacants. La liste d'attente se constitue en continu et présente toujours un nombre suffisant de personnes permettant de faire une sélection avisée des nouveaux locataires.

Le processus de sélection est sous la responsabilité du conseil d'administration (CA). Il repose sur des critères qui permettent de « choisir les bonnes personnes » en fonction de la dynamique du groupe, de leur adhésion aux principes coopératifs et de la pérennité de la relève pour l'accomplissement des tâches de gestion, de vie associative et d'entretien. La connaissance des gens intéressés facilite la sélection par les administrateurs, car ces derniers ont déjà une bonne idée des besoins de ces personnes, de leurs types d'engagements, de leurs habiletés techniques et des qualités humaines qui pourront être utiles au sein de la Coopérative.

La qualité de la gestion et des règles de fonctionnement

Le conseil d'administration est composé de locataires et de personnes impliquées dans la communauté. Les administrateurs de l'extérieur possèdent un recul qui facilite certaines décisions. Chacun des membres du CA possède une expertise particulière qui est mise à profit dans la bonne marche de la Coopérative. Toutes ces personnes ont une très grande crédibilité dans la communauté.

Le trésorier et les membres du conseil d'administration disent effectuer un suivi de la gestion financière de la Coopérative de façon très rigoureuse. L'exemption du paiement des services municipaux (sauf pour les matières résiduelles évaluées au nombre de logements) a un effet positif sur le coût des loyers et sur le budget général de la corporation.

Selon les locataires, le conseil d'administration est à l'écoute de leurs problèmes et de leurs questionnements ou suggestions concernant la Coopérative. Une attention particulière est apportée à l'explication des motifs de tel ou tel fonctionnement ou ajustement, lorsque cela s'avère nécessaire.

Les règlements sont clairs et partagés par tous. Ils ont été décidés par l'ensemble des locataires à partir de leur expérience de vécu collectif au cours des trois premières années de la Coopérative. En effet, par la réalisation d'un sondage, chacun des locataires a pu donner son point de vue sur les règlements à mettre en place ou à resserrer. La participation à l'élaboration de ces règles favorise l'adhésion générale et leur mise en application.

La formule coopérative

La formule coopérative est un facteur de réussite, car elle favorise la collaboration et le renforcement de l'action collective.

Les résidents contribuent dans la mesure de leurs capacités et de leurs intérêts à l'entretien extérieur et intérieur permettant ainsi de maintenir un coût de loyer plus bas. Ils sont aussi

impliqués dans l'organisation d'activités sociales facilitant la présence d'un bon climat entre les locataires.

Ces personnes développent un plus grand sentiment d'appartenance à cause de leur implication dans l'entretien de l'immeuble, au sein des comités et dans la gestion de la Coopérative. De plus, elles sont fières de contribuer à ce projet collectif qui rend service à bon nombre de personnes.

• • •

Si on regarde l'organigramme, il y a 18 personnes qui ont des charges sur 22. Les 4 autres, ce n'est pas parce qu'elles ne veulent pas, c'est parce qu'elles ne peuvent pas. Si on était dans un organisme à but non lucratif, je suis loin d'être sûr qu'on aurait autant de collaboration (...) les principes de la Coopérative, on les applique régulièrement pas juste dans la théorie. On les répète. On les met en pratique tous les jours.

• • •

L'implication ou le rayonnement dans la communauté

La Coopérative L'Aster est très bien acceptée dans le milieu. Elle compte plus de 200 membres.

Une excellente collaboration s'est installée, dès le début, avec la Résidence de la Rive : accueil de membres de la Coopérative correspondant aux critères de pertes d'autonomie légères ou modérées, aménagements extérieurs communs, plan d'évacuation commun (aménagements physiques à réaliser concernant le plan d'évacuation).

L'organisme est impliqué au sein d'organisations régionales qui favorisent le développement du logement social et communautaire. Il a déjà délégué un représentant au sein du conseil d'administration du GRT. La Coopérative est aussi membre actif du Regroupement de l'habitation sociale et communautaire Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine.

Les retombées auprès des locataires

Bien que toutes les catégories d'acteurs aient été interrogées à ce sujet, ce sont principalement les locataires qui ont partagé leurs perceptions au sujet des effets relatifs à leur expérience au sein de la Coopérative. De manière générale, ils considèrent qu'habiter à la Coopérative d'habitation L'Aster contribue au maintien et à l'amélioration de leur qualité de vie.

Le maintien de la santé physique et psychologique

Les locataires pensent que demeurer dans la Coopérative a un effet sur le ralentissement de leur perte d'autonomie liée au vieillissement grâce à leur participation à des décisions qui les concernent, à leur contribution aux travaux reliés à l'entretien intérieur et extérieur, à l'organisation d'activités de tous genres et au réseau social qu'ils consolident. L'accessibilité des services à distance de marche contribue au maintien d'une bonne santé physique. Ils mentionnent aussi posséder une meilleure santé psychologique de par la baisse du stress et des inquiétudes et la diminution de la charge liée à l'entretien intérieur et extérieur d'une propriété ou d'un logement.

Un sentiment de sécurité se crée relativement à la connaissance de longue date des autres locataires ou par la création d'un nouveau réseau social. La qualité de l'éclairage à l'extérieur de l'édifice et dans la municipalité contribue aussi à ce sentiment de sécurité.

La consolidation du réseau social

La vie dans la Coopérative favorise la consolidation ou le développement d'un réseau social stimulant. Pour certaines personnes, la proximité des voisins diminue leur sentiment de solitude. Pour d'autres, elle permet de retrouver des amis ou d'habiter à proximité de leur famille : enfants, frères, sœurs, etc.

Chacun est responsable d'une charge particulière ou s'implique dans un comité en fonction de ses intérêts ou de ses habiletés : conseil d'administration, entretien, environnement, vie associative. Le plaisir de vivre ensemble se manifeste par des gestes d'entraide (covoiturage, dépannage de voiture, transport d'objets lourds, etc.) et par la réalisation d'activités communes spontanées ou organisées.

• • •

*Ici, il y a comme des traditions. Le matin tôt, les hommes sont sur l'autre côté,
au soleil sur les petits bancs et ça placote.*

• • •

La mixité économique et l'ouverture des locataires favorisent la présence d'un milieu sans préjugés où tous se sentent accueillis. Le groupe et la configuration individuelle des entrées et des balcons favorisent l'instauration d'un équilibre entre la vie sociale et l'intimité de son logement. Les locataires développent rapidement un sentiment d'appartenance à la Coopérative.

• • •

*Pas question de croyance ici, de langue, de couleur! Tout le monde est égal.
Ça vient tout seul. Tu fais partie de la gang.*

• • •

La proximité des familles

Toujours selon les locataires, leurs enfants éprouvent une grande satisfaction concernant la qualité de vie de leurs parents. Ceux qui habitent la région apprécient que leurs parents vivent à proximité de leur lieu de résidence.

Une sécurité financière

Des résidents de la Coopérative considèrent que le montant du loyer est moins élevé que les coûts d'entretien d'une maison ou d'un logement privé, particulièrement quand on vit seul. D'autant que la perte d'autonomie due au vieillissement entraîne souvent le recours à l'achat de services pour l'entretien extérieur et intérieur du lieu d'habitation.

Pour les personnes qui ont un faible revenu et qui bénéficient du programme de Supplément au loyer, le coût de la location de l'appartement est peu élevé, ce qui laisse une plus grande part de revenus pour subvenir à d'autres besoins.

La participation à la vie démocratique de la Coopérative

Les personnes qui sont à l'origine du projet sont très satisfaites d'avoir eu l'opportunité de prendre les décisions relatives au type d'habitation souhaitée et à l'emplacement de la Coopérative.

Les locataires interrogés apprécient de participer à un projet collectif qui répond à leurs besoins, à leurs intérêts et à leurs attentes. Ils témoignent d'une grande satisfaction à être partie prenante des décisions concernant le fonctionnement de la Coopérative et tout autre sujet.

La contribution au renforcement de la communauté

La présence de la Coopérative permet le maintien du domicile dans leur milieu (la municipalité de Grande-Rivière ou la MRC du Rocher-Percé) où on est né, où on a vécu sa vie adulte. La satisfaction générée par la qualité du logement et le réseau social favorisent la stabilité résidentielle. Peu de locataires ont quitté la Coopérative depuis ses débuts, sauf en cas de décès ou de problèmes de santé.

Les locataires éprouvent une grande fierté relativement à la réputation de la Coopérative dans le milieu.

L'accès à un environnement adéquat

Les locataires apprécient énormément leur milieu de vie paisible, à proximité de la mer et des services à distance de marche : épicerie, pharmacie, dépanneur, restaurant, Caisse Desjardins, bureau de poste.

• • •

Il y a aussi l'environnement visuel, voir la mer tous les matins. J'ai été élevée face à la mer. J'ai vécu pendant quarante ans dans ma maison face à la mer (...) Il n'y a pas un matin où je ne dis pas : « La couleur de la mer, ça change tous les matins ».

• • •

Les retombées dans la communauté

Le maintien de citoyens actifs dans leur communauté

Selon les personnes interrogées, la retombée la plus importante pour la communauté de Grande-Rivière est de pouvoir maintenir, dans leur milieu, des citoyens actifs. Leur présence contribue au dynamisme de la municipalité. La Coopérative est aussi un avantage pour les personnes plus jeunes qui voudront demeurer à Grande-Rivière, car elle offre une opportunité complémentaire au marché locatif.

D'autre part, les résultats positifs de la Coopérative de diverses natures (mobilisation citoyenne, participation de la municipalité, retombées économiques, aménagement extérieur, etc.) ont facilité l'acceptation sociale de la Résidence de la Rive, un projet AccèsLogis de l'OHM de Grande-Rivière, construit sur le même terrain.

La contribution à l'économie locale

Le marché des maisons unifamiliales est relativement restreint à Grande-Rivière. Or, une bonne partie des résidents de la Coopérative l'Aster ont libéré des maisons qui ont été rachetées par des familles.

• • •

C'était un avantage pour la Caisse Desjardins, au niveau hypothécaire. Ça libérait des maisons. Je pense que toutes les maisons ont été reprises par des familles qui voulaient s'installer dans le coin.

• • •

Par ailleurs, la Coopérative favorise l'achat local pour les services d'entretien et de réparation de l'édifice. Les locataires quant à eux consomment à proximité un grand nombre de services : épicerie, dépanneur, salon de coiffure, restaurants, station-service, pharmacie, poste, Caisse Desjardins, etc.

La vitalité du milieu

Au cours des dernières années, un pôle dynamique s'est créé autour de la Coopérative avec l'installation à proximité de la Résidence de la Rive, du local de l'Âge d'or, d'un centre à la petite enfance et d'une entreprise d'aide domestique.

La Coopérative l'Aster est devenue une fierté pour la communauté. La population a développé une perception positive de cette initiative, principalement par la participation de différents types d'acteurs (des citoyens impliqués depuis le début des démarches ou de la fondation légale de la corporation, une membre du CA de l'OMH, une personne représentant de la Caisse Desjardins). Le membership de la Coopérative ne cesse d'augmenter. Plusieurs membres souhaitent y habiter le moment venu alors que d'autres sont des personnes sympathisantes qui reconnaissent la pertinence de ce projet pour la population, pour la Ville de Grande-Rivière et pour la MRC du Rocher-Percé.

La reconnaissance et la visibilité

La Coopérative L'Aster a reçu quelques hommages qui rejaillissent sur la communauté de Grande-Rivière :

- 2013 : 2^e Prix provincial de la Confédération des coopératives du Québec pour ses bons coups dans la communauté;
- 2014 : Reconnaissance par la Caisse Desjardins du Littoral gaspésien pour l'entreprise coopérative de l'année;
- 2015 : Certification de reconnaissance comme entreprise d'économie sociale par le Pôle régional en économie sociale Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine.

Des défis pour la Coopérative L'Aster

L'entretien de l'édifice

La Coopérative a rencontré peu d'obstacles depuis que la phase de construction est terminée. Toutefois, le conseil d'administration a quelques inquiétudes en ce qui a trait aux coûts reliés à l'entretien de l'édifice. La réserve de remplacement est limitée et déjà quelques réparations ont dû être effectuées. Le budget est tenu de manière très serrée et il existe peu de marge de manœuvre pour des imprévus.

Le vieillissement des locataires actuels

Une des préoccupations de la Coopérative consiste à être en mesure de répondre à des besoins éventuels liés au vieillissement des locataires et à la conservation de leur autonomie. À titre d'exemple, quelques locataires du 2^e étage, qui éprouvent une diminution de leur mobilité, auraient besoin d'un ascenseur individuel au lieu de gravir les escaliers. Les programmes d'adaptation de domicile prévoient des démarches individuelles, alors que la Coopérative voudrait être propriétaire de ce matériel afin de pouvoir le conserver lors de changements de locataires.

Le maintien des principes coopératifs

Depuis que les promoteurs ont fait le choix de la formule coopérative, les valeurs et le mode de fonctionnement ont été consolidés, car les locataires, les administrateurs et l'ensemble des membres ont respecté cette orientation. Toutefois, le maintien à long terme des principes coopératifs pourrait s'avérer fragile. Afin de s'assurer de la pérennité de ces principes, le conseil d'administration porte une attention particulière à la sélection des locataires concernant :

- leur volonté de s'engager et de poursuivre la vivacité des valeurs et du fonctionnement coopératifs;
- leur capacité à vivre en groupe;
- leur contribution à la relève pour les travaux d'entretien.

La réponse aux besoins grandissant dans la communauté

Les besoins de la population ciblée (personnes âgées toujours autonomes) de la MRC du Rocher-Percé sont plus grands, à court et moyen terme, que la capacité de location de la Coopérative. En 2015, une dizaine de ménages en attente étaient prêts à venir y habiter et environ cinq autres pourraient l'être dans un horizon de 5 ans. Or, il y a seulement un ou deux logements qui se libèrent chaque année.

Les besoins d'augmenter le nombre d'unités, par une deuxième phase, sont documentés, mais le groupe ne pense pas posséder l'énergie nécessaire pour faire une autre démarche auprès de la SHQ à moins d'avoir des garanties qu'il y aurait moins d'obstacles liés au programme ACL.

De plus, en janvier 2015, la SHQ a annoncé de nouvelles mesures qui laissent peu de place au développement de projets de logement social et communautaire dans la région de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine. Selon le GRT de ce territoire, les mesures suivantes auraient pour effet de rendre difficile la réalisation d'une deuxième phase pour cette coopérative :

- La majoration de 5 % des coûts maximums admissibles (CMA). Retour aux CMA 2009-2010;
- L'indexation de 1 à 5 % additionnelle des CMA lorsque la contribution du milieu dépasse 20 %;
- L'augmentation de la subvention additionnelle de 4 000 \$ à 8 000 \$ par unité de logement en régions éloignées et petites municipalités;
- L'aide à l'occupation du territoire (AOT) lorsque la contribution du milieu dépasse les 20 % des CMA¹⁷.

La Résidence de la Rive en bref

La Coopérative l'Aster a donné une partie de son terrain à l'OMH de Grande-Rivière afin de rendre possible la réalisation de la Résidence de la Rive, dans le cadre du volet 2 du programme ACL, visant l'hébergement avec services de personnes âgées en perte d'autonomie légère ou modérée. La Résidence compte 20 unités de logement et offre des services de repas.

Le vieillissement de la population habitant dans les logements gérés par l'OMH a mené à la construction de cette résidence. Les retombées auprès des locataires et de la communauté, identifiées lors de l'entrevue avec deux responsables, sont en grande partie similaires à celles

17. Voir le communiqué du Groupe ressource en logements collectifs Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, *La Société d'habitation du Québec abandonne la Gaspésie et les Îles-de-la-Madeleine*, 3 février 2015.

énoncées à Sainte-Émélie-de-l'Énergie concernant la Résidence Dr Lucien-Ferland. Cette initiative est présentée dans les pages qui suivent.

Toutefois, en ce qui a trait aux obstacles rencontrés avant la construction, la période de recherche de financement de la contribution du milieu et d'ajustements aux critères de la SHQ a été plus courte. Le fait d'être un projet de l'OMH semble avoir facilité les démarches.

Par ailleurs, le défi actuellement consiste à ce que l'OMH soit en mesure de répondre aux besoins grandissants liés au vieillissement des résidents, dans un contexte où son expertise se situe davantage auprès des familles et des personnes seules à faible revenu qui sont les populations généralement ciblées par ces structures municipales.

Résidence Docteur Lucien-Ferland, Sainte-Émélie-de-l'Énergie

L'origine du projet

L'idée de construire une résidence pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie est née en 1999, dans le cadre de la démarche citoyenne visant le développement de Sainte-Émélie-de-l'Énergie, dans Lanaudière. Cette démarche était initiée par différents partenaires du milieu dont la MRC, la Société d'aide au développement des collectivités (SADC), le Carrefour Jeunesse-Emploi et le CLSC de Matawinie. Au cours d'une des rencontres, une centaine de personnes regroupant des citoyens, des membres du conseil municipal, des représentants de groupes communautaires ou autres se sont prononcées sur les besoins, présents dans la municipalité, qui pourraient faire l'objet de projets collectifs. L'exercice de priorisation, subséquent à l'identification des besoins, a permis de cibler la réalisation d'une résidence communautaire pour les personnes âgées comme étant le projet à mettre de l'avant.

Un comité promoteur du projet a été formé. Il était composé de personnes âgées en tant que locataires potentiels ou non, de la mairesse et d'un conseiller municipal, de quelques citoyens, de membres de groupes du milieu et d'une chargée de projet du Groupe d'aménagement de logements populaires (GALOP) qui est le groupe de ressources techniques en habitation dans la région de Lanaudière. Ce comité a aussi été accompagné par un organisateur communautaire du CLSC de la Matawinie. Le centre local de développement (CLD) de la MRC s'est joint au comité, lors de rencontres visant à obtenir un financement dans le fonds dédié à l'économie sociale.

De nombreuses démarches ont été effectuées afin de réaliser ce projet, dont celles auprès du conseil municipal, en ce qui a trait au don d'un terrain sur lequel était situé le parc Dr Lucien-Ferland. La recherche de financement nécessaire pour constituer la contribution du milieu exigée par la Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'élément notable de ce processus.

Ce groupe a travaillé sans relâche durant 6 ans avant d'avoir l'autorisation par la SHQ pour procéder à la construction de la résidence. Les premiers locataires ont pris possession de leur logement entre le printemps et l'automne 2006.

Les facteurs de réussite avant la construction (1999-2006)

L'engagement et la détermination des membres du comité provisoire

La composition du comité provisoire est un élément déterminant de la réussite de ce projet. D'abord, la participation des résidents potentiels a permis de demeurer proche de leurs besoins. De plus, leur présence apportait une figure humaine à la future construction.

La diversité au sein du comité a aussi été une force, car elle représentait une complémentarité d'expertises en collectes de fonds, en réalisation de projet d'envergure, en gestion de projet

EN BREF

Mission : Offrir un logement et un milieu de vie agréable répondant à leurs besoins, à des personnes âgées en légère perte d'autonomie, à faible et modeste revenu.

Services : La Résidence Dr Lucien-Ferland compte 15 unités : 14 logements 3½ et 1 studio.

Le service de deux repas/jour est obligatoire et inclus dans le coût du loyer.

Chaque personne y résidant porte sur elle un système de surveillance relié à une centrale d'urgence et à deux résidents.

La résidence compte 3 employés à la cuisine qui se partagent un horaire de 7 jours/semaine et 1 employé à l'entretien des espaces communs intérieurs et extérieurs.

d'habitation, en mobilisation de la population, etc. Le comité possédait également des caractéristiques essentielles au succès de leurs démarches : la capacité de travailler en équipe, un grand sens de l'organisation et une polyvalence dans les différents types de tâches à accomplir.

La patience et la persévérance étaient aussi au rendez-vous, car tous avaient à cœur la finalité du projet, c'est-à-dire faire en sorte que les personnes âgées puissent demeurer dans leur village. Le soutien mutuel dont les membres du comité ont fait preuve s'est avéré très utile devant la lenteur des démarches et de l'atteinte de résultats.

Leur vision commune du bien-fondé du projet, leur engagement dans leur milieu, leur connaissance des personnes et des groupes de même que leur détermination ont contribué à mobiliser la communauté autour du projet de résidence et à rassembler le montant nécessaire à la contribution financière du milieu.

La réponse à un besoin dans la communauté

Dans un premier temps, l'expression de ce besoin est la résultante d'une réflexion collective lors d'une démarche de consultation citoyenne regroupant des personnes ayant des préoccupations concernant divers types de populations (familles, aînés, jeunes, etc.) et dans différents domaines (qualité de vie, environnement, développement communautaire, tourisme, etc.). La volonté collective de maintenir les personnes aînées dans leur village est devenue la priorité du plus grand nombre.

De plus, la connaissance de personnes âgées qui éventuellement auront accès à la résidence et pourront demeurer dans leur milieu auprès de leur réseau familial, social et d'engagement communautaire a été une source de motivation pour les citoyens qui se sont impliqués de diverses façons dans la réussite de ce projet.

Par ailleurs, plusieurs citoyens avaient été témoins de difficultés d'adaptation et de pertes de repères vécues par des connaissances parties vivre dans de grandes résidences ailleurs dans la région. Elles souhaitaient éviter cette situation à d'autres personnes âgées.

La mobilisation de la communauté autour du projet

Le désir de répondre à un besoin d'une partie importante de la population de même que la volonté de participer à un projet stimulant et structurant dans la communauté ont été une source de mobilisation.

La crédibilité des membres du comité, reposant sur la qualité de leur engagement dans le milieu, et leur leadership (particulièrement celui de la mairesse) ont également été rassembleurs.

• • •

Je pense que c'est une synergie, c'est une concertation de différentes personnes qui avaient un but commun qui a fait en sorte que ça a fonctionné.

• • •

Ainsi, la population de Sainte-Émélie-de-l'Énergie (citoyens, élus, groupes du milieu, gens d'affaires, etc.) a démontré son adhésion au projet de diverses façons : contributions aux activités de collecte de fonds, dons par des organismes et par des particuliers, participation aux différents comités : promoteur, financement, vente de maisons.

La résidence a reçu l'appui de différents organismes de développement présents sur le territoire de la municipalité ou de la MRC : SADC, CLD, CLSC, Caisse Desjardins.

Les personnes âgées ont été très présentes elles aussi qu'elles aient ou non signifié leur intérêt à devenir locataires de la résidence. Elles ont participé individuellement et en tant que représentants de deux associations actives dans la municipalité : l'Âge d'or et l'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR).

Le positionnement de la municipalité

L'appui de la municipalité s'est manifesté de la façon suivante :

- Participation et leadership de la mairesse au sein du comité provisoire;
- Implication d'un conseiller municipal;
- Unanimité autour du projet de la part des membres du conseil;
- Circulation continue de l'information entre le comité promoteur et le conseil municipal;
- Appuis politiques et financiers (exemptions de taxes de 25 ans);
- Ouverture à transformer le parc en résidence et don de ce terrain;
- Soutien technique des employés de la municipalité (secrétariat, photocopies, etc.).

Le soutien à la réalisation du projet

Le comité promoteur a été accompagné, au cours du processus de réalisation du projet, par un organisateur communautaire du CLSC de Matawinie et par une chargée de projet du GRT.

La collaboration avec le GRT s'est installée rapidement, car le GALOP est connu et impliqué dans la région. Sa présence a facilité la compréhension du programme AccèsLogis (ACL) par les membres du comité provisoire et la liaison avec la SHQ. L'expertise du GRT s'est avérée pertinente et indispensable dans plusieurs étapes du projet : la rédaction des demandes de financement, les correspondances avec la SHQ, l'élaboration de l'appel d'offres, les modifications des plans, les exercices de calcul des coûts et de choix de matériaux, etc.

La chargée de projet et l'organisateur communautaire ont tous deux contribué au « soutien moral des membres du comité » dans les moments de découragements.

Des étapes stimulantes

Les personnes à l'origine du projet ont mentionné que certains événements ont eu une influence positive sur la continuité de leur implication vers la réussite du projet :

- Le don du terrain par la municipalité;
- La visualisation du futur édifice et des logements sur des plans;
- L'engagement conditionnel de la SHQ;
- La croissance de la contribution du milieu.

De plus, la visite de résidences semblables, dans d'autres localités, a permis au comité promoteur de voir les résultats concrets et positifs des efforts déployés pour réaliser ce type de projet et de comprendre le fonctionnement une fois la résidence construite et habitée.

Les obstacles rencontrés avant la construction (1999-2006)

L'ampleur de la contribution du milieu exigée par la SHQ

La contribution du milieu a été le principal obstacle rencontré par le comité promoteur, car la SHQ ne prévoit pas de modulations pour les municipalités de moins grande taille. Ainsi, à Sainte-Émélie-de-l'Énergie la somme qui devait être amassée équivalait à environ 285 \$/habitant. Le temps requis pour rassembler cette somme a fait en sorte que le projet a été considérablement ralenti.

La recherche de financement a nécessité la création d'un comité spécifiquement centré sur cette tâche. Des dizaines de personnes ont participé à l'organisation de très nombreuses activités :

- Collectes de fonds de toutes sortes;
- Sollicitation « porte-à-porte » auprès des citoyens;
- Représentations auprès des entreprises et des commerçants de la municipalité;
- Démarches de soutien financier auprès des groupes du milieu ou de la région;
- Recensement et rédaction de demandes auprès des fondations susceptibles de supporter le projet (un seul résultat positif).

• • •

On travaillait un projet semblable dans une autre municipalité à la même période et le montant était à peu près similaire au niveau de la contribution (...) 1 500 de population à Ste-Émélie et 15 000 dans l'autre municipalité.

• • •

La lenteur des démarches auprès de la SHQ

La SHQ exigeait que les promoteurs constituent une liste de trois résidents potentiels par logement à venir, contrairement à la pratique constatée dans d'autres projets, de deux noms par unité. Selon les initiateurs du projet, cette demande serait liée à l'inquiétude de la SHQ quant à la capacité de la résidence à conserver un bon taux d'occupation à moyen terme, conséquemment au risque de dévitalisation du territoire. De plus, la SHQ souhaitait éviter les difficultés vécues lors d'une expérience antérieure dans un projet communautaire financé par la Société d'hypothèques et de logement (SCHL).

Par ailleurs, au cours de cette période, quelques campagnes électorales et changements de gouvernements sur la scène provinciale et fédérale ont fait en sorte que l'appareil bureaucratique de la SHQ a été freiné.

Il a donc fallu 6 ans de mobilisation et d'organisation avant que la SHQ accepte le projet conditionnellement à la consolidation du budget, à la suite de l'appel d'offres. Durant ces années, le comité provisoire a été confronté aux problèmes suivants :

- Roulement de personnel au sein de la SHQ;
- Augmentation des coûts des services et de construction quant à la main-d'œuvre et aux matériaux;
- Augmentation des coûts des professionnels : architecte, ingénieur, etc.;
- Réajustements fréquents du budget en fonction des augmentations des coûts et des changements liés au programme;
- Révision des plans à plusieurs reprises.

• • •

On a organisé une rencontre avec le président directeur général [de la SHQ] pour le sensibiliser aux communautés rurales. Le problème, c'est que c'est toujours à recommencer. Deux-trois mois après, il a été déplacé, il n'était plus président.

• • •

Des réticences dans le milieu

Le projet a subi une certaine perte de confiance parmi des citoyens quant à la capacité du milieu à réussir un projet communautaire. Cette situation reposait sur les difficultés rencontrées lors d'une initiative antérieure de logements pour personnes âgées, soutenue par la SCHL. La corporation éprouvait des problèmes financiers causés, en partie, par un manque de locataires. Les besoins exprimés par les aînés étaient davantage de l'ordre d'un logement avec services de repas et de surveillance alors que cet édifice à logements n'en offrait pas. L'immeuble a été vendu au secteur privé. Plusieurs des personnes réfractaires craignaient que la municipalité soit responsable du déficit dans l'éventualité où le projet ne fonctionnerait pas entraînant ainsi une hausse de taxes.

Par ailleurs, la résidence était perçue comme étant de la concurrence déloyale par des propriétaires de logements, dont celui qui avait acquis l'édifice soutenu par la SCHL. Ces propriétaires ont effectué des représentations auprès de la municipalité afin de faire avorter le projet.

Ces perceptions négatives ont été surmontées par la sensibilisation individuelle et collective réalisée par les membres du comité promoteur et les élus impliqués dans la démarche. Cette opération de sensibilisation a requis, de la part des initiateurs, du temps et des énergies qui auraient pu être investis dans la réalisation du projet.

Le comité promoteur a aussi éprouvé des difficultés relativement à la constitution de la liste de locataires potentiels exigée par la SHQ. Les réticences des gens âgés étaient influencées, d'une part, par l'échec du projet communautaire antérieur. D'autre part, tant qu'il n'était pas possible de voir l'aménagement des logements et de connaître la teneur exacte et la qualité des services offerts (alimentation, sécurité, entretien, etc.), la résidence demeurait un concept abstrait pour la population ciblée.

Un événement ponctuel

L'incendie d'une entreprise du territoire a ralenti le projet, par la diminution de la disponibilité du conseil et des réserves financières de la municipalité dont une partie aurait pu être investie dans le projet de résidence.

Les facteurs facilitants depuis la construction (2006-2015)

La contribution des locataires

Les résidents participent à créer un climat familial et convivial, de solidarité, d'entraide, d'ouverture aux nouvelles personnes et à la communauté. Ils s'impliquent à l'intérieur de la résidence en dressant les tables avant les repas, dans le système de surveillance, au sein du conseil d'administration, dans les activités de loisir, etc. Le petit nombre d'unités de logement facilite également l'instauration de cette atmosphère.

En exprimant leur satisfaction quant à qualité du vivre-ensemble, de leur logement et de la nourriture, les résidents contribuent au bouche-à-oreille, principale source de recrutement de futurs locataires.

Les façons de faire et la qualité des services offerts

Le personnel de la résidence fait preuve d'un savoir-faire et d'un savoir-être qui favorise le respect et la dignité des personnes. Ils sont « de bonne humeur, serviables, aimables ». Les résidents se disent « aux p'tits soins ».

La qualité de la nourriture est un élément déterminant quant à leur satisfaction. Les repas sont équilibrés. Le choix des menus correspond aux habitudes alimentaires des personnes de cette génération, tout en tenant compte de leur santé. À titre d'exemple, le personnel de la cuisine a graduellement réduit les gras, le sucre et le sel.

La disponibilité de la salle commune pour recevoir la famille et les amis et organiser des activités sociales ainsi que l'ouverture à ce que les proches prennent le repas avec les locataires facilitent le maintien du réseau familial et social.

Le système de surveillance individuel en cas de malaise et la limitation de l'accès à l'édifice, par un système d'interphone, sont des éléments qui sécurisent les résidents.

Par ailleurs, plusieurs éléments relatifs à l'immeuble constituent, selon les locataires, des facteurs de réussite :

- L'aménagement des logements, la luminosité et l'insonorisation;
- L'espace de rangement personnel à l'intérieur de chacun des logements;
- La propreté des corridors et de la salle commune;
- La présence de détecteurs de fumée.

La gestion de la résidence

Le conseil d'administration est composé de locataires et de personnes impliquées dans la communauté. Cette pratique rend moins lourde la gestion de la résidence pour les locataires que s'ils avaient à la faire entre eux. De plus, les décisions ne reposent pas seulement sur la responsabilité des administrateurs qui sont aussi des locataires. Le risque de manque de recul ou de conflit d'intérêts devient moins possible. D'autre part, les insatisfactions de résidents face à des décisions prises ne sont pas dirigées vers les locataires-administrateurs. Cela évite la polarisation entre les deux types de locataires.

Les membres du conseil d'administration sont à l'écoute des problèmes que les locataires peuvent rencontrer en ce qui a trait aux différents aspects de la résidence. Lorsque nécessaires, des ajustements sont apportés. Un effort est fait pour expliquer les motifs des décisions ou des modes de fonctionnement.

Depuis les tous débuts, le conseil d'administration a fait preuve d'une saine gestion des finances de l'organisme. Le prix fixe du coût du loyer incluant deux repas obligatoires par jour facilite la planification budgétaire. Cette règle évite aussi des discussions avec des locataires qui voudraient se faire rembourser des repas, en cas d'absence, ou qui seraient insatisfaits des coûts reliés à la nourriture.

Plusieurs tâches administratives sont réalisées bénévolement par une administratrice-citoyenne à raison de 3 ou 4 heures par semaine. Des administratrices-locataires s'impliquent dans la

signature des baux, l'accueil des fournisseurs, l'organisation d'activités sociales, etc. Le coût de location du système de surveillance par des détecteurs individuels (bracelet ou collier) et la contribution de locataires, à titre de personnes disponibles sur place en cas d'urgence, présentent une dépense moins élevée que l'embauche de personnel pour assumer la surveillance 24/7. Ces formes de bénévolat diminuent les coûts relatifs à la gestion, à la surveillance et à la vie communautaire. Ces façons de faire facilitent la capacité du conseil d'administration à maintenir des coûts de loyer peu élevés considérant la qualité des logements et des services.

Les logements vacants sont faciles à combler en raison de la crédibilité de la résidence, de la reconnaissance de la corporation par les citoyens, de la qualité des services (alimentation, entretien, surveillance) et des logements (grandeur, propreté, environnement sécuritaire, isolation adéquate pour le bruit, etc.). La satisfaction des locataires est le principal outil de promotion et de recrutement.

Les retombées auprès des locataires

L'ensemble des acteurs interrogés (locataires ou non) perçoivent que, de manière générale, habiter à la Résidence Dr Lucien-Ferland contribue au maintien et à l'amélioration de la qualité de vie. Ces retombées sur la qualité de leur bien-être se traduisent dans différents domaines de la vie des résidents.

Le maintien ou l'amélioration de la santé physique et psychologique

Les personnes rencontrées ont observé ou perçoivent des changements chez les locataires. Ils mentionnent que les résidents semblent manifester une diminution du stress et des inquiétudes. Ils associent plusieurs causes à ce nouvel état d'esprit. Ainsi, les locataires n'ont plus, dans un contexte de vieillissement, à se préoccuper de la préparation des repas et à assumer l'entretien intérieur et extérieur d'un logement ou d'une maison. Dans certains cas, ils ont accès à une meilleure alimentation et développent une régularité dans la prise de repas. Le fait de manger en groupe « donne de l'appétit ». D'autres dorment mieux, car ils ressentent un sentiment de sécurité. Les résidents peuvent aussi maintenir une certaine autonomie physique par l'entretien de leur logement et par la proximité des services à distance de marche.

• • •

Les gens sont de plus en plus en santé. (...) Quand ils arrivent, ils n'ont pas beaucoup d'énergie. Ils sont un peu fatigués. Après un couple de mois, les yeux sont plus brillants.

• • •

La préservation et du développement du réseau social

Le climat familial et d'entraide contribue au « plaisir de vivre ensemble ». Souvent, les gens se sentent moins seuls que lorsqu'ils vivaient dans leur habitation précédente, parfois isolée à l'extérieur du noyau villageois. Plusieurs résidents retrouvent des connaissances de longue date. Certains ont des liens de parenté entre eux (frères, sœurs, cousins, cousines). Vivre à la résidence favorise un équilibre entre la vie sociale et l'intimité de son logement. De plus, le fait de demeurer dans sa municipalité permet de conserver son réseau amical ou de poursuivre un d'engagement communautaire.

