

T-02-2004

**Le logement communautaire :
développer en partenariat**

Synthèse du colloque de l'ARUC-ÉS
du 7 novembre 2003
par Dahlia Namian,
agente de recherche ARUC-ÉS

Sous la direction de Marie Bouchard et Luce Proulx

Mars 2004

ISBN: 2-89276-321-5

Ce colloque a été rendu possible grâce à la participation financière de :

Société d'habitation du Québec

Société canadienne d'hypothèque et de logement

Fonds québécois d'habitation communautaire

Caisse d'économie Desjardins des Travailleuses et Travailleurs (Québec)

Arrondissement Ville-Marie, ville de Montréal

Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine

Note sur l'auteure :

Dahlia Namian est agente de recherche à l'ARUC-ÉS et étudiante de 2^e cycle au département de Sociologie à l'UQÀM.

PRÉSENTATION DES CAHIERS DE L'ARUC

Comme son nom l'indique bien, l'**Alliance de recherche universités-communautés (ARUC) en économie sociale** mise sur le partenariat pour la recherche, la formation et la diffusion. La diffusion fait appel à une diversité de moyens et d'outils, l'un de ceux-ci étant des cahiers, généralement appelés « documents de travail » (*working papers*). Si ces cahiers constituent d'humbles instruments, ils nous apparaissent bien adaptés pour favoriser une diffusion rapide destinée à alimenter la discussion et l'échange entre chercheurs et partenaires du milieu. À cette fin, nous proposons trois catégories de cahier :

- des **cahiers de recherche - série R** - (couleur *rouille*) qui rendent compte de résultats de recherches menées en partenariat ;
- des **cahiers de transfert - série T** - (couleur *sauge*) qui tirent de ces recherches des contenus pour la formation et pour le renouvellement des pratiques, des formes d'interventions ou encore des façons de faire ;
- des **cahiers d'interventions - série I** - (couleur *jaune*) qui constituent des prises de position ou des avis formulés par des partenaires du milieu ou des chercheurs. Ces interventions, s'appuyant par ailleurs souvent sur des travaux de recherche, peuvent viser soit à influencer des politiques, mesures et orientations de différents acteurs intervenant en économie sociale, soit à faire connaître des orientations stratégiques dans un domaine donné ; elles peuvent aussi constituer une prise de position ou une opinion dans un débat traversant ce mouvement.

Si l'économie sociale fournit le fil conducteur de nos activités, le domaine couvert est relativement large puisqu'il inclut aussi bien des thématiques à dominante économique que sociales : le développement local, le développement durable, le maintien en emploi et l'insertion par l'emploi, les services aux personnes, le logement communautaire et social, le tourisme social et les initiatives chez les autochtones et les groupes ethniques. Les questions liées à l'évaluation sociale et aux comparaisons internationales, pour ne citer que celles-là, intéressent tous les secteurs identifiés précédemment.

L'économie sociale repose non seulement sur une économie plurielle (formes marchandes, non marchandes et non monétaires) mais vise également un élargissement de notre compréhension de l'économie et par la suite un renouvellement de nos pratiques sociales et nos interventions dans le domaine du développement économique et social. Enfin, en raison des interfaces que l'économie sociale entretient avec le secteur privé et le secteur public, l'intérêt des questions traitées dans nos cahiers déborde le seul secteur de l'économie sociale pour atteindre l'ensemble de la société civile.

On comprendra que les textes publiés dans les Cahiers de l'ARUC en économie sociale sont la responsabilité exclusive des auteurs et n'engagent que ceux-ci. Les textes sont disponibles sur le site WEB de l'ARUC en économie sociale à l'adresse suivante : www.aruc-es.uqam.ca.