La proximité des familles

Bon nombre de locataires vivent à proximité de leurs enfants ou de leurs frères et sœurs. Ils peuvent recevoir dans leur appartement ou dans la salle commune. Les visiteurs peuvent partager le repas, s'ils ont avisé de leur présence. D'autre part, les enfants des locataires sont satisfaits de la qualité de vie de leurs parents. Cette situation a une incidence sur la réduction de l'inquiétude des enfants et des tâches qu'ils devraient faire pour aider leurs parents.

L'accès à un environnement adéquat

Le système de surveillance (accès sécurisé à l'édifice, détecteur individuel en cas d'urgence), le réseau d'entraide et la proximité des voisins créent un sentiment de sécurité. De plus, dans bien des cas, les locataires se sont rapprochés des services disponibles dans la municipalité.

Une sécurité financière

Sans avoir réalisé un calcul rigoureux, les locataires pensent que le montant du loyer et des services est moins élevé que les coûts d'entretien d'une maison. D'autant que la perte d'autonomie liée au vieillissement entraîne souvent l'achat de services pour l'entretien extérieur et intérieur de leur habitation.

Le coût des loyers est peu élevé, ce qui laisse une plus grande part de revenus pour que les locataires puissent subvenir à d'autres besoins. Toutefois, il a aussi été mentionné que les personnes qui n'ont que le revenu de retraite du gouvernement fédéral possèdent une faible marge de manœuvre financière pour combler ces besoins, même si elles ont accès au programme de Supplément au loyer.

L'enracinement et la participation à la vie communautaire

Les locataires sont contents de pouvoir conserver un lien avec leurs racines dans la municipalité où ils sont nés, où ils ont vécu une grande partie de leur vie adulte. De manière générale, les locataires développent un fort sentiment d'appartenance à la résidence. Le fait de se sentir entouré et en sécurité contribue à leur stabilité résidentielle. Ils désirent y demeurer le plus longtemps possible. Depuis 2006, les quelques personnes qui ont quitté sont décédées ou encore leur état de santé s'est détérioré nécessitant des soins spécialisés auxquels la résidence ne pouvait répondre.

En outre, le vivre-ensemble favorise les échanges sur la connaissance des ressources dont les locataires peuvent avoir besoin : CLSC, entreprise d'aide domestique, transport collectif, groupes communautaires, etc.

Le fait de demeurer dans sa municipalité facilite la poursuite de la participation à la vie communautaire : Âge d'or, AQDR, paroisse, etc. Les locataires reçoivent les services d'une bibliothèque ambulante. Une animatrice de milieu est mise à la disponibilité de la résidence, par le biais du Programme de soutien communautaire en logement social du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) et de la SHQ. La Résidence Dr Lucien-Ferland est le fiduciaire de cette subvention pour la MRC de Matawinie.

De façon ponctuelle, des activités intergénérationnelles sont initiées par les résidents ou par la Maison des jeunes ou par les professeurs de l'école primaire : échanges sur la réalité de leur jeunesse, concours de poésie, etc. Ces contacts avec des jeunes valorisent leur contribution en tant que personnes âgées vivant dans une communauté.

Les retombées dans la communauté

Une fierté pour le milieu

En plus de maintenir les personnes âgées dans leur municipalité, la Résidence Dr Lucien-Ferland est une fierté dans la communauté. Elle vient répondre à un besoin manifesté par des aînés et appuyé par la population. Elle représente la réussite d'une mobilisation collective. Elle offre une alternative à des personnes plus jeunes qui désirent vieillir en demeurant dans leur milieu. Elle est une source d'inspiration pour d'autres milieux qui viennent chercher l'expertise de la résidence Ferland tant dans les éléments qui ont mené à la réalisation du projet que dans son fonctionnement actuel.

• • •

On a eu de la misère, puis des problèmes, mais on a eu des grandes joies par la réussite. Puis, je trouve surtout que c'est un bien qui sert à tout le monde!

• • •

Une source d'informations sur la réalité des personnes âgées

La communauté de Sainte-Émélie-de-l'Énergie bénéficie d'une mémoire collective et d'un lieu de consultation privilégié en ce qui concerne différents éléments liés au vieillissement.

Une contribution à la vitalité sociale

L'organisme contribue à la vitalité sociale de la municipalité par son implication dans le Programme de soutien communautaire en logement social, par les liens intergénérationnels qui sont développés avec l'école et la Maison des jeunes.

Le soutien à l'économie locale

La résidence est un stimulant pour l'économie de la municipalité et de la MRC par l'achat local de la part de la résidence, des locataires et de leurs visiteurs (boucherie, dépanneur, salon de coiffure, restaurants, station-service, pharmacie, poste, Caisse Desjardins, entreprise de menuiserie, entreprise d'aide-domestique, etc.). La corporation crée des emplois reliés à la cuisine et à la conciergerie. De plus, la construction de la résidence est le fruit de la collaboration de deux entrepreneurs de la région qui ont déposé une soumission commune.

La valorisation du patrimoine bâti et culturel

L'édifice participe à la valorisation du patrimoine bâti par la présence d'une construction récente au cœur de la municipalité et à la valorisation du patrimoine culturel par l'hommage rendu à un médecin, monsieur Lucien Ferland, qui a aussi été maire de Sainte-Émélie-de-l'Énergie durant plusieurs années.

Des défis pour la Résidence Docteur Lucien-Ferland

Le vieillissement des locataires et de la population

La principale préoccupation des administrateurs et des locataires a trait aux besoins liés au vieillissement des résidents et de la population, en général. Le souhait de tous est de pouvoir demeurer à la résidence jusqu'à la fin de vie. Or, les services de santé ou de surveillance répondant à des situations particulières ne peuvent être offerts par ce type de ressource. Par

ailleurs, la population de la municipalité est vieillissante et le nombre d'unités pourrait ne pas être suffisant à moyen terme.

Les exigences administratives

Le conseil d'administration est confronté à une certaine lourdeur des exigences liées à la gestion : vérification des antécédents judiciaires des employés, rapports annuels, démarches de certification de la SHQ ou autres, etc.

Les exigences de la certification de conformité en tant que résidence de personnes âgées concernant la surveillance jour et nuit assumée par des préposés aux bénéficiaires n'habitant pas la résidence pourraient avoir des effets sur les crédits d'impôt en maintien à domicile des locataires ou sur le coût du loyer et des services. Actuellement, des assouplissements de ce règlement sont en consultation. Les propositions gouvernementales pourraient être favorables aux petites résidences comme celle de Sainte-Émélie-de-l'Énergie.

• • •

On appelle pour s'informer au bureau [concernant la certification en tant que résidence de personnes âgées]. On parle à une personne, qui nous donne sa version (...) Puis la fois suivante, on tombe sur une autre personne qui nous donne une autre version qui n'est pas pareille. Ils ne se parlent pas entre eux autres.

• • •

La vie démocratique

En ce qui a trait au fonctionnement du CA, il existe une inquiétude face à la relève pour pourvoir les postes réservés aux locataires en raison du vieillissement ou d'un manque d'intérêt à s'impliquer.

De plus, des administrateurs disent vivre une certaine gêne dans la prise de décision, lors de situations délicates qui concernent des personnes de leur connaissance. Il arrive aussi, occasionnellement, qu'ils doivent faire face à certaines lenteurs décisionnelles.

Des enjeux relatifs au volet 2 du programme ACL

Selon le point de vue de la coordonnatrice de Vieillir en demeurant dans sa communauté rurale de la MRC de Joliette et de la chargée de projet du GRT de Lanaudière, les projets ACL du volet 2 sont plus difficiles à réaliser maintenant qu'au début des années 2000, dans les municipalités rurales de petite taille. Elles dégagent les constats suivants à partir de leurs expériences récentes.

Sur le plan financier, le programme AccèsLogis ne s'est pas ajusté à la hausse des coûts de construction (professionnels, main-d'œuvre, matériaux et autres frais). Les coûts admissibles sont plus bas que la réalité. La SHQ a réduit les mesures qui pouvaient être bénéfiques aux municipalités de moins grande taille.

Pour atteindre le loyer médian prévu par la SHQ et faire en sorte que le coût de logement demeure relativement bas, la contribution du milieu doit être plus élevée. Cette contribution étant plus imposante, elle est plus difficile à rassembler.

Devant leur incapacité d'augmenter la contribution du milieu, les promoteurs des projets se sentent personnellement responsables du montant des loyers qui seront réclamés aux locataires.

D'autre part, pour atteindre une rentabilité du service des repas, la résidence doit posséder un nombre de locataires parfois supérieur aux besoins présents dans une petite municipalité. La rentabilité de ce service peut aussi comporter l'exigence pour les locataires de prendre un ou deux repas en commun.

Ces facteurs rendent l'occupation complète des logements plus complexe. Les citoyens âgés expriment certaines réticences à habiter une résidence communautaire :

- Le besoin de la préparation des repas n'est pas partagé. Plusieurs préfèrent conserver leur autonomie. D'autres ne veulent pas déboursier de l'argent pour ce type de dépenses collectives.
- Le coût du loyer et de la nourriture apparaît comme étant une moins grande marge de revenus pour combler les autres besoins.
- Les maisons sont difficiles à vendre.

Il arrive que l'entourage (citoyens, familles) porte un regard critique sur la résidence et « colporte de fausses informations », ce qui rend le recrutement plus difficile, particulièrement pour les premiers locataires.

Elles suggèrent que les projets soient accompagnés d'une structure d'information pour :

- diffuser les services disponibles en milieu rural afin de contrer l'idée qu'il faut absolument habiter une résidence en milieu urbain pour avoir accès aux services;
- aider les gens dans cette étape parfois complexe (deuils liés à l'habitation, vente de la maison, calcul du budget, etc.);
- rectifier les fausses informations autour des projets.

Un Rayon de soleil à Montréal-Nord

L'origine du projet

Un Rayon de soleil à Montréal-Nord¹⁸ est né de l'arrimage entre la mission respective d'organisations engagées auprès de la population et la réponse à des besoins particuliers présents dans cet arrondissement.

En 2004, à l'initiative du groupe communautaire Les Fourchettes de l'espoir, un projet concerté a vu le jour. Devant le besoin de se relocaliser, la direction et le conseil d'administration ont souhaité donner un sens à cette démarche en fonction des valeurs et des orientations de cet organisme déjà bien établi dans le quartier. Divers partenaires ont alors été invités à réfléchir sur les besoins de la population du milieu auxquels un nouveau projet pourrait répondre. Ont participé à cette réflexion, des personnes représentant Les Fourchettes de l'espoir, le centre de la petite enfance (CPE) L'Oasis des enfants, le Centre de santé et de services sociaux Ahuntsic et Montréal-Nord, l'organisme 1, 2, 3, Go! et une fondation privée¹⁹.

La question du soutien à de jeunes mères désirant compléter leur scolarisation afin d'intégrer le marché du travail et « sortir de la pauvreté » est apparue comme étant la priorité à laquelle ce nouveau projet pourrait répondre. Rayon de soleil offrirait logement et accompagnement à des jeunes mères et à leurs enfants alors que des organismes dispenseraient leurs services à ces familles monoparentales et à la population du quartier, et ce, dans des locaux adéquats.

Une fois le besoin identifié, d'autres organisations se sont jointes à la réalisation du projet. Le comité promoteur a donc été formé par les organisations mentionnées précédemment auxquelles se sont joints une conseillère municipale, le service de police du poste de quartier 39, une deuxième fondation privée et le Carrefour Jeunesse-Emploi Bourassa-Sauvé. De 2004 à 2009, ces partenaires se sont investis dans l'élaboration du projet en collaboration avec le groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son quartier.

La première locataire de Rayon de soleil a été accueillie le 1^{er} novembre 2010.

EN BREF

Mission : Répondre aux besoins des jeunes mères de familles monoparentales, âgées de moins de 30 ans, qui sont prêtes à s'engager dans une démarche de qualification professionnelle pour une durée maximale de 5 ans et, par la suite, à s'intégrer au milieu de travail.

Services : Rayon de soleil compte 30 unités : 24 logements 4^{1/2} occupés par des jeunes mères vivant seules avec leurs enfants; 3 studios et 3 logements 3^{1/2} accueillant des femmes seules ayant des problèmes de santé mentale, sans limites d'âge ou de durée de location.

Les jeunes mères sont accompagnées par une intervenante embauchée par Rayon de soleil. Les autres résidentes reçoivent le soutien du Centre d'activités pour le maintien de l'équilibre émotionnel (CAMÉÉ).

Trois organismes locataires de Rayon de soleil offrent des services aux résidentes et à la population du quartier :

- Le CPE L'Oasis des enfants : service de garde de 26 places et soutien des parents dans le développement d'habiletés parentales;
- Les Fourchettes de l'espoir : sécurité alimentaire (cuisines collectives, repas à prix modique, ateliers de nutrition, etc.);
- Le CIUSSS Ahuntsic-Montréal-Nord : santé prévention et infantile.

18. Dans le texte, le projet sera identifié sous l'appellation Rayon de soleil.

19. Les deux fondations impliquées auprès de Rayon de soleil souhaitent conserver l'anonymat.

Les facteurs de réussite avant la construction (2004-2009)

L'engagement et le leadership du comité promoteur

Le comité promoteur de Rayon de soleil était composé de représentants d'organisations engagées dans le quartier dans les domaines de la sécurité alimentaire et de la lutte à la pauvreté, en santé et services sociaux et auprès de parents et de leurs enfants.

Ces individus et ces organisations possédaient une excellente connaissance du milieu et une conscience sociale développée. Ces éléments ont permis l'identification du besoin de soutien à de jeunes mères de famille monoparentale désirant réussir un cheminement scolaire visant l'accès à un emploi durable et de qualité. Le comité promoteur a su aussi maintenir un consensus sur le bien-fondé de Rayon de soleil et développer une vision commune du projet tant sur le plan organisationnel que sur celui du mode d'intervention²⁰.

Plusieurs membres du comité promoteur ont fait preuve d'une très grande disponibilité, souvent bénévolement, durant toutes les phases du projet : analyse des besoins, planification des différentes étapes de réalisation, recherche de financement, démarches politiques, participation à l'élaboration des plans et des budgets, surveillance de chantier, choix du mode d'intervention auprès des résidentes et du fonctionnement organisationnel, etc.

La validation du besoin et la pertinence de Rayon de soleil auprès des personnes concernées

À la suite d'une première analyse de la réalité du quartier et des besoins de la population, les organisations partenaires ont cru bon de vérifier la pertinence de leur projet auprès de jeunes mères. Le milieu de l'éducation des adultes s'est avéré un moyen adéquat pour les rejoindre d'autant que le projet avait un lien immédiat avec le parcours scolaire de celles-ci. Les groupes de discussions ont permis de valider le besoin, mais surtout l'intérêt de ces jeunes femmes à y participer. Ils ont aussi contribué à connaître leur opinion sur le type d'accompagnement, certains critères de sélection et le mode de fonctionnement éventuel de la résidence à venir.

Le potentiel de mobilisation du projet auprès de divers acteurs

L'adhésion de divers acteurs au projet est un autre facteur de réussite très important. Les organisations porteuses du projet ont été capables d'élaborer un argumentaire favorable à l'adhésion à Rayon de soleil auprès des milieux politique et économique et auprès de la population du quartier. En plus de bénéficier des assises liées à leur engagement et à leur crédibilité, les membres du comité promoteur ont su démontrer comment Rayon de soleil pouvait faire une différence dans la communauté.

Le soutien à de jeunes mères, durant leur parcours scolaire, a été perçu par les acteurs du milieu comme une solution intéressante pour les aider à sortir de la pauvreté et, pour certaines d'entre elles, à devenir autonomes vis-à-vis d'un conjoint présentant des difficultés ou à éviter la prostitution et la consommation de drogues.

D'autre part, Rayon de soleil allait voir le jour dans un environnement présentant des difficultés importantes sur le plan social et économique. Le quartier présentait des caractéristiques de pauvreté, de violence et de différents types de délinquances : drogue, prostitution, etc. Le lieu même où l'édifice allait être construit était une station-service désaffectée propice à la présence de gangs de rue et à l'exécution de méfaits. L'avènement d'un nouvel édifice et d'un projet

20. Le volet 3 du programme AccèsLogis prévoit des activités d'intervention.

stimulant ne pouvait que contribuer à un meilleur climat social de même qu'à la revitalisation du quartier.

C'est dans ce contexte, qu'une communauté religieuse a été le premier bailleur de fonds à soutenir le projet. Cet appui a renforcé la légitimité du projet et d'autres organisations ont ensuite accepté de participer à la contribution du milieu nécessaire à l'obtention de la subvention AccèsLogis (ACL).

Le milieu politique a aussi contribué, d'une part, avec l'appui de la députée provinciale auprès de la Société d'habitation du Québec (SHQ). D'autre part, la Mairie de l'arrondissement Montréal-Nord a fait preuve d'une bonne collaboration, et ce, de diverses façons :

- Accueil favorable à un projet répondant à un besoin d'un segment de la population;
- Achat à un coût « solidairement » plus élevé que sa valeur réelle d'une partie du terrain pour y aménager un lieu public *La place de l'Harmonie*;
- Appuis au projet, lors des démarches politiques auprès de la Ville de Montréal (pour le volet Suppléments au loyer) et auprès de la députée provinciale;
- Soutien du conseiller en urbanisme;
- Prêt de locaux pour tenir des rencontres avant la construction de l'édifice;
- Soutien à la démarche de décontamination afin de limiter les lenteurs administratives.

En plus des organisations qui ont contribué à la réalisation du projet par leur participation au comité promoteur, par des mises de fonds ou par des appuis politiques, des individus se sont personnellement engagés, car la mission de Rayon de soleil leur tenait à cœur.

• • •

Je crois que le gros de la réussite (...) c'est un groupe de personnes qui se sont mises ensemble pour faire quelque chose pour le milieu (...) l'objectif de plus en plus c'était : c'est ça qu'on veut pour le quartier, c'est ça qu'on va avoir !

• • •

Les premières personnes impliquées ont été les membres du comité promoteur. Certains ont dépassé leur mandat au sein de leur organisation respective et ont effectué de nombreuses heures de bénévolat. Aux dires des initiatrices du projet, les professionnels de la construction (architecte, ingénieur, etc.) ont contribué, avec conviction, à une meilleure qualité des logements et des matériaux et à faire en sorte que la construction de Rayon de soleil soit menée à terme à l'intérieur des délais prévus et d'un budget précis. D'autres personnes ont facilité la recherche de financement par leurs contacts avec des milieux spécifiques : fondations, syndicats, etc.

La sensibilisation de la population du quartier

Au cours de la construction de l'édifice, Rayon de soleil a suscité de la curiosité auprès de la population environnante. Le comité promoteur, particulièrement Les Fourchettes de l'espoir qui avait pignon sur rue, a contribué à faire connaître le projet par des affiches et par des échanges avec les personnes qui venaient bénéficier de la ressource. Ces démarches ont facilité l'acceptation sociale de Rayon de soleil, par la population du quartier.

La gestion financière du projet

Contrairement aux autres cas étudiés dans le cadre de cette recherche, la contribution du milieu et la capacité de se rapprocher des coûts jugés admissibles par la SHQ n'ont pas été un obstacle, car le projet a bénéficié d'une diminution des coûts de construction dans les suites du scandale de la corruption dans le secteur de la construction à Montréal.

D'autre part, le comité promoteur a porté une attention particulière à l'évaluation des coûts de construction, au cours de la planification de la réalisation. Le budget a été régulièrement majoré afin de prévoir les augmentations relatives au délai entre la planification et la construction. Cette évaluation majorée et un suivi serré du budget durant la construction font en sorte que l'organisme a été capable de limiter les coûts additionnels à moins de 40 % du budget des imprévus.

Le soutien technique du GRT

Bâtir son quartier est le groupe de ressources techniques en habitation qui a accompagné le comité promoteur, lors des différentes étapes de réalisation du projet. Grâce à la capacité de vulgarisation de la part des chargés de projet, cet accompagnement s'est avéré utile pour permettre aux membres du comité d'avoir une bonne compréhension des règles du programme AccèsLogis. De plus, ce soutien technique a facilité la réalisation de certaines étapes et la satisfaction des exigences bureaucratiques de la SHQ.

Les obstacles rencontrés avant la construction (2004-2009)

La durée des démarches

Les membres du comité promoteur ont mis 5 années de réflexion, de développement des partenariats ainsi qu'un nombre incalculable d'heures, souvent bénévolement, avant d'obtenir l'accord de la SHQ. La durée des démarches résulte d'un certain nombre de facteurs. Le plus notable fut l'achat et la décontamination du terrain.

L'emplacement ciblé par le comité promoteur faisait l'objet d'une succession qui, de manière générale, requiert un laps de temps particulier avant d'arriver à son règlement. De plus, le coût du terrain a fait l'objet de spéculation, à cause de l'intérêt démontré par Rayon de soleil pour cet espace. Par ailleurs, le comité promoteur a fait face à un frein culturel de taille. Le propriétaire du terrain ne voulait pas « faire affaire avec des femmes ». Or, les représentantes des organisations partenaires du projet étaient des femmes. Il a fallu l'intervention d'un avocat masculin pour que la transaction puisse se conclure, après plusieurs mois, et ce, « un 31 décembre en fin d'après-midi! ».

Quant à la décontamination du sol de cette ancienne station-service, le personnel de l'arrondissement a été d'un précieux soutien afin de limiter les délais administratifs.

D'autre part, la lenteur des démarches a fait en sorte qu'une majeure partie des travaux de construction ont eu lieu l'hiver. Heureusement, l'entrepreneur a fait des efforts pour avancer rapidement les travaux de structure permettant de réaliser l'intérieur, au cours de la période plus froide.

Finalement, le projet a connu une rotation de personnel au sein du GRT. Les membres du comité promoteur ont dû s'ajuster à ces nouvelles personnes et ont eu à revenir, à quelques reprises, sur des informations déjà transmises ou sur des étapes antérieures. Ils ont aussi été confrontés, concernant les chargés de projets, à des niveaux différents d'expertise qui ne leur semblaient pas toujours adéquats. Ce roulement a entraîné un sentiment de recul quant au cheminement du projet et des démarches auprès de la SHQ.

Des exigences de la SHQ

Un moratoire temporaire a ralenti quelque peu la réalisation du projet. Cependant, la Ville de Montréal (en tant que mandataire de la SHQ) ayant réservé les unités de logement, ce temps d'arrêt a eu peu de conséquences sur l'avancement du projet.

En outre, les promoteurs ont dû faire face à des contraintes liées aux exigences de la SHQ. Il n'a pas été possible de construire des logements 5^{1/2} qui auraient pu répondre aux besoins de familles de 2 enfants de sexes différents. De plus, afin d'atteindre la rentabilité financière, le groupe s'est vu imposer 6 unités de logement plus petites (studios et 3^{1/2}). Le comité promoteur a vu avec l'architecte à ce que ces espaces soient quand même assez spacieux pour que les futures locataires y vivent à l'aise. Nous verrons plus loin, comment le conseil d'administration de Rayon de soleil a transformé cette contrainte de location de logements trop petits pour des familles, même monoparentales, en une opportunité pour soutenir des femmes présentant d'autres types de besoins.

La dissolution d'une des organisations partenaires du projet

Durant la période de réalisation de Rayon de soleil, l'organisme 1, 2, 3, Go! du quartier a fermé ses portes. Pour les promoteurs, cela signifiait pouvoir compter sur un partenaire de moins pour participer aux démarches en cours, pour offrir des services aux jeunes mères et à leurs enfants et pour assumer une partie du loyer, une fois l'édifice construit. Cet événement a amené le comité promoteur à être davantage précis lors de l'élaboration du contrat d'engagement des organisations partenaires afin de s'assurer de la continuité de leur participation et la pérennité de Rayon de soleil.

La présence de résistances culturelles dans le milieu

Des représentants de communautés culturelles ont fait des démarches auprès du comité promoteur afin que Rayon de soleil exclue les jeunes femmes issues de leur groupe ethnique. Dans cette culture, il était mal vu que des jeunes femmes vivent séparées de leur conjoint ou de leur famille. Les responsables de Rayon de soleil n'ont pas acquiescé à cette demande.

Les facteurs facilitants depuis la construction (2010-2015)

L'implication des résidentes

Un premier facteur de réussite repose sur la capacité du groupe à créer un climat familial et d'entraide à l'intérieur des murs de Rayon de soleil. Cela se traduit par leur implication dans des comités responsables de l'organisation d'activités sociales choisies par les résidentes, par un bon voisinage, par des échanges de services, etc.

La mission et le mode d'intervention de Rayon de soleil

Le principal facteur de réussite est la mission même de Rayon de soleil, son mode d'intervention et l'atteinte de résultats.

• • •

Prendre le logement social, non pas comme étant une finalité, mais un moyen transitoire pour s'en sortir !

• • •

D'abord, le processus de sélection, appuyé sur la mission et les résultats attendus, permet généralement de cibler les femmes qui désirent s'investir dans leur projet d'études et qui ne présentent pas de problématiques pouvant empêcher ce cheminement. Les membres du conseil

d'administration ont, au fil du temps, bonifié les outils de sélection en fonction de l'expérience qu'ils ont acquise auprès des jeunes femmes.

Les règles établies par Rayon de soleil sont connues par les futures résidentes avant qu'elles ne s'engagent auprès de l'organisme. Elles savent à quoi s'attendre et considèrent que ces règles sont des facteurs favorisant leur réussite scolaire.

Le mode d'intervention est basé sur une approche individuelle d'accompagnement et de référence des résidentes dans les démarches scolaires ou autres (aide sociale, allocation familiale, etc.) et dans la recherche de solutions liées à des difficultés de diverses natures (budget, santé des enfants, fournitures scolaires, etc.). Ce soutien peut se poursuivre après le départ de Rayon de soleil.

Cet accompagnement est effectué principalement par l'intervenante qui possède les qualités suivantes :

- À l'écoute des besoins;
- Absence de jugement;
- Connaissance des ressources;
- Connaissance de la réalité des femmes immigrantes;
- Contribution respectueuse dans la gestion du vivre-ensemble entre les résidentes.

L'horaire de l'intervenante est réparti durant la journée, en soirée et le samedi de façon à assurer une présence répondant aux disponibilités des mères-étudiantes.

Rayon de soleil organise des activités de reconnaissance des efforts fournis par les jeunes mères dans la poursuite de leur parcours scolaire. Cette valorisation publique a un double effet, d'encouragement des résidentes à persévérer et de promotion des résultats positifs du travail de Rayon de soleil auprès de différents acteurs : élus des trois paliers de gouvernement, service de police, organismes du milieu, etc.

L'engagement et la participation des organisations partenaires

Les organisations locataires de Rayon de soleil se sont engagées par entente sur une période de 25 ans à poursuivre leur implication de façon à pérenniser le soutien aux résidentes. Elles délèguent une personne au sein du conseil d'administration. Les loyers perçus par Rayon de soleil permettent l'embauche d'une intervenante à temps partiel.

Les directrices du CPE L'Oasis des enfants et des Fourchettes de l'espoir participent :

- à la gestion et l'administration de Rayon de soleil;
- au recrutement des jeunes mères;
- à l'accompagnement des mères dans leur parcours scolaire, l'acquisition de compétences parentales ou autres.

La collaboration du CAMÉE

Lors des démarches auprès de la SHQ, 6 logements (3 logements 3^{1/2} et 3 studios) ont été ajoutés pour rentabiliser le projet tout en tenant compte de l'espace disponible. Trop petites pour une mère et un enfant, le CA de Rayon de soleil a exploré différentes opportunités (logements pour étudiantes, locataire-surveillante, etc.) afin que ces 6 unités soient occupées tout en répondant à un besoin présent dans le quartier et aux orientations de l'organisme.

Finalement, le conseil d'administration a jugé pertinent de s'associer au Centre d'activités pour le maintien de l'équilibre émotionnel (CAMÉÉ) qui soutient des personnes ayant des problèmes de santé mentale. Les femmes seules référées par CAMÉÉ présentent des caractéristiques qui sont compatibles avec les orientations de Rayon de soleil. Elles reçoivent des services d'accompagnement de la part de CAMÉÉ, par une agente de soutien communautaire en logement social.

Le processus de sélection de CAMÉÉ permet de bien cerner le profil des locataires compatibles avec la mission de Rayon de soleil. La collaboration entre le personnel de CAMÉÉ et l'intervenante de Rayon de soleil est très positive de même que le bon voisinage entre les résidentes soutenues par les deux organisations.

Au fur et à mesure de leur expérience de collaboration, Rayon de soleil et CAMÉÉ ont développé une connaissance et un respect réciproque. Des ajustements ont été réalisés de façon à ce que ce partenariat perdure au profit des deux types de résidentes.

L'ouverture sur la communauté

Le bien-fondé de la mission et la crédibilité de Rayon de soleil entraînent la reconnaissance de l'organisme par les citoyens du quartier et facilitent le lien avec d'autres services (Carrefour Jeunesse-Emploi, Maison de la culture, CLSC, Emploi-Québec, etc.).

La diversité des acteurs qui composent le conseil d'administration facilite aussi la création de liens avec d'autres ressources du milieu qui peuvent soutenir l'accompagnement des jeunes mères dans différents domaines de leur vie.

La gestion de Rayon de soleil

L'autonomie de l'organisme sur le plan légal et financier²¹ fait en sorte que la corporation ne serait pas fragilisée par des difficultés financières relatives aux autres organisations qui habitent l'édifice ou leur dissolution éventuelle.

L'engagement à long terme des organismes partenaires à l'aide d'un bail emphytéotique de 25 ans est la stratégie qui a été choisie pour assurer un financement de base de l'intervention auprès des résidentes. Ces revenus de location permettent l'embauche d'une intervenante à temps partiel.

Les montants prévus par la réserve de remplacement à l'intérieur de la planification budgétaire sont suffisants, car la qualité de la structure et des matériaux choisis fait en sorte que l'entretien de l'édifice ne présente pas des coûts importants.

Les retombées auprès des résidentes accompagnées par Rayon de soleil et leurs enfants

La question des retombées auprès des femmes et des enfants a été abordée auprès de jeunes mères et auprès d'initiatrices du projet qui sont aussi membres du conseil d'administration depuis les débuts de Rayon de soleil.

De manière générale, habiter à Rayon de soleil contribue au maintien et à l'amélioration de la qualité de vie des femmes et des enfants, et ce, dans divers domaines.

21. Rayon de soleil est un organisme autonome des organismes partenaires qui sont locataires.

L'accessibilité à des ressources

Les jeunes femmes qui habitent à Rayon de soleil reçoivent le soutien de l'intervenante embauchée par l'organisme. Celle-ci les supporte dans leurs démarches scolaires ou autres. Elle les informe des ressources et des programmes disponibles qui pourraient répondre à leurs besoins. Elle peut les référer à des ressources spécifiques : CLSC, psychologues, conseillers en orientation, etc. Elle les accompagne lorsque cela s'avère nécessaire.

Les résidentes ont aussi accès aux services offerts par les organismes qui louent les locaux au rez-de-chaussée de Rayon de soleil : Les Fourchettes de l'espoir, le CPE l'Oasis des enfants et le Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux d'Achilles et Montréal-Nord (voir encadré de la page 80).

Un soutien facilitant le cheminement scolaire

En plus de l'appui de l'intervenante, Rayon de soleil crée un environnement propice à la réussite scolaire en mettant en place des conditions favorables à l'étude :

- Le suivi par l'intervenante de l'assiduité et des résultats scolaires;
- Les règles limitant l'accès à des visiteurs en fin de soirée et la nuit;
- Le développement d'un sentiment de sécurité pour elles et leurs enfants;
- Le soutien des autres résidentes dans le gardiennage des enfants à la fin du service de garde ou à d'autres moments.

La réduction du stress grâce à l'accès à un logement abordable, à une certaine stabilité financière et à l'encadrement pour elles et leurs enfants offre aussi de meilleures dispositions pour étudier. Finalement, les encouragements reçus et l'engagement pris par chacune auprès de Rayon de soleil constituent une source de motivation à compléter ses études.

La valorisation et le développement personnels

Puisque le soutien par un ensemble de ressources favorise l'atteinte des objectifs scolaires, les jeunes femmes développent un sentiment d'accomplissement et de capacité de réussite. Cela a une incidence sur leur estime d'elle-même. Elles prennent alors confiance dans leur capacité de développer un « plan de vie », « de prendre en main leur avenir ».

Leur cheminement à Rayon de soleil favorise aussi un meilleur sens de l'organisation : gestion des soins aux enfants, préparation des repas, intégration des études dans la gestion du quotidien, etc.

Le pouvoir qu'elles ont sur leur cheminement personnel s'agrandit et fait en sorte qu'elles acquièrent une plus grande autonomie affective à l'égard de leur conjoint (quelques-unes ont un conjoint même s'il ne peut habiter avec elles), du père de leurs enfants ou de leur famille. Dans certains cas, leur nouvelle situation vient briser des tabous quant à leurs capacités en tant que femme et repousser des freins culturels à leur croissance et à leur épanouissement.

• • •

L'estime de soi va se construire par la réussite. La réussite se fait par réussir à aller à l'école pendant une semaine sans s'absenter, d'y aller deux semaines (...) d'y aller un mois; la petite tape dans le dos de ton intervenante. C'est comme ça qu'elles vont se construire. Il y en a qui sont à se reconstruire, si elles sont ici c'est parce qu'elles sont fragiles au niveau de l'estime de soi. Le travail de Rayon de soleil, c'est de leur montrer qu'elles sont capables. Ça passe forcément par l'encadrement et la reconnaissance de ce qu'elles font, à petits pas.

• • •

Lorsque la problématique est présente, Rayon de soleil a un effet positif sur la diminution de la dépendance à certaines substances.

Concernant l'environnement physique, Rayon de soleil permet d'avoir accès à un logement salubre, agréable, confortable et à moindre coût. Les résidentes ressentent un sentiment de sécurité pour elles et leurs enfants, non seulement à cause du système de surveillance, mais surtout parce qu'elles vivent dans un climat familial. Elles se sentent soutenues par l'intervenante et les autres organismes locataires. Elles sont entourées de jeunes femmes qui vivent des réalités semblables à la leur. Elles développent un réseau d'entraide : prendre les enfants de la voisine au CPE, gardiennage, échanges de vêtements d'enfants, etc.

Rayon de soleil favorise également l'acceptation de la différence. Les jeunes femmes sont de nationalités différentes. Elles côtoient aussi des femmes sans enfants, parfois plus âgées et présentant des problèmes de santé mentale. Cette mixité facilite l'accueil et l'ouverture à l'autre.

L'ensemble de ces éléments favorisent la création et le maintien d'un sentiment d'appartenance à Rayon de soleil. Ils contribuent aussi à leur stabilité résidentielle au cours de la période requise pour réaliser leur parcours scolaire d'une durée maximale de 5 ans.

Une meilleure situation financière

La possibilité d'avoir un logement à moindre coût permet aux résidentes de combler plus facilement d'autres besoins : alimentation, effets scolaires pour elles et leurs enfants, transport en commun ou achat d'une auto, etc. Le coût du logement peut aussi permettre à la locataire de rembourser des dettes antérieures ou d'économiser pour l'achat d'une propriété après son passage à Rayon de soleil.

La stabilité financière entraîne un effet positif sur la réduction du stress et crée un meilleur environnement pour réaliser son parcours scolaire.

Au moment de l'accès à un diplôme, la formation reçue facilite l'accès à un emploi de qualité.