Jean-Marc Fontan
Codirecteur

Nancy Neamtan
Codirectrice

Table des matières

Liste des abréviations, sigles et acronymes.....	iii
Résumé.....	v
Introduction.....	1
Mots de bienvenue	4
1. Particularités du logement communautaire.....	11
1.1 <i>Le logement communautaire : une question d'identité</i> par Marcellin Hudon,	11
1.2 <i>Le logement communautaire au Québec : une innovation sociale émanant de la société civile</i> , par Marie Bouchard.....	12
2. L'apport spécifique du logement communautaire sur la revitalisation, l'insertion et le lien social.....	19
2.1 <i>Une intervention municipale : le Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)</i> , par Allan Gaudreault	19
2.2 <i>Les OSBL d'habitation : porteurs d'innovation sociale dans la reconfiguration du secteur de la santé et du bien-être</i> , par Marie-Noëlle Ducharme	27
2.3 <i>Insertion sociale et revitalisation urbaine : l'apport du logement communautaire</i> , par Richard Morin.....	38
2.4 <i>Le logement communautaire en Outaouais: un souci d'intégration et d'insertion sociale</i> , par Jacques L. Boucher	46
3. Quel avenir pour le logement communautaire ?	56
3.1 <i>Rappel historique du logement communautaire</i> , par André Fortin	56
3.2 <i>Évolution et tendances des politiques d'habitation</i> , par Francine Dansereau.....	60
3.3 <i>Quelles conditions, pour quel avenir ?</i> , par Édith Cyr	67

4.	Développer en partenariat le logement communautaire : les leçons et l'avenir	70
4.1	<i>Intervention de Denise Boucher, vice-présidente, CSN et membre de la Commission des partenaires du marché du travail.....</i>	70
4.2	<i>Intervention de James McGregor, directeur, Bureau Solidarité 5 000 logements de la Ville de Montréal.....</i>	73
4.3	<i>Intervention de François Vermette, coordonnateur, Réseau québécois des OSBL d'habitation</i>	75
4.4	<i>Intervention de Michel Bousquet, directeur général, Fédération Coop-Habitat Estrie</i>	76
4.5	<i>Intervention de Marie-Lise Côté, directrice, Direction de l'habitation communautaire, SHQ.....</i>	77
5.	Les commentaires de la salle.....	81
	Synthèse par Josée Boileau, éditorialiste, Le Devoir	84

Annexes

Annexe I	Programme du séminaire	85
Annexe II	Liste des participants.....	89
Annexe III	Présentation de l'ARUC-ÉS	95
Annexe IV	Liste des cahiers de l'ARUC-ÉS	99

Liste des abréviations, sigles et acronymes

ACHRU :	Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
AGRTQ :	Association des groupes de ressources techniques du Québec
AOS :	Avec occupation stable
ARUC-ÉS :	Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale
CAP :	Chantier d'activités partenariales
CDEST :	Corporation de développement de l'Est
CHSLD :	Centre hospitalier et de soins de longue durée
CIH :	Chartered Institute of Housing
CLD :	Centre local de développement
CLSC :	Centre local de services communautaires
CMM :	Communauté métropolitaine de Montréal
COOP :	substitut pour Coopérative d'habitation
CPE :	Centre de la petite enfance
CQCH :	Confédération québécoise des coopératives d'habitation
CRDC :	Chaire de recherche du Canada en développement des collectivités
CRISES :	Centre de recherche sur les innovations sociales
CSN :	Confédération des syndicats nationaux
CUM :	Communauté urbaine de Montréal
FÉCHO :	Fédération des coopératives d'habitation de l'Outaouais
FHCC :	Fédération de l'habitation coopérative du Canada
FOHM :	Fédération des OSBL d'habitation de Montréal
FQHC :	Fonds québécois d'habitation communautaire
FQM :	Fédération québécoise des municipalités
FRAPRU :	Front d'action populaire en réaménagement urbain
FTQ :	Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec
GRT :	Groupe de ressources techniques
HLM :	Habitation à loyer modique
HUD :	Housing and Urban Development
IPAC :	Initiative de partenariat en action communautaire
LAREPPS :	Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales

MAP :	Mère au pouvoir
MRC :	Municipalité régionale de comté
MSSS :	Ministère de la Santé et des Services sociaux
NAHRO :	National Association of Housing and Redevelopment Officials
OBNL :	Organisme à but non lucratif
OMH :	Office municipal d'habitation
OMHM :	Office municipale d'habitation de Montréal
OSBL :	Organisme sans but lucratif
OSBL-H :	Organisme sans but lucratif d'habitation
PAID :	Programme accéléré d'investissements publics
PALL :	Programme d'acquisition de logements locatifs
PAMAC :	Programme d'acquisition de maisons de chambres
PAOC :	Programme d'aide aux organismes communautaires en habitation
PAP :	Prêts aidés à l'accession à la pauvreté
PAPA :	Personne âgée en perte d'autonomie
PARCO :	Programme d'achat-rénovation en coopératives et en OSBL
PLUS :	Prêt locatif à usage social
PROMIS :	Programme PROMotion - Intégration - Société nouvelle
PSBLP :	Programme de logement sans but lucratif privé
RSL :	Registered Social Landlord
SCHL :	Société canadienne d'hypothèque et de logement
SHAPEM :	Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal
SHDM :	Société d'habitation et de développement de Montréal
SHQ :	Société d'habitation du Québec
SOS :	Sans occupation stable
SRU :	Solidarité et au renouvellement urbain
UMQ :	Union des municipalités du Québec
UQÀM :	Université du Québec à Montréal
UQO :	Université du Québec en Outaouais

Résumé

Le logement communautaire au Québec est original, en ce sens qu'il propose l'accessibilité à un habitat de qualité, la sécurité d'occupation, et une prise en charge du milieu de vie par les résidants eux-mêmes ou par un conseil d'administration qui les représente. Formant l'un des premiers secteurs d'activité de ce qu'on appelle la nouvelle économie sociale, le secteur du logement communautaire vise non seulement la satisfaction des besoins non comblés, il tente aussi de repenser l'habitat dans ses aspects humains et sociaux. En ce sens, le logement communautaire est beaucoup plus que « la brique et le ciment ». Le logement communautaire contribue notamment à l'insertion sociale et professionnelle et à l'établissement de formes particulières de liens sociaux entre les personnes, il aide à produire et à entretenir des milieux de vie conviviaux, il s'inscrit dans une dynamique de revitalisation des quartiers, etc.

Ce secteur, qui a fait ses preuves au cours du temps en matière d'adaptabilité aux conditions sociales, économiques et politiques changeantes, doit faire face à certains défis, notamment à l'évolution des politiques en habitation. Le processus actuel de décentralisation invite les décideurs politiques et les acteurs du milieu à de nouvelles opportunités de travail en partenariat. Mais comment développer ce partenariat et sous quelles conditions ? Nous pouvons nous inspirer d'expériences concluantes comme celles du mouvement de la Confédération des syndicats nationaux (CSN) et de la Société d'habitation du Québec (SHQ) mais aussi des partenariats endogènes qui existent à travers les différents réseaux du logement communautaire.

Une chose est certaine, dans le contexte actuel, les intervenants du logement communautaire doivent réfléchir sur l'avenir du logement communautaire, démontrer une volonté de changement et surtout innover en matière de solutions, dépassant la simple logique des subventions et de la création de logement.

Introduction

Ce document est une synthèse du colloque intitulé *Le logement communautaire : développer en partenariat*, qui s'est tenu à Montréal, le 7 novembre 2003. Ce colloque avait été organisé par le Chantier d'activités partenariales (CAP) *Logement communautaire*, l'une des composantes de l'Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale (ARUC-ÉS), lequel est dirigé conjointement par Marie Bouchard, titulaire de la Chaire de recherche du Canada en économie sociale et professeure au département Organisation et ressources humaines à l'Université du Québec à Montréal (UQÀM), et Marcellin Hudon, coordonnateur de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ).

Le colloque se voulait une journée de réflexion sur la situation passée, présente et à venir du logement communautaire au Québec, ainsi que sur les conditions favorables de partenariat dans ce milieu. Cette réflexion s'est faite par le biais de présentations de résultats de diverses recherches et de témoignages d'expériences concrètes. On trouvera dans ce document un compte rendu de chacune des communications faites durant la journée dont certains sont des papiers fournis par les auteurs et d'autres, une synthèse des présentations. Les commentaires émis par les participants de la salle lors des périodes de discussion sont regroupés à la fin dans un seul texte.

Le document reprend le déroulement du colloque. La première partie est consacrée aux particularités du logement communautaire. En premier lieu, Marcellin Hudon fait ressortir les principales caractéristiques du logement communautaire et d'un partenariat fonctionnel. En deuxième lieu, Marie Bouchard nous montre en quoi le logement communautaire est une innovation sociale émanant au Québec de la société civile.

La deuxième partie porte sur l'apport spécifique du logement communautaire dans la revitalisation des milieux, l'insertion et le lien social. La première communication est celle d'Allan Gaudreault, analyste conseil en habitation et développement communautaire, qui décrit à partir d'une étude, l'apport du Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Ensuite viennent celles de Marie-Noëlle Ducharme, chercheure au Laboratoire de recherche sur les

pratiques et les politiques sociales (LAREPPS) de l'UQÀM, qui nous montre en quoi les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) contribuent à l'insertion sociale, et de Richard Morin, professeur au département d'Études urbaines et touristiques, qui nous présente les résultats d'une recherche portant sur les projets et programmes d'insertion en emploi s'adressant à des populations vivant dans des logements sociaux. Finalement, Jacques Boucher, professeur au département de Travail social et des Sciences sociales à l'Université du Québec en Outaouais (UQO), nous parle du logement communautaire dans la région de l'Outaouais.