• • •

Je finis en mars 2016 [une technique de soins infirmiers]. C'est sûr que je vais me trouver un très bon emploi et dans quelque chose que j'aime! (...) dans le domaine de la santé (...) un emploi stable...

• • •

Par ailleurs, un des organismes locataires et partenaires de Rayon de soleil offre des services dans le domaine de la sécurité alimentaire. La proximité des Fourchettes de l'espoir facilite donc l'accès à des cuisines collectives, des repas et des denrées à des coûts moins élevés, etc.

Le réseau d'entraide qui se crée entre les résidentes favorise les échanges de meubles et de vêtements d'enfants entre elles, réduisant ainsi les dépenses familiales.

Finalement, en fonction de leurs compétences et de leur formation, certaines résidentes développent un réseau de vente de services entre elles, particulièrement dans le domaine de la coiffure et de l'esthétique.

La participation à la vie démocratique

Deux postes sont réservés aux résidentes au sein du conseil d'administration et les résidentes interrogées ont dit être à l'aise pour donner leur point de vue à l'intervenante ou aux membres du CA sur les différents aspects qui concernent Rayon de soleil.

Les retombées auprès des enfants

Selon les résidentes et les membres du conseil d'administration interrogés, Rayon de soleil favorise, de manière générale, un bon encadrement des enfants par le soutien de la mère en ce qui a trait à ses compétences parentales. De plus, le développement de l'enfant ne repose pas que sur elle, mais sur un réseau collectif formel et informel.

Le support que les jeunes femmes reçoivent influence la qualité de la relation mère-enfant. Elles disent être plus patientes, utiliser davantage le jeu comme outil d'intervention avec l'enfant et avoir une meilleure gestion du stress.

Les enfants vivent à l'intérieur d'un voisinage stimulant par la présence d'autres jeunes du même âge et l'accès à un service de garde possédant un plan éducatif. Ils évoluent aussi dans un environnement sécuritaire.

Par le réseau d'entraide, ils ont accès à des jouets, des meubles et des vêtements. La plus grande disponibilité financière de la mère favorise une meilleure alimentation.

Selon les membres du CA interrogés, le comportement de la mère vis-à-vis de ses études influence positivement les enfants. Elle sert de modèle. Cette situation valorise le fait d'aller à l'école, ce qui n'était peut-être pas le cas avant d'habiter à Rayon de soleil. Cette nouvelle réalité peut avoir une incidence sur la persévérance scolaire des enfants eux-mêmes.

• • •

L'enfant, qui voit sa maman qui va à l'école et qui fait les devoirs après le souper, ça fait toute la différence pour cet enfant quand il va être adulte.

• • •

Enfin, les enfants ont aussi accès à des activités pour les jeunes, offertes par Les Fourchettes de l'espoir : école culinaire, première expérience de travail, camps de jour, etc.

Les retombées auprès des femmes accompagnées par CAMÉÉ

Concernant les retombées auprès des 6 résidentes auxquelles CAMÉÉ offrent du soutien, seul le responsable désigné par l'organisme au CA de Rayon de soleil a été interrogé.

Ces résidentes développent un **sentiment de sécurité** par la présence régulière de l'intervenante de Rayon de soleil dans l'édifice et par l'utilisation d'un système de caméras de surveillance. Le voisinage de femmes présentant des problèmes de santé mentale et des réalités semblables contribue à la **diminution de l'isolement** vécu auparavant par certaines d'entre elles.

Elles ont **accès à un logement de qualité** et à moindre coût, bénéficiant elles aussi du programme de Supplément au loyer. Elles ont ainsi une plus grande marge de manœuvre financière pour répondre à d'autres besoins.

L'environnement sécuritaire, la proximité d'autres femmes, les avantages économiques ont un effet sur leur **stabilité résidentielle**, car, dans la plupart des cas, elles demeurent plus longtemps à Rayon de soleil que dans les autres lieux qu'elles ont occupés précédemment. L'ensemble de ces éléments semblent aussi avoir des retombées positives sur la **réduction de leur niveau d'anxiété**. L'intervenante de CAMÉÉ collige des informations sur chacune des résidentes et l'organisme est en mesure de constater qu'il y a un effet sur la **diminution de leur**

consommation de services médicaux et de la fréquence d'hospitalisation liées à des problèmes de santé mentale.

Les retombées dans la communauté

La présence de Rayon de soleil contribue de diverses façons à la revitalisation du quartier et à la transformation de la perception négative véhiculée au sujet de Montréal-Nord.

L'amélioration de l'aspect physique du quartier

Les personnes rencontrées constatent que l'embellissement du quartier constitue l'élément le plus visible des retombées de la présence de Rayon de Soleil. Un bel édifice neuf devant lequel est située la Place de l'harmonie (un petit parc avec quelques bancs et des arbres) a remplacé une station-service désaffectée. La qualité de l'environnement autour de Rayon de soleil a eu un effet d'entraînement sur l'amélioration de la beauté du quartier par des trottoirs plus propres, des devantures de commerces rénovées, etc.

Les effets sur le tissu social du quartier

Bien que moins évident d'un premier coup d'œil, les retombées de Rayon de soleil sur la revitalisation sociale est davantage important.

La présence dans l'édifice des organismes locataires, Les Fourchettes de l'espoir, le CPE L'Oasis des enfants et le CISSS, rapprochent leurs services de la population du quartier. Le CPE est une nouvelle installation qui, en plus d'accueillir des enfants de Rayon de soleil, rend disponibles des places supplémentaires aux autres familles du voisinage. Pour Les Fourchettes de l'espoir, la plus grande superficie des locaux a permis l'ajout d'activités répondant aux besoins de la population. On constate aussi une augmentation de l'achalandage relativement aux services et aux activités de l'organisme. De plus, Rayon de soleil et ses organismes-locataires invitent la population du quartier quand il y a des activités initiées par l'un d'entre eux.

En outre, le soutien aux jeunes mères sert de modèle de persévérance scolaire dans le milieu. La réussite scolaire de celles qui ont habité ou habitent toujours à Rayon de soleil crée un effet d'entraînement pour d'autres qui souhaiteraient en bénéficier. Il semble que le projet fasse même l'envie de jeunes hommes qui voudraient avoir accès à semblable accompagnement.

Le lieu de rencontre de gangs de rue que constituait la station-service désaffectée n'existe plus. On observe une réduction des méfaits autour de l'édifice et, conséquemment, la diminution de la surveillance policière.

Le rayonnement, le bien-fondé du soutien aux jeunes mères et la qualité de l'intervention offerte par Rayon de soleil font la fierté de la population du quartier qui manifeste un fort sentiment d'appartenance à leur communauté. Les gens « respectent l'édifice » : aucun graffiti sur les murs, aucun vol d'objets laissés à l'extérieur.

• • •

L'année passée, il y a eu un sondage autour du Quartier 21, c'est un programme de revitalisation (...) « Qu'est-ce qu'on trouvait qui avait changé dans le quartier, qu'est-ce qui amenait la fierté du quartier (...) » 80 % du monde mettait Rayon de soleil comme une fierté du quartier.

• • •

Le soutien à l'économie locale

Les résidentes et les organisations contribuent à l'achat local auprès des commerçants du quartier : restaurants, épicerie, magasins de petites surfaces. Les résidentes utilisent les services du CPE L'Oasis des enfants, de la bibliothèque, des Fourchettes de l'espoir, des installations sportives du centre communautaire.

Les obstacles depuis 2010

Le seul élément mentionné par les résidentes concerne la lenteur dans l'exécution de réparations mineures dans leur logement. Souvent, ces réparations sont faites par des personnes éligibles à des programmes de soutien à l'emploi. Certaines d'entre elles ne semblent pas posséder les compétences requises pour effectuer ces travaux. Ce sont souvent des hommes qui sont embauchés à cet effet. Une des locataires rencontrées a mentionné avoir fait l'objet d'un manque de respect de la part de certains d'entre eux.

Les autres personnes interrogées ont dit ne pas rencontrer d'obstacles actuellement ni dans la gestion ni dans le domaine de l'intervention. Toutefois, quelques défis ont été soulevés.

Des défis pour Rayon de soleil

La participation des jeunes mères à la vie démocratique

Un premier défi réside dans la participation de résidentes au sein du conseil d'administration et dans d'autres activités de l'organisme qui sont organisées pour elles et leurs enfants. Le CA et l'intervenante doivent s'investir en continu pour stimuler leur implication dans tous les aspects de l'organisme malgré leur vie bien remplie entre les enfants et le parcours scolaire afin que Rayon de soleil « leur appartienne et leur ressemble ».

Le code de vie

L'acceptation du code de vie par les locataires et par les intervenants du milieu présente aussi un enjeu, car il ne faudrait pas que cela devienne un obstacle à la participation des jeunes mères au projet. Les résidentes interrogées considèrent que son acceptation fait partie de leur engagement et que son application les aide à demeurer concentrées sur leurs études. Par contre, des personnes de l'entourage des résidentes ou des intervenants d'autres organisations peuvent trouver rigides et limitatives de la liberté personnelle des résidentes, entre autres, la présence d'une caméra de surveillance ou l'obligation pour les visiteurs de quitter la résidence la nuit.

• • •

Les personnes qui vont vraiment m'aimer, me respecter dans ce que je veux entreprendre dans ma vie, elles vont comprendre ce code de vie là. Puis, c'est pour un certain temps, c'est pour moi et mes enfants, mon projet d'avenir.

• • •

Le respect de la mission quant à la sélection des résidentes

L'organisme doit rester vigilant à ce que la mission d'accompagnement soit bien comprise et respectée de la part des organisations qui réfèrent des locataires potentielles éprouvant des difficultés particulières. Rayon de soleil ne peut pallier à des besoins liés à des problématiques spécifiques (dépendances diverses, santé mentale grave, etc.) qui peuvent nuire au

cheminement scolaire des résidentes. Il arrive que des intervenants du milieu acceptent mal cette limite définie par le conseil d'administration.

Le financement de l'intervention

La difficulté de faire financer le soutien dans le volet 3 du programme AccèsLogis présente une contrainte pour les organismes qui y sont éligibles. Le financement du soutien est conditionnel à la contribution financière de la SHQ. Comme il n'y a pas d'entente avec le ministère de la Santé et des Services sociaux, il revient aux promoteurs de s'assurer d'un financement suffisant pour réaliser la mission et atteindre les objectifs fixés sur le plan de l'intervention.

Les organismes (principalement les Fourchettes de l'espoir et le CPE L'Oasis des enfants) se sont engagés par des lettres d'ententes pour assurer la pérennité de leur engagement sans égard à la personne qui occupe le poste de direction. Ils doivent, entre autres, siéger au conseil d'administration de Rayon de soleil, participer au recrutement et au soutien des résidentes. De cette manière, ce sont les organisations qui sont imputables du soutien des résidentes et de la pérennité financière de Rayon de soleil.

Même si les revenus des loyers des organisations locataires de Rayon de soleil constituent une base intéressante et autonome pour financer le soutien aux jeunes mères, ceux-ci ne sont pas suffisants pour répondre à l'ensemble des besoins. Le conseil d'administration effectue annuellement des demandes au Programme de soutien aux organismes communautaires (PSOC) pour obtenir un financement récurrent permettant, à moyen terme, de consolider le soutien aux femmes ciblées par sa mission.

Le fonctionnement actuel de l'intervention est efficace sans autre financement que celui des loyers des organisations partenaires. Toutefois, une subvention du PSOC pourrait permettre à Rayon de soleil de faire plus en termes d'intervention, d'apprentissage dans certains domaines, notamment l'entretien du logement et l'éducation des enfants.

De plus, Rayon de soleil fait face à des besoins de soutien temporaire pour les femmes qui ont terminé leur parcours scolaire : recherche de logement ou d'emploi, organisation de la conciliation travail/famille, etc. Il est difficile pour une intervenante à temps partiel d'y répondre.

Finalement, les membres du conseil d'administration de Rayon de soleil aimeraient bien faciliter l'accès des jeunes mères à la propriété par la mise sur pied d'une coopérative d'habitation afin de les aider à « sortir du *pattern* de la pauvreté et du logement subventionné! ». Un financement supplémentaire permettrait de mettre en œuvre ce genre de projets.

Rebâtir La Piaule, Val-d'Or

L'origine du projet

Fondé en 1983, l'organisme communautaire La Piaule de Val-d'Or a pour mission d'accroître la capacité d'accueil et d'hébergement pour les personnes en situation de grande vulnérabilité. L'organisme à but non lucratif offre de l'hébergement temporaire et un service de soutien, par des interventions individualisées, aux personnes en situation d'itinérance, de dépendance ou d'urgence.

Après 30 ans d'existence, l'organisme a développé le projet Rebâtir La Piaule. Or, en 2004-2006, la crise du logement a durement frappé la Ville de Val-d'Or dont le taux d'inoccupation des logements était passé sous le seuil de 1 %²². À la pénurie de logements venaient s'ajouter d'autres problèmes, notamment une détérioration des logements, une augmentation du coût des loyers et une sélection discriminante des locataires.

La capacité d'accueil de La Piaule dépassait son maximum. L'organisme manquait d'unités fermées pour offrir un environnement plus humain aux personnes temporairement hébergées.

De plus, la présence significative de femmes en situation d'itinérance apparaissait comme un nouveau phénomène auquel La Piaule tentait de répondre sans toutefois avoir les installations adéquates. Les femmes étaient installées dans les espaces non dédiés à l'hébergement tel des bureaux de travail.

Pour faire face à l'augmentation des besoins en hébergement temporaire, La Piaule avait le projet d'agrandir son bâtiment, car la situation affectait la sécurité et la dignité des personnes. Toutefois, différents scénarios d'agrandissement et de rénovation ont été écartés parce que le bâtiment existant présentait plusieurs problèmes majeurs en ce qui a trait, particulièrement à la faiblesse de la capacité portante, la plomberie, la toiture et l'infiltration d'eau ainsi qu'une détérioration des conditions sociosanitaires et sécuritaires (électricité, amiante, moisissure).

Parallèlement en 2006, un projet pilote d'hébergement d'urgence visant à offrir un refuge aux personnes en situation d'itinérance était mené à l'initiative de partenaires du milieu. Les conditions des personnes dormant dans des habitats de fortune, en milieu forestier, et la présence marquée de personnes hautement intoxiquées au centre-ville étaient préoccupantes, particulièrement pendant les périodes froides.

L'hébergement d'urgence a donc été aménagé dans un presbytère situé en quartier résidentiel. Cependant, la population de ce secteur s'opposait à ce type de projets et à la présence de personnes en situation d'itinérance dans leur milieu. Les attitudes et les comportements causés

EN BREF

Description du projet : Rebâtir La Piaule consiste à construire un nouveau bâtiment constitué d'unités de type chambre afin de regrouper les services existants d'hébergement au sein de l'organisme ainsi que ceux destinés à la clientèle itinérante du « Dortoir ».

Services : 22 unités comprenant 3 unités d'urgence réservées aux femmes, 7 unités attribuées aux hommes, 10 unités d'urgence destinées aux personnes en situation d'itinérance et 2 unités vouées aux personnes sévèrement intoxiquées.

- Repas et soupe populaire
- Intervention individuelle
- Services et références
- Douche et lavage des vêtements

La capacité d'accueil est d'environ 60 personnes.

22. Voir *Rebâtir la Piaule. Description du projet social et de la clientèle*, document déposé à la SHQ par La Piaule et le GRTATU, mai 2010.

par l'état de santé mentale et de dépendance étaient jugés socialement inacceptables. De nombreux signalements étaient déposés à la police. À peine deux ans plus tard (2008), le projet a été relocalisé au centre-ville. Cette fois, ce sont les commerçants, qui, craignant une diminution de leur clientèle, se sont plaints de la présence accrue de personnes itinérantes.

Reconnaissant son expertise en itinérance, les partenaires du projet pilote se sont donc tournés vers l'organisme La Piaule, conscients que la de relocalisation du site d'hébergement d'urgence présentaient des coûts élevés (installations sanitaires, cloisons, etc.).

Au cours de l'année financière 2008-2009, La Piaule a accepté d'opérer le projet d'hébergement d'urgence étant donné que les besoins en logement des personnes exclues et marginalisées étaient grandissants et que ce service s'inscrivait dans le Plan d'action interministériel en itinérance du gouvernement du Québec, qui précise que :

Parmi les autres exemples de bonnes pratiques ayant pour enjeu l'accès et l'adaptation des services sociaux et de santé pour les personnes itinérantes, mentionnons la mise en place de lieux d'accueil et de dégrisement pour les personnes en état d'intoxication. Un autre besoin émergeant est celui de disposer de lieux permettant d'accueillir les personnes exclues des autres ressources.²³

• • •

La Piaule est le dernier filet de sécurité sociale.

• • •

Le projet *Rebâtir La Piaule* s'est donc transformé en une initiative globale rassemblant les services d'hébergement prenant en compte l'urgence d'agir pour répondre aux besoins de logement des personnes exclues et marginalisées. Il semblait plus facile d'unir les deux services (hébergement temporaire et d'urgence) sous un même toit afin de maximiser les ressources et répondre aux besoins de façon sécuritaire. La Piaule a alors intégré le service d'urgence au projet *Rebâtir La Piaule* et a ajouté des unités aux plans de reconstruction, et ce, sans aucune garantie de financement pour ce 2^e volet.

En 2012, un nouveau bâtiment a été construit sur le site de l'organisme La Piaule dans le cadre du programme AccèsLogis (ACL). Bien que le projet tel qu'on le connaît aujourd'hui ait débuté en 2009, les éléments de réussite et les obstacles ont été recensés à partir de 2006, par les acteurs interrogés.

Les facteurs de réussite avant la construction (2006-2011)

La motivation du milieu à agir sur la problématique de l'itinérance

Plusieurs organisations et intervenants reconnaissaient les problèmes concernant le logement et l'itinérance à Val-d'Or. Des études avaient été présentées, lors de différents événements. Au fil des ans, les personnes en situation d'itinérance étant de plus en plus présentes et visibles dans les rues du centre-ville, la lutte contre l'itinérance est devenue l'affaire de tous.

La municipalité était déterminée à travailler avec La Piaule à trouver des solutions. De manière quotidienne les médias présentaient des informations en lien avec l'itinérance alors que la

23. QUÉBEC, *Plan d'action interministériel en itinérance 2010-2013*, Québec, gouvernement du Québec, 2009, p. 36.

population et les commerçants se plaignaient. La voix des commerçants a entraîné une mobilisation encore plus grande en faveur du projet *Rebâtir La Piaule*.

De plus, dans le cadre du projet *Rebâtir La Piaule*, l'organisme a effectué une tournée auprès du milieu communautaire afin de le sensibiliser et ainsi accroître la mobilisation autour de cette initiative. Ces rencontres ont aussi permis de mieux connaître les besoins et d'identifier les services à mettre en place en matière d'itinérance.

L'expertise de La Piaule

L'expertise de l'organisme au sujet de l'itinérance est un des facteurs de réussite de la sauvegarde du projet pilote concernant l'hébergement d'urgence. Sur le plan stratégique, la reconstruction d'un bâtiment de superficie plus grande a permis aux personnes en situation de grande vulnérabilité aux prises avec des problèmes d'itinérance, d'alcoolisme, de toxicomanie ou de santé mentale d'avoir accès aux services de base c'est-à-dire un endroit où dormir, manger et se laver. Les partenaires du milieu ont saisi l'opportunité d'unir les services d'hébergement (temporaire et d'urgence) au projet *Rebâtir La Piaule* renforçant ainsi la capacité de réponse aux besoins non comblés avec une offre complémentaire aux services en urgence sociale déjà développés par La Piaule.

• • •

Les besoins paraissaient assez flagrants parce qu'il n'y a pas d'autres organisations qui travaillent au niveau de l'offre du logement social et communautaire sur le territoire.

• • •

La participation au sein du conseil d'administration de l'organisme communautaire La Piaule d'un professeur-chercheur de l'Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue (UQAT) a également été un élément convaincant. Par ses connaissances du phénomène de l'itinérance et des expériences similaires au Québec, il a alimenté et soutenu les réflexions sur la possibilité d'entreprendre un projet de reconstruction qui considère la dignité des personnes.

La mobilisation pour l'acceptabilité sociale

À l'origine, la petite maison, où était située La Piaule avant la reconstruction, avait été achetée par une vingtaine de personnes désirant venir en aide aux personnes qui avaient perdu leur emploi à la suite de la fermeture des mines. Comme le projet d'hébergement d'urgence n'avait pas trouvé d'autre site et que La Piaule était située à proximité du centre-ville, le choix de reconstruire sur le même site s'est avéré la meilleure solution.

La population de Val-d'Or et les résidents du quartier connaissaient donc l'organisme établi depuis une trentaine d'années. Afin de maintenir le bon voisinage, les administrateurs de La Piaule ont participé à une rencontre citoyenne à laquelle le conseil municipal les avait conviés afin de veiller à l'acceptabilité sociale du projet. Par la suite, les administrateurs ont rencontré individuellement des résidents et des commerçants afin d'entendre leurs préoccupations et répondre à leurs questions.

Les appuis politiques et les contributions du milieu

Le maire de l'époque a appuyé et défendu le projet *Rebâtir La Piaule* avec conviction, lui donnant ainsi une plus grande crédibilité. Sur le plan financier, la Ville a versé le premier financement qui a créé un effet de levier à la collecte de fonds. Par la suite, le conseil municipal a accepté de donner un montant additionnel afin d'assurer la viabilité du projet. Comme les

travaux prévoyaient la démolition de l'entrepôt de La Piaule, la Ville a également prêté des espaces d'entreposage.

Parallèlement, le député provincial, ministre de la région du Nord et des Affaires autochtones, a joué un rôle de facilitateur en offrant le soutien de son équipe du bureau régional et en soutenant les représentations politiques auprès de la Société d'habitation du Québec (SHQ) en vue d'obtenir un maximum d'unités de la part du programme ACL. Ce dernier a également contribué par son budget discrétionnaire en tant que député et ministre.

Dans le cadre du *Plan d'action interministériel en itinérance* déposé par le gouvernement du Québec, le député a soutenu La Piaule dans ses démarches visant à faire reconnaître la problématique auprès de l'Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue (ASSSAT) afin qu'elle accepte de signer la lettre d'appui nécessaire à l'engagement conditionnel.

• • •

Sans appui politique, il y a un risque de découragement. La valeur du terrain a été considérée comme étant une contribution financière du milieu. Par la mission et la nature des services à but non lucratif, La Piaule était déjà admissible au programme d'exonération de taxes provinciales, fédérales et municipales. Ces éléments ont été hautement considérés dans le montage financier du programme AccèsLogis.

• • •

Le soutien des ressources externes

Le Groupe de ressources techniques de l'Abitibi-Témiscamingue-Ungava (GRTATU) croyait en la cause de la lutte contre l'itinérance et aux individus qui faisaient partie du comité promoteur. De par son mandat, le chargé de projet a soutenu chacune des étapes et son support s'est avéré essentiel lors du montage financier. Cet exercice étant complexe, le GRT et le répondant de la SHQ ont joué un rôle complémentaire dans la recherche de toutes formes de contribution.

Dans le cadre du programme ACL, le projet *Rebâtir La Piaule* a bénéficié de mesures temporaires attribuées aux régions. La première mesure s'inscrivait dans la Stratégie d'occupation du territoire et prévoyait une aide à la contribution du milieu afin de réduire les coûts de réalisation du projet. La deuxième correspondait à un montant forfaitaire par unité neuve visant à supporter le secteur de la construction.

Le répondant de la SHQ a bien compris les besoins et les réalités spécifiques de La Piaule, particulièrement en ce qui a trait à la présence et à la sécurité des femmes. Il a su faire reconnaître le danger relatif à l'itinérance chez les femmes de manière à mettre à contribution le programme d'amélioration des maisons d'hébergement dédié aux femmes victimes de violence conjugale.

• • •

Les collaborations avec le GRT se sont transformées en véritable partenariat.

• • •

Selon les administrateurs rencontrés, la participation du GRT à la mobilisation du milieu a été un élément facilitateur notamment, lors des rencontres auprès des entrepreneurs. De plus, le chargé de projet du GRT a également su développer une belle collaboration avec l'entrepreneur retenu pour la construction de sorte que le chantier a été géré de manière la plus efficace possible. Des solutions ont été trouvées conjointement, par l'entrepreneur et le GRT, afin de

faire face aux coûts supplémentaires engendrés par le démarrage du chantier qui s'est déroulé tard en automne.

Les obstacles rencontrés avant la construction (2006-2011)

Les difficultés à rassembler la contribution du milieu

Un premier obstacle à ce sujet a été la difficulté à rallier l'Agence de la santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue qui, s'appuyant sur ses propres statistiques, refusait de reconnaître la problématique de l'itinérance de Val-d'Or. Selon les promoteurs du projet, les données statistiques analysées ne représentaient ni la réalité observée sur le terrain, ni les constats et les priorités identifiées dans le cadre du Plan d'action régional en itinérance. Or, leur appui était nécessaire à l'obtention de l'engagement conditionnel par la SHQ. Recueillir des données sur l'itinérance davantage représentative de la situation a posé problème, notamment à cause de la difficulté à recenser les personnes qui vivent cette réalité.

Par ailleurs, La Piaule a été confrontée au défi d'amasser la totalité des frais de construction sans pouvoir recourir à une hypothèque, car, compte tenu des conditions de pauvreté des personnes hébergées, l'organisme ne peut se financer, même partiellement par la perception de loyers et donc, ses sources de revenus autonomes sont insuffisantes pour avoir accès à une hypothèque.

De plus, son réseau de contacts ne s'étendait pas aux entreprises privées. Il était donc difficile pour l'organisme de les solliciter afin qu'elles ajoutent leur soutien financier à la contribution du milieu.

• • •

Si c'était à recommencer, il faudrait trouver un moyen d'aller les chercher [entreprises du milieu] plus directement.

• • •

La lourdeur du processus de réalisation du projet

Le processus de réalisation du projet *Rebâtir La Piaule* a été excessivement lourd et a demandé énormément d'investissement, de sorte que certains porteurs, notamment des bénévoles, étaient épuisés à la fin de toutes les étapes (contribution du milieu, élaboration et analyse du dossier, appel d'offres, construction).

Le cumul des difficultés leur a donné l'impression de se battre à contre-courant. Bâtir la confiance, répondre aux exigences des bailleurs de fonds et réunir la contribution financière du milieu ont demandé beaucoup d'énergie.

De plus, avec la crise du logement, il était impossible de trouver un autre endroit pour relocaliser les personnes hébergées à La Piaule, pendant la période des travaux. Comme aucune interruption d'hébergement n'a eu lieu au cours de la reconstruction, les plans ont été conçus de manière atypique, autour de l'ancien bâtiment, ce qui a généré des coûts supplémentaires de construction.

Le mode de décaissement des subventions après la réalisation des travaux et les délais de paiement ont été une source de stress pour les responsables de La Piaule. L'entreprise-conseil en architecture a commencé ses travaux avant que le projet reçoive un engagement conditionnel. Cette situation rendait les promoteurs mal à l'aise.

Enfin, l'appropriation des normes (urbanisme, code de bâtiment, AccèsLogis, Novoclimat) a été ardue et stressante. Les membres du comité promoteur ont eu l'impression que certaines normes ne s'appliquaient pas à leurs réalités. À titre d'exemple, notons l'obligation de prévoir un espace de stationnement par unité, alors que souvent les personnes rejointes par La Piaule n'ont pas de voitures, et celle de réserver une unité à l'usage exclusif de personnes handicapées. De nombreuses dérogations ont dû être demandées contribuant ainsi à la lenteur des démarches.

Les délais de construction et les aléas du chantier

L'analyse du dossier par la SHQ et les mauvais arrimages entre les vacances estivales et le processus d'appel d'offres ont retardé le début du chantier. Les propositions ont été étudiées après les vacances de la construction. Or, à cette période, la disponibilité des entrepreneurs étant réduite, les travaux n'ont pu commencer que tard à l'automne, ce qui a eu pour conséquence d'augmenter considérablement les coûts de construction.

La réalisation du projet *Rebâtir La Piaule* coïncidait aussi avec une période d'effervescence économique dans la région. Les principaux entrepreneurs et sous-traitants en construction étaient affairés sur de gros chantiers (école, théâtre, CPE) ou dans le développement du Plan Nord. Les activités économiques du secteur de la construction résidentielle recommençaient avec la relance du secteur minier.

Dans ce contexte, le dossier de La Piaule a été confié à des professionnels moins expérimentés au sein des entreprises. Des erreurs, des omissions et de mauvaises coordinations dans les plans d'architecture et d'ingénierie ont entraîné des problèmes, dont le dédoublement d'équipements électriques permettant d'aménager deux cuisines ou d'inverser l'aménagement. Cette erreur a entraîné une augmentation des coûts d'achat et d'installation du matériel. De plus, la logique du soumissionnaire le plus bas a nui à la qualité des travaux. Par exemple, un sous-traitant a installé des matériaux de moindre qualité et, malgré cela, il a dépassé les coûts prévus.

Les facteurs de réussite actuels (2012-2015)

L'accès à de nouvelles ententes et subventions

Le projet *Rebâtir La Piaule* a permis d'accéder à une subvention annuelle dans le cadre de la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance visant à assurer le financement de l'hébergement d'urgence. La Piaule a également reçu une subvention dans le cadre du Fonds québécois d'initiatives sociales (FQIS) pour soutenir l'intervention de proximité. La Conférence régionale des élus de l'Abitibi-Témiscamingue a contribué financièrement pour l'achat de mobiliers. De plus, avec la nouvelle entente de services portant sur l'ajout des unités multifonctionnelles visant les personnes ayant un problème d'intoxication sévère, La Piaule reçoit un financement provenant du Centre Normand, le centre de réadaptation en dépendance de la région.

• • •

Ces plans stratégiques [lutte à l'itinérance et initiatives sociales] font en sorte que les actions sont plus cohérentes.

• • •

Le déploiement de l'intervention de proximité

L'approche de proximité facilite les collaborations avec les organismes communautaires. Elle permet également de développer de meilleurs liens avec les médecins et les professionnels de la santé. Les travailleurs de proximité observent un changement positif en ce qui a trait à l'écoute, la réceptivité et les échanges auprès de certains d'entre eux.

La formation d'une équipe de travailleurs de milieu embauchés par le Centre de santé et de services sociaux de Val-d'Or (CSSSVO) et par La Piaule rend possible le déploiement de cette approche visant la rapidité d'accès aux services et la transformation des manières de faire. L'accès aux locaux de La Piaule facilite l'intervention de proximité auprès des personnes les plus démunies.

Les collaborations du milieu

Afin d'aider le conseil d'administration et l'équipe de La Piaule à réaliser une démarche de planification stratégique, des travailleurs du réseau de la santé ont accompagné l'organisme. Un employé-cadre a été dégagé, à raison de 1 à 2 jours par semaine, pour réfléchir avec le conseil d'administration et soutenir la production d'un document stratégique présentant, entre autres, la philosophie, les objectifs et les résultats attendus. Le CSSSVO a aussi prêté un employé qui a formé une ressource de La Piaule à l'utilisation des nouveaux équipements de cuisine de type commercial.

Encore aujourd'hui, les collaborations se poursuivent. Le CSSSVO et un établissement hôtelier fournissent de la literie, des produits nettoyants et d'hygiène personnelle alors que l'organisme de distribution alimentaire et la population approvisionnent La Piaule en denrées. Ces contributions permettent de réduire les coûts d'exploitation et de services engendrés par l'agrandissement du bâtiment (frais d'assurances, électricité), par l'accroissement de la capacité d'accueil (entretien) et par l'offre de repas rendue nécessaire par l'aggravation de la pauvreté de la population (soupe populaire).

Par ailleurs, La Piaule offre gratuitement des locaux au CSSSVO facilitant ainsi l'intervention de proximité par une intervenante sociale et des infirmières communautaires.

Les retombées pour les personnes

La reconstruction de La Piaule offre à un plus grand nombre de personnes en situation de grande vulnérabilité et d'itinérance un endroit où dormir, se laver et manger gratuitement ou à peu de frais et ainsi, de sortir, au moins temporairement, d'une situation dangereuse telle que la criminalité, la dépendance, la prostitution et la violence.

L'amélioration des conditions d'hébergement

La Piaule offre un hébergement qui s'adapte à diverses populations regroupées sous un même toit, qui prend en compte la cohabitation de différentes problématiques (gestion des risques et de la sécurité) et les besoins spécifiques des personnes rejointes.

Les personnes temporairement hébergées ont accès à des conditions d'hébergement de meilleure qualité. Les chambres semi-privées (2 à 3 lits) offrent un espace plus humain. Ces unités fermées favorisent une plus grande intimité ainsi qu'une meilleure qualité de sommeil et améliorent la capacité à récupérer physiquement.

Des secteurs sont aménagés de manière à séparer les unités (chambres, salles de bain) des femmes et des hommes. Ces espaces réservés sécurisent les femmes. D'autant plus que La

Piaule accueille des personnes victimes de violence et des personnes ayant des comportements violents.

Selon le point de vue de personnes accueillies à La Piaule qui ont été rencontrées, les nouvelles installations améliorent grandement ce milieu de vie temporaire. Les relations sont moins tendues, l'atmosphère moins perturbée par des disputes et moins chargée de violence.

Le secteur de l'hébergement d'urgence offre un répit aux personnes itinérantes ou vulnérables avec la possibilité de se protéger du froid, « d'adoucir » les conditions d'existence déjà difficiles. Elles ont également accès à un hébergement de meilleure qualité et plus sécuritaire. Au moment de l'attribution des espaces, il y a un souci de répartir les personnes de manière à ne pas surcharger les chambres et selon leur état tel le degré d'état d'ébriété.

Les personnes hautement intoxiquées reçues à l'unité multifonctionnelle peuvent souvent dormir de 24 à 48 heures. Durant cette période, leurs conditions de dégrisement font l'objet d'une surveillance attentive en fonction du protocole établi.

L'accessibilité au réseau communautaire

Les personnes qui reçoivent les services de La Piaule ont facilement accès au réseau sociocommunautaire. Elles peuvent discuter avec les responsables de l'accueil appelés « les accueillants » et rencontrer les travailleurs de milieux. De plus, les infirmières communautaires, spécialisées en infections transmissibles sexuellement et les intervenants sociaux viennent sur place à la rencontre des gens.

• • •

On peut rire avec les accueillants et les intervenants (...) On peut se confier (...) ils trouvent une manière qu'on s'ouvre (...) il [accueillant] détend l'atmosphère, ce n'est pas une atmosphère pesante (...) On est tous dans notre petite bulle, puis on est tous sur le qui-vive, ils trouvent le moyen de nous faire rire un petit peu, puis ça nous change les idées. Ça motive. C'est important parce que, autrement dit (...) intervenants, ils s'intègrent avec nous autres. On n'est pas rien que des numéros.

• • •

La transition de l'hébergement d'urgence vers le milieu temporaire est plus facile parce que les deux services sont situés dans le même bâtiment. Le matin qui suit l'hébergement d'urgence, les personnes en situation d'itinérance sont en meilleure condition pour aller chercher le soutien disponible. La travailleuse de milieu ajuste son horaire de manière à se rendre disponible pour évaluer leur situation et construire avec les personnes qui le souhaitent un plan de sortie vers la réadaptation, l'employabilité, la recherche de logement, etc.

• • •

Moi ce qui a fait que ça a marché pour ma chambre, moi j'avais ma job (...) ça m'a aidé pas mal. Avec un travail, pas sur le bien-être, je ne prends pas un coup [alcool], je ne consomme pas... Déjà en partant, ça a été un bon coup de main pour moi.