La troisième partie du document porte sur les conditions d'avenir du logement communautaire au Québec. Tout d'abord, André Fortin, de la Caisse d'économie des travailleuses et travailleurs du Québec, nous trace un portrait historique du logement communautaire. Ensuite, Francine Dansereau, chercheure à l'INRS-Urbanisation, Culture et Société, dresse un tableau de l'évolution et des tendances des politiques d'habitation en Europe et aux États-Unis, et tente d'estimer dans quelle mesure elles sont appelées à se développer au Québec. Enfin, Édith Cyr, directrice générale de *Bâtir son quartier*, nous indique quelles pourraient être les pistes d'avenir pour le milieu du logement communautaire.

Dans la quatrième partie, une table ronde porte sur la question du partenariat dans le logement communautaire. Denise Boucher, vice-présidente de la Confédération des syndicats nationaux (CSN) et membre de la Commission des partenaires du marché du travail, nous parle de l'expérience de ces deux entités en matière de partenariat et laisse entrevoir les leçons que le milieu du logement communautaire pourrait en tirer. James McGregor, directeur au Bureau Solidarité 5 000 logements, à la Ville de Montréal, nous trace ensuite un portrait historique du partenariat étatique dans les projets de logement communautaire. François Vermette, du Réseau québécois des OSBL d'habitation, nous fait part de ses réflexions sur les conditions essentielles d'un partenariat. Michel Bousquet, directeur général de la Fédération Coop-Habitat Estrie, tente de tirer des conclusions du passé en regardant l'évolution du logement communautaire et considère la question des partenariats endogènes. Finalement, Marie-Lise Côté, de la Société d'habitation du Québec

(SHQ), nous fait connaître les objectifs de la SHQ en matière de partenariat en habitation communautaire et sociale.

L'analyse des commentaires de la salle, présentée en cinquième partie, a fait ressortir quatre idées ou préoccupations majeures portant sur : l'identité des HLM sous l'influence du logement communautaire, les changements identitaires du mouvement du logement communautaire, les défis à venir et les solutions à court et long terme dans le Québec actuel.

Enfin, Josée Boileau, éditorialiste au quotidien Le Devoir, clôt la journée en proposant des pistes de réflexion et d'action pour l'avenir du logement communautaire dans le contexte particulier du Québec.

Mise en contexte

Il nous apparaît important de mentionner que le colloque s'est tenu dans un contexte politique québécois mouvementé et inquiétant pour le logement communautaire et social, voire pour l'économie sociale en général, situation qui a déteint sur les discours et discussions de certains panélistes et participants. Le changement de gouvernement depuis avril 2003 laisse présager une réduction importante du rôle de l'État sur le plan social. Ce contexte particulièrement difficile explique que plusieurs intervenants ont exprimé leurs craintes quant à l'avenir du logement communautaire.

Mots de bienvenue

Martin Lemay, conseiller municipal, Ville de Montréal et président, Arrondissement Ville-Marie

Bonjour,

Mesdames, messieurs de l'ARUC-ÉS, mesdames et messieurs les chercheurs et les intervenants de l'habitation communautaire, je vous souhaite la bienvenue chez nous. Bienvenue à l'arrondissement Ville-Marie. Comme vous le savez tous, nous aurions souhaité vous démontrer jusqu'où pouvait aller notre hospitalité, mais bon... Votre succès est si grand qu'elle dépasse la capacité de nos installations. C'est tout de même un bon signe, j'en conviens.

Ville-Marie est l'arrondissement central de la nouvelle ville qui rassemble le centre-ville de la plus grande ville du Québec, mais qui rassemble les quartiers périphériques, de la rue Atwater jusqu'au Centre-sud, en comprenant tous les anciens faubourgs de la ville. Vous n'êtes pas sans savoir qu'avec un territoire semblable, avec cette redoutable proximité du centre-ville d'une métropole, les problèmes sociaux sont nombreux et la diversité des groupes sociaux, du type de résidants, du type de catégories sociales sont au cœur de nos interventions en habitation. Même si le maître d'œuvre des programmes est la ville centrale, c'est l'arrondissement Ville-Marie qui, par ses faibles moyens, accueille, dans le cadre de l'opération 5000 logements, la plus forte proportion de logements sociaux et abordables. C'est tous les jours que nous acceptons des changements de zonage, des demandes de permis, des infrastructures ou des accommodements de toutes sortes pour accueillir plus d'un cinquième des logements dans le cadre de cette opération. Un cinquième, même si nous ne sommes qu'un arrondissement sur un total de 27 et ces 1 000 unités viennent s'ajouter à un parc impressionnant de logements sociaux, le plus important à Montréal. Nous avons ainsi la conviction de faire notre juste part. Et nous — l'arrondissement et ses résidants — continuerons longtemps à accueillir le logement social, sous toutes ses formes parce qu'un centre-ville inhabité — ou pour les seules personnes qui peuvent se payer le prix d'un centre-ville — n'est pas notre conception du centre-ville.

Je terminerai en disant que le logement social, c'est bien, mais le logement géré démocratiquement par les organismes du quartier ou par ses résidants, c'est encore mieux. Que des résidants se prennent en main et souhaitent gérer eux-mêmes leurs conditions d'habitation, c'est à notre avis une solution d'avenir : la plus efficace socialement et économiquement. Cette idée de prise en charge directe par les citoyens est d'ailleurs celle que nous proposons dans nos différentes activités : dans l'élaboration du plan d'urbanisme et dans le cadre de la revitalisation Sainte-Marie à la Commission de l'habitation. Partout nous favorisons la participation directe des citoyens dans la question du logement comme ailleurs. Le type de réflexion que vous mènerez aujourd'hui pourra donc nous être très utile tant et aussi longtemps que nous voudrions garder le caractère unique du centre-ville montréalais en y favorisant l'habitation dans toutes ses parties. Nous tenions ainsi à être associés à votre démarche aujourd'hui, non seulement en vous offrant le petit déjeuner, mais pour vous donner notre disponibilité communautaire, pour nous aider à peupler le centre-ville, pour respecter la mixité sociale et pour faciliter l'accès à un logement décent et abordable pour toutes les populations qui veulent habiter l'arrondissement Ville-Marie.

Hélène Aubé, Direction de la planification de la recherche et de la concertation à la Société d'habitation du Québec (SHQ)

Chers partenaires du monde de l'habitation,

Je veux d'abord vous transmettre les chaleureuses salutations de monsieur Pierre Cliche, nouveau président-directeur général de la SHQ. Il aurait aimé être présent aujourd'hui à cet événement qui s'annonce riche en échanges et en réflexion.

Comme vous le savez sans aucun doute, les premières semaines d'un nouveau président-directeur général sont chargées de nouvelles tâches. En effet, monsieur Cliche a déjà eu plusieurs rencontres, précisément avec les partenaires du monde de l'habitation issus des secteurs tant privé, public que communautaire. Rappelons que les bonnes relations d'échanges et de collaboration entretenues sans relâche avec nos partenaires constituent d'ailleurs pour lui des actifs fort appréciables, que diverses actions de la SHQ contribuent à développer.

Je pourrais ainsi citer en exemple le Programme d'aide aux organismes communautaires en habitation (le PAOC) qui vient en appui à près de 50 organismes communautaires en leur consacrant une enveloppe annuelle de 1,1 million de dollars.

Autre exemple, ce sont, bien entendu, les objectifs poursuivis par les projets réalisés dans le cadre des Volets 2 et 3 du programme AccèsLogis Québec. Les logements qui en sont issus sont destinés à des personnes aux prises avec des problèmes d'autonomie ou des difficultés d'ordre psycho-social parfois aigus. Ces projets nécessitent également, vous le savez bien, une implication du réseau de la santé. Je peux vous assurer que tous les efforts nécessaires sont déployés afin que ce partenariat se concrétise rapidement et de façon efficace. Soulignons enfin les autres interventions qui ont été réalisées et qui le seront éventuellement dans le cadre du programme Initiative de partenariats en action communautaire (IPAC).

Ces différents niveaux d'action nous inspirent déjà dans les orientations que la SHQ compte présenter prochainement au ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, monsieur Jean-Marc Fournier, dans le cadre de l'élaboration d'une future politique québécoise de l'habitation.