• • •

L'implication des personnes en hébergement temporaire

Les personnes hébergées temporairement partagent les tâches quotidiennes liées à l'entretien des chambres et des aires communes et aident à la préparation de repas. Avec l'ajout de services, un plus grand nombre de tâches d'entretien sont à effectuer et certaines personnes hébergées cumulent plusieurs tâches (buanderie, aide à l'entretien ménager et à préparation de

la soupe populaire). De cette manière, elles réduisent leur contribution financière, économisent en prévision d'un logement et aussi s'approprient l'espace, se sentent mieux et utiles.

Les retombées dans la communauté

L'augmentation de la capacité d'accueil de La Piaule

La reconstruction de La Piaule permet d'augmenter la capacité d'accueil des personnes en situation d'extrême vulnérabilité. Depuis l'agrandissement, l'organisme réussit à accueillir toutes les personnes qui se présentent.

Une plus grande capacité à donner des services aux personnes en situation d'itinérance

De nombreuses personnes venant manger à la soupe populaire, les partenaires (CSSSVO, Centre jeunesse, organismes communautaires) saisissent ce moment pour aller à leur rencontre de manière informelle, pour effectuer des suivis ou reprendre contact avec les personnes difficiles à rejoindre.

La reconnaissance de La Piaule dans le milieu

La réussite du projet *Rebâtir La Piaule* et l'ouverture des services amènent une meilleure reconnaissance de l'organisme.

Avec l'agrandissement de La Piaule, les services d'hébergement (temporaire, urgence et dégrisement) ont été regroupés. Ainsi, l'hébergement d'urgence a été maintenu et l'unité de dégrisement s'est développée.

Le partenariat est renforcé entre l'organisme communautaire La Piaule et le réseau de la santé et des services sociaux de 1^{re} et 2^e ligne soit le CSSSVO et le Centre Normand. La création des unités de dégrisement ouvre la possibilité de transférer les personnes hautement intoxiquées à l'organisme plutôt qu'à l'urgence de l'hôpital. De plus, les unités de dégrisement permettent également un sevrage avant de recevoir les personnes au centre de réadaptation en dépendance. Conséquemment, le nombre de personnes admis à l'urgence pour soigner un problème autre que la santé physique a diminué.

Selon les travailleuses de proximité, le fait que celle en provenance du CSSSVO assume une fonction de liaison, les contacts avec les professionnels de la santé, notamment les médecins, sont plus faciles et l'ouverture se crée graduellement.

Les obstacles depuis la reconstruction (2012-2015)

La pression du milieu relativement au déploiement de l'offre de services

Depuis que La Piaule a ouvert le volet en hébergement d'urgence, une pression du milieu se fait sentir afin de prolonger la période où le service était offert initialement. L'hébergement d'urgence était un service disponible six mois par année, au cours de la période la plus froide. En 2014, La Piaule a accepté de rendre accessible en tout temps le service d'hébergement d'urgence bien que son financement était insuffisant, au moment de la réalisation des entrevues.

Les limites financières de l'organisme et de ses partenaires

Le principal enjeu de La Piaule est lié à l'obtention d'un financement adéquat. Le financement de base devrait être bonifié en fonction de la croissance des besoins en hébergement, de la demande grandissante en matière de sécurité alimentaire et, particulièrement, de

l'augmentation de l'achalandage et des coûts des denrées alimentaires, considérant la moindre capacité des personnes vulnérables de payer des frais d'hébergement et de nourriture. En mai 2015, des réflexions laissaient présager une majoration du financement à la mission de La Piaule.

Les administrateurs sont préoccupés par l'absence de financement récurrent pour assurer l'emploi du travailleur de proximité. Aussi, le financement du service d'hébergement d'urgence repose sur un financement triennal accordé dans le cadre du plan d'action à l'itinérance. Ce type de financement prévoit des versements à la suite du dépôt de facture, ce qui pose le défi d'assurer des liquidités suffisantes pour les frais d'exploitation du bâtiment (électricité, assurances).

Le contexte de compression financière et de réorganisation du réseau de la santé et des services sociaux représente un enjeu au sujet du maintien des collaborations. Le CSSSVO mandate l'un de ses employés pour compléter l'intervention de proximité de La Piaule. Jusqu'à présent, le Centre Normand n'a pas les moyens financiers de mandater un membre de son équipe.

Des services de plus en plus utilisés

En quatre ans (2010-2014), le nombre de nuitées et de repas a doublé.

Évolution de l'utilisation des services²⁴

	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014
Nuitées	4 529	6 249	6 084	9 290
Repas (soupe populaire)	17 539	24 904	27 524	34 157

Concernant la soupe populaire, le service ne reçoit aucun financement pour assurer la sécurité alimentaire des personnes les plus démunies. Les denrées reçues proviennent de la banque alimentaire qui suffit à peine à combler les demandes dans le milieu tandis que le prix des denrées alimentaires augmente. Les repas sont offerts à très faible coût afin de respecter la capacité de payer des personnes en situation de pauvreté. Toutefois, l'organisme doit rester vigilant pour réussir à concilier la capacité de payer des personnes en situation de pauvreté et ses propres besoins de financement.

L'augmentation des frais d'exploitation du bâtiment et des services

Les frais d'exploitation (assurances, électricité) et d'entretien du bâtiment ont augmenté de manière significative. De plus, il y a un accroissement du nombre de personnes démunies qui ont recours aux services de l'organisme.

• • •

Le comptable de l'ASSSAT ou de CSSSVO était arrivé : « J'ai beau regarder les chiffres, puis les activités qui se font là, c'est impossible qu'avec si peu d'argent, ils [La Piaule] fassent autant de choses. »

• • •

Les exigences des bailleurs de fonds

Les exigences d'un des bailleurs de fonds ont demandé des ajustements qui ont grandement sollicité les membres du conseil d'administration. Le processus d'accréditation de l'ASSSAT,

24. Voir le rapport d'activités de La Piaule 2013-2014.

conformément à l'ajout de services par des unités d'urgence et d'intoxication sévère, a été complexe. La nouvelle convention a introduit un processus de planification stratégique et de formations spécialisées dont l'ampleur et la durée n'avaient pas été anticipées. Ces éléments ont exigé du temps et de l'énergie au détriment du travail quotidien déjà trop important pour les ressources bénévoles et rémunérées de La Piaule.

Les dispositions légales sur les travaux de construction

La Piaule doit gérer des problèmes post-construction, notamment du système de ventilation. Le plus difficile est de savoir conjuguer avec les dispositions légales versus l'imputabilité des professionnels du secteur de la construction. « Tout le monde se relance la balle. »

Des défis pour La Piaule

Le problème du logement à Val-d'Or

Il existe une situation de crise du logement à Val-d'Or dont des problèmes sur le plan de l'accessibilité et de la qualité des logements. Le taux d'inoccupation de 1,2 % (au moment de réaliser les entretiens, selon le GRT) indique la persistance d'une pénurie de logements. Faute de logements disponibles, des personnes mieux nanties occupent des habitations pouvant convenir aux personnes à faible revenu. Ainsi, les personnes vulnérables éprouvent des difficultés à accéder à un logement à un coût abordable et certaines sont poussées vers la rue.

La Piaule est une réponse temporaire et limitée à la rareté d'habitations. L'organisme se trouve confronté au défi de soutenir la recherche de logements dans un contexte d'insuffisance d'habitations communautaires correspondant aux réalités de la personne vulnérable (personnes souffrant de problèmes de santé mentale, jeunes, autochtones, etc.).

La nécessité de développer du logement social et communautaire adapté à Val-d'Or

Préoccupée par la sauvegarde des maisons de chambres, La Piaule souhaite développer un deuxième projet en logement social et communautaire. Celui-ci consiste à offrir une chambre dans un appartement supervisé aux personnes vulnérables ayant des problèmes de santé mentale qui sont admissibles au programme de Supplément au loyer. À cet égard, La Piaule a l'opportunité d'avoir accès à 20 unités de logement déjà réservées pour l'organisme à la SHQ.

Par ailleurs, il apparaît nécessaire, pour des personnes interrogées, d'agir en concertation et de diversifier les types d'intervention. Selon un administrateur, il faut revenir à la base de la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance afin d'élaborer un nouveau plan d'action régional sur 5 ans (2015-2020), en collaboration avec les partenaires du milieu.

Une pratique municipale

Comme plusieurs projets de logement social et communautaire sont initiés sur une même période dans la communauté, la Ville de Val-d'Or a créé une taxe spéciale afin de constituer un fonds à contribution du milieu basée sur l'impôt foncier. Le taux varie, en fonction du nombre de projets en développement, de 0,01 \$ à 0,03 \$ par tranche de 100,00 \$ de l'évaluation municipale de la propriété. Cette initiative sociale est acceptée par la population. Les contribuables peuvent voir clairement la taxe sur leur relevé.

Synthèse des études de cas

Cette synthèse des études de cas résume des constats dégagés de l'analyse des entrevues auprès des diverses catégories d'acteurs. Ces éléments ont été colligés par thème en fonction des objectifs de la recherche. Ils présentent les caractéristiques générales du développement des projets et leurs retombées. À l'occasion, la synthèse fait état de spécificités concernant l'un ou l'autre des cas étudiés.

Tableau V. Synthèse des études de cas

Facteurs de réussite avant la construction des édifices	
Caractéristiques du comité promoteur	Les caractéristiques du comité promoteur ont une grande influence sur la capacité du groupe à mener à terme son projet de logement social et communautaire. La diversité des acteurs facilite l'analyse des besoins dans la communauté et la mobilisation du milieu ainsi que le partage des tâches. En général, il s'agit de locataires potentiels, de représentants de groupes communautaires ou autres actifs dans la communauté et ayant une mission se rapprochant des besoins de la population ciblée par le projet. La participation d'élus est aussi souhaitable afin de développer et maintenir les liens entre le projet et l'arrondissement ou la municipalité. Dans la plupart des cas, le représentant du GRT devient rapidement un proche collaborateur. La participation de personnes directement concernées et d'organisations du milieu au sein du comité promoteur, et ce, dès le début des démarches, fait en sorte que le projet puisse répondre à leurs attentes et qu'elles se sentent partie prenante des orientations. Lorsqu'elles ne font pas partie du comité promoteur, elles sont, en général, consultées afin de valider le besoin et de susciter leur adhésion au projet. Le maintien de l'implication des promoteurs sur une période de quelques années (une moyenne de 6 ans pour les cas étudiés) repose sur leur persévérance et leur conviction du bien-fondé de leur projet en regard de la réponse à un besoin identifié dans la communauté. Le temps d'implication requis est très souvent effectué sur une base bénévole. Une conscience sociale individuelle et collective développée est favorable à l'identification du besoin dans la communauté, au développement d'une vision commune des objectifs, de la structure organisationnelle et, s'il y a lieu, des services à offrir. Elle facilite la continuité de l'engagement. La complémentarité des expertises et des habiletés comporte différentes facettes : • Connaissance de la population ciblée et de projets similaires; • Recherche de financement et collectes de fonds; • Réalisation de projets d'envergure (capacité à se référer à des expériences personnelles antérieures, transfert des acquis tirés des expériences et des connaissances); • Gestion de projet (ressources humaines, matérielles et financières); • Capacité de travailler en équipe et partage du leadership; • Sens de l'organisation; • Polyvalence et rigueur dans l'accomplissement des tâches; • Capacité de développer un argumentaire et de faire des démarches de représentations (être convaincus et convaincants); • Ouverture à l'innovation; • Capacité de s'ajuster et de saisir les opportunités. La crédibilité des membres du comité, de par leurs engagements à l'intérieur de projets similaires ou dans des domaines connexes, constitue un élément essentiel à la mobilisation des autres acteurs du milieu. Le leadership individuel et collectif mobilisateur du comité promoteur permet de mettre à contribution le réseau de contacts de chacune des personnes et des organisations impliquées.
Réponse à un besoin de la population	La volonté collective de répondre à un besoin présent dans la communauté est le lieu de ralliement des membres du comité promoteur. La démonstration de ce besoin et du bien-fondé de mettre en place ou de développer une ressource en logement social et communautaire engendre un effet mobilisateur auprès des autres acteurs qui contribueront de diverses manières.

Facteurs de réussite avant la construction des édifices	
	L'analyse de ce besoin provient des personnes directement concernées ou d'acteurs préoccupés par des questions liées à différentes sphères de développement de leur communauté. Cette analyse est ainsi documentée par les personnes elles-mêmes, par des échanges entre intervenants (colloque, lieu de concertation, etc.) ou par des études ou des portraits de situation.
Les programmes	Le programme AccèsLogis constitue un facteur de réussite incontournable. Il est le seul outil disponible pour les promoteurs et les communautés qui ont identifié des besoins en habitation spécifiques à un segment de la population. Les programmes Novoclimat et Rénovation Québec ont aussi été utiles afin de réduire les coûts de construction et des dépenses énergétiques.
Contribution de divers types d'acteurs dans la communauté	La diversité des acteurs du milieu qui soutiennent le projet facilite : • l'analyse des besoins et l'identification de services adaptés à la situation; • le recrutement des locataires; • la sensibilisation de l'entourage et l'acceptabilité sociale; • le soutien dans les démarches de représentations et de stratégies politiques, en général, et auprès de la SHQ plus spécifiquement; • la constitution de la contribution du milieu, exigée par le programme AccèsLogis, par des dons ou la mise à profit de leur réseau de contacts. Très souvent, les professionnels (ingénieurs, architectes) et les entrepreneurs impliqués dans le projet le font aussi pour soutenir une cause. Ils contribuent de façon significative à la recherche de solutions créatives afin de favoriser le mieux-être des futurs locataires, de tenir compte de facteurs écologiques, de contrer les aléas liés à la construction tout en demeurant à l'intérieur du budget disponible.
Contribution de la municipalité	L'appui de la municipalité est un incontournable. Il donne de la crédibilité au projet. Dans bien des cas, ce soutien est devenu un effet de levier pour mobiliser d'autres bailleurs de fonds. Cet appui se manifeste de façon variable : • Participation de membres du conseil municipal au sein comité promoteur; • Apport financier à la contribution du milieu par des subventions, des exemptions de taxes (d'une durée de 3 à 25 ans), des dons de terrain ou vente à moindre coût, etc. • Soutien dans les démarches auprès de diverses organisations (MRC, SHQ, ministères et structures régionales, institutions bancaires, etc.); • Modification de réglementations : zonage, stationnement, etc. • Collaboration des services publics : voirie, urbanisme, incendie, secrétariat, autres; • Sensibilisation du milieu visant l'acceptabilité sociale du projet. À Sorel-Tracy, le projet s'est inscrit à l'intérieur du Plan de développement durable de la municipalité.
Appui du député provincial	Un des mandats des députés provinciaux étant de voir aux intérêts collectifs de leur territoire, ceux-ci deviennent généralement des alliés. Ils contribuent à l'avancement du projet par leur soutien dans les démarches auprès de la SHQ et autres ministères et par leur participation occasionnelle à la recherche de financement.
Soutien technique et accompagnement	Le programme ACL prévoit un soutien technique, par le groupe de ressources techniques (GRT) présent dans la région concernée. La contribution du GRT facilite la compréhension des règles du programme par les membres du comité promoteur. Elle permet de répondre plus adéquatement aux exigences de la SHQ en ce qui a trait aux documents à fournir : présentation du projet, prévisions budgétaires, devis, plans, etc. Parfois, le service d'organisation communautaire du CLSC-CISSS ou de la CDC du territoire offre aussi un soutien au processus. Dans certains projets, le répondant régional de la SHQ est vu comme étant un élément facilitateur au cours des démarches soit en soutien au GRT ou dans la recherche de solutions à certaines difficultés. Le respect, par ces personnes-ressources, du rythme, des capacités, du potentiel des membres du comité promoteur et des orientations qu'ils définissent est un élément essentiel.

Sensibilisation et circulation de l'information	L'information relative au projet réalisée auprès de la population contribue à sa réussite. La circulation de l'information par les promoteurs, souvent en collaboration avec les élus, répond aux préoccupations exprimées dans le milieu, sensibilise au bien-fondé du projet et favorise l'acceptabilité sociale. Quelques exemples de moyens utilisés par les comités promoteurs des initiatives étudiées : • Sensibilisation dans l'environnement immédiat (porte-à-porte, rencontres individuelles, tournée des commerces, etc.); • Discussions informelles; • Présence à la TV communautaire et autres médias locaux; • Séances du conseil municipal; • Rencontres avec des groupes du milieu; • Assemblées générales de l'ensemble des membres; • Assemblées publiques d'information; • Affiches dans les locaux d'un organisme participant au comité promoteur ou sensibilisé au projet.
--	---

Obstacles avant la construction des édifices	
Fonctionnement et normes du programme AccèsLogis	Les projets doivent franchir plusieurs étapes avant que la SHQ accepte de financer la construction ou la rénovation des édifices. Les membres du comité promoteur sont, en général, à leur première expérience de réalisation d'un projet d'habitation sociale et communautaire même s'ils ont déjà été impliqués dans d'autres types d'initiatives. De plus, la disponibilité et l'énergie requises pour mener le projet à terme comportent un risque d'essoufflement ou de retrait des promoteurs. Le programme AccèsLogis est complexe et nécessite que les promoteurs acquièrent une bonne compréhension des normes de la SHQ tout en demeurant centrés sur la finalité et les objectifs de leur projet. Les aspects bureaucratiques requièrent du temps et de l'expertise. Le soutien des GRT permet la compréhension des règles par la vulgarisation du fonctionnement du programme, la contribution à la réalisation des différentes étapes et la rédaction des documents exigés par la SHQ. Le montage financier du projet comporte plusieurs embûches. Notons celles qui ont particulièrement marqué les personnes initiatrices des projets. Le rapprochement du coût des logements à 95 % de loyer médian dans le territoire où se situe le projet ne correspond pas toujours à la réalité des frais reliés à la construction, principalement dans les régions éloignées des grands centres. Les promoteurs doivent constituer la contribution du milieu sous forme de dons, de subventions, de collecte de fonds, etc. équivalent à 15 % du budget global. Pour la plupart des milieux, cette contribution s'avère élevée, notamment pour les petites municipalités. Elle requiert de nombreuses démarches auprès de la population, de l'hôtel de ville, d'entreprises, de fondations, d'institutions financières, de programmes de subvention et ministères, etc. Plusieurs facteurs, dont ceux des coûts élevés de construction et de la capacité de payer des personnes, font en sorte que cette contribution est souvent au-delà de 15%. Les délais entre le premier dépôt du projet, l'acceptation conditionnelle et l'acceptation définitive par la SHQ entraînent des hausse de coûts de construction (main-d'œuvre et matériaux), des professionnels (ingénieurs, architectes), des services (électricité, chauffage, alimentation), etc. Les modifications des prévisions budgétaires sont nombreuses. Dans certains cas, le mode de versements par la SHQ crée des inquiétudes auprès des membres du comité promoteur. Ces personnes ne sont pas à l'aise avec le fait de demander à des professionnels de réaliser des travaux (esquisses de plan) avant l'acceptation du projet par la SHQ. D'autres sont préoccupés de devoir attendre les versements ou la fin des travaux pour payer l'entrepreneur. Certains pensent que cette situation peut nuire à la réalisation des travaux à l'intérieur des délais prévus. Tous les comités promoteurs ont été confrontés à la modification d'éléments auxquels ils tenaient dans leur projet d'origine. Ces ajustements ont fait l'objet de négociations souvent longues avec le répondant de la SHQ. Selon les initiateurs, plusieurs de ces démarches se sont soldées par une perte, alors que d'autres ont été conclues favorablement pour le projet. Ces situations sont de nature différente d'un projet à l'autre : • Le refus de réserver un espace pour une salle commune utile à la vie associative; • La limite du nombre de logements de plus de 4 pièces; • Le nombre de stationnements (un par unité de logement) alors que la superficie du terrain ne le permet pas ou que des locataires ne possèdent pas de voiture; • Le manque de souplesse dans la gestion d'unités réservées à des personnes handicapées;

Obstacles avant la construction des édifices	
	• Le refus de réaliser la construction de logements sur un étage de façon à préserver l'autonomie des personnes âgées; • L'ajout d'unités plus petites (studios ou 31/2) ou l'augmentation du nombre d'unités dans le but avancé par la SHQ de faciliter la viabilité du projet; • La pression financière engendrant la sélection de matériaux de moindre qualité pouvant nuire à leur durabilité ou tenant peu compte de facteurs écologiques.
Conjoncture politique et au sein de la SHQ	La conjoncture politique ou au sein de la SHQ a influencé la durée des démarches et l'avancement de certains projets : • Changements de gouvernements provincial et fédéral; • Moratoire sur le nombre d'unités de logements disponibles dans le programme ACL; • Roulement de personnel au sein de la SHQ; • Modifications de règles d'application du programme ACL.
Localisation du projet	La localisation de l'édifice peut aussi influencer la durée des démarches. Elle comprend certaines étapes qui prennent plus ou moins de temps selon la situation : • La recherche d'un terrain répondant aux critères fixés en fonction des besoins identifiés (rareté d'emplacements privés ou publics disponibles); • La négociation pour l'achat ou le don du terrain; • La modification du zonage et la décontamination du terrain, s'il y a lieu; • L'entente avec la municipalité concernant les aires de stationnement.
Aléas de la construction	Dans les régions éloignées ou dans les petits milieux, les promoteurs peuvent faire face à un manque de concurrence ayant un effet sur les coûts de construction, car les entrepreneurs sont peu nombreux ou ne possèdent pas les caractéristiques leur permettant de déposer une offre de services. Ailleurs, la conjoncture de relance économique peut faire en sorte que les entreprises en construction sont très sollicitées créant là aussi une rareté de ressources compétentes. Le manque d'expertises d'un personnel moins expérimenté peut entraîner des retards ou des erreurs pouvant nuire à l'avancement des travaux ou au respect du budget prévu. Dans certains cas, l'obligation de choisir le plus bas soumissionnaire a quand même provoqué des dépassements de coûts de construction. Elle a aussi eu pour conséquence de réduire la qualité des matériaux et de ce fait leur durabilité. L'échéancier de construction comporte un certain défi. Quelques projets ont subi des retards causés, entre autres, par des dépôts d'appel d'offres ou de l'acceptation du projet près des vacances de la construction. D'autres ont commencé la réalisation des travaux plus tard que prévu ou ceux-ci ont pu être ralentis au cours de la période hivernale. Il arrive des retards dans la prise de possession de leur logement par les locataires comportant ainsi des conséquences pour ces derniers et sur le budget de l'organisme qui doit voir à leur localisation temporaire.
Acceptabilité sociale ou réticences dans le milieu	Les réticences de la population environnante à l'égard de la présence d'une habitation sociale et communautaire ont été énoncées davantage sous forme d'inquiétudes fondées sur la méconnaissance des caractéristiques de la population ciblée et des composantes du logement social et communautaire : • L'arrivée d'un grand nombre de familles dans le quartier; • Les conséquences sur l'ensemble des comptes de taxes municipales; • La perception de concurrence déloyale en exemptant de taxes et en subventionnant des initiatives autres que les logements locatifs privés déjà installés dans le milieu; • La modification du zonage pouvant nuire à l'accessibilité d'équipements sportifs présents sur le terrain convoité; • Le partage de stationnements sur les rues à proximité. Le phénomène « pas dans ma cour » a été peu mentionné sinon concernant les effets d'un grand nombre d'enfants dans un périmètre relativement petit. D'ailleurs, à Val-d'Or, le fait de reconstruire La Piaule au même endroit a facilité l'acceptation sociale de populations vulnérables déjà côtoyées par les résidents du quartier. Par ailleurs, quelques préjugés ont été énoncés à l'égard des personnes à faible revenu qui ne devraient pas avoir accès à des logements d'aussi bonne qualité. À Montréal-Nord, le projet a fait l'objet de réticences culturelles envers les femmes. Le vendeur a

Obstacles avant la construction des édifices	
	refusé de négocier l'achat du terrain avec les femmes initiatrices du projet. Des autorités religieuses ont demandé à restreindre l'accessibilité des logements à des jeunes mères de leur communauté culturelle. Dans tous les cas, les réticences ont été amoindries par des activités d'information et de sensibilisation dans le milieu. De plus, une fois la construction réalisée et les locataires installés, il est plus facile pour l'entourage de constater les retombées du logement social et communautaire sur les personnes rejointes et sur le milieu. Les activités organisées par les coopératives et les OBNL, auxquelles est convié le voisinage, facilitent la création de liens et permettent de faire tomber certains préjugés. Les gens s'approprient de part et d'autre.
Obstacles spécifiques à quelques projets	Le cheminement du dossier au sein de structures décisionnelles peut être complexifié par le nombre d'interlocuteurs auxquels les promoteurs doivent s'adresser. Les mécanismes de circulation de l'information à l'interne ne semblent pas toujours adéquats. Des ajustements avec le GRT sont parfois nécessaires lorsqu'il y a roulement de personnel ou différence de conception quant au rôle de cette ressource et au type de collaboration souhaitée par le comité promoteur. Le financement des services d'intervention nécessaires dans le volet 3 requiert des démarches supplémentaires auprès de ministères et de programmes ou l'élaboration de stratégies (location d'espaces à d'autres organisations) afin d'apporter un soutien adéquat aux personnes vulnérables ciblées par le projet. La constitution et la mise à jour de la liste de requérants peuvent s'avérer complexes, car il existe souvent un écart de temps important entre le moment où la personne signifie son intérêt et celui où le logement est disponible. Les besoins ou la réalité des personnes inscrites peuvent avoir changés. De plus, il peut sembler abstrait de s'inscrire sur une liste de locataires potentiels quand l'édifice n'est pas encore construit et qu'il n'est pas possible de voir son futur logement. D'autre part, les personnes âgées ciblées par le volet 2 sont particulièrement susceptibles de changer d'avis durant la période menant à la construction de l'édifice. Ces dernières ont souvent plusieurs deuils à faire : un espace plus restreint, la diminution de l'autonomie liée à l'alimentation, le passage de la vie seule ou en couple à la vie en groupe, etc. Celles qui sont propriétaires de leur maison peuvent éprouver des difficultés à la vendre le moment venu.

Facteurs de réussite après la construction des édifices	
Sélection et implication des locataires	Dans tous les projets étudiés, le processus de sélection des locataires est objectif dans le but de choisir les personnes correspondant à la finalité du projet et d'éviter de créer des situations de favoritisme. Les mécanismes élaborés comportent également des critères de capacité à s'insérer dans un projet collectif. Un ensemble de critères permet donc de choisir « les bonnes personnes » pouvant assurer la pérennité du projet et la qualité du vivre-ensemble. L'implication des locataires est présente tant dans les OBNL et que dans les coopératives. Elle prend différentes formes en fonction de la population rejointe et de la structure organisationnelle. Les résidents participent à la vie associative, à des comités, à l'organisation d'activités de loisir ou sociales, à l'aménagement extérieur, à des tâches d'entretien ou de surveillance ou autres. En plus de faciliter leur intégration au sein du projet collectif, l'implication des locataires contribue au développement de leur sentiment d'appartenance. Elle permet aussi de réaliser des économies pour les tâches qui autrement pourraient nécessiter l'embauche de ressources externes. Les locataires contribuent par leurs attitudes d'ouverture et d'entraide à la qualité du vivre-ensemble indispensable à ce genre de projet collectif.
Composition du CA et soutien extérieur	Les projets choisis prévoient une participation des locataires au sein du conseil d'administration. Cette pratique permet de demeurer proche de leur réalité. Elle favorise aussi l'implication des locataires dans leur projet d'habitation et le développement de leurs connaissances et de leurs habiletés en gestion. Dans la majorité des cas étudiés, on assiste à une diversité quant à la composition du conseil d'administration. Les personnes autres que les locataires sont des représentants d'organisations ou des élus ou des citoyens préoccupés par la mission d'habitation sociale et communautaire. Cette façon de faire favorise la complémentarité des expertises et le partage des tâches. La présence d'un regard extérieur peut être facilitante pour prendre des décisions qui touchent de près les locataires. La diversité ajoute de la crédibilité au projet et témoigne de son acceptation dans la communauté.

Facteurs de réussite après la construction des édifices	
Qualité de la gestion et des règles de fonctionnement	La saine gestion par le conseil d'administration requiert de la rigueur sur le plan de la vie démocratique et associative, des finances, de l'entretien du bâtiment, etc. Plusieurs règles sont déterminées par la SHQ et demandent un suivi attentif. Les conseils d'administration sont à l'écoute des besoins, des attentes et des suggestions des locataires. La participation des locataires à l'élaboration de règles administratives ou de mécanismes de gestion du vivre-ensemble est garante de leur compréhension, de leur adéquation à leur réalité et de leur application au quotidien. La transparence et la clarté des règles définies à l'interne sont aussi des facteurs de réussite.
Qualité de l'immeuble et des services offerts	Le choix de matériaux de qualité, lors de la construction, facilite le travail des administrateurs qui n'ont pas à se préoccuper des suivis auprès des entrepreneurs et des réparations hâtives ayant un effet trop grand sur les réserves de remplacement à court ou moyen terme. L'environnement interne et externe agréable et sécuritaire, la qualité de l'architecture, la configuration de logement, l'espace de rangement disponible, la luminosité, l'efficacité énergétique sont des facteurs qui favorisent la satisfaction des résidents et la conservation de la qualité des lieux. Dans la résidence de Sainte-Émélie-de-l'Énergie, les locataires âgés témoignent de l'importance de la qualité de l'alimentation, des liens avec le personnel de la cuisine et de l'entretien ainsi que de l'efficacité du système de surveillance. Pour les projets du volet 3, la qualité de l'intervention auprès des populations ciblées repose sur la définition des orientations en lien avec leurs besoins, sur le respect de ces personnes, sur la disponibilité et la proximité des ressources et sur une stratégie efficace d'accompagnement. La localisation de l'immeuble à proximité des services contribue à la réussite du projet post-construction. L'ensemble des éléments mentionnés en ce qui a trait à la qualité de l'immeuble et des services offerts entraînent la satisfaction des résidents. Celle-ci se manifeste par le bouche-à-oreille effectué dans le milieu facilitant ainsi le recrutement de futurs locataires. Elle contribue aussi à la stabilité résidentielle des différents types de populations rejointes.
Maintien et développement des partenariats	La vitalité des initiatives étudiées repose en partie sur les partenariats qui se consolident ou se développent une fois les locataires installés ou la reconstruction réalisée, dans le cas de La Piaule. Ces collaborations facilitent l'accès à des ressources externes pour les locataires et les personnes hébergées. Elles permettent des alliances avec d'autres projets semblables et offrent aussi une plus grande visibilité au projet. La synergie créée donne le goût de réaliser d'autres projets collectifs dans le domaine du logement social et communautaire ou autre.

Retombées auprès de la population ciblée par les projets	
Accès à un logement de qualité	Les locataires bénéficient d'un endroit où se loger salubre, agréable, bien situé, et ce, à un prix abordable. Dans bien des cas, il serait difficile, compte tenu de leur niveau de revenu, d'avoir accès à un logement de cette qualité. L'environnement interne et externe crée un sentiment de sécurité.
Amélioration des conditions économiques	Le coût de loyer est en deçà du prix du marché et subventionné, pour les ménages admissibles au programme de Supplément au loyer. Les frais reliés au chauffage et à l'électricité sont diminués grâce à la qualité des matériaux utilisés. Les coûts relatifs à l'entretien d'un logement ou d'une maison seraient possiblement plus élevés que les montants déboursés à la résidence ou à la coopérative. La proximité des services facilite la réalisation des courses et des activités communautaires ou de loisir à pied réduisant ainsi l'obligation de posséder une voiture ou de prendre un taxi d'où l'effet d'une diminution des frais de transport. Pour les jeunes femmes de Rayon de soleil, les échanges de services de gardiennage, de meubles, de vêtements pour elles et leurs enfants contribuent à un meilleur état de leurs finances personnelles. L'ensemble de ces facteurs font en sorte que les locataires ont une plus grande latitude financière pour répondre à d'autres besoins que celui du logement (alimentation, vêtements, transport, services de santé, médicaments, loisir, etc.). Cette marge de manœuvre économique permet de rembourser des dettes, de mettre de l'argent de côté pour un régime d'épargne retraite, pour l'achat d'une voiture ou d'une maison ou la réalisation d'un autre projet personnel.

Retombées auprès de la population ciblée par les projets	
Consolidation du réseau social et familial	Le fait de vivre à proximité et de s'insérer à l'intérieur d'un projet collectif favorise le développement et la consolidation du réseau social des locataires. La présence de ce réseau entraîne des effets bénéfiques, dont : • la diminution de la solitude et de l'isolement, particulièrement pour les personnes âgées et les personnes seules; • le développement de gestes d'entraide (gardiennage, covoiturage, transport des paquets, soutien moral, etc.); • la mixité sociale et l'ouverture à la différence culturelle, sociale et économique. Les personnes âgées qui demeurent dans leur municipalité sont en mesure de poursuivre leur implication dans diverses organisations. Pour plusieurs autres locataires, leur participation active à leur projet d'habitation suscite un intérêt à réinvestir dans la communauté les connaissances et les habiletés qu'ils ont développées. Les initiatives du volet 1 et 2, choisies pour cette étude, favorisent le rapprochement des familles pour les personnes âgées qui peuvent demeurer près de leurs enfants et d'autres personnes avec qui elles sont amies ou apparentées (frères, sœurs, cousins, etc.). Des personnes immigrantes d'une même famille habitent des logements dans un même édifice. Des enfants ont la possibilité que les deux parents séparés habitent la même résidence.
Développement du pouvoir d'agir et la participation sociale	L'implication des locataires au sein d'un projet collectif contribue au développement du pouvoir d'agir (<i>empowerment</i>) au plan personnel. Le développement de connaissances et d'habiletés liées à la vie associative, à la gestion, à l'organisation d'activités engendre de la confiance en soi et de la fierté. Les compétences acquises ou consolidées deviennent transférables dans d'autres domaines et génèrent de nouvelles réussites. Les conditions de logement au plan économique, matériel et social, de même que l'intervention dans le cas des jeunes femmes de Rayon de soleil et des personnes hébergées à La Piaule, font en sorte qu'elles se sentent mieux outillées pour réaliser un cheminement ou des projets personnels de retour aux études, de recherche de logements, de démarches d'emploi, d'achat d'une propriété ou autres. Plusieurs locataires interrogés dans l'ensemble des volets perçoivent qu'ils ont un plus grand contrôle sur leurs conditions de logement, en particulier, et sur leur vie, de manière générale.
Accès à des ressources	Le réseau de collaborations consolidé ou développé autour du projet d'habitation sociale et communautaire facilite l'accès à des ressources extérieures. Les locataires s'informent mutuellement sur les services disponibles dans le milieu. Souvent, les organisations offrant des services sont localisées à proximité des habitations communautaires. D'autre part, le personnel de ces ressources peut se déplacer vers les locataires (bibliothèque ambulante, CLSC, coopérative d'aide domestique, organismes communautaires, etc.). Les intervenants présents dans le volet 3 offrent un accompagnement aux locataires ou aux personnes hébergées dans la recherche de solutions pouvant améliorer leur qualité de vie ou contribuer à la réalisation de leur cheminement personnel. La référence vers les ressources communautaires, médicales ou institutionnelles est pratique courante.
Qualité de vie des enfants	La présence d'un grand nombre d'enfants génère chez les adultes une préoccupation notable en faveur d'un milieu de vie sécuritaire : aménagement des bâtiments autour d'une cour extérieure, accès limité par une clôture, installation de panneaux de sécurité routière ou diminution de la vitesse des véhicules. L'esprit de famille développé au sein des habitations fait en sorte que les enfants y occupent une place importante. Toutes les réalités sont considérées : famille incluant deux parents, famille séparée ou recomposée, famille monoparentale. Les parents sont moins stressés du fait de la tolérance à l'égard des enfants et se sentent moins jugés parce que les enfants sont bien acceptés par les voisins eux-mêmes parents. La responsabilité collective et la surveillance partagée ont pour conséquence que les enfants sont entourés de personnes qui posent sur eux un regard bienveillant assurant ainsi leur bien-être et leur sécurité. Ils peuvent facilement se référer à une personne significative en cas de besoin. Le projet d'habitation sociale et communautaire offre un espace de sociabilité, d'autonomie et d'intimité. Les enfants ont accès à un réseau d'amis. Certains se dirigent ensemble vers l'école le matin, le midi et en fin de journée. Dans le logement, la plupart possèdent une chambre individuelle qui favorise la tranquillité, la concentration ainsi que la diminution des tensions entre les membres de la famille.