Par ailleurs, ce colloque arrive à point nommé, par son regard qu'il pose sur l'avenir du secteur du logement communautaire. La gestion de l'habitat dans son ensemble doit plus que jamais être planifiée en tenant compte des grandes tendances qui influencent notre société et qui évoluent parfois à un rythme effréné : vieillissement de la population, immigration, clientèles vivant des problématiques particulières...; à ces tendances s'ajoutent d'autres, de nature économique, démographique et sociale.

La présence de logements communautaires s'est souvent avérée un instrument de revitalisation urbaine, de stabilisation de l'environnement bâti et d'amélioration de la vie de quartier.

Au Québec, il est vrai que nous avons développé une façon de faire originale et efficace au niveau de la production du logement abordable.

On a toutes et tous été témoins des retombées impressionnantes de la réalisation de logements communautaires à Montréal ou ailleurs au Québec.

Dans plusieurs cas, les personnes résidentes elles-mêmes ont ainsi pu s'intégrer plus facilement dans la société, ont pu renforcer leur confiance en soi et enrichir leur développement personnel en participant par exemple à la gestion immobilière, financière et associative de leur habitation. Ces milieux de vie communautaires sont aussi souvent l'occasion de rupture de l'isolement et de frein à l'exclusion sociale.

Bref, notre travail, qu'il soit celui de chercheur, de gestionnaire de logements sociaux et communautaires, d'urbaniste, ou d'architecte, exige de nous une vision large et intégrée de l'habitat.

La SHQ envisage l'avenir avec optimisme. Elle sait par ailleurs qu'elle peut continuer à compter sur le dynamisme, la créativité et les compétences de ses partenaires pour poursuivre sa mission sociale. Car il s'agit bien ici d'une « mission », pour laquelle nous tous devrions avoir une passion. Les sujets à l'ordre du jour illustrent bien la variété des implications et des retombées du logement communautaire au Québec.

En terminant, je tiens à remercier chaleureusement les personnes organisatrices de ce colloque. C'est un pas de plus vers une meilleure connaissance du bien-fondé du logement communautaire au Québec.

Claude Roy, président du comité international de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU)

C'est avec plaisir que j'ai accepté, à la demande de mes collègues du conseil d'administration de l'ACHRU, de venir vous adresser la parole dans le but de vous parler un peu de notre organisation, de ses activités au cours des mois à venir, et de l'importance que nous plaçons dans la participation et la présence de représentants du Québec au sein de notre organisme. Le fait que nous nous soyons associés officiellement à la tenue de cette rencontre aujourd'hui témoigne bien de cette volonté de nous rapprocher de la communauté québécoise de l'habitation.

L'ACHRU est une association pan-canadienne qui se veut d'une part, la voix du logement abordable au Canada et, d'autre part, un réseau visant à faciliter, dans nos communautés, la mise en place de moyens susceptibles d'apporter une réponse adéquate aux besoins en habitation.

L'ACHRU fait la promotion d'une meilleure compréhension et d'une meilleure réceptivité à l'égard de l'ensemble des besoins en habitation et elle veut encourager la mise en place de programmes et de politiques sociales et économiques visant à y répondre adéquatement.

En ce sens, nous encourageons et facilitons le partage de l'information avec les communautés locales et les intervenants à travers le pays et au niveau international dans le but de mieux faire la promotion de la mise en place de capacités et de moyens, dans chaque communauté visant à répondre aux besoins de logement.

L'ACHRU tient, à chaque année, un congrès qui se veut le lieu d'échanges par excellence pour faire le point sur l'évolution des politiques et des programmes en habitation. La conférence annuelle se tiendra, cette année, à la fin mars, à Vancouver. La rencontre sera précédée d'une journée de formation ayant pour thème le renforcement des capacités locales dans la réalisation de projets d'habitation. Nul doute qu'à ce chapitre le Québec dispose d'outils et de moyens susceptibles d'intéresser nos collègues.

L'ACHRU publie une revue « Habitation canadienne » qui est diffusée trois fois l'an, laquelle constitue un moyen idéal pour les professionnels, chercheurs et praticiens de l'habitation de faire valoir leurs réalisations et leurs préoccupations tout autant que pour prendre connaissance de ce qui se fait ailleurs au pays et dans le monde. La présence québécoise dans cette revue est importante et nous souhaiterions un apport nouveau du Québec, au sein de notre comité éditorial.

L'ACHRU exerce un lobby tant auprès des décideurs nationaux que provinciaux, sur tout ce qui influence directement ou indirectement les politiques d'habitation. Nous nous intéressons de plus en plus aux liens entre la santé et l'habitation, à la fiscalité et l'habitation et aux moyens alternatifs visant à financer la réalisation de nouveaux logements à défaut d'une politique et de programmes récurrents. Ces préoccupations se répercutent d'ailleurs dans les travaux de notre comité de recherche.

L'ACHRU, à travers son comité international, a tissé des liens étroits avec nos collègues américains de la NAHRO (National Association of Housing and Redevelopment Officials) et de la Grande-Bretagne par le biais de la CIH (Chartered Institute of Housing). Une rencontre tri-partite, à laquelle participent 20 intervenants de l'habitation de chaque pays, se

tient à tous les deux ans. De plus, l'ACHRU a un partenariat très important avec « Rooftops Canada », la constituante internationale de la Fédération canadienne des coopératives d'habitation. Plusieurs de nos membres ont participé à des échanges professionnels à l'étranger. Robert Cohen, ex-président de l'ACHRU, travaille présentement en Afrique du Sud à Johannesburg, résultat concret de ce partenariat.

En octobre 2003, l'ACHRU a tenu une rencontre thématique portant sur la Santé et le logement, thème qui intéresse au plus haut point le réseau des organismes sans but lucratif (OSBL) en habitation au Québec. Elle tiendra également, en juin 2004, une rencontre nationale dont le thème sera la mise en place d'une politique (stratégie) d'habitation et en août, à Regina, une rencontre portant plus spécifiquement sur les mécanismes de financement du logement (fondation, mesures fiscales...). Entre temps, nous prévoyons la tenue, en avril prochain, d'une rencontre à Montréal sur le thème « Le logement, la santé et les municipalités ».

Il est évident que, compte tenu du dynamisme du Québec et de sa communauté de l'habitation, nous souhaitons à tous ces événements, la présence d'intervenants québécois. Partout, l'exemple des politiques et programmes en place au Québec, que ce soit en matière de rénovation ou d'habitation communautaire, fait figure de modèle. En fait, la communauté de l'habitation, à l'extérieur du Québec, se réfère de plus en plus à nous comme d'un modèle tant au plan de nos réalisations que des liens étroits entre le milieu communautaire et les différents niveaux de gouvernement.

L'ensemble des réalisations québécoises n'a pas à rougir devant ce qui se fait ailleurs, bien au contraire. À titre d'exemple, à Calgary, où nous venons de tenir une rencontre ayant pour thème le logement et la santé, on retrouve deux fois plus d'itinérants qu'à Montréal pour une population de moitié inférieure, tout ceci étant le résultat du retrait total d'interventions en habitation et de la réduction de programmes sociaux. C'est un chemin que le Québec n'a pas voulu suivre au cours des 30 dernières années et c'est ce qui explique le fait que la problématique de l'habitat comporte ici une réalité très différente que nos collègues de l'ACHRU envient et à laquelle ils se réfèrent dans leurs représentations constantes auprès des différents paliers de gouvernement.

Je vous souhaite une journée d'échanges fructueuse et espère vous retrouver en grand nombre aux activités et rencontres de l'ACHRU.

Bon colloque à toutes et à tous!

1. Particularités du logement communautaire

1.1 Le logement communautaire : une question d'identité

Synthèse de la communication de Marcellin Hudon, coordonnateur, Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)

Le domaine de l'habitation est très vaste et varié, et il devient difficile de se représenter clairement ce milieu. Le logement communautaire a cependant une identité propre et se distingue notamment par la nature de la propriété, de la réalisation et de la gouvernance. Effectivement, pour le logement public, celle-ci est institutionnelle, tandis que pour le logement communautaire, elle est collective (résidants et/ou communauté).

Autres caractéristiques du logement communautaire

- Un projet communautaire est la réponse conçue et réalisée par la collectivité pour un problème local. À titre d'exemple, la coopérative *Lézarts*¹, à Montréal, qui regroupe des artistes des arts visuels.
- Un projet communautaire est une réponse globale à des problématiques qui y sont liées.
- L'intervention communautaire se base sur trois principes : une gestion démocratique, la primauté de l'humain et la création d'une richesse collective.

La motivation première de l'intervenant par le biais du logement communautaire est de permettre à un milieu et à ses résidants de prendre le contrôle de leurs conditions d'habitat, duquel s'ensuit la responsabilisation de la gestion. Plus que de simples intervenants en immobilier, il faut les voir comme des agents de revitalisation des communautés.