Retombées auprès de la population ciblée par les projets	
	Les enfants participent à la vie collective en s'impliquant lors des fêtes, des corvées et des consultations. Ils apprennent des valeurs d'entraide et de solidarité formant ainsi une belle relève pour la société de demain. Les enfants qui habitent à Rayon de soleil bénéficient aussi de la présence d'un réseau d'adultes significatifs. Ils ont un accès privilégié au CPE ou ils participent à des activités pour les jeunes dans l'organisme en sécurité alimentaire qui sont tous deux locataires et voisins. Le soutien aux mères favorise l'élargissement de leurs compétences parentales qui peuvent entraîner des effets positifs sur les enfants : une plus grande patience, l'utilisation du jeu comme outil d'intervention, etc. La persévérance scolaire de leur mère peut devenir un stimulant à la réussite éducative des enfants du fait que l'éducation est valorisée et l'accès à un diplôme est devenu concret.
Stabilité résidentielle	Plusieurs facteurs contribuent à la stabilité résidentielle des personnes qui vivent dans les initiatives étudiées. Les locataires sont satisfaits de la qualité de leur logement et des services offerts lorsque c'est le cas. Les coûts de loyer entraînent une meilleure santé financière. Les hausses de loyer sont davantage prévisibles et demeurent moindres que celles du marché locatif environnant. Les locataires éprouvent de la fierté à s'impliquer dans un projet qui leur permet d'avoir un certain contrôle sur leurs conditions de logement. Ils développent un sentiment d'appartenance à leur habitation communautaire.
Santé physique et psychologique	Les éléments mentionnés précédemment semblent avoir un effet sur la santé physique et psychologique de plusieurs personnes qui habitent ou qui sont hébergées dans les résidences qui ont participé à cette étude. Une plus grande marge de manœuvre financière entraîne une diminution du stress et, de ce fait, une possible réduction de tensions au sein des ménages. Elle peut aussi contribuer à de meilleurs choix alimentaires et à l'accès à des activités de loisir. Le fait d'habiter dans un environnement agréable et sécuritaire de même que la présence d'un réseau social stimulant contribuent aussi à une forme de bien-être psychologique. La proximité des services à distance de marche peut avoir une influence sur la santé physique des locataires. Le soutien dans un cheminement personnel et l'implication dans un projet collectif génèrent une meilleure estime de soi et de la fierté liées à l'accomplissement personnel.

Retombées auprès des communautés	
Revitalisation dans l'environnement immédiat (quartier, village)	La construction de nouveaux édifices a eu pour conséquence, dans la majorité des cas, d'offrir un paysage visuel amélioré dans les zones urbaines ou dans le noyau villageois. Il est parfois possible de constater une certaine harmonisation. La qualité des matériaux et l'architecture agréable ont influencé la rénovation d'édifices environnants aux habitations sociales et communautaires. De nouvelles constructions ont été ajoutées à proximité créant une dynamique intéressante dans le secteur concerné. Le respect dévolu à la mission du projet, la qualité des édifices et surtout la communication positive avec la population habitant le même quartier, village ou ville contribuent au bon voisinage et freinent les comportements répréhensibles (vol, vandalisme, graffiti, etc.).
Vitalité sociale	Les projets d'habitation sociale et communautaire contribuent à la vitalité des territoires en ce sens qu'ils créent des milieux de vie épanouissants pour les locataires et ouverts sur leur milieu. Plusieurs des projets organisent des activités auxquelles est conviée la population environnante. Quelques-unes des initiatives étudiées ont constaté une influence sur la réduction des méfaits liée à la consommation de drogue ou à la prostitution, le lieu laissé auparavant à lui-même s'étant trouvé une nouvelle vocation. Dans certains cas, des commerces ou des organismes de services se sont installés aux alentours créant un meilleur accès pour la population du voisinage. Le nombre d'enfants vivant dans les habitations familiales en milieu urbain semble avoir une influence sur le maintien de l'école primaire du quartier.

Retombées auprès des communautés	
	À Sainte-Émélie-de-l'Énergie, des échanges intergénérationnels avec l'école et la maison des jeunes valorisent la contribution des aînés dans leur communauté et créent chez les enfants une ouverture et du respect vis-à-vis de ces personnes. Un grand nombre de locataires sont des citoyens actifs qui s'impliquent dans les organismes communautaires ou autres présents dans leur milieu respectif. Leur participation contribue à la vitalité de leur communauté.
Influence démographique	Les habitations familiales favorisent la présence des familles dans les quartiers centraux des villes ayant ainsi un effet sur le ralentissement du phénomène de gentrification. Les projets pour les personnes aînées ont pour principal objectif de leur permettre de demeurer dans leur communauté à proximité de leur réseau familial et social, de leurs lieux d'implication et de leurs racines. L'absence d'alternatives répondant à leurs besoins dans leur communauté les aurait obligées à s'exiler vers un plus grand centre. Dans les deux initiatives les concernant, il semble que la vente des maisons des aînées ait contribué à l'accès à la propriété pour des familles. Par ailleurs, les personnes et les familles à faible ou modeste revenu peuvent demeurer en milieu urbain, une alternative à la vie en banlieue.
Un stimulant pour l'économie locale	La densification de secteurs a des effets positifs sur l'économie locale par, entre autres : • La création d'emplois liés aux services (alimentation, entretien) et à l'intervention; • Un achalandage plus élevé favorisant l'achat local et la stabilité des services de proximité; • L'augmentation de dividendes pour la municipalité (taxes et permis).
Pouvoir d'agir collectif et sentiment d'appartenance	L'implication des individus dans leur projet d'habitation développe leur sentiment d'appartenance et le pouvoir d'agir collectivement. Des projets en collaboration avec d'autres organismes du milieu se mettent en place plus facilement concernant la sécurité des enfants, le soutien communautaire auprès des personnes aînées, etc. La réussite des initiatives de logement social et communautaire de même que celles réalisées en concertation peuvent devenir un stimulant à la mise en œuvre d'autres projets communautaires en habitation ou dans d'autres domaines.
Occupation dynamique du territoire	La mobilisation d'une diversité d'acteurs autour d'une problématique sociale et d'une action collective visant la satisfaction d'un besoin présent dans leur communauté démontre la capacité d'une collectivité à se prendre en main. Les projets réalisés ont des retombées économiques et sociales qui n'auraient pu naître sans la collaboration des citoyens, des élus et des ressources du milieu. Ils se situent à la jonction d'une utilisation adéquate de la participation de ressources humaines et des caractéristiques du territoire concerné par chacune des initiatives. Ils favorisent la diversification du marché de l'habitation et la promotion d'autres modèles. Le développement de ces initiatives en logement social et communautaire a permis d'attirer des familles dans des zones urbaines et de maintenir des personnes âgées dans leur communauté tout en se préoccupant des besoins actuels et futurs des citoyens de ces collectivités. Au plan territorial, le logement social et communautaire facilite la planification des services de proximité et l'achat local.
Reconnaissance de la valeur des projets et des organismes	Les projets d'habitation étudiés suscitent de la fierté dans leur milieu, car ils répondent à un besoin et sont porteurs d'utilité sociale. Ils sont aussi un exemple de réussite de mobilisation collective qui a su rejoindre des acteurs de différents milieux. La qualité de l'édifice lui-même est source de valorisation du patrimoine bâti dans son secteur. Des citoyens, des élus et des représentants des organisations communautaires ou autres reconnaissent le bien-fondé de la mission de chacune des initiatives et les retombées individuelles et collectives. Plusieurs ont reçu des mentions locales, régionales ou provinciales les félicitant de leur contribution au développement de leur communauté.
Développement durable	Les initiatives étudiées ont des incidences sur les dimensions du développement durable. Les retombées économiques et sociales apparaissent clairement : plus grande latitude individuelle pour répondre à d'autres besoins, création d'emploi et achat local, maintien ou développement du réseau familial, amical et communautaire, etc. Les projets favorisent les rapprochements culturels entre des personnes d'origine ethniques différentes, de professions et de formation diverses, de faible ou modeste revenu, entre des jeunes et des personnes

Retombées auprès des communautés	
	âînées, entre des citoyens du quartier. Concernant l'aspect écologique, les organismes sont préoccupés par la durabilité des matériaux et les économies énergétiques. Les administrateurs et les locataires de tous les cas étudiés, qu'ils prévoient ou non une deuxième phase à leur projet, voient dans leur habitation sociale et communautaire une façon de répondre aux besoins des populations présentes et futures.

Défis actuels et à venir	
Évolution des besoins des populations ciblées	À l'intérieur de chacun des projets étudiés, la situation des personnes rejointes évolue. Les personnes âînées éprouvent des difficultés de santé ou de mobilité dues au vieillissement. La Coopérative L'Aster voudrait se doter d'ascenseurs individuels pour faciliter l'accès aux résidents qui habitent au 2^e étage. La démarche doit se faire individuellement alors que les administrateurs souhaiteraient que les ascenseurs appartiennent à la Coopérative afin de servir aussi à de futurs résidents. De plus, tout comme à la Résidence Dr Lucien-Ferland, ce type d'habitation ne peut subvenir à la croissance des besoins sur le plan de la santé physique et psychologique. Lorsque cela devient nécessaire, les personnes âgées doivent aller vivre dans d'autres types de ressources. Pour L'Aster, la Résidence de la Rive offre une alternative avec services (repas, entretien, etc.) à proximité. Toutefois, dans les deux cas, les résidences de type CHSLD (centre de soins de longue durée) offrant des services spécialisés se situent à plusieurs kilomètres. Dans les habitations qui regroupent des familles, les besoins changent en fonction de la variation de la taille des ménages lorsque des enfants naissent ou que d'autres quittent le domicile. Les organismes doivent prévoir des mécanismes pour accommoder les familles qui vivent ces changements. Dans tous les cas étudiés, les besoins des populations ciblées sont plus grands que le nombre d'unités disponibles. Plusieurs aimeraient réaliser une 2^e phase de construction pouvant accueillir d'autres personnes présentant les mêmes caractéristiques. Les personnes rejointes dans le cadre des deux initiatives du volet 3 éprouvent des besoins complémentaires auxquels les organismes ne peuvent répondre faute de ressources humaines et financières : logements supervisés pour des personnes fréquentant La Piaule ou coopérative d'habitation pour les jeunes femmes de Rayon de soleil ayant terminé leur parcours scolaire. La complexité des démarches auprès de la SHQ, la contribution du milieu exigée et le risque d'essoufflement rebutent les membres des conseils d'administration à entreprendre un nouveau projet, même s'il leur apparaît clair que la situation devrait être prise en considération.
Continuité de la participation des locataires	La participation des locataires est une préoccupation constante pour les administrateurs des organismes afin d'assurer une implication et une relève aux divers types de tâches (gestion, vie associative, sélection des locataires, entretien, et autres). Pour les coopératives, elle constitue également un principe de base apparenté à la responsabilité collective. Pour l'ensemble des projets, la participation constitue une meilleure réponse aux besoins de personnes rejointes, une plus grande assurance de la démocratie, le maintien de la qualité du vivre-ensemble et une saine gestion du bâtiment. La participation requiert du temps et de l'intérêt de la part des locataires ainsi qu'un respect du rythme, de la réalité et des capacités des personnes.
Complexité des aspects administratifs	La gestion d'une organisation demande du temps et des compétences sur le plan administratif. Elle comporte plusieurs éléments à prendre en compte : • Exigences légales liées à la structure : AGA, rapports annuels, etc.; • Certificats de conformité : SHQ, Novoclimat, résidences pour personnes âgées, ententes de services, etc.; • Recherche d'antécédents judiciaires pour les volets 2 et 3; • Accès à la formation spécialisée : tenue de livres, lecture des états financiers, etc.
Gestion du vivre-ensemble	La vie de groupe nécessite que les locataires participent à l'élaboration, au maintien et à l'ajustement continu de règles facilitant la présence d'un bon climat à l'intérieur des édifices. Afin d'éviter les préjugés et de s'assurer d'un bon voisinage, les administrateurs et les locataires doivent veiller à ce que les comportements individuels et collectifs soient adéquats.

Défis actuels et à venir	
Entretien de l'édifice	Les organismes peuvent faire face à une insuffisance des réserves financières de remplacement à court terme pour les travaux relatifs à l'édifice en lien avec la moindre qualité de certains matériaux utilisés lors de la construction. Quelques-uns des projets étudiés ont été confrontés à la gestion de litiges juridiques concernant les travaux réalisés durant la construction. La vigilance des administrateurs et des locataires est de mise afin de veiller à la qualité de l'immeuble, d'éviter les utilisations pouvant abîmer le bâtiment et ses composantes, de signaler et corriger rapidement les bris et de documenter les vices de manière à se prémunir de la garantie des maisons neuves, s'il y a lieu.
Financement de l'intervention dans le volet 3	Le volet 3 du programme ACL vise une population ayant des besoins particuliers qui requiert la présence de ressources humaines dédiées à l'intervention complémentaire au mandat d'hébergement. Le financement de ces activités est exigé pour effectuer le montage financier du projet, mais n'est pas prévu à l'intérieur de la subvention de la SHQ. Le MSSS et les structures locales ou régionales dans ce domaine sont en général sollicités, mais leur contribution est dans l'un des cas étudiés absente et dans l'autre insuffisante pour consolider l'offre de services. D'autres ministères ou programmes apportent un appui financier. Toutefois, la non-récurrence de plusieurs de leurs subventions fragilise la pérennité de l'intervention et oblige les organismes à mettre des énergies considérables à la consolidation de leur budget. Malgré cette limite financière, les organismes concernés par cette recherche offrent des services de qualité sur le plan de l'intervention. Des contributions récurrentes et suffisantes permettraient de consolider ces organismes et d'offrir des services complémentaires.

**TENDANCES
EN HABITATION**
REVUE DE
LITTÉRATURE
ET DISCUSSION

TENDANCES EN HABITATION

Cette partie expose les principales tendances actuelles et futures en matière d'habitation qui ont un lien avec le logement social et communautaire (LSC). L'objectif de ce volet de la recherche a consisté à identifier les grandes tendances qui influent sur le développement de LSC, sur la dynamique d'occupation du territoire et sur la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Méthodologie en résumé

L'identification de tendances a été réalisée au moyen, d'une part, d'une revue de littérature et, d'autre part, d'un groupe de discussion mettant en présence diverses expertises reliées au questionnement de la recherche. La présentation complète de la méthodologie figure dans l'outil de collecte fourni à l'annexe I.

Revue de littérature

Le repérage de tendances en habitation, ou ayant une influence sur son développement et son évolution, s'appuie essentiellement sur l'examen d'une quarantaine de références (monographies, rapports, articles, mémoires, etc.), qui sont répertoriées dans l'annexe III. Ces références recoupent en partie celles utilisées pour la réalisation de la synthèse nationale. L'examen de sites Web, de magazines spécialisés et de politiques et planifications a également nourri l'identification de tendances.

Groupe de discussion

L'identification de tendances en habitation repose d'autre part sur la réalisation d'un groupe de discussion d'une demi-journée réunissant le comité de suivi de cette recherche, élargi à d'autres experts. Ces échanges entre experts visaient non seulement à approfondir les tendances dégagées au moyen de la revue de littérature, mais aussi à mieux cerner la place que le logement social et communautaire tient, devrait tenir ou pourrait tenir parmi ces tendances.

Le groupe de discussion s'est déroulé en présence de 17 participantes et participants provenant d'horizons et de territoires variés (voir la liste des organisations participantes à l'annexe IV). Cette participation a permis de représenter les domaines suivants : habitation sociale et/ou communautaire, financement solidaire, gestion municipale, ruralité, revitalisation, aménagement, pauvreté, développement social et économie sociale. Au préalable, des tendances issues de la revue de littérature avaient été priorisées par le comité de suivi, puis les participants au groupe de discussion avaient reçu de la documentation afin de s'y préparer. La rencontre s'est déroulée en six temps, soit une période de présentation, une période de discussion pour chacune des quatre tendances retenues et une période de commentaires et de conclusion. Chaque période consacrée aux tendances avait une structure identique : une courte description de la tendance, suivi d'une question pour lancer la discussion.

Principales tendances liées à l'habitation

La consultation de références et de sites Web a permis le repérage de plusieurs tendances en démographie, habitation, urbanisme, aménagement et développement du territoire qui peuvent influencer sur le développement du LSC.

Intensification du vieillissement démographique

Le vieillissement de la population est une tendance inéluctable au Québec (tout comme au Canada et ailleurs dans les pays industrialisés) dont les multiples conséquences se font sentir par exemple sur la taille des ménages, le niveau de revenu, le marché de l'habitation ou encore la mobilité résidentielle et interrégionale.

Le vieillissement résulte de l'allongement de l'espérance de vie et de la baisse de la fécondité (Azeredo et Payeur, 2015). Il tend à s'intensifier sous l'effet de l'arrivée à l'âge de la retraite des générations nombreuses du *baby-boom*, nées entre 1946 et 1966. Depuis 2011, date à laquelle les premiers *baby-boomers* ont atteint 65 ans, la croissance démographique de la population âgée de 65 ans et plus s'est élevée, accélérant ainsi le vieillissement démographique (Statistique Canada, 2015). D'abord accentuée jusqu'en 2030, date à laquelle les derniers *baby-boomers* atteindront 65 ans, cette croissance devrait ensuite ralentir jusqu'en 2050 (Azeredo et Payeur, 2015).

D'après les dernières projections démographiques 2011-2061 établies par l'ISQ (2014), la proportion des personnes âgées de 65 ans et plus passera de 16 % en 2011 à plus de 28 % en 2061. Toutes les régions du Québec connaîtront ce changement de la structure par âge de leur population. Toutefois, leur proportion pourrait dépasser 33 % dès 2036 en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, au Bas-St-Laurent et en Mauricie. Les proportions les plus faibles d'observeront dans les régions de Montréal (21 %) et de Laval (24 %) en raison de l'apport d'une population immigrante. C'est en 2023 que le nombre de personnes de 65 ans et plus devrait dépasser celui des jeunes de moins de 20 ans. Les prévisions de l'ISQ indiquent une « augmentation spectaculaire » des 75-89 ans, qui passeront de 510 100 en 2011 à un peu plus de 1,3 million en 2061.

Réduction constante de la taille des ménages

À long terme, la formation des ménages correspond aux mises en chantier, soit à la demande de logements, et c'est pourquoi leur évolution retient l'attention (Lacroix et André, 2012, p. 16-17). Au cours des prochaines décennies, les ménages vont croître plus rapidement que la population en raison de la constante diminution de la taille des ménages (Bourque, 2011).

La réduction de la taille des ménages figure parmi les tendances lourdes en démographie. Le nombre moyen de personnes par ménage privé s'établissait à 2,56 en 1991, à 2,48 en 1996, à 2,38 en 2001 et à 2,32 en 2006. Selon les projections établies à partir du recensement de 2006, la décroissance de la taille moyenne des ménages devrait ralentir par la suite pour se situer à 2,21 personnes en 2016 et à 2,12 en 2031 (Lacroix et André, 2012).

La diminution de la taille des ménages est la conséquence de l'augmentation des ménages composés de une ou deux personnes. Ces ménages représentaient 65 % des ménages en 2006, et leur part devrait atteindre 70 % en 2016 et 73 % en 2031. Cette augmentation

s'amplifiera jusqu'en 2030 avec l'arrivée progressive à l'âge de la retraite des générations du *baby-boom*. Les ménages composés d'une seule personne représentaient déjà 31 % en 2006 et leur part devrait s'élever à 34 % en 2031, soit 1 374 000 personnes vivant seules. Par contre, selon ces projections, la proportion des ménages composés d'une famille monoparentale devrait continuer à rester stable au cours des deux prochaines décennies (Lacroix et André, 2012).

Les phénomènes du vieillissement de la population et de l'augmentation des ménages d'une personne sont généralement soulignés dans les portraits de l'habitation réalisés dans différents territoires de la province. Par exemple en Montérégie-Est, la population des 65 ans et plus augmentera de 79 % d'ici 2031 alors que la population dans son ensemble croîtra seulement de 12 % (Gaudreault, 2015).

Par ailleurs, plusieurs études ont établi que les personnes vivant seules ainsi que les femmes âgées sont particulièrement vulnérables aux situations de pauvreté (CCLP, 2010).

Flux migratoires des personnes âgées

Si les migrations internes au Québec sont surtout le fait des plus jeunes (tout particulièrement des 25-29 ans), les comportements migratoires des personnes âgées ont également des répercussions sur l'occupation du territoire québécois (Lachance et Payeur 2012). Ils peuvent notamment accentuer ou ralentir le vieillissement d'une région.

Lachance et Payeur de l'ISQ ont mis en évidence, pour la période 2006-2011, que le changement de résidence principale augmente à partir de 70 ans, tout particulièrement la migration au sein d'une même MRC. Cette mobilité résidentielle de proximité des plus âgés se différencie des migrations des jeunes retraités (55-64 ans) qui privilégient les destinations de villégiature. Quant aux 65-74 ans, ce sont les moins mobiles des personnes âgées. Les auteurs observent que certaines des MRC de villégiature prisées par les 55-64 ans éprouvent des difficultés à retenir leur population très âgée (ex. : au nord du fleuve, de l'Outaouais à la Mauricie, ainsi que dans Chaudière-Appalaches), tandis que d'autres MRC à proximité de Montréal ou d'un grand centre urbain exercent une attractivité auprès des 75 ans et plus (ex. : Joliette, Les Moulins et L'Assomption dans Lanaudière, Thérèse-De Blainville dans les Laurentides). Dans certaines régions du Québec, comme dans les Laurentides, on observe l'accentuation du déplacement des personnes vers les centres urbains (Ducharme, 2010).

Les mouvements naturels et migratoires, entre autres, ont des répercussions sur le marché de l'habitation. Dans son rapport d'évaluation des HLM publics, la Société d'habitation du Québec (SHQ) note que le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages et la répartition de la population entre les régions convergent vers un besoin accru de logements locatifs, de logements pour personnes seules et de logements situés dans le centre et le sud du Québec (Aubin, 2011, p. 11). Ces évolutions influent également sur le profil des résidents des coopératives d'habitation confrontées au vieillissement des locataires, à la réduction de la taille des ménages et à la diminution de la part des personnes salariées au profit de celles qui sont à la retraite (CQCH, 2013).

Concentration de l'immigration dans la métropole

Les perspectives démographiques tendent à indiquer que la croissance de la population du Québec sera assurée à l'avenir par la migration internationale (ISQ, 2015). En augmentation depuis le début des années 2000, les immigrants s'installent majoritairement à Montréal

(ISQ, 2014). Selon l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, plus l'immigration est récente et plus les ménages qui en sont issus consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger. C'est pourquoi, dans son dernier rapport, le directeur de santé publique de Montréal souligne que « Les immigrants récents sont [...] plus à risque d'habiter dans un logement insalubre ou trop dispendieux » (DSP, 2015, p. 66).

Le sociologue Gilles Rioux diagnostique une « fracture démographique », qui serait appelée à s'accroître sous l'effet conjugué de la concentration croissante de l'immigration à Montréal et de la surreprésentation des ménages francophones qui s'installent dans la périphérie de l'île (Rioux, 2015).

Popularité des logements collectifs

La propriété demeure le mode d'occupation principal au Québec, mais le marché de nouvelles habitations évolue : la maison unifamiliale perd en popularité au profit des logements collectifs (maisons jumelées, maisons en rangée et appartements, dont les condominiums).

La construction résidentielle a augmenté en 2014 au Québec après trois années consécutives de baisse (SHQ, 2015a). Cette augmentation intervient dans un contexte global à la baisse depuis le sommet atteint en 2004 (SHQ, 2012). Le regain enregistré en 2014 concerne surtout les logements collectifs, soit les maisons jumelées et en rangée et les appartements, tandis qu'un recul touche les mises en chantier de maisons individuelles. L'augmentation des mises en chantier d'appartements s'observe dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières et surtout dans la RMR de Montréal avec la construction de plusieurs grands immeubles dans son centre-ville (SHQ, 2015a). Ce retour de la croissance de l'habitation neuve au Québec, avec 38 810 nouvelles unités en 2014, se situe néanmoins loin des quelque 50 000 unités construites annuellement de 2003 à 2005 et en 2010.

Ce sont les mises en chantier d'appartements qui ont le plus progressé. Le nombre des constructions d'appartements dépasse celui des constructions des maisons individuelles depuis 2006 au Québec, et l'écart entre ces mises en chantier va en augmentant (SHQ, 2015a).

Selon les dernières prévisions de la SCHL (2015), les mises en chantier devraient poursuivre leur croissance au Québec en 2016, contrairement à la plupart des autres provinces. Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront, notamment dans le secteur des résidences pour personnes âgées.

Popularité croissante de la copropriété

La croissance la plus importante des mises en chantier de 2014 concerne les copropriétés avec la construction de 13 345 unités (SHQ, 2015a). Leur poids dans les mises en chantier s'élève désormais à un peu plus du tiers des nouvelles constructions au Québec. Sans remettre en cause leur poids, il semble toutefois que l'année 2015 verra un essoufflement des mises en chantier de condominiums.

La copropriété tend à devenir un mode d'occupation de plus en plus populaire au détriment des habitations pour propriétaires-occupants (SHQ, 2015a). Toutefois, ce phénomène concerne essentiellement les RMR de Montréal, d'Ottawa-Gatineau et de Québec où la part des mises en chantier de copropriétés s'élevait respectivement à 56,3 %, à 34,7 % et à 31,5 % en 2013, contre 7,4 % et 5,1 % respectivement dans les RMR de Trois-Rivières et de Sherbrooke.

D'ailleurs, ces deux dernières RMR abritaient les parts les plus élevées de la province de logements locatifs parmi les mises en chantier de 2013, avec respectivement 45 % et 40,8 % (SCHL, 2014b).

Dans l'ensemble, les propriétaires (y compris les copropriétaires) représentaient 60 % des ménages québécois en 2006 et leur part devrait continuer à progresser, jusqu'à 64 % en 2031 (Lacroix et André, 2012). Toutefois, ces projections effectuées à partir du recensement de 2006 établissent plus précisément l'augmentation de la copropriété et la diminution de la propriété individuelle (même si elle reste majoritaire) ainsi que celle de la location au sein du parc immobilier privé.

Vieillesse et marché de l'habitation

Le poids démographique des générations du *baby-boom* façonne tout particulièrement les tendances du marché de l'habitation des prochaines années. La tendance à se départir de sa propriété et à occuper un logement de plus petite taille avec l'avancement en âge, pourrait mener à une offre excédentaire de propriétés dans les prochaines années. Toutefois, cette offre de propriétés sur le marché devrait s'échelonner sur une longue période, puisque la part des propriétaires ne baisse substantiellement qu'à partir de 85 ans (Leduc, 2010).

En effet, sans doute en raison de l'augmentation de l'espérance de vie, la tendance à se départir de sa propriété avec l'âge se vérifie plus tardivement : si les ménages de 75 ans et plus étaient majoritairement locataires en 1981, c'est le cas des ménages de 85 ans et plus en 2006. Les ménages vieillissants tendent également à occuper de plus petits logements, particulièrement ceux qui sont locataires (Dutil, 2008).

Vers la fin de la construction anémique de logements locatifs?

Depuis 2004, les mises en chantier de logements locatifs ont chuté au Québec (SHQ, 2013). La construction de logements locatifs a cependant augmenté en 2013 et en 2014 avec 8 977 unités après deux années consécutives de décroissance en 2011 et 2012 (SHQ, 2015a). Dans le Grand Montréal, l'augmentation des mises en chantier de logements locatifs en 2014 a été alimentée notamment par les logements destinés aux personnes âgées (CMM, 2015a).

Globalement, la SCHL prévoit que la demande de logements locatifs au Québec devrait continuer de croître en 2015 et 2016, alimentée par la hausse de l'immigration (SCHL, 2015).

Le programme AccèsLogis Québec a permis la livraison de 1 476 « logements communautaires et abordables neufs » en 2014, représentant 16 % des constructions de logements locatifs (SHQ, 2014). Dans le territoire de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la contribution des programmes d'aide à la construction de logements locatifs est estimée à près du tiers : « environ 30 % des logements locatifs construits entre 2004-2014 sont des logements abordables subventionnés, construits principalement dans le cadre du programme AccèsLogis. » (CMM, 2015a, p. 2)

Le taux d'inoccupation des logements au Québec (qui porte sur les immeubles de trois logements et plus dans les centres d'au moins 10 000 habitants) a sensiblement augmenté, après avoir été stable en 2012 et 2013. L'augmentation des taux d'inoccupation cache des réalités disparates selon les territoires et le type de logements. Si l'offre d'appartements de petite taille est importante, celle des grands appartements se caractérise par une rareté

persistante (SHQ, 2015a). Dans le Grand Montréal, les données spécialement compilées par la SCHL vont également dans ce sens (CMM, 2015a). Le retour à l'équilibre du marché locatif (donc avec un taux d'inoccupation proche de 3 %) masque une « pénurie récurrente » de logements locatifs dans le nord-est de Laval et la couronne Nord (soit les MRC de Deux-Montagnes, de Mirabel et de Thérèse-De Blainville dans les Laurentides, et les MRC des Moulins, de l'Assomption et Lavaltrie dans Lanaudière). Il masque également une rareté des logements de trois chambres et plus. Ainsi, malgré une reprise récente, les mises en chantier de logements locatifs demeurent anémiques : en 2013, elles représentaient 15,8 % des constructions résidentielles du Grand Montréal (CMM, 2015b).

Par ailleurs, la location de copropriétés alimente désormais de façon non négligeable le marché locatif, phénomène qui s'amplifie depuis 2011 au Québec (SCHL, 2014a). En 2014, ce sont 13 % des copropriétés qui sont offertes à la location dans la RMR de Montréal et 10 % dans la RMR de Québec. La différence de loyer entre le parc des copropriétés, plus récent et plus haut de gamme en général, et le parc locatif traditionnel est importante.

Vieillesse du parc locatif

La province dans son ensemble fait face au vieillissement du parc locatif. Plus du tiers des logements locatifs privés (donc hors logements sociaux et communautaires) au Québec et près de la moitié à Montréal ont plus de 50 ans (SHQ, 2013).

Appauvrissement des locataires

Les locataires représentaient au Québec 40 % des ménages en 2006, contre 44 % en 1991 et 47 % en 1981, et leur part devrait continuer à diminuer pour se stabiliser à 36 % en 2031 (Lacroix et André, 2012 et tableaux statistiques ISQ 2009). Cette évolution résulte du mouvement d'accession à la propriété. Or, en même temps, les locataires se sont appauvris entre les recensements de 1981 et 2006 : pendant que le revenu médian des ménages diminuait chez les locataires (passant de 35 265 \$ à 29 416 \$), il augmentait légèrement chez les propriétaires (de 60 359 à 62 205 \$) (SHQ, 2013). Les locataires consacrent une part plus importante de leur budget aux frais liés au logement, leur taux d'effort d'au moins 30 % se situant autour de 35 % depuis 1986 (SHQ, 2013 et tableaux statistiques ISQ 2009). Ainsi, ce sont à la fois l'absence de progression des revenus des locataires et la montée de l'accession à la propriété des plus fortunés qui expliqueraient l'appauvrissement observé ces dernières années chez les ménages locataires.

Par rapport aux ménages propriétaires, les ménages locataires se composent davantage de personnes seules, de familles monoparentales avec un seul enfant, de jeunes, ainsi que de femmes. Près du tiers des locataires vivent avec un faible revenu (SHQ, 2013). De même au regard des besoins impérieux en matière de logement (occupation d'un logement inacceptable sur le plan de sa taille, qualité ou abordabilité et dont le taux d'effort est supérieur à 30 %), leur fréquence est beaucoup plus élevée chez les locataires que chez les propriétaires, et ce, à travers le Canada (SCHL, 2014b).

L'appauvrissement des locataires s'observe également dans les logements communautaires d'après l'étude menée par Bouchard, Frohn et Morin (2010) qui met entre autres en évidence la tendance à l'homogénéisation des résidents de coops et OBNL d'habitation de plus en plus nombreux à disposer de faibles revenus. Cette tendance à l'homogénéisation des conditions

socioéconomiques vient contrarier l'objectif de mixité sociale qui caractérise ce type d'habitation. Les auteurs mettent en parallèle cet appauvrissement des résidents de logements communautaires avec la fin de l'aide publique fédérale en 1994 à la production de nouveaux HLM.

La « résidualisation » du logement locatif n'est pas propre au Québec selon le tour d'horizon des politiques et interventions en habitation au cours des dernières décennies réalisé par Dansereau et autres (2005). Elle s'observe dans plusieurs pays et prend des formes diverses : raréfaction de l'offre locative, détérioration de la qualité du parc locatif, appauvrissement des locataires, crise de l'accessibilité financière.

Augmentation des coûts de construction

L'augmentation des coûts de construction, ainsi que celle des prix des terrains, n'est sans doute pas étrangère à l'engouement observé pour les condominiums et les maisons jumelées qui se révèlent plus abordables qu'une maison unifamiliale pour des premiers acheteurs (CMQ, 2013).

Dans leur ouvrage *Se loger autrement au Québec* (2008, p. 173), Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon faisaient déjà état de l'augmentation du coût de réalisation des unités de logement communautaire, dont le coût moyen s'élevait à 123 000 \$/unité en 2005, suivant la même tendance que celle de la construction de logements privés à but lucratif. De même, une expertise réalisée pour le compte de la CMM établit une augmentation des coûts de construction (comprenant le terrain, la construction et les frais accessoires) de 30 % entre 2002 et 2006 des projets ACL (CMM, 2007). L'unité modale est celle d'un logement du volet 1 comprenant deux chambres à coucher dans l'agglomération de Montréal, de Laval et de Longueuil. Par ailleurs, la variation du coût selon la localisation géographique s'expliquerait par la valeur des terrains.

Habitation durable ou écologique

Les termes *habitation écologique*, *habitation verte* ou *écoconstruction* font référence à la tendance de l'habitation durable, soit un bâtiment qui répond adéquatement aux besoins de ses occupants, dont l'impact sur l'environnement est limité et dont les coûts de construction et d'exploitation sont raisonnables (MAMROT, 2012). L'habitation durable se caractérise en particulier par la réduction de sa consommation énergétique, voire la recherche d'une consommation énergétique nette zéro ou proche de zéro, l'utilisation de matériaux écologiques ainsi que par la mise en place de systèmes à énergie renouvelable ou encore la réduction de la consommation en eau (SCHL, 2014b). L'organisme Écohabitation définit ainsi l'habitation écologique sur son site Web : « contrairement à une habitation conventionnelle, [elle] comprend divers aspects réduisant son empreinte écologique (de la conception à la fin de sa vie utile), en plus de favoriser des espaces sains et confortables pour les usagers ». Les habitations qui ont la certification Novoclimat (programme du gouvernement provincial), la certification Passivhaus, la certification nord-américaine LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ou encore la certification européenne HQE (Haute qualité environnementale) sont considérées comme des habitations écologiques.

La SCHL a lancé en 2006 l'Initiative de démonstration de maisons durables EQUilibrium^{MC} afin de favoriser la conception de « maisons saines, durables et efficaces » (SCHL, 2014b, p. 5-2). Le concept de Maison saine^{MD} déposé par la SCHL désigne une maison confortable, abordable et écoénergétique.

La SHQ aspire également à tenir un rôle de « chef de file²⁵ » en matière d'habitation durable. Par exemple, la SHQ veille à ce que les projets d'habitation subventionnés par le programme AccèsLogis Québec soient certifiés Novoclimat. Toutefois, « Dans le cas où un projet ne serait pas admissible à [cette] certification [...], il devra quand même être conçu et réalisé en retenant le maximum du programme Novoclimat, mais sans viser l'obtention de la certification » (SHQ, 2015b, p. 7). Par ailleurs, des constructions novatrices en la matière ont vu le jour dans différents territoires du Québec.

Au-delà de l'habitation, la tendance à l'écoresponsabilité s'étend au quartier ou à la ville. Il existe d'ailleurs une certification LEED à l'échelle du quartier (qui inclut notamment un pourcentage de logements abordables). Un écoquartier ou quartier durable désigne un secteur urbain qui répond aux objectifs du développement durable. Par exemple, l'architecture écologique y est favorisée, de même que le transport collectif, le recyclage et le compostage, ou encore les jardins communautaires (Bourassa, 2009). Multifonctionnels, de tels quartiers reposent non seulement sur la mixité des usages, mais sur la mixité socioéconomique, culturelle et générationnelle (CMM, 2012). Leur réussite dépend également de la mise en place d'une gouvernance participative. L'organisme Vivre en ville a publié en 2014 un guide à l'intention des promoteurs et des décideurs. La mixité des activités, la proximité des services, la diversité des habitations, l'accessibilité des transports en commun sont quelques-unes des balises encadrant le développement d'écoquartiers. La ville écoresponsable mise sur des éléments aussi divers que l'éconéutralité, la compétitivité, la convivialité, la solidarité, l'inclusion ou encore la participation citoyenne, selon des principes énoncés dans différents courants urbanistiques (Marchand, 2012).

Aménagement du territoire et développement durable

De nouvelles approches urbanistiques ont émergé en Amérique du Nord ou en Europe dans le sillage du développement durable des années 1980 pour faire face aussi bien au phénomène de la pauvreté dans les secteurs centraux de nombreuses agglomérations qu'à la planification d'espaces multifonctionnels et à l'accessibilité du transport en commun, mais aussi au déclin d'anciennes banlieues (Dansereau, 2005 et Légaré, 2012).

Le mouvement du *smart growth* ou croissance intelligente mise sur le développement d'une trame urbaine plus compacte et la consolidation de secteurs urbains existants (MAMROT, 2012 et CMM, 2012). Par exemple, les commerces et les services y sont accessibles à pied ou en vélo. Cette approche du développement urbain vise à concilier la croissance et la préservation de l'environnement en prônant la diversification de l'offre résidentielle (Dansereau, 2002). C'est en ce sens qu'une attention particulière est portée au développement de logements abordables. Les tendances à la densification et au zonage d'inclusion (développées plus loin) s'inscrivent dans cette mouvance.

Lié au *smart growth*, le *new urbanism* ou néo-urbanisme ou encore nouvel urbanisme est un courant dominant aux États-Unis en architecture et en planification urbaine. Afin de contrer la ghettoïsation et la tendance dominante depuis l'après-guerre à l'étalement des banlieues, ce courant urbanistique valorise la structure par quartier et l'association de la fonction résidentielle avec d'autres activités (soit la mixité des usages), et s'appuie sur la diversité des types

25. Voir le site Web de la SHQ, à l'onglet SHQ/Développement durable, [En ligne].
[http://www.habitation.gouv.qc.ca/la_shq/developpement_durable.html] (Consulté le 28 avril 2016).

d'architecture, la construction de logements convenant à divers niveaux de revenu, ou encore la piétonnisation des rues (Dansereau, 2002). L'approche du *new urbanism* favorise le développement de grands projets urbains offrant des milieux de vie attrayants (CMM, 2012).

Densification résidentielle

La densification résidentielle est une tendance incontournable, qui s'impose dorénavant comme un moyen de contrer l'étalement urbain et ses conséquences néfastes sur les plans environnementaux, économiques et sanitaires. Au Québec, les schémas et plans métropolitains d'aménagement et de développement (SAD et PMAD) comprennent des objectifs de densification résidentielle. D'ailleurs, l'objectif de densification des centres urbains comme des noyaux villageois et des pôles ruraux est un objectif inscrit dans la Stratégie pour assurer l'occupation et la vitalité du territoire 2011-2016 (MAMROT, 2011, p. 41).

Les aires TOD (pour *Transit-Oriented Development*, soit des aménagements axés sur les transports en commun) sont appelées à jouer un rôle clé dans la densification des territoires métropolitains. L'aménagement de ces aires est centré sur « la mise en place ou l'amélioration du service [de transport] ainsi qu'une augmentation de l'achalandage » : « Mêlant résidences et commerces à proximité des transports collectifs, il favorise les déplacements à pied plutôt que l'utilisation de l'automobile. » (*Le grand dictionnaire terminologique*) Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM entré en vigueur en 2012 vise à définir des seuils de densité minimaux variant selon les milieux et à favoriser le développement d'aires TOD. La densification dans ce type de quartier est vue comme une occasion de diversifier l'offre de logements et, de ce fait, la mixité sociale. L'implantation de logements sociaux et communautaires dans les aires TOD constitue un enjeu, tel que le rappelle l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) dans son mémoire adressé à la CMM dans le cadre des consultations sur le prochain plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable (AGRTQ, 2014). Le PAMLSA 2015-2020 fait ainsi le lien avec le PMAD en prévoyant des actions qui visent à maintenir et à développer les logements sociaux et abordables dans les aires TOD où ils sont déjà concentrés à 53 % (CMM, 2015b).

Des cibles de densité sont également précisées dans le PMAD de la communauté métropolitaine de Québec (CMQ, 2013). La Politique de l'urbanisme durable de Laval mise également sur la densification de son cadre bâti en vue d'une utilisation optimale de son territoire, de ses services et de ses infrastructures (Laval, 2011).

Certaines formes de densification sont dites « douces » en ce sens qu'elles permettent d'insérer de nouveaux logements dans le tissu urbain existant sans en modifier considérablement la structure. À titre d'exemple, la construction de maisons jumelées ou de maisons en rangée peut également permettre d'augmenter le nombre de logements sur un territoire.

Stratégies d'inclusion et mixité sociale

Étroitement liées aux objectifs de densification, les stratégies d'inclusion font référence à l'obligation ou à l'incitation pour les promoteurs immobiliers d'inclure des unités de logements abordables lors de projets résidentiels d'envergure. Un logement est dit abordable si les frais qu'ils comportent ne dépassent pas 30 % du revenu mensuel brut du ménage. Ce faisant, les stratégies d'inclusion permettent de « programmer » la mixité sociale en fixant la composition sociale idéale de la zone considérée (Dansereau et autres, 2002).

Au Québec, bien que le zonage d'inclusion soit envisagé dans certaines grandes villes, c'est seulement à Montréal qu'une telle stratégie a été mise en place jusqu'à présent. La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels adoptée en 2005 visait la production de 30 % de logements abordables (dont la moitié de LSC) parmi les mises en chantier de logements d'ici 2014. Elle encourage la mixité sociale dans une perspective de développement durable afin de déconcentrer la pauvreté, de favoriser l'égalité des chances et de maintenir les personnes dans leur milieu. La Stratégie a fait l'objet d'un bilan en 2015, à la suite duquel son seuil d'application dans les projets résidentiels est passé de 200 unités et plus à 100 unités et plus. Dans la lignée de la Stratégie, l'arrondissement du Sud-Ouest s'est doté en 2012 de son propre plan qui incite à l'inclusion de 20 % de logements sociaux et abordables dans les projets immobiliers de 100 unités et plus. L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a adopté en 2015 une politique locale d'inclusion visant à inclure au moins 20 % de logements sociaux et communautaires lors d'une demande relative à un projet dérogatoire de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment comportant au moins 5 logements.

La mixité sociale est une tendance qui semble généralisée en Amérique du Nord et dans plusieurs pays européens. Même dans les grands ensembles publics, on observe la tendance à éviter la concentration de la pauvreté et à générer de la mixité sociale (Dansereau, 2005). Selon diverses sources, la mixité vise pour l'essentiel à éviter la stigmatisation que peut engendrer le fait de résider dans un lieu ayant mauvaise réputation, à favoriser les interactions sociales entre différentes catégories sociales et ainsi à augmenter les chances d'ascension sociale (du moins à éviter les effets négatifs d'un milieu sur l'égalité des chances), mais aussi à maintenir des résidents dans leur milieu.

Vers une réorganisation de l'offre de LSC

Au Québec, la révision du programme AccèsLogis Québec (ACL) et la restructuration des offices d'habitation notamment tendent vers une réorganisation de l'offre de logements sociaux et communautaires.

Depuis sa création en 1997, le programme ACL a connu plusieurs modifications. Parmi celles-ci figure la mise en place des « mesures financières temporaires » en 2012. Ces dernières permettaient notamment aux régions éloignées de bénéficier d'une bonification de l'aide financière. Toutefois, en janvier 2015, la SHQ annonçait l'épuisement du budget destiné à ces mesures financières. Le budget 2015-2016 du gouvernement provincial présente une diminution des sommes investies dans ACL, passant de 3 000 à 1 500 nouvelles

Modifications au programme ACL annoncées en 2015

La fin des « mesures temporaires » annoncées en 2012, qui permettaient par exemple aux régions éloignées de bénéficier d'une bonification de l'aide financière pour les projets ACL, l'enveloppe disponible étant épuisée avant l'échéance prévue en mars 2016.

L'augmentation du pourcentage des contributions confirmées de la part du milieu pour l'obtention de l'« engagement conditionnel », qui est à nouveau fixé à 40 %, soit le taux de 2008, afin d'assurer la viabilité des projets. Le taux minimal de contribution du milieu reste inchangé, soit 15 % des coûts de réalisation admissibles.

Le resserrement des critères d'octroi d'une aide financière aux projets novateurs, soit des « projets de démonstration » qui comportent une innovation en matière de consommation énergétique ou de gestion de l'eau ou technique ou technologique.

Une diminution de moitié des sommes investies dans ACL, soit 126 M\$ pour l'année 2015-2016 pour la construction de 1500 unités. Cette diminution est investie dans le PSL avec un millier d'unités additionnelles, qui représente 123 M\$. De plus, pour les 4 prochaines années, le budget prévoit l'ajout de 1200 unités PSL, pour un total de 5800 unités de PSL sur 5 ans.

Source : SHQ, Espace partenaires/Actualités/« La Société d'habitation du Québec modifie ses façons de faire concernant le financement des projets AccèsLogis Québec », 15 juillet 2015, [En ligne].
[http://www.habitation.gouv.qc.ca/espace_partenaires/actualites/actualites/article/la_societe_dhabitation_du_quebec_modifie_ses_facon_de_faire_concernant_le_financement_des_pr.html]
(Consulté le 1^{er} octobre 2015).

unités autorisées pour l'année²⁶. En contrepartie, ce budget prévoit un investissement permettant l'octroi de 1 000 nouvelles unités du programme Supplément au loyer (PSL) dans le marché locatif privé, et de 1 200 nouvelles unités PSL pour chacune des quatre années suivantes, soit 5 800 unités sur 5 ans (voir l'encadré sur les modifications annoncées en 2015).

Ce dernier changement ravive la dichotomie entre l'aide à la pierre (soit la subvention à la construction de nouveaux logements sociaux et communautaires) et l'aide à la personne (soit la subvention directe aux personnes pour les aider à se loger sur le marché privé). Dans son mémoire prébudgétaire de février 2015, le FRAPRU rappelle l'aspect temporaire de l'aide financière au logement octroyé à la personne selon la formule du PSL qui lie un propriétaire au gouvernement par une entente dont la durée est déterminée. Or, il semble que le renouvellement de ces ententes diminue lorsque les taux de logements inoccupés baissent puisque, dans un contexte de raréfaction de l'offre, ils peuvent être loués à un prix plus élevé.

Par ailleurs, dans le cadre de sa révision des programmes, le gouvernement du Québec a invité le Réseau des offices d'habitation du Québec à proposer une réforme des structures du logement HLM. Le projet de loi n° 83 adopté en juin 2016 qui « apporte diverses modifications concernant le domaine municipal » permet la constitution d'offices régionaux d'habitation sur le territoire d'une MRC ou la fusion d'offices municipaux existants (Québec, 2016, p. 2 et 5).

Vers une autonomie accrue des municipalités

Dans l'ouvrage coordonné par Francine Dansereau, intitulé *Politiques et interventions en habitation* et publié en 2005, qui analyse les tendances en Amérique du Nord et dans plusieurs pays européens, les auteurs observent que les autorités locales sont appelées à devenir proactives et à jouer de nouveaux rôles en matière d'habitation. La tendance est à la diminution de la part relative des logements publics dans l'ensemble du parc de logements, ainsi qu'à la décentralisation de la gestion du logement public et au recours croissant aux aides à la personne. Ce mouvement vers la responsabilisation accrue des municipalités est aussi décrit comme une « tendance à la municipalisation » (Comeau et autres, 2015).

Au Québec, une nouvelle gouvernance régionale s'est mise en place dans le cadre du pacte fiscal transitoire 2015 entre les municipalités et le gouvernement provincial. Cette nouvelle gouvernance régionale a vu l'abolition des conférences régionales des élus (CRÉ) dont les responsabilités ont été transférées aux MRC. Celles-ci ont également des responsabilités en matière de développement local et de soutien à l'entrepreneuriat, abolissant l'obligation de les déléguer à un CLD. Un nouveau programme apparaît en 2015, le Fonds de développement des territoires géré par les MRC. Ce fonds se compose « du solde du Fonds de développement régional, du solde de l'aide au développement économique local, de l'enveloppe prévue au programme d'aide aux MRC et de l'enveloppe des pactes ruraux et des agents de développement rural actuellement en poste » (MAMOT, 2014). Un nouveau pacte fiscal (ou accord de partenariat entre le gouvernement et les municipalités) a été signé en septembre 2015 pour la période 2016-2019.

Cette plus grande autonomie accordée au milieu municipal traduit ainsi une volonté de tendre vers une gouvernance de proximité.

26. À noter que ce nombre de 1 500 unités a été maintenu en 2016-2017.

Points de vue d'experts autour de quatre thématiques

Quelques-unes des tendances précédemment dégagées ont été soumises à une discussion entre experts autour de quatre thématiques : la gouvernance, la démographie, le marché de l'habitation et l'aménagement du territoire.

Notons que ces différents experts sont amenés à jouer un rôle dans la promotion, le financement ou la réalisation du logement social et communautaire. En plus de constituer un moment d'échange d'expertises et d'idées, cette rencontre visait à cerner la place que le LSC tient, devrait ou pourrait tenir parmi ces tendances dans une perspective d'occupation du territoire et de lutte contre la pauvreté.

Nous présentons un résumé des discussions, qui s'accompagne d'extraits figurant en gris et en italique.

Gouvernance : enjeux pour le développement du LSC

La discussion²⁷ a fait ressortir des enjeux sur les plans du financement du LSC, de la mobilisation du milieu et de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Sur le plan du financement, les discussions ont résumé les difficultés bien connues du programme ACL depuis sa création et ont soulevé de nouveaux enjeux découlant des derniers changements entrepris par le gouvernement provincial.

En effet, certaines limites du programme ACL en vigueur depuis 18 ans ont été rappelées : la difficulté des communautés de petite taille ou situées en milieu éloigné à réunir la contribution minimale du milieu de 15 % des coûts de réalisation admissibles; la difficulté à maintenir cette contribution autour de 15 % dans les milieux ruraux où elle peut atteindre 30 %, voire 40 %; ou encore les obstacles que constituent le prix élevé des terrains ou le coût de leur décontamination dans les centres urbains.

Aux yeux de plusieurs, ces difficultés ont été accentuées par les dernières mesures prises dans le cadre de la révision des programmes depuis janvier 2015. Parmi ces mesures, il y a l'épuisement des sommes disponibles pour la bonification de l'aide financière pour les projets ACL en région éloignée, la restriction des critères d'octroi d'une aide financière aux projets novateurs, mais aussi la suspension des programmes d'aide à la rénovation comme Rénovation Québec (toujours suspendu en mars 2016) ou Rénovillage (remplacé par RénovRégion entré en vigueur en décembre 2015). Ces modifications amènent au constat que « Le programme AccèsLogis est à la limite du fonctionnel actuellement », diagnostic que la plupart des participants semblent partager. Les règles actuelles tendraient à favoriser le développement de grands projets. De plus, le passage de 3 000 à 1 500 unités subventionnées par an limite

EXTRAIT du guide d'animation (thème gouvernance)

La tendance présentée

« Une gouvernance axée sur l'autonomie locale et régionale se met en place dans le cadre du nouveau pacte fiscal entre les municipalités et le gouvernement du Québec. En parallèle, la révision du programme AccèsLogis Québec et la restructuration possible des offices d'habitation amèneraient une réorganisation de l'offre de logements sociaux et communautaires. Ce contexte aurait des répercussions importantes sur le développement de logements sociaux et communautaires. »

La question de départ

« Étant donné les changements de gouvernance en cours, quels sont les enjeux pour le développement du logement social et communautaire? »

27. À noter que la SHQ, représentée dans ce groupe de discussion, a souhaité s'en tenir à un rôle d'observation sur le premier thème de la gouvernance.

considérablement le développement de LSC, en ramenant le niveau de subvention à celui de 2009 selon les dires d'un participant. Ces difficultés prévalent autant en milieu urbain qu'en milieu rural.

Ainsi, les personnes participantes semblent s'accorder sur la nécessité de revoir le programme ACL afin que le loyer médian ne serve plus de base de référence pour le calcul de la subvention²⁸ et que les coûts de réalisation admissibles puissent varier selon les particularités territoriales. Le « virage » (pour reprendre l'expression d'un participant) pris vers une gouvernance locale et supralocale et la diminution de l'investissement public plonge les acteurs du développement du LSC présents lors de la discussion dans l'incertitude quant à l'avenir des programmes d'aide à l'habitation sociale et communautaire et plus largement à celui des programmes nationaux. Plusieurs voix s'élèvent contre l'uniformité des règles de financement par programme (le mur-à-mur), mais aussi contre l'abandon pur et simple du programme ACL et de programmes d'envergure provinciale en ce qu'ils favorisent la réduction des inégalités entre territoires et donc une occupation plus équilibrée du territoire.

Au fil de cette discussion, plusieurs pistes ou pratiques exemplaires ont été évoquées pour favoriser le développement du LSC :

- La complémentarité des programmes et des stratégies et sources de financement (ex. : programme provincial, Fonds d'investissement de Montréal, capital patient);
- L'achat-rénovation, notamment par des coopératives existantes qui disposent de liquidités (ex. : la Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est qui possède 45 immeubles situés aux quatre coins de la ville de Sherbrooke, en Estrie);
- La création de fiducies foncières;
- Les montages financiers créatifs (ex. : le projet des fermettes du rang 13, dans la municipalité de Saint-Camille en Estrie, qui a vu la création de 25 écohabitations constituées en coopérative de solidarité; l'idée proposée par des chercheurs de l'IREC de créer un CELI habitation²⁹).

Sur le plan de la mobilisation du milieu, les discussions soulignent les effets délétères de l'affaiblissement des lieux de concertation avec, entre autres, l'abolition des CRÉ et de certains CLD. Or, la réalisation de projets, particulièrement dans les milieux ruraux ou à faible densité, repose sur la capacité à mobiliser le milieu.

Les changements en matière de gouvernance soulèvent également comme enjeu la capacité des milieux à se doter d'une vision de développement qui dépasse les frontières municipales et à le planifier sur une échelle appropriée.

• • •

Les milieux ruraux, les communautés à petite dimension sont beaucoup plus fragiles et les facilitateurs de concertation qui existaient ne sont plus là.

28. D'après les informations figurant dans le site Web de la SHQ (onglet M'informer/Lexique), le loyer médian du marché est établi à partir des données du rapport *Statistiques sur le marché locatif* publié chaque année en octobre par la SCHL : « Ils permettent de calculer le loyer des logements AccèsLogis Québec et de sélectionner de nouveaux logements sur le marché locatif privé dans le cadre du programme de Supplément au loyer. Le loyer des logements sélectionnés doit [...] être égal ou inférieur au loyer médian de votre municipalité, selon le nombre de chambres à coucher. »

29. Bien que cette idée n'ait pas été amenée lors de la rencontre, elle est portée par l'un des participants qui, à la fin de la rencontre, a remis un exemplaire du rapport la développant. Voir Gilles L. BOURQUE, Gabriel STE-MARIE et Pierre GOUIN (2014). *Habitation durable et rénovation énergétique : agir sans s'endetter*, rapport de recherche, Québec, IREC.

Dans le contexte de la nouvelle gouvernance, le défi c'est peut-être que les maires se parlent entre eux pour se donner une vision un peu plus large que strictement leur simple municipalité.

• • •

Sur le plan de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, les discussions font ressortir la nécessité des fonds publics pour assurer un logement décent aux ménages à faible revenu et un logement adéquat aux clientèles vulnérables ayant des besoins particuliers (ex. : itinérance, santé mentale, violence conjugale). À ce dernier titre, le volet 3 du programme ACL paraît indispensable. Plusieurs participants réaffirment le rôle du programme ACL et plus largement celui de l'État en matière de financement du LSC dans une perspective de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. En contrepartie, il est souligné qu'un modèle qui concentrerait l'aide aux ménages les plus démunis pose le défi de la mixité sociale des projets d'habitation.

• • •

Si on veut s'adresser à des personnes à plus faible revenu, (...) ça va prendre absolument des investissements publics, et là, il y a [une] contradiction qu'on a en ce moment en renvoyant tout vers les municipalités, cette capacité n'est pas toujours là, c'est une capacité que seul le gouvernement du Québec, ou même le gouvernement du Canada, peut avoir.

• • •

Démographie : défis et atouts face à l'adaptation aux transformations sociales

La discussion entre experts a mis en évidence des défis liés aux évolutions démographiques et des pistes de solution, mais aussi les atouts du LSC pour y faire face.

Les **défis** évoqués lors de la discussion renvoient à la difficulté de l'adéquation entre l'offre et la demande. Plus précisément, le LSC fait face au défi de s'adapter aux changements démographiques ayant trait essentiellement à l'augmentation des ménages de une ou deux personnes, qu'elle soit causée par le vieillissement de la population ou la diminution de la natalité, mais aussi aux flux migratoires (internationaux et internes). Néanmoins, le réseau des OBNL et des coopératives d'habitation est présenté comme un réseau doté d'un grand potentiel d'accessibilité et d'adaptation.

EXTRAIT du guide d'animation (thème démographie)

La tendance présentée

« Le vieillissement démographique s'accélère sous l'effet de l'arrivée à l'âge de la retraite des générations nombreuses du *baby-boom*. Les comportements migratoires des personnes âgées, qui diffèrent selon leur catégorie d'âge, peuvent accentuer ou ralentir le vieillissement d'une région. Avec l'avancement en âge, on observe la tendance à se départir de sa propriété et à occuper des logements plus petits. La taille des ménages poursuit sa diminution et le nombre de personnes seules continue d'augmenter. Les personnes vivant seules ainsi que les femmes âgées sont particulièrement vulnérables aux situations de pauvreté. »

Les questions de départ

« Quels défis ces évolutions démographiques posent-elles dans les territoires pour le développement du LSC? »

« Comment peut-il contribuer à une occupation du territoire qui prend en compte les différents besoins et leur évolution? »

- Le vieillissement de la population amène des besoins de services et pose au LSC le défi d'une offre appropriée de services ou de sa localisation à proximité des services en général et des services de santé en particulier. La tendance à une « gérontalisation » de la société est évoquée.
- Le vieillissement entraîne aussi l'augmentation des personnes vivant seules qui pose le défi d'une réponse adéquate aux besoins de personnes touchées par une triple vulnérabilité (vieillesse, solitude, pauvreté).

- De l'avis de plusieurs, les besoins de LSC pour les personnes seules toutes catégories d'âge confondues sont criants, tant en milieu urbain qu'en milieu rural. Il est souligné que la construction de studios ou d'appartements d'une chambre à coucher (susceptibles de répondre aux besoins des personnes seules) s'avère peu rentable dans le cadre du volet 1 du programme ACL.
- L'augmentation de l'immigration est associée à un besoin de LSC et à celui de grands logements abordables pour les familles nombreuses, et ce, à l'échelle de la province. Bien sûr, ces besoins sont particulièrement criants dans la métropole où plus de un habitant sur trois est immigrant. Les personnes immigrantes de la métropole sont surreprésentées dans les logements insalubres, dans les logements surpeuplés, sur les listes d'attente d'un HLM et parmi les ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement.
- Les flux migratoires internes des générations nombreuses du baby-boom, qui influent sur le vieillissement d'un territoire, sont difficiles à cerner et doivent être davantage étudiés.
- D'autres changements qui influent sur les besoins en logement sont évoqués tels que les transformations attachées à l'organisation du travail et à l'utilisation des nouvelles technologies de communication (le travail autonome, le travail à distance).

• • •

On se retrouve avec des projets qu'on a fait il y a 20-25 ans qui ont des taux d'inoccupation parce qu'ils ne sont pas adaptés aux besoins actuels du marché, qui a changé : les gens vivent en santé plus longtemps, ils restent dans leur logement plus longtemps (...). Dans des résidences pour personnes âgées, par exemple, on a fait beaucoup de chambres, [mais chez] les gens aujourd'hui, ça pogne pas mal moins les chambres.

Le programme AccèsLogis (...) depuis le début ne réussit pas à bien répondre là-dessus. On aurait besoin d'en faire plus, mais on est incapable avec les leviers qu'on a (...) On le fait bien (...) dans le cas des projets pour aînés en légère perte d'autonomie [volet 2], mais pour les volets 1, actuellement, on ne fait pas à la hauteur de ce qu'il y aurait comme besoin, ça c'est clair, puis ça c'est partout.

• • •

Afin de relever les défis que posent les changements démographiques et certaines transformations sociales, plusieurs pistes ont été mises en avant :

- Cesser de penser en termes sectoriels, de besoins selon les clientèles, et privilégier une approche de clientèles multiples coexistant dans un espace unique (ex. : logements intergénérationnels; Cohabitat Québec consistant en un ensemble de copropriétés et propriétés qui partagent une maison commune offrant de nombreux services);
- Corrélativement, donner aux programmes d'aide à l'habitation sociale et communautaire la souplesse et la flexibilité nécessaires pour s'adapter aux transformations sociales;
- Favoriser l'acceptabilité sociale du LSC par la mixité des populations (selon l'âge, l'origine ethnique, le type de ménage) et par la mixité des types de logements (inclusion de logements sociaux et abordables);
- Favoriser la mixité des usages (industriel, commercial, résidentiel) dans l'aménagement du territoire;
- Promouvoir le réseau des OBNL et coopératives d'habitation auprès de ménages jeunes et âgés.

Les **atouts** du LSC pour faire face aux évolutions démographiques et aux besoins différenciés sont apparus aussi indéniables qu'inestimables. Selon les participants, le LSC peut contribuer notamment à un développement équilibré de quartiers, à la lutte contre la dévitalisation de territoires et à la rétention des personnes âgées dans leur communauté. Les extraits suivants illustrent ces atouts.

• • •

Si ce n'était pas de l'habitation communautaire, il y a un paquet de régions actuellement qui seraient dévitalisées. Il n'y a pas un promoteur privé qui est intéressé à faire du logement pour personnes âgées dans une municipalité de 1200 ou 1500 habitants.

Sur les territoires dévitalisés (...) à partir du moment où un territoire perd ses services de proximité, perd la pompe [à essence], perd la clinique médicale, tout devient en décrépidité, le coût des logements diminue et ça attire les personnes en situation de pauvreté parce qu'ils ont accès à un logement qui n'est pas dispendieux.

Le logement communautaire pour aînés, ça permet vraiment de maintenir finalement les aînés au sein d'un réseau de solidarité qu'ils n'auraient pas forcément s'ils allaient en résidence aînée ou s'ils restaient dans leur logement. C'est un élément qui est vraiment spécifique au logement communautaire qu'il faut mettre de l'avant.

• • •

Ainsi, le LSC est décrit non seulement comme un outil de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, mais aussi comme un outil d'occupation du territoire en milieu rural et comme un outil de revitalisation en milieu urbain.

Marché de l'habitation

Lors de la discussion, il est apparu que les tendances du marché de l'habitation présentées s'observent partout dans la province. D'autres tendances ont été signalées, comme la difficulté de jeunes ménages à accéder à la propriété, la popularité grandissante des maisons en rangée et la disponibilité accrue de maisons unifamiliales.

Il est souligné que le LSC pallie certaines insuffisances du marché de l'habitation. Sans la construction de LSC, il y aurait eu peu de nouveaux logements collectifs et locatifs, hormis dans les résidences pour personnes âgées.

• • •

C'est une tendance où dans le marché de l'habitation, on ne répond pas à des besoins en émergence mais qui seraient même rentables, (...) Ça devient un frein au développement économique.

• • •

Dans ce contexte, le vieillissement du parc locatif constitue un enjeu. En particulier, l'état de vétusté

EXTRAIT du guide d'animation (thème marché de l'habitation)

La tendance présentée

« D'après les données disponibles dans les RMR (régions métropolitaines de recensement comptant au moins 100 000 hab.), on observe les tendances suivantes :

- a) Les mises en chantier de logements collectifs (maisons jumelées, maisons en rangée et appartements, dont les condominiums) dépassent celles de maisons unifamiliales;
- b) Un peu plus du tiers des nouvelles constructions sont des copropriétés;
- c) Les mises en chantier de logements locatifs ont été anémiques ces dernières années.

Bien que le marché de l'habitation évolue, la propriété demeure le mode d'occupation principal au Québec. Le mouvement d'accession à la propriété des ménages plus fortunés, conjugué à l'absence de progression des revenus des locataires, a eu pour corollaire l'appauvrissement des ménages locataires. »

Les questions de départ

« Quelles sont les tendances du marché de l'habitation ailleurs dans la province? »

« Comment le logement social et communautaire, qui rejoint les ménages à faible revenu, se situe-t-il parmi les tendances du marché de l'habitation? »

de certains grands ensembles immobiliers dans la métropole représente une opportunité d'achat et de rénovation pour des OBNL et coopératives d'habitation afin d'en assurer la salubrité, l'abordabilité et l'efficacité énergétique.

Les enjeux attachés au marché de l'habitation apparaissent par ailleurs étroitement liés à ceux du marché de l'emploi et à ceux de l'aménagement du territoire, soit la thématique suivante.

Aménagement : vers une vision globale et durable du développement des territoires

La discussion a tout d'abord confirmé le caractère incontournable de la tendance à la densification des territoires, et ce, quelle que soit leur taille.

• • •

Si on veut atteindre l'objectif de réduire les gaz à effet de serre de 37,5 %, on est condamné à densifier le territoire (...), même dans les noyaux de villages, parce que vous avez un problème de transport et de maintien de services dans les régions rurales extrêmement aigu.

L'avenir n'est pas dans l'étalement urbain même [pour] une petite municipalité (...) Mais l'avenir va être de se créer un milieu de proximité et le milieu de proximité veut dire aussi de réfléchir à la mixité. La mixité des usages est extrêmement importante.

• • •

EXTRAIT du guide d'animation (thème aménagement)

La tendance présentée

« Densification résidentielle, mixité sociale et zonage d'inclusion sont prônés en vertu des principes du développement durable. La densification résidentielle est une tendance incontournable de l'aménagement des territoires urbains mais aussi des noyaux villageois et des pôles ruraux, qui s'impose comme un moyen de contrer l'étalement urbain et ses conséquences néfastes sur les plans environnementaux, économiques et sociosanitaires. Les schémas d'aménagement et de développement (SAD), qui orientent le développement d'un territoire, visent des objectifs de densification résidentielle, mais font rarement référence à la mixité sociale et à l'inclusion de logements sociaux et communautaires. »

La question de départ

« Comment inscrire le développement de logements sociaux et communautaires dans les tendances en aménagement du territoire? »

Il est souligné que la densification peut se faire à une échelle humaine où la hauteur des bâtiments est limitée à deux ou trois étages et où la mixité des usages, des habitations et des populations est favorisée. Il est également mentionné que la consolidation des noyaux urbains visée par les orientations gouvernementales contient son lot de difficultés; elle dépendrait de facteurs autres que celui de l'habitation, tels que la vitalité économique et la présence d'emplois, du moins en milieu rural.

Sous l'angle de l'aménagement, la contribution du LSC à un développement plus harmonieux du territoire est réaffirmée, bien au-delà de sa contribution à la seule lutte contre la pauvreté. En ce sens, les politiques de l'habitation peuvent paraître trop restreintes.

• • •

On ne doit pas voir l'habitation simplement dans le contexte de l'habitation, mais dans un cadre plus global et intégré, que ce soit en milieu rural ou urbain.

• • •

Plusieurs participants estiment que les élus sont conscients de l'importance du LSC comme outil de développement, qui se traduit notamment dans les politiques familiales qui comprennent un volet général sur l'habitation et sur l'aménagement de quartiers favorisant les déplacements sécuritaires et les saines habitudes de vie. Quelques pistes ont été avancées afin d'ancrer en particulier le LSC dans la planification du développement :

- Généraliser le développement d'une vision globale et à long terme du développement dans les MRC (dans le cadre des nouvelles responsabilités que le dernier pacte fiscal leur confère) en établissant notamment des partenariats, et accompagner les collectivités en ce sens;
- Établir des alliances nouvelles, par exemple entre des aménagistes ou urbanistes et les promoteurs de l'habitation sociale et communautaire;
- À ce titre, envisager l'inscription du LSC au sein des plans particuliers d'urbanisme (PPU) des municipalités, étant donné que les schémas d'aménagement ne prescrivent pas des usages et restent généraux;
- Mettre en avant l'exemplarité du LSC en matière d'aménagement du territoire attentif à la proximité des services, à l'achat local et à la mixité sociale.

Conclusion du groupe de discussion

D'une façon générale, les discussions ont mis en évidence que les grandes tendances et enjeux évoqués sont communs aux territoires ruraux et urbanisés. Il est ressorti en particulier un besoin de souplesse et d'équilibre dans l'intervention publique.

• • •

Il n'y a pas de solution unique et c'est peut-être cette requête-là qui devrait être faite très fort : permettez aux milieux de développer des solutions qui sont variées, qui sont inédites, qui sont innovantes. (...) ce n'est pas tout le monde sur le même modèle, parce que les milieux sont différents, (...) les communautés rurales versus les communautés urbaines [et] les communautés rurales entre elles aussi sont distinctes.

S'il faut des programmes centraux gouvernementaux, il faut qu'ils s'adaptent aux milieux, il faut trouver des façons de le faire avec le milieu.

• • •

La discussion a mis en évidence les atouts du LSC sur de multiples plans. Il est vu comme un levier important à la fois de développement social, de développement économique et de développement territorial.

• • •

C'est du développement économique. [on] est en train de faire faire une étude [pour] démontrer que la Seigneurie de Vaudreuil, à travers 150 logements de personnes autonomes, 15 logements où il y a 15 personnes qui seraient dans des lits de CHSLD, ça coûte beaucoup moins cher et qu'en plus, ils ont une qualité de vie supérieure parce qu'ils sont avec leur conjoint, leur enfant et que la personne a un soutien là-bas. [...] Peut-être de prouver au gouvernement qu'il faut arrêter de penser qu'à court terme.

Garder la mixité sociale dans un quartier ou la favoriser amène une richesse incroyable, pas juste culturelle, sociale, (...) mais c'est aussi une richesse économique.

En milieu rural, c'est l'occupation du territoire; en milieu urbain, ça peut être un outil pour la revitalisation de certains secteurs. C'est un outil de lutte à la pauvreté (...) c'est un outil de développement beaucoup plus large que (...) le logement.

• • •

Selon plusieurs interventions, d'autres avantages du LSC seraient à mettre de l'avant par exemple en matière de lutte contre l'itinérance, d'offre de logements adéquats aux populations autochtones, d'offre de soutien en logement et de services communautaires et de lutte contre la stigmatisation des personnes vulnérables. Il a aussi été souligné la nécessité de continuer,

d'une part, à lutter contre les préjugés qui entachent le LSC et, d'autre part, à soutenir les lieux de concertation (dont les concertations intersectorielles des démarches de revitalisation intégrées) à même de se doter d'une vision du développement territorial.

• • •

Les lieux de concertation peuvent changer la donne dans un milieu, c'est là où les lieux de discussion, de concertation amènent les gens à travailler ensemble sur des solutions.

• • •

Enfin, certains espèrent que s'amorce un véritable virage vers l'habitation écologique et l'aménagement durable où le LSC est amené à tenir une place essentielle en tant que levier de développement économique, social et territorial.

Conclusions

Cette section a dégagé les principales tendances en habitation qui ont une incidence sur le développement du LSC, sur l'occupation du territoire et sur la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

La tendance au vieillissement démographique apparaît transversale, tant ses répercussions sont multiples. Le vieillissement entraîne l'augmentation de personnes vivant seules, ce qui d'une part alimente la demande de logements et d'autre part peut générer des situations de pauvreté. Le poids démographique des générations du *baby-boom* façonne les tendances du marché de l'habitation, ne serait-ce que parce qu'avec l'avancement en âge, on tend à se départir de sa propriété et à occuper un logement de plus petite taille. La popularité croissante de la copropriété en témoigne. Les comportements migratoires de ces générations vieillissantes influent également sur l'occupation du territoire. La demande accrue de services au sein des ensembles immobiliers ou de services de proximité découle aussi du vieillissement de la population, particulièrement de l'augmentation des 75 ans et plus.

Une autre tendance démographique qui influe sur la demande de logements a trait à l'immigration. Ses enjeux concernent aussi bien sa répartition plus harmonieuse sur le territoire que le besoin de LSC et de grands logements pour les familles nombreuses.

Au regard de plusieurs tendances en habitation, la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale est à poursuivre. En effet, on a assisté ces dernières années à des mises en chantier anémiques de logements locatifs (malgré une reprise récente) et corrélativement au vieillissement du parc locatif, ainsi qu'à l'appauvrissement des ménages locataires. Cet appauvrissement résulte à la fois de l'absence de progression de leurs revenus et de la montée de l'accession à la propriété des ménages plus fortunés. Les ménages locataires se composent davantage de personnes seules, de familles monoparentales, de jeunes et de femmes. Or, face à la diminution de l'investissement public dans le financement du LSC, l'avenir des programmes d'aide à l'habitation sociale et communautaire paraît incertain et la complémentarité des sources de financement, incontournable pour assurer la poursuite du développement du LSC.

En matière d'occupation et d'aménagement du territoire, la tendance au développement durable se concrétise par la densification du territoire et, dans les milieux les plus urbanisés, par des stratégies d'inclusion de LSC ou de logements abordables. La tendance à l'écoresponsabilité se manifeste notamment par l'inclusion de logements abordables dans les quartiers ou les villes dites durables ainsi que par des objectifs de solidarité et de participation citoyenne.

ANALYSE TRANSVERSALE

Cette partie met en relation les résultats obtenus dans les trois volets de la recherche : synthèse de la documentation existante entre 2000 et 2015, études de cas réparties dans six territoires diversifiés de la province (fortement urbanisé, urbanisé, rural, urbanisé et rural en région éloignée) et examen de grandes tendances qui influent sur le développement de logements sociaux et communautaires (LSC). Cette mise en relation est effectuée en réponse aux quatre questions suivantes qui ont guidé la recherche :

- Comment le LSC contribue-t-il à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale?
- Comment le LSC contribue-t-il au développement de liens sociaux?
- Comment le LSC contribue-t-il à l'*empowerment* individuel et communautaire?
- Comment le LSC contribue-t-il à l'occupation du territoire?

Contribution du LSC à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale

Un vecteur de développement social et économique

La contribution des projets d'habitation subventionnés par le programme AccèsLogis Québec (ACL) et plus largement du LSC à la réduction de la pauvreté et de l'exclusion sociale fait consensus dans la revue de littérature effectuée pour la synthèse documentaire.

La documentation disponible fait état des possibles retombées socioéconomiques pour les ménages à faible revenu en soulignant le coût plus abordable du loyer par rapport au marché privé et la marge de manœuvre que cela libère pour combler les autres besoins de base. Le LSC est largement reconnu comme un levier de lutte contre la pauvreté et les inégalités sociales, car il constitue une offre locative abordable et favorise l'intégration sociale en répondant à des problématiques variées (ex. : insécurité, vieillissement, limitations physiques, itinérance, dépendances). Par exemple en matière d'itinérance, la stabilité résidentielle et l'accès à des services de soutien communautaire que procure le LSC entraînent une réduction de l'utilisation des services publics comme les services hospitaliers, policiers ou judiciaires et favorisent l'insertion dans la société (SHQ, 2013; FOHM, 2015). D'une façon générale, le LSC est considéré comme un vecteur de développement à la fois social et économique (Bouchard et Hudon, 2008; SHQ, 2013).

DÉFINITIONS

Pauvreté

« [...] la condition par laquelle se trouve un être humain qui est privé des ressources, des moyens, des choix et du pouvoir nécessaires pour acquérir et maintenir son autonomie économique ou pour favoriser son intégration et sa participation à la société. » (Québec 2002, loi 112, ch L-7, 2002, c. 61, a. 2)

Exclusion sociale

« [...] résultat d'un ensemble de processus économiques, politiques, institutionnels, culturels, souvent interdépendants et cumulatifs, qui mettent des personnes ou des groupes à part de la société. » (Lechaume et Savard, CEPE, 2015, p. 6)

Un tremplin pour les familles et les personnes

Les études de cas exemplifient la contribution d'ordre socioéconomique du LSC. Dans les projets d'habitation étudiés qui s'adressent aux familles, l'amélioration de leur condition socioéconomique grâce à l'accès à un logement dont le prix est inférieur à celui du marché est perçue comme une contribution majeure du LSC. Ces cas montrent que le LSC sert de tremplin à des familles vers l'accès à un emploi ou à la propriété. Les ménages à faible revenu qui bénéficient du programme de Supplément au loyer (PSL) ont la possibilité de sortir d'une situation de crise financière. L'accès à un logement neuf ou mieux isolé entraîne également une diminution des frais de chauffage. La diminution du coût que représente le logement dans le budget a de multiples répercussions bénéfiques : une augmentation du pouvoir d'achat (pour l'épicerie, les activités des enfants, l'épargne, etc.), une diminution du stress lié au manque d'argent, l'apaisement de tensions familiales, l'amélioration de la santé des occupants. La diminution du stress entraînerait à son tour un meilleur sommeil et une moindre consommation de médicaments, de psychotropes ou d'alcool chez les personnes qui y sont sujettes.

La contribution du LSC à la lutte contre la pauvreté se vérifie aussi dans les deux cas étudiés qui s'adressent aux personnes âgées. Une meilleure sécurité financière leur permet de combler d'autres besoins (ex. : achat de médicaments) et représente une amélioration ou un maintien de leur qualité de vie.

Les retombées socioéconomiques sont également apparues importantes dans les études de cas du volet 3. L'amélioration des conditions d'hébergement de la population itinérante contribue surtout à sortir temporairement d'une situation d'urgence, à diminuer l'anxiété et à accéder à un réseau de services à proximité. Cette amélioration constitue une étape du processus pouvant mener à une stabilité résidentielle.

Il est également important de souligner la contribution à la lutte contre l'exclusion sociale des projets d'habitation du volet 3 parce qu'ils s'accompagnent d'un soutien auprès des personnes vulnérables qui contribue à procurer un sentiment de sécurité et à briser leur isolement (ex. : intervenante sur place, accompagnement, soupe populaire, cuisine collective). Par exemple, les personnes en situation de grande vulnérabilité ou d'itinérance ont l'opportunité de sortir, au moins temporairement, d'une situation à risque telle que la criminalité, la dépendance, la prostitution et la violence. Dans ces cas, le LSC donne l'opportunité d'évoluer dans un environnement sécuritaire. Le soutien d'intervenantes et intervenants sociaux favorise un accès optimisé aux services et ressources existants.

En réponse à la question de la contribution du LSC à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, les projets d'habitation étudiés rappellent que l'atteinte d'une relative autonomie et sécurité financière semble une condition préalable à tout engagement dans un processus d'intégration sociale ou socioprofessionnelle et de prise en main individuelle.

Tendances à l'appauvrissement, au vieillissement et à la solitude

Au regard de la tendance à l'appauvrissement des locataires observée au fil des décennies (sous l'effet conjugué du mouvement d'accession à la propriété et de l'absence de progression de leurs revenus), la contribution du LSC à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale garde toute son actualité. D'autant plus que le marché locatif de ces dernières années a été marqué par des mises en chantier anémiques (malgré une reprise récente) et par le vieillissement du

parc. Ainsi, le LSC vient pallier certaines lacunes du marché de l'habitation en matière de logements collectifs et locatifs.

De plus, les tendances démographiques à l'accélération du vieillissement de la population et à l'augmentation des personnes seules alimentent le bassin de personnes susceptibles de vivre une situation de vulnérabilité ou d'avoir des besoins particuliers. Par ailleurs, la discussion entre organisations expertes a soulevé les enjeux liés au financement du LSC au regard de la tendance à une gouvernance de proximité (locale et supralocale) et de la volonté de réorganiser l'offre de LSC (rappelons que le nombre d'unités subventionnées a été abaissé à 1 500 unités par an dans les deux derniers budgets du gouvernement provincial).

Contribution du LSC au développement de liens sociaux

Cohésion sociale

Bien que les dimensions économiques et sociales soient étroitement liées, la littérature existante mentionne les retombées spécifiquement sociales du LSC. Il paraît favoriser une meilleure cohésion grâce au développement de liens sociaux³⁰. Les rapports de voisinage tiennent un rôle prépondérant dans ce développement du vivre-ensemble au sein d'une communauté. Le LSC est reconnu comme un vecteur de lien social (Dorvil et Morin, 2008; Bouchard et Hudon, 2008) et comme un vecteur de bien-être et de qualité de vie, pour les individus comme pour les collectivités, simultanément à ses répercussions d'ordre économique (création d'emplois, économies sur l'utilisation de services publics) (SHQ, 2013).

DÉFINITION

Lien social

Le lien social renvoie à l'ensemble des appartenances, des affiliations, des relations qui unissent les gens ou les groupes sociaux entre eux. Ces liens ont plusieurs ancrages : le travail, la famille, les réseaux de sociabilité (école, vie de quartier, vie associative) et la citoyenneté. (Paugam, 2009)

Rencontres, voisinage et mixité

Les études de cas réalisés permettent de préciser comment s'effectue ce développement de liens sociaux et en quoi il a des répercussions positives.

Tout d'abord, la formule d'habitation sociale et communautaire, en coopérative ou OBNL, est l'occasion de rencontres entre résidentes et résidents qui se côtoient lors de réunions (CA, AGA et comités dans les coopératives et CA dans les OBNL) ou lors de la réalisation de certaines tâches et activités (ex. : entretien, activités festives). S'impliquer dans un projet collectif donne des occasions de développement personnel, de développement professionnel et de participation sociale.

Ensuite, la configuration même de l'environnement physique (l'aspect de l'immeuble, sa localisation à proximité des services, le partage d'une cour extérieure ou d'une salle commune) contribue à générer de la proximité et des rapports de voisinage conviviaux qui brisent l'isolement. Parmi les cas étudiés, ceux qui s'adressent aux personnes âgées sont des exemples particulièrement éloquentes de création d'un milieu de vie dynamique favorisant l'autonomie.

30. La présente recherche ne porte pas spécifiquement sur les HLM, et l'étude de la vie sociale qui s'y déroule peut mener à d'autres conclusions.

Enfin et corrélativement, la diversité des locataires au sein d'un même immeuble, sur le plan ethnique, familial ou économique, est également source de rencontres, de valorisation des différences et d'ouverture aux autres.

Échanges, réseautage et entraide

Le développement de liens à l'occasion de ces rencontres génère des relations sociales riches qui peuvent se manifester par des échanges d'informations ou de services entre locataires d'un immeuble (ex. : covoiturage, surveillance des enfants, déplacement d'objets lourds), du réseautage et de l'entraide. Cette entraide rendue possible renforcerait le sentiment de sécurité et le sentiment d'appartenance, aussi bien auprès de familles et de personnes âgées que de personnes ayant des besoins particuliers (ex. : santé mentale). L'apport du LSC en matière de lien social se vérifie donc dans chacun des trois volets du programme ACL.

Ainsi, non seulement le développement de liens sociaux participe de façon générale à la cohésion sociale, mais aussi il apparaît comme un tremplin qui ouvre vers un éventail de possibilités permettant de développer ses capacités d'agir. Cette contribution peut être mise en perspective avec la tendance à aménager les territoires de façon durable qui implique une attention particulière à la proximité des services, à la vie de quartier et à l'attractivité des milieux de vie.

Contribution du LSC à l'*empowerment* individuel et communautaire

Une autre grande contribution d'ordre social du LSC concerne le développement de l'autonomisation, ou de la capacité d'agir. Dans la revue de littérature, la contribution à cet égard de la formule collective d'habitation est particulièrement mise de l'avant (Bouchard et Hudon, 2008; Bouchard, Frohn et Morin, 2010; FRAPRU, 2015). Il est souligné l'*empowerment* des individus, qui se développe en raison de leur implication directe dans la gestion de la coopérative à travers les assemblées générales des membres, le conseil d'administration ou les comités, ou bien de leur présence au conseil d'administration dans les OBNL.

D'une façon plus large, le LSC favorise la capacité des individus à se prendre en charge, qu'ils soient aux prises avec une perte d'autonomie ou des difficultés particulières. Cette autonomisation est rendue possible dans un milieu de vie sécuritaire et propice aux relations sociales. Par ailleurs, le rôle majeur que tiennent les services de soutien communautaire auprès des personnes éprouvant diverses difficultés est également souligné dans la documentation examinée.

DÉFINITION

***Empowerment* ou autonomisation**

« [...] capacité d'agir des individus et des collectivités pour assurer leur bien-être ou droit de participer aux décisions les concernant [...] » (Calvès, 2009, p. 736)

Nous parlons ici de deux composantes de l'*empowerment* : 1) individuel, qui correspond au processus d'appropriation d'un pouvoir par une personne ou un groupe et 2) communautaire, c'est-à-dire la prise en charge du milieu par le milieu et pour l'ensemble du milieu. (Ninacs, 2008)

Participation sociale et développement de compétences

Comment se manifeste concrètement l'*empowerment* individuel? Les études de cas nous enseignent que c'est avant tout par la participation que les individus exercent leur appropriation du pouvoir et leur autonomie, et ce, quelles que soient les personnes auxquelles s'adresse le programme ACL (personnes autonomes; personnes âgées en légère perte d'autonomie; personnes ayant des besoins particuliers). Cette participation se manifeste bien sûr dans la gestion de l'habitation. Dans les cas étudiés, la participation des locataires se manifeste de la même façon, que l'habitation soit une coopérative ou un OBNL : AGA, délégation de locataires au CA, membres de comité. Leur participation s'étend plus largement à diverses tâches d'entretien ou d'animation du milieu de vie. Les personnes interrogées dans plusieurs études de cas établissent clairement un lien de cause à effet entre la participation sociale et le développement de capacités personnelles (ex. : une autonomie accrue, le retour aux études, l'employabilité, l'accès au marché du travail).

Le développement de compétences est une autre manifestation concrète de l'*empowerment* individuel mise en évidence dans certaines études de cas. Ces compétences peuvent être d'ordre professionnel mais aussi social ou encore parental (soins aux enfants, préparation des repas, tâches scolaires, etc.). Dans bien des cas, c'est l'estime de soi qui en sort grandie.

Empowerment communautaire

Les études de cas donnent également de précieuses indications sur la façon dont l'*empowerment* se manifeste sur le plan non plus individuel mais communautaire, dimension qui semble négligée dans la documentation examinée.

Les études de cas fournissent des exemples de responsabilisation collective en matière d'animation du milieu de vie en général, mais aussi de socialisation des enfants. Les locataires seraient amenés à s'engager dans des projets communautaires ou à participer à des actions citoyennes, contribuant ainsi à la vitalité de la collectivité.

Il est notable de constater que la concertation entre organismes à l'occasion du développement d'un projet d'habitation sociale et communautaire a pu avoir pour effet d'améliorer leur collaboration, la connaissance des services et l'orientation des personnes vers les services adéquats. Les OBNL et les coopératives d'habitation sont également des lieux où diverses activités communautaires peuvent être offertes (ex. : ateliers de jardinage ou en sécurité alimentaire, bibliothèque itinérante) et où la présence de diverses ressources peut en favoriser une meilleure accessibilité (ex. : santé, services sociaux, services de garde). L'accessibilité et la continuité des services peuvent s'en trouver améliorées, par exemple grâce à une transition facilitée entre l'hébergement d'urgence et l'hébergement temporaire.

L'étude des initiatives démontre donc que le LSC favorise l'*empowerment* communautaire au sein de l'organisme et entre celui-ci et son milieu. De plus, la collaboration entre différents types d'acteurs d'une communauté et la réussite d'un projet collectif témoignent de la capacité de cette collectivité à prendre en main la réponse à un besoin d'une partie de la population. Les acteurs concernés prenant conscience de la capacité de leur communauté à mener à terme un projet collectif et les résultats positifs en découlant, peuvent développer une volonté commune de réaliser d'autres projets.

Contribution du LSC à l'occupation du territoire

Levier de revitalisation urbaine et de lutte contre la dévitalisation rurale

Dans la revue de littérature, l'importance de la contribution du LSC à un développement du territoire plus équilibré semble de plus en plus trouver de l'écho. Déjà identifiées dans *Se loger autrement au Québec* (Bouchard et Hudon, 2008), les retombées territoriales sont mises de l'avant dans les récents argumentaires d'associations provinciales (AGRTQ 2014 et 2016), tant pour les milieux urbanisés que pour les milieux ruraux.

DÉFINITION

Occupation et vitalité du territoire

« [...] mise en valeur des potentiels de chaque territoire, dans une perspective de développement durable, résultant de l'engagement et du dynamisme des citoyens, des élus et des acteurs socioéconomiques sectoriels. » (MAMROT, 2011, p. 30)

Tandis que le LSC contribue à la revitalisation de quartiers délabrés en milieu urbain, il représente un moyen de rétention des personnes âgées en milieu rural et plus largement de lutte contre la dévitalisation des villages ou des noyaux villageois. La dimension du développement durable du territoire est également soulignée dans la documentation en ce sens que le LSC contribue à une gestion optimisée de l'espace et du territoire.

Inclusion et mixité : des passerelles entre le social et le territorial

Répondant sans doute à la tendance vers une gouvernance de proximité, les argumentaires en faveur du LSC font valoir sa contribution au développement local. La synthèse de documentation a cependant permis de souligner que, en dehors des milieux très urbanisés, le LSC ne semble pas encore pris en considération dans les schémas d'aménagement et de développement (SAD) des MRC ou villes-MRC examinées. C'est surtout dans le territoire métropolitain de Montréal que des passerelles se dessinent entre LSC et aménagement du territoire au moyen de stratégies d'inclusion de logements abordables (voir le PAMLSA et le PMAD), les territoires de Québec et de Gatineau ayant entamé une réflexion à ce sujet. Ces passerelles se dessinent en réponse à la tendance à un aménagement du territoire dans une perspective de développement durable. La densification des centres urbains comme des noyaux villageois, la mixité des usages et la mixité sociale s'inscrivent dans cette perspective.

Effet d'entraînement d'un projet d'habitation

Les études de cas permettent de comprendre plus finement le processus qui est à l'œuvre localement et ce que la qualité de vie signifie pour les individus. D'une façon générale, c'est tout un effet d'entraînement qu'un projet d'habitation sociale et communautaire peut avoir vers un environnement plus beau, plus sain, plus sécuritaire, plus dynamique et mieux adapté aux besoins actuels et futurs de la population.

Dans les deux milieux ruraux étudiés, le projet d'habitation a permis la rétention de personnes âgées en légère perte d'autonomie et de personnes âgées de 50 ans et plus. Cette rétention de la population au cœur de villages ou de villes, près de services accessibles à pied, a favorisé l'autonomie de personnes âgées, leur maintien en bonne santé physique et mentale, ainsi que l'achat local. Dans l'un des milieux ruraux étudiés, éloigné des centres urbanisés, la réalisation d'un projet de LSC aurait généré au fil des années un pôle dynamique avec l'installation à

proximité d'une résidence pour personnes âgées avec services, d'un local de l'Âge d'or, d'un centre de la petite enfance et d'une entreprise d'aide domestique. Dans un autre milieu rural étudié, l'implantation d'une résidence a évité à des personnes âgées autonomes un déracinement vers le centre urbain le plus proche, tout en contribuant au dynamisme de l'achat local (dépanneur, salon de coiffure, restaurants, station-service, pharmacie, entreprise d'aide domestique, etc.).

La contribution à l'occupation du territoire du LSC se vérifie aussi dans les milieux urbanisés des études de cas. Le LSC peut alors contribuer à la rétention et à l'attraction de familles au centre-ville de grandes villes comme de villes moyennes, à la revitalisation de secteurs délabrés et à la diversification des types d'habitation et de l'offre locative. Dans un cas, la construction de logements pour familles nombreuses dans des maisons en rangée sur le terrain abandonné d'une ancienne église a contribué au rajeunissement d'un secteur résidentiel ainsi qu'à la construction de nouveaux édifices et à la rénovation de bâtiments résidentiels et commerciaux environnants. Ce projet d'habitation a contribué au maintien de l'école dans le quartier. Dans un autre cas, le projet de LSC a été construit sur le terrain d'une église abandonnée jouxtant un terrain utilisé pour la consommation de drogues injectables. La construction de cet ensemble de logements neufs a entraîné la rénovation des bâtiments avoisinants ainsi que la présence d'enfants dans le quartier et, par ricochet, le maintien de services de proximité tels que l'école primaire, le dépanneur et l'épicerie.

Ces retombées sont le résultat de la mobilisation d'une diversité d'acteurs autour d'une problématique sociale et d'une action collective visant la satisfaction d'un besoin présent dans leur communauté.

Triangulation des données

Ainsi, synthèse documentaire, examen des tendances et études de cas convergent vers les constats qui suivent. Le LSC apparaît comme étant un vecteur du lien social nécessaire au développement du vivre-ensemble et un tremplin vers le plein exercice de la citoyenneté. Au-delà de sa contribution à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, le LSC joue un rôle majeur dans le développement plus équilibré et dans le maintien ou la relance du dynamisme des territoires. En réponse à la rareté, à la cherté ou à la vétusté de l'offre locative, le LSC permet de pallier certaines insuffisances du marché de l'habitation.

RECOMMANDATIONS ET CONCLUSION

Au regard des conclusions de la synthèse de documentation sur le développement des projets AccèsLogis Québec (ACL) et leurs retombées, de la synthèse des études de cas et des conclusions concernant les tendances influant sur le développement de logements sociaux et communautaires (LSC), ainsi que de l'analyse transversale de ces trois volets de la recherche, l'équipe de recherche formule les recommandations suivantes.

Compte tenu des obstacles au développement de LSC, persistants et présents dans tous les territoires, tels que l'insuffisance des montants de réalisation maximaux admissibles pour la réalisation des projets subventionnés par le programme ACL et l'insuffisance du nombre d'unités allouées, nous émettons la recommandation suivante.

RECOMMANDATION 1	EXEMPLES DE MOYENS
Assurer le financement adéquat des projets d'habitation sociale et communautaire.	• Maintien d'un programme d'aide à la réalisation de LSC (de type ACL) et augmentation des fonds qui lui sont dédiés. • Maintien des programmes encourageant l'efficacité énergétique et la protection de l'environnement, et augmentation des fonds qui leur sont dédiés. • Création d'ententes entre la Société d'habitation du Québec (SHQ) et le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) pour financer l'intervention dans les projets ACL du volet 3 (s'adressant à des personnes ayant des besoins particuliers et dont la condition nécessite des installations spéciales et des services d'assistance personnelle sur place).

Compte tenu des facteurs de réussite (ex. : mobilisation des partenaires, accès à l'expertise requise, appui de la municipalité) et du cheminement exigeant (ex. : longueur des démarches administratives, manque de temps des bénévoles, manque d'expertise) menant à la réalisation de projets de LSC, nous émettons la recommandation suivante.

RECOMMANDATION 2	EXEMPLES DE MOYENS
Assurer un accompagnement adéquat des groupes promoteurs de projets en LSC.	• Maintien du financement dédié au soutien technique (assuré par les groupes de ressources techniques). • Maintien du financement dédié au soutien communautaire (assuré par le réseau communautaire autonome et public). • Soutien à des projets complémentaires ou de deuxième phase.

Compte tenu de la diversité des contextes et des ressources disponibles dans les territoires (certains font face à l'absence de terrains, d'autres à des coûts élevés d'acquisition, d'autres encore à une pénurie de ressources) et de la complexité du cadre normatif relatif à l'élaboration et à la réalisation des projets ACL, nous émettons la recommandation suivante.

RECOMMANDATION 3	EXEMPLES DE MOYENS
Appuyer le développement de LSC sur la capacité et le potentiel des milieux.	• Assouplissement du cadre normatif relatif à l'élaboration et à la réalisation des projets ACL. • Exploration de nouvelles voies pour l'apport de la contribution du milieu (ex. : prise en compte du bénévolat). • Maintien de la diversité des formules (coopératives, coopératives de solidarité, OBNL) et des tailles des projets d'habitation.

Compte tenu de la place modeste que le LSC tient en général dans les démarches de planification examinées pour un échantillon de territoires, nous émettons la recommandation suivante.

RECOMMANDATION 4	EXEMPLES DE MOYENS
Rendre systématique la prise en compte du LSC dans les planifications concernées, aux échelles provinciales et locales.	• Intégration de cibles concrètes en LSC dans les planifications relatives, en particulier, à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, au développement social, aux familles, aux démarches MADA, à la santé publique, au développement durable, à l'urbanisme (PPU des municipalités). • Obligation d'inclusion de logements sociaux et abordables pour les ensembles résidentiels importants. • Création d'alliances entre aménagistes ou urbanistes et groupes promoteurs de LSC. • Établissement de passerelles entre la planification territoriale (schémas et plans d'aménagement et de développement) et le développement de LSC, par exemple à partir des notions de diversité, de mixité, de solidarité et de participation citoyenne.

Compte tenu des retombées du LSC sur les individus et les collectivités (ex. : amélioration de la situation financière de locataires à revenu faible ou modeste, intégration sociale et *empowerment*, création d'emplois et investissements, rétention et attraction de la population), nous émettons la recommandation suivante.

RECOMMANDATION 5	EXEMPLES DE MOYENS
Affirmer la contribution du LSC à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale tout en faisant valoir sa contribution à une occupation plus équilibrée des territoires, dans une perspective de développement durable.	• Diffusion d'études et argumentaires, dont la présente recherche, par le Groupe des partenaires nationaux sur le logement social et communautaire, auprès des acteurs susceptibles de favoriser le développement de LSC : ○ Sensibilisation aux facteurs de réussite de projets d'habitation sociale et communautaire. ○ Sensibilisation aux retombées du LSC et mise en valeur de son exemplarité en matière d'<i>empowerment</i>, de mixité sociale, de proximité des services, d'achat local.

Pour conclure, le logement social et communautaire est reconnu comme étant un levier de développement économique, social et territorial. Il est un outil puissant de lutte contre la pauvreté permettant à la fois de prévenir les situations de pauvreté et d'agir sur celles-ci. Il est grand temps de prendre les moyens nécessaires pour assurer à toutes et tous des conditions de vie décentes au Québec. L'investissement dans le LSC s'inscrit pleinement dans la tendance au développement durable, qui est fondé entre autres principes sur la qualité de vie, l'équité, la solidarité sociale, la participation et le partenariat.

BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE

ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2014). *Mémoire de l'AGRTQ. Consultation dans le cadre des travaux de la Commission de révision permanente des programmes*, 13 p.

ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2016). *Mémoire de l'AGRTQ. Consultation menant au troisième plan d'action pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale*, 27 p.

ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC. *L'habitation communautaire*, [En ligne]. [<http://agrtq.qc.ca/lhabitation-communautaire/>] (Consulté le 6 mai 2016).

BLAIS, Mireille et Stéphane MARTINEAU (2006). « L'analyse inductive générale : description d'une démarche visant à donner un sens à des données brutes », *Recherche qualitative*, vol. 26, n° 2, p. 1-18.

BOUCHARD, Marie J., Winnie FROHN et Richard MORIN (2010). « Le logement communautaire au Québec : apports et limites d'une innovation sociale », *Lien social et politiques*, n° 63, p. 93-103.

BOUCHARD, Marie J. et Marcellin HUDON (dir.) (2008). *Se loger autrement au Québec. Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, Anjou, Éditions Saint-Martin, 232 p.

CALVÈS, Anne-Emmanuèle (2009). « "Empowerment" : généalogie d'un concept clé du discours contemporain sur le développement », *Revue tiers monde*, n° 200, Armand Colin, p. 735-749.

DORVIL, Henri et Paul MORIN (2008). « La réadaptation psychosociale des patients psychiatriques désinstitutionnalisés dans leurs familles naturelles, les résidences d'accueil et les logements sociaux avec support communautaire », dans Paul MORIN et Évelyne BAILLERGEAU (dir.), *L'habitation comme vecteur de lien social*, Québec, PUQ, coll. Problèmes sociaux et interventions sociales, 305 p.

FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DE MONTRÉAL (2015). « *Du Chez soi au Chez nous* ». *Résultats d'une enquête sur la stabilité résidentielle dans les OSBL-H dédiés aux personnes sortant de l'itinérance*, diaporama, FOHM.

FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (2015). *Le logement, un droit!*, campagne de sensibilisation, [En ligne]. [<http://www.frapru.qc.ca/category/temoignage>] (Consulté le 16 mai 2016).

GAGNON, Yves-Chantal (2012). *L'étude de cas comme méthode de recherche*, 2^e éd., Québec, Presses de l'Université du Québec, 142 p.

LECHAUME, Aline et Frédéric SAVARD (2015). *Avis sur la mesure de l'exclusion sociale associée à la pauvreté : des indicateurs à suivre*, Centre d'étude sur la pauvreté et l'exclusion (CEPE), gouvernement du Québec, 39 p.

LESEMANN, Frédéric (dir.), Lise ST-GERMAIN, Martine FORTIN et Marie-Pier ST-LOUIS (2014). *Le rôle de la concertation intersectorielle, de la participation citoyenne et de l'action collective pour soutenir le développement des communautés et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion. Une approche régionale et nationale comparative*, rapport de recherche déposé au FQRSC-Action concertée « Pauvreté et exclusion phase 2 », INRS-UQO avec la collab. du CRSA, 2014, 249 p.

MAMROT (2011). *Stratégie pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires 2011-2016*, Québec, gouvernement du Québec, 96 p.

NINACS, William A. (2008). *Empowerment et intervention. Développement de la capacité d'agir et de la solidarité*, Québec, PUL, 225 p.

PAILLÉ, Pierre et Alex MUCCHIELLI (2003). *L'analyse des données qualitatives*, 2^e éd., Paris, De Boeck.

PAUGAM, Serge (2009). *Le lien social*, 2^e éd. Paris, PUF, coll. Que sais-je?, 128 p.

QUÉBEC (2002). *Loi visant à lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale*, chapitre L-7, [Québec], Éditeur officiel du Québec.

QUÉBEC (2007). *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social. Une intervention intersectorielle des réseaux de la santé et des services sociaux et de l'habitation*, Québec, MSSS et SHQ, 57 p.

QUÉBEC (2009). *Plan d'action interministériel en itinérance 2010-2013*, Québec, gouvernement du Québec, 50 p.

RIVEST, François et Brigitte BEAUVAIS (2015). *La santé des résidents de HLM : analyse comparative de la santé de la population à faible revenu selon le mode d'occupation*, Québec, SHQ, 72 p.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, *Trouver un logement à faible coût*, [En ligne].

[http://www.habitation.gouv.qc.ca/trouver_un_logement_a_faible_cout.html] (Consulté le 6 mai 2016).

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2013). *Étude sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec*, rapport-synthèse, Québec, gouvernement du Québec, 8 p.

VAILLANCOURT, Yves, Marie-Noëlle DUCHARME, François AUBRY et Stéphane GRENIER (2016). « AccèsLogis Québec (1997-2015). Les hauts et les bas de la co-construction d'une politique publique », *Les Cahiers du CRISES*, collection Études théoriques, n° ET1601, 66 p.

VERREAULT, Gédéon, Christiane LUSSIER et Denis BOURQUE (2016). *La concertation régionale en développement social au Québec à la fin de 2015*, Gatineau, Chaire de recherche du Canada en organisation communautaire (CRCOC), Université du Québec en Outaouais, Cahier n° 16-1, 30 p.

ANNEXE I – Outils de collecte de données

Volet synthèse de documentation	
Moyen	Revue de littérature sur le logement social et communautaire (LSC)
Objectifs	- Avoir une vue d'ensemble des données existantes (synthèse) à propos : - des facteurs de réussite des projets AccèsLogis (ACL) et des obstacles à leur développement; - des retombées du LSC pour les populations directement concernées et pour la collectivité. - Cerner la place du LSC dans les stratégies d'occupation du territoire et les perspectives en habitation. - Alimenter les études de cas sélectionnés et l'analyse des tendances en habitation.
Sources de recueil	- Membres du RQDS Le Réseau québécois de développement social (RQDS) a constitué la source première d'information au moyen d'un appel à la collaboration lancé aux organisations membres, qui sont présentes dans la plupart des régions de la province. Les régions ainsi sollicitées ont généralement transmis de la documentation liée au sujet et spécifique de leur région. Un suivi téléphonique auprès de groupes de ressources techniques (GRT) membres de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) a constitué une source complémentaire d'information dans les régions pour lesquelles aucune documentation n'avait été portée à notre connaissance. - Personnes-ressources du comité de suivi de la recherche : AGRTQ, CCLP, Chantier de l'économie sociale, FQM, RQRI, SHQ, TNCDC, TPDSL - Sites Web : SHQ, AGRTQ, RQDS, CCLP, RQRI, TNCDC, TPDSL, CQCH, FRAPRU, RQOH, ROHQ, CRÉ, MRC et villes (territoires des études de cas et les dix plus grandes villes), organismes en développement social, FQM, Solidarité rurale, Fondation rues principales, CAMF, UMQ - Banque de données (monographies à partir de 2000) : recherche par auteur (Morin, Bouchard, Hudon, Fontan, Klein, etc.), par lieu des études de cas et nom des projets d'habitation sélectionnés, par mots clés (habitat social/communautaire, habitation/logement sociale/communautaire, OBNL/coopératives d'habitation, retombées/impacts sociales, innovation(s) sociale(s), pratique(s) innovante(s) vieillissement, pauvreté, monoparentalité, santé mentale, itinérance) - Catalogue Logis (SHQ) - catalogue Atrium (UdM) - vérification dans catalogue Virtuose (UQAM) - Centres de recherche universitaires : CRISES, LAREPPS, CREMIS - MAMOT et autres ministères
Critères de sélection de la documentation	Pour être retenu, un document doit traiter du logement social, ou du logement communautaire, ou du logement social et communautaire, ou du logement abordable sous l'un ou plusieurs des angles suivants : - Problématiques mises de l'avant à propos du développement des projets ACL - Pauvreté (ménages à faible revenu, familles nombreuses...) - Perte d'autonomie/Maintien à domicile (personnes âgées, personnes handicapées) - Retour aux études (familles monoparentales) - Itinérance - Santé mentale - Dévitilisation - Facteurs de réussite et obstacles lors de la réalisation des projets ACL au Québec - Mise en œuvre des projets (ex. : mobilisation, définition du projet, financement et contribution du milieu, perception du LSC et accueil du projet dans le milieu) - Fonctionnement et pérennité des projets une fois réalisés (ex. : gestion et coordination du projet, rétention, roulement et accueil des locataires, soutien technique)

	▪ Retombées ○ Retombées sociales ○ Retombées économiques ○ Retombées sur l'occupation du territoire ○ Autres retombées ▪ Place du LSC dans les stratégies de développement et d'occupation du territoire ○ Orientations, objectifs ou actions directement liés au développement du LSC dans les planifications des territoires des 6 études de cas ainsi que des 10 plus grandes villes (dont les trois villes mandataires de la SHQ) : schémas d'aménagement et de développement (SAD), politiques d'habitation, autres planifications (politique de développement social, politique familiale, plan d'action MADA, planification stratégique de développement) ○ Recommandations ou pistes émises dans des portraits, études, mémoires, etc. ▪ Place du LSC dans les perspectives en habitation ○ Évolutions démographiques influant sur la demande en LSC ○ Évolutions du marché de l'habitation influant sur la demande en LSC ○ Autres évolutions NOTE : Bien que les données recueillies se présentent essentiellement sous la forme d'un document, certaines d'entre elles consistent en des vidéos ou des pages Web. Certains documents qui contiennent seulement des données statistiques sur le logement social et les taux de pénétration des aides à l'habitation sociale selon le programme n'ont pas été retenus. Il s'agit des profils statistiques de l'habitation par région édités en 2005 par la SHQ, ainsi que des portraits socioéconomiques régionaux établis par le CRSA en 2011.
Outils	▪ Tableau de bord de la documentation recueillie au moyen d'un tableur, comportant les rubriques suivantes : <u>Caractéristiques de la documentation</u> ○ Type de document : monographie, article, rapport, bilan, mémoire, entente, politique, plan d'action, répertoire, guide, page Web, brochure, vidéo, etc. ○ Titre, auteur, date de parution ○ Territoire concerné : province, communauté métropolitaine, région, MRC, ville, arrondissement, quartier ○ Type de données sur le LSC : répartition, taux, besoins, obstacles, orientations, recommandations, etc. ○ Valeur ajoutée du document (ce qu'il a de particulier) <u>Développements des projets ACL</u> ○ Problématiques mises de l'avant : enjeux, difficultés, besoins ○ Facteurs de réussite des projets AC (ou conditions de succès) ○ Obstacles aux projets ACL (ou les freins) <u>Retombées du LSC (sociales, économiques, territoriales, urbanistiques, sur la santé, sur l'éducation)</u> <u>Place du LSC dans les stratégies et planifications</u> ○ Domaine : aménagement et développement, développement social, MADA, solidarité et inclusion sociale, famille, habitation, recommandations générales ○ Contenu : stratégie, axe d'intervention, objectif, orientation, priorité, recommandation, etc. ▪ Fiches synthèses par problématique, selon les problématiques rencontrées dans les études de cas (pauvreté et revitalisation, maintien à domicile et perte d'autonomie, retour aux études, itinérance, santé mentale) NOTE : Certaines sources utilisées dans les fiches mais ne figurant pas dans le tableau de bord présentaient un intérêt plus large que la recherche des retombées du LSC.

Volet études de cas	
Moyens	▪ Recherche documentaire ▪ Observation des lieux ▪ Recueil de discours (réalisation d'entrevues semi-dirigées) ▪ Rencontres de validation
Objectifs	▪ Identifier les retombées concrètes du logement social et communautaire au sein de la collectivité, au regard de la dynamique d'occupation du territoire et pour les populations directement concernées. ▪ Identifier les conditions de réussite et les obstacles dans la mise en œuvre des projets ACL dans différents territoires du Québec (urbain, péri-urbain, rural ou éloigné).
Critères de sélection des cas (projets d'habitation)	Les 6 cas ont été sélectionnés parmi une liste de 949 projets, fournie par la SHQ en janvier 2015, sur la base des critères suivants : ▪ La connaissance par les membres du comité de suivi de projets présentant un intérêt pour l'atteinte des objectifs de la recherche ▪ Le volet du projet d'habitation (1 projet par volet du programme ACL) ○ En ce qui a trait au volet 3, les deux problématiques ont été choisies en fonction du plus grand nombre d'unités de logement allouées à chacune parmi l'ensemble des projets subventionnés : itinérance (1051 unités) et femmes démunies et en difficulté réunis (1009 unités). ▪ Le type de territoire ○ 2 grandes villes ○ 2 villes de taille moyenne, dont 1 en région éloignée des grands centres ○ 1 milieu rural et 1 milieu rural éloigné des grands centres ▪ La date de construction (afin de sélectionner des projets dont la durée était suffisante pour documenter les retombées) ▪ La formule juridique ○ 4 OBNL ○ 2 coopératives NOTE : Il y a beaucoup moins de projets COOP que d'OBNL et très peu sous la responsabilité d'offices municipaux d'habitation (OMH).
Cas sélectionnés	▪ Volet 1 : ○ La coopérative d'habitation La Baraque, à Québec (Capitale-Nationale) ○ Habitations St-Maxime, Sorel-Tracy (Monterégie) ○ La coopérative d'habitation L'Aster, à Grande-Rivière (Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine) ▪ Volet 2 : ○ La Résidence Dr Lucien-Ferland, à Sainte-Émélie-de-l'Énergie (Lanaudière) ▪ Volet 3 : ○ Un Rayon de soleil à Montréal-Nord (Montréal) ○ Rebâtir La Piaule, à Val-d'Or (Abitibi-Témiscamingue)
Outils	▪ Présentation de la recherche ▪ Liste des attentes sur le plan de la logistique ▪ Grille d'entrevue ▪ Formulaire de consentement
1^{re} phase : connaissance des projets	<u>Prise de contact avec les milieux</u> ▪ Identification de la personne contact ▪ Transmission à la personne contact des informations sur la recherche et sur les attentes concernant sa contribution au soutien logistique ▪ Identification des acteurs à interroger ▪ Partage de l'organisation logistique concernant l'observation des lieux et les entretiens individuels et collectifs ▪ Collecte de la documentation pertinente à la connaissance du projet

	NOTE : Lorsqu'un membre du comité de suivi ou une chargée de projet du GRT était en lien direct avec le projet, les contacts avec les milieux et l'organisation des entrevues ont été beaucoup plus faciles. <u>Lecture de la documentation sur chacun des projets</u> ▪ Documents recherchés : ○ Présentation du projet (dépliant, conférence, etc.) ○ Historique ○ Rapports d'activités ○ Structure et modèle de gestion ○ Site Web (s'il y a lieu) ○ Autres
2^e phase : observation des lieux	Pour chacun des cas, une visite des espaces communs et d'au moins un logement a été effectuée. De plus, les aspects relatifs à l'édifice lui-même, à son environnement ou à sa localisation dans la communauté ont été abordés durant les entrevues. Lorsque les informations recueillies correspondent à l'un ou l'autre des objets de la recherche, ils ont été intégrés à l'analyse de chacun des cas.
3^e phase : entretiens individuels et collectifs	▪ Nombre d'entrevues et acteurs ciblés La collecte de données compte un maximum de 6 entrevues par étude de cas, qui comportent les spécificités suivantes : ○ 1 entrevue avec la ou les personnes en mesure de présenter les différentes composantes du projet et de compléter l'analyse documentaire par des données objectives sur le projet : historique, objectifs, services offerts en complémentarité avec le volet habitation. ○ 1 entrevue collective avec les personnes impliquées dans l'émergence et la phase de mise en œuvre du projet et en mesure de donner leur point de vue respectif sur les conditions de réussite et les obstacles rencontrés au cours de la structuration du projet : étude de besoins, orientations, mobilisation du milieu, financement, etc. ○ 1 entrevue collective avec les personnes qui sont des locataires actuels dans chacun des projets d'habitation sélectionnés. Afin de faciliter la libre expression des locataires, les personnes embauchées par le projet (gestionnaires, intervenants, personnel relié aux services, etc.) ne participeront pas à cette entrevue. Toutefois, ces personnes pourront se joindre aux autres entretiens, en fonction des objectifs de la recherche. ○ Autres entrevues collectives déterminées en collaboration avec la personne contact dans chacun des projets. ▪ Contenu des entrevues Les entrevues étaient semi-dirigées en ce sens que les professionnelles de recherche avaient entre les mains un canevas de thèmes à aborder avec les acteurs en présence. Les questions demeuraient, dans un premier temps, suffisamment larges afin de ne pas influencer les réponses. Dans un deuxième temps, des thèmes spécifiques ont été abordés si cela n'avait pas déjà été fait spontanément par les personnes interrogées. Tous les points de vue ont été recueillis qu'ils soient convergents ou divergents. La recherche du consensus n'était pas nécessaire. Une attention particulière a été apportée afin de favoriser la prise de parole de toutes des personnes qui ont accepté de participer aux entrevues de groupe. <u>Introduction à chacune des entrevues</u> ○ Contexte et objectifs de recherche évaluative (présentation de la recherche) ○ Animation et enregistrement de l'entrevue ○ Accueil des points de vue divergents et convergents ○ Signature du formulaire de consentement en deux copies Thème : Les retombées du projet pour les populations concernées Indicateurs potentiels <u>Retombées sociales</u> (varient en fonction des spécificités des populations ciblées et du mandat rattaché au volet habitation)

- Réponse à un besoin de logements abordables, salubres, adéquats pour les ménages concernés
- Qualité de vie du ménage
- Création de réseaux sociaux et renforcement de réseaux d'entraide
- Maintien à domicile ou dans sa municipalité
- Sentiment d'appartenance
- Accès à des activités internes et externes à l'immeuble
- Stabilité résidentielle
- Retombées du soutien en fonction des objectifs du projet d'habitation : retour aux études ou au travail, accès à des services, maintien de l'autonomie

Empowerment individuel

- Accès à l'information
- Prise de parole aux rencontres des locataires
- Expression des besoins aux instances concernées
- Participation aux décisions qui concernent le projet
- Implication dans un comité interne, au CA du projet, etc.
- Implication dans une autre organisation
- Participation des personnes en situation de pauvreté

Retombées économiques

- Réduction du taux d'effort (coût du loyer et autres frais relatifs au logement)
- Disponibilité financière à la consommation de biens et services (amélioration du pouvoir d'achat)
- Intégration socioprofessionnelle

Thème : Les retombées concrètes du projet au sein de la collectivité

Indicateurs potentiels

Les retombées économiques

- Consommation locale par les locataires
- Embauche de ressources pour les travaux relatifs à l'immeuble durant les phases de réalisation et d'exploitation
- Valorisation du patrimoine bâti
- Contribution de la municipalité, de la population et autres bailleurs de fonds
- Contribution bénévole
- Création et maintien d'emplois

Les retombées sociales

- Réponse à des besoins sociaux (itinérance, décrochage scolaire, maintien à domicile, habiletés parentales, connaissance des services, dépannage alimentaire, accès à des services de garde, de répit ou autres types de services)
- Implication sociale dans le milieu
- Dynamisme social ou communautaire (vitalité)
- Sentiment d'appartenance à la communauté, au quartier
- Mixité sociale et inclusion

Autres

- Réponse à un besoin de logements : abordables, salubres, adéquats pour les ménages concernés
- Complémentarité des services
- Maintien dans la communauté et stabilité résidentielle
- Retombées démographiques et environnementales
- Perception de la population ciblée et de la présence de LSC dans le milieu

Empowerment collectif

- Diversité des acteurs impliqués dans le projet
- Implication des acteurs politiques ou économiques dans le projet
- Implication des locataires dans le milieu
- Effets sur d'autres secteurs/services
- Renforcement de la collaboration et du partenariat

	Thème : Au cours de la période de mise en œuvre : ○ Les facteurs de réussite ○ Les obstacles rencontrés Indicateurs potentiels ○ Type de population ciblée en lien avec l'accueil dans le milieu ○ Mobilisation de la population ciblée ○ Mobilisation des autres acteurs ○ Capacité des acteurs de se centrer sur un projet et des objectifs communs ○ Définition des valeurs, des orientations, de la structure et du modèle de gestion, du mandat et des services ○ Financement et contribution du milieu (immeuble et services) ○ Localisation et disponibilité du terrain ○ Compétences et habilités des acteurs ○ Besoins en soutien technique (animation, mobilisation, organisation, montage financier, etc.) ○ Perception du LSC et accueil du projet dans le milieu Thème : Au cours de la phase d'exploitation, en lien avec la continuité et la pérennité du projet : ○ Les facteurs de réussite ○ Les obstacles rencontrés Gestion et coordination du projet Indicateurs potentiels ○ Sélection, rétention, roulement et accueil des locataires ○ Dynamique entre les locataires ○ Lien entre le mandat logement et le mandat service-soutien ○ Besoins en soutien technique ○ Contribution des acteurs du milieu ○ Perception du LSC dans le milieu
4^e phase : 1^{re} analyse des informations recueillies	▪ Analyse et mise en forme des résultats ○ Les entrevues enregistrées ont été transcrites. ○ Les informations recueillies ont l'objet d'une catégorisation et d'une première étape d'analyse qui a été colligé à l'intérieur d'une fiche synthèse de chacun des cas ou un PowerPoint.
5^e phase : validation des résultats de l'analyse de l'étude de cas	▪ Réalisation d'un groupe de discussion en mode virtuel ou dans les milieux étudiés pour chacun des cas sélectionnés ○ Objectif de ces groupes de discussion : valider et compléter les informations recueillies sur chacun des cas.

Volet tendances en habitation	
Finalité	▪ Cerner la place du LSC parmi les tendances liées à l'habitation.
Objectifs	▪ Identifier les grandes tendances en habitation. ▪ Connaître le point de vue d'experts, notamment des secteurs de l'habitation, du développement social et territorial, sur les tendances actuelles et à venir.
Questionnement	▪ Quelles sont les tendances actuelles et à venir du marché de l'habitation, de l'aménagement du territoire et de l'évolution de la population? ▪ Comment le LSC se situe-t-il dans ces tendances? Qu'est-ce qui freine le développement du LSC?
Moyens	▪ Revue de littérature sur les tendances liées à l'habitation ▪ Rencontre d'une demi-journée réunissant le comité de suivi et d'autres experts, retranscrite
Formule retenue	▪ Un groupe de discussion d'une durée de 4 heures, auprès de 17 participants, mettant en évidence les points de vue et favorisant le partage de connaissances et expériences (enregistrement audio, formulaire de consentement).
Déroulement du groupe de discussion	▪ Accueil ▪ Présentation de la rencontre ▪ Tendance 1. Gouvernance de proximité et développement du logement social et communautaire ○ Brève présentation de la tendance ○ Discussion : Étant donné les changements de gouvernance en cours, quels sont les enjeux pour le développement du logement social et communautaire? ▪ Tendance 2. Vieillesse accélérée de la population et réduction de la taille des ménages ○ Brève présentation de la tendance ○ Discussion : Quels sont les défis que ces évolutions démographiques posent dans les territoires pour le développement du logement social et communautaire? Comment le logement social et communautaire peut-il contribuer à une occupation du territoire qui prend en compte les différents besoins et leur évolution? ▪ Tendance 3. Popularité des logements collectifs au détriment des maisons individuelles ○ Brève présentation de la tendance ○ Discussion : Quelles sont les tendances du marché de l'habitation ailleurs dans la province? Comment le logement social et communautaire, qui rejoint les ménages à faible revenu, se situe-t-il parmi les tendances du marché de l'habitation? ▪ Tendance 4. Aménagement du territoire dans une perspective de développement durable ○ Brève présentation de la tendance ○ Discussion : Comment inscrire le développement de logements sociaux et communautaires dans les tendances en aménagement du territoire? ▪ Commentaires à partir de l'une des questions suivantes : Quelles sont les autres tendances à prendre en considération? Que retenez-vous de l'après-midi? Avez-vous d'autres commentaires? ▪ Conclusion : remerciements et suite

ANNEXE II – Sources de la synthèse citées dans le texte

Références bibliographiques
ABORDABILITÉ ET CHOIX TOUJOURS (ACT) / FÉDÉRATION CANADIENNE DES MUNICIPALITÉS (2009). <i>De nouveaux logements? « Pas dans ma cour »</i>. Guide pour les municipalités, 20 p. ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2006). <i>Bienvenue dans notre quartier. Guide à l'intention des promoteurs de logements communautaires</i>, 64 p. ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2012). <i>Le logement communautaire, un actif à préserver et à développer</i>, brochure, 14 p. ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2013). <i>Élections municipales 2013. Plateforme des enjeux et propositions</i>, 7 p. ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2014). <i>Mémoire de l'AGRTQ. Consultation dans le cadre des travaux de la Commission de révision permanente des programmes</i>, 13 p. ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2016). <i>Mémoire présenté par l'AGRTQ. Consultation menant au troisième plan pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale</i>, 27 p. COALITION POUR LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE (2011). <i>Reconduire AccèsLogis sur 5 ans : un choix budgétaire judicieux. Mémoire présenté dans le cadre des consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec 2011</i>, 12 p. COALITION POUR LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE (2014). <i>Investir durablement dans AccèsLogis : Une option rentable et solidaire! Mémoire déposé dans le cadre des consultations prébudgétaires 2014-2015</i>, 15 p. COMEAU, Yvan, Michel DESROSIERS et Laurence MARTIN-CARON (2015). <i>Intervention collective, mobilisation locale et hébergement des aînés</i>, Québec, Presses de l'Université du Québec, coll. Initiatives, 212 p. COMITÉ RÉGIONAL EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL DU CENTRE-DU-QUÉBEC, <i>Un état du logement au Centre-du-Québec. Phase II, rapport</i>, 84 p. COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2006). <i>L'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la CMM. Orientations de la CMM en matière de logement social et abordable</i>, 96 p. COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2012). <i>Répertoire des bonnes pratiques. Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable</i>, guide, 98 p. COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2012). <i>Répertoire des bonnes pratiques. Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable</i>, guide, 115 p. COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2015). <i>Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020</i>, 124 p. CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (2013). <i>Étude de faisabilité sur le développement de coopératives d'habitation au Nunavik</i>, 59 p. CONVERCITÉ (2011 et 2014). <i>Guide d'habitation sociale et communautaire</i>, 57 p. et 74 p. CUIERRIER, YSABELLE, WINNIE FROHN ET MARCELIN HUDON (2006). « Apport social et économique du logement communautaire », chapitre 4, dans BOUCHARD, MARIE J., ET MARCELLIN HUDON (dir.), <i>Se loger autrement au Québec. Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique</i>, Anjou, éd. Saint-Martin, p. 155-184. FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (2013). <i>Urgence en la demeure. Rapport de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement</i>, 46 p. FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (2015). <i>Le logement, un droit!</i>, campagne de sensibilisation, [En ligne]. [http://www.frapru.qc.ca/category/temoignage] (Consulté le 12 août 2016). MAMOT (2015.) <i>La prise de décision en urbanisme</i>, guide, [En ligne]. [http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/avant-propos] (Consulté le 9 mars 2016). RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON (2007). <i>Expertise coûts de réalisation. Projets AccèsLogis et Logement abordable Québec (volet social et communautaire)</i>, pour la Communauté métropolitaine de Montréal, 319 p. RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION (2015a). <i>Les caractéristiques économiques et la viabilité financière du parc des OSBL d'habitation du Québec</i>, rapport, 87 p.

RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION (2015b). *Poursuivre le développement du logement communautaire au Québec*, fiche, [En ligne]. [https://rqoh.com/wp-content/uploads/2015/10/Blitz-AccesLogis8.5x11.pdf].

SHQ (2012). *Guide d'élaboration et de réalisation des projets*, chapitre 12 « Rôle des municipalités dans le programme », 4 p., [En ligne]. [http://www.habitation.gouv.qc.ca/espace_partenaires/coops_osbl/coops_osbl_acceslogis_quebec/programmes/acceslogis_quebec/developpement_dun_projet/guide_delaboration_et_de_realisation_des_projets/chapitres.html].

SHQ (2013a). *Étude sur les impacts sociaux des activités de la SHQ*, rapport synthèse, 8 p.

SHQ (2013b). *Rapport d'évaluation du Programme de supplément au loyer*, 123 p.

TABLE DES PARTENAIRES DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL DE LANAUDIÈRE (2014). *Portrait de l'habitation dans Lanaudière. Perspectives et besoins en logement social et communautaire*, rapport, 109 p.

Politiques et planifications

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2008). *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2009-2013*, 56 p.

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2015). *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020*, 124 p.

LE PLATEAU-MONT-ROYAL (2015). *Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*, Montréal, 18 p.

LE SUD-OUEST (2012). *Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*, Montréal, 23 p.

MONTRÉAL (2005). *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, 33 p.

MONTRÉAL (2008). *Plan d'action famille de Montréal 2008-2012* [de la politique familiale *Grandir à Montréal*], 28 p.

MONTRÉAL (2010). *Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015*, 20 p.

MONTRÉAL (2013). *Logement communautaire, social et familial : le Sud-Ouest crée une banque de terrains dédiés*, communiqué de presse, 13 septembre 2013.

MONTRÉAL (2014). *Plan de fidélisation des familles 2014-2017*, dépliant.

MONTRÉAL (2015). *Révision de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Plus de logements abordables à Montréal*, communiqué de presse, 10 décembre 2015.

MONTRÉAL-NORD EN SANTÉ (2014). *Plan de développement social 2014-2019 de Montréal-Nord*, Montréal, 95 p.

RIVIÈRE-DES-PRAIRIES-POINTE-AUX-TREMBLES (2014). *Plan d'action en développement social 2014-2018*, Montréal, 15 p.

REGROUPEMENT DES OSBL D'HABITATION ET D'HÉBERGEMENT AVEC SUPPORT COMMUNAUTAIRE EN OUTAOUAIS (2015). *Plan d'action régional pour accroître l'accès au logement abordable en Outaouais*, 77 p.

SAINT-LÉONARD (2014). *Plan d'action 2014-2017 pour les aînés de Saint-Léonard*, 35 p.

TABLE DES PARTENAIRES DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL DE LANAUDIÈRE (2009). *Plan de développement 2009-2014*, 16 p.

ANNEXE III – Sources des tendances examinées

Références bibliographiques
AGRTQ (2014). <i>Mémoire de l'AGRTQ. Consultation sur le projet de plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020</i> , mémoire, 15 p.
AUBIN, Jacinthe (2011). <i>Rapport d'évaluation du programme de logement sans but lucratif public (HLM public) – Volet régulier</i> , rapport d'évaluation, SHQ, 117 p.
AZEREDO, Ana Cristina, et Frédéric F. PAYEUR (2015). « Vieillesse démographique au Québec : comparaison avec les pays de l'OCDE », <i>Données sociodémographiques en bref</i> , vol. 19, n° 3, juin, ISQ, 9 p.
BOUCHARD, Marie J., et Marcellin HUDON (dir.) (2008). <i>Se loger autrement au Québec. Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique</i> , Anjou, éd. Saint-Martin, 232 p.
BOUCHARD, Marie J., Winnie FROHN et Richard MORIN (2010). « Le logement communautaire au Québec : apports et limites d'une innovation sociale », <i>Lien social et politiques</i> , n° 63, p. 93-103.
BOURASSA, André (2009). « Les aménagements immobiliers écologiques : comment convaincre la municipalité », <i>La Maison du 21^e siècle</i> , p. 84, [En ligne] (Consulté le 28 septembre 2015).
BOURQUE, Gilles L. (2011). « Le logement au Québec : les tendances actuelles », <i>Note d'intervention de l'IREC</i> , n° 8, p. 2-5.
BOURQUE, Gilles L., Gabriel STE-MARIE et Pierre GOUIN (2014). <i>Habitation durable et rénovation énergétique : agir sans s'endetter</i> , rapport de recherche, Québec, IREC, 43 p.
COMEAU, Yvan, Michel DESROSIERS et Laurence MARTIN-CARON (2015). <i>Intervention collective, mobilisation locale et hébergement des aînés</i> , Québec, Presses de l'Université du Québec, coll. Initiatives, 212 p.
COMITÉ CONSULTATIF DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ ET L'EXCLUSION SOCIALE (2010). <i>Vieillir seul, les répercussions sur la pauvreté et l'exclusion sociale</i> , avis, Québec, gouvernement du Québec, 44 p.
COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2015a). « Logements locatifs : le taux d'inoccupation augmente dans le Grand Montréal, bien que la pénurie persiste dans la couronne Nord et à Laval », <i>Perspective Grand Montréal</i> , n° 28, juin, 8 p.
CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION, <i>Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation 2012</i> , rapport, 2013.
DANSEREAU, Francine (coord.) (2005). <i>Politiques et interventions en habitation. Analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe</i> , Saint-Nicolas, PUL/SHQ, 240 p.
DANSEREAU, Francine, et autres (2002). <i>La mixité sociale en habitation</i> , Service de l'habitation de la Ville de Montréal, 33 p.
DESROSIERS, C. Laurence, et Andréas TOSSER (2014). « L'habitation écologique au Québec : une grande étude de marché signée Écohabitation », <i>Écohabitation</i> , 8 octobre [En ligne]. [http://www.ecohabitation.com/actualite/nouvelles/habitation-ecologique-quebec-grande-etude-marche-signee-ecohabitation] (Consulté le 2 juin 2015).
DUCHARME, Claude (2010). <i>Habiter les Laurentides. L'habitation et le logement social. Un portrait et des constats</i> , rapport, CRÉ des Laurentides/CRDS, 221 p.
DUTIL, Dany (2008). « Les ménages âgés de 65 ans et plus et le logement au Québec : un portrait statistique », <i>Habitation Québec</i> , vol. 3, n° 1, automne, SHQ, p. 1-8.
FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (2015). <i>Pas question de sacrifier le droit au logement et la lutte contre la pauvreté sur l'autel de l'austérité</i> , mémoire présenté au ministre des Finances du Québec, février, 13 p.
GAUDREAU, Allan (2015). <i>Les besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie-Est</i> , rapport, CRÉ Montérégie-Est, 123 p.
INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2014). <i>Le bilan démographique du Québec. Édition 2014</i> , Québec, gouvernement du Québec, 162 p.
INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2014). <i>Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061. Édition 2014</i> , Québec, gouvernement du Québec, 123 p.
INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2015). <i>Le bilan démographique du Québec. Édition 2014</i> , Québec, gouvernement du Québec, 167 p.
LACHANCE, Jean-François, et Frédéric F. PAYEUR (2012). « Le profil migratoire des aînés sur le territoire québécois au cours de la période 2006-2011 », dans RHEAULT, Sylvie et Jean POIRIER (2012). <i>Le vieillissement démographique : de nombreux enjeux à déchiffrer</i> , Québec, Institut de la statistique du Québec, p. 235-246.

- LACROIX, Claudine, et Dominique ANDRÉ (2012). *L'évolution démographique et le logement au Québec : rétrospective 1991-2006 et perspectives 2006-2056*, rapport, pour le compte de la SHQ, 142 p.
- LEDUC, Stéphane (2010). « Les baby-boomers et le logement », *Habitation Québec*, SHQ, vol. 5, n° 1, 16 p.
- LÉGARÉ, Odile (2012). « La densification résidentielle : comment en favoriser l'acceptabilité sociale », *Habitation Québec – Entretiens sur l'habitat*, SHQ, numéro spécial, hiver, 12 p.
- MAMOT (2014). *Pacte fiscal transitoire concernant les transferts financiers aux municipalités pour 2015 et une nouvelle gouvernance régionale*, Québec, gouvernement du Québec.
- MAMROT (2012). *L'urbanisme durable. Enjeux, pratiques et outils d'intervention*, guide, Québec, gouvernement du Québec, 94 p.
- MARCHAND, Catherine (2012). *La ville de demain*, rapport de recherche, pour le compte du MAMROT, 282 p.
- QUÉBEC (2016). *Projet de loi n° 83. Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière municipale concernant notamment le financement politique*, chapitre 17, [Québec], Éditeur officiel du Québec, 52 p.
- RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON (2007). *Expertise coûts de réalisation. Projets AccèsLogis et Logement abordable Québec (volet social et communautaire)*, pour le compte de la CMM, 319 p.
- RIOUX, Gilles (2015), « Quelques enjeux de la concentration de l'immigration à Montréal », dans Gilles BOURQUE (éd.), « Immigration, diversité et inclusion : où en sommes-nous? », *Vie économique*, vol. 7, n° 1, 10 p., [En ligne]. [<http://eve.coop/?r=24>].
- SCHL (2015). *Perspectives du marché de l'habitation. Canada*, deuxième trimestre, 33 p.
- SCHL (2014a). *Rapport sur le marché locatif. Faits saillants – Québec*, automne, 45 p.
- SCHL (2014b). *L'observateur du logement au Canada 2014*, 303 p.
- SHQ (2012). « Marché de l'habitation 2011 : baisse modérée », *Le marché de l'habitation au Québec*, juin, [En ligne]. [http://www.habitation.gouv.qc.ca/documents_et_references/publications/archives/le_marche_de_lhabitation_au_quebec/le_marche_de_lhabitation_au_quebec_juin_2012.html] (Consulté le 5 octobre 2015).
- SHQ (2013). « Le logement locatif privé au Québec », *Habitation Québec – Entretiens sur l'habitat*, hiver, numéro spécial, 16 p.
- SHQ (2014a). « Bilan 2013 », *Le marché de l'habitation au Québec*, juin, [En ligne]. [http://www.habitation.gouv.qc.ca/documents_et_references/publications/archives/le_marche_de_lhabitation_au_quebec/le_marche_de_lhabitation_au_quebec_juin_2014.html] (Consulté le 5 octobre 2015).
- SHQ (2015a). « Bilan 2014 », *Le marché de l'habitation au Québec*, mai, [En ligne]. [http://www.habitation.gouv.qc.ca/documents_et_references/publications/archives/le_marche_de_lhabitation_au_quebec/le_marche_de_lhabitation_au_quebec_bilan_2014.html] (Consulté le 5 octobre 2015).
- SHQ (2015b). « Annexe 5. Guide de construction. Programme AccèsLogis Québec », dans *Guide d'élaboration et de réalisation des projets*, 91 p.
- STATISTIQUE CANADA (2015). *Estimations de la population au Canada : âge et sexe, 1er juillet 2015*, produit n° 11-001-X au catalogue de Statistique Canada, 7 p.
- VIVRE EN VILLE (2014). *Objectif écoquartiers : principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs*, guide, 64 p.

Sites Web

- Association des groupes de ressources techniques du Québec : www.agrtq.qc.ca
- Écohabitation (ressources en habitation écologique) : www.ecohabitation.com
- Institut de la statistique du Québec, « Population et démographie » : www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/index.html
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Marché de l'habitation » : www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfhaclin/remaha/index.cfm
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Logements verts » : www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/love/index.cfm
- Société d'habitation du Québec, « Développement durable » : www.habitation.gouv.qc.ca/la_shq/developpement_durable.html
- Vivre en ville (organisation d'intérêt public contribuant au développement de collectivités viables) : www.vivreenville.org

Magazines
<i>Esquisses</i>, (magazine de l'Ordre des architectes du Québec), www.oaq.com/esquisses/habitation.html <i>La Maison du 21^e siècle</i> (magazine québécois de la maison saine), www.maisonsaine.ca <i>Magazine Québec habitation</i> (magazine de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec), www.apchq.com/quebec/fr/magazine-quebec-habitation.html <i>Novae</i> (média québécois du développement durable), www.novae.ca <i>URBA</i> (magazine d'information de l'UMQ)
Politiques et planifications
COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2012). <i>Un Grand Montréal attractif, compétitif et durable. Plan métropolitain d'aménagement et de développement</i>, 221 p. COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2015b). <i>Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020</i>, 124 p. COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC (2013). <i>Bâtir 2031. Structurer, attirer, durer. Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté métropolitaine de Québec</i>, Québec, 188 p. LAVAL, SERVICE DE L'URBANISME (2011). <i>La politique de l'urbanisme durable à Laval</i>, Laval, 34 p. LE PLATEAU-MONT-ROYAL (2015). <i>Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels</i>, Montréal, 18 p. LE SUD-OUEST (2012). <i>Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels</i>, Montréal, 23 p. MAMROT (2011). <i>Nos territoires : y habiter et en vivre! Stratégie pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires 2011-2016</i>, Québec, gouvernement du Québec, 96 p.

ANNEXE IV – Liste des organisations participantes au groupe de discussion sur les tendances en habitation (3 novembre 2015)

- Association des aménagistes régionaux du Québec (AARQ)
- Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
- Caisse d'économie solidaire Desjardins
- Chantier de l'économie sociale
- Comité consultatif de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (CCLP)
- Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)
- Corporation de développement communautaire (CDC) Pierre-De Saurel
- Municipalité en milieu rural (élu)
- Municipalité en milieu urbain (élu)
- Fédération québécoise des municipalités (FQM)
- GRT Bâtir son quartier
- GRT Habitation Lévy
- Institut de recherche en économie contemporaine (IREC)
- Office municipal d'habitation (OMH) de Québec
- Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)
- Réseau québécois de développement social (RQDS)
- Réseau québécois de revitalisation intégrée (RQRI)
- Société d'habitation du Québec (SHQ)
- Solidarité rurale du Québec

Une recherche menée en collaboration avec des partenaires nationaux pour soutenir le développement du logement social et communautaire au Québec.