Un partenariat fonctionnel

- Les gouvernements ont la responsabilité de s'assurer que tous sont logés adéquatement.
- Le milieu communautaire veut intervenir à sa façon avec un maximum d'autonomie.
- Le gouvernement supporte les initiatives communautaires à certaines conditions : l'entente est contractuelle.

¹ La coopérative d'habitation Lézarts, située dans le quartier Centre-Sud à Montréal, comprend 33 unités d'habitation visant à loger convenablement des artistes en arts visuels. Elle permet aux artistes d'exercer leur art à l'intérieur de leur appartement et d'exposer leurs réalisations dans la salle communautaire. (www.agrtq.qc.ca/realisations/f.lezart.htm)

1.2 Le logement communautaire au Québec : une innovation sociale émanant de la société civile

Texte de Marie Bouchard, professeure au département Organisation et ressources humaines de l'UQÀM, directrice de projets au Centre de recherche sur les innovations sociales (CRISES) et Titulaire de la Chaire de recherche du Canada en économie sociale.

Au point de départ de l'innovation sociale

Une innovation, c'est quelque chose de nouveau, une invention créative, qui trouve un usage concret dans une société donnée. L'innovation sociale, contrairement à l'innovation technologique, est immatérielle, et elle concerne les manières de faire les choses, les rapports entre les personnes, la façon d'organiser la production ou les services.

On le sait, la nécessité est mère de l'invention. Au point de départ de l'innovation dans l'économie sociale, il y a une réponse nouvelle à des besoins non comblés, soit parce que le marché ne trouve pas rentable de s'y investir (ce qu'on appelle une faille de marché) ou parce que l'État n'est pas en mesure de s'en charger (c'est ce qu'on appelle une défaillance publique). Ce ne sont pas toujours de grands ingénieurs qui trouvent la solution à ces besoins. Très souvent, c'est au départ le bricolage de ceux qui vivent le besoin de manière aiguë.

Mais l'innovation sociale, c'est aussi une quête pour combler des aspirations. C'est la volonté de faire « autrement » que ce que le marché ou ce que le secteur public propose. En ce sens, l'innovation sociale c'est une source d'inspiration pour l'économie marchande et pour l'économie publique de renouveler les manières de faire.

Types d'innovations sociales

Il y a différentes catégories d'innovations sociales. On parle d'innovation de produit ou de service et d'innovation de procédé, entre autres d'innovation dans la gouvernance.

Le logement communautaire au Québec est né d'une stratégie des groupes de citoyens à la recherche d'une alternative au logement public et au logement du marché commercial. Il en a résulté un mode de tenure inédit où un ensemble de logements locatifs est sous propriété collective des résidants, soit sous forme de coopérative, soit sous forme d'association à but non lucratif (ou OSBL).

C'est également un ensemble de procédés nouveaux. Les ensembles d'habitation (soit la pierre mais aussi les résidants) sont mis en place de manière décentralisée par des organismes, les Groupes de ressources techniques (GRT), qui combinent des compétences allant de l'architecture à l'animation des groupes. Ces ensembles immobiliers sont par la suite pris en charge par les résidants qui en font la gestion désintéressée, sans but lucratif. La finalité est de maximiser le service à l'utilisateur, et non pas les profits.

La gouvernance des coopératives et des OSBL est une démocratie des résidants ou de leurs représentants (ou les deux). Dans certaines organisations du mouvement, telle le Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC), on pratique une forme de gouvernance qui intègre les intéressés, aussi appelés les *stakeholders*, c'est-à-dire ceux qui peuvent influencer ou être influencés par une politique ou une activité. Cette forme de concertation, qui réunit tous les partenaires autour d'une table, est un exemple de la nouvelle gouvernance susceptible de favoriser la rencontre des logiques et des idées, de développer des collaborations et des innovations, davantage qu'à renforcer des dominations.

C'est aussi une forme de logement social, les gouvernements ayant rapidement compris que le logement communautaire constituait une bonne manière de livrer des programmes de soutien au secteur de l'habitation. Une part des ressources financières de ce secteur provient ainsi de financements publics, soit pour solvabiliser la demande (aide aux personnes) soit pour soutenir l'offre (aide à la pierre et au soutien technique). Par ailleurs, les organismes de logement sont aussi une forme d'accumulation patrimoniale collective dont une grande partie de la valeur correspond au remboursement de la dette hypothécaire par les loyers des résidants. Le secteur du logement communautaire est donc le fruit d'une régulation mixte, qui répond, en partie, aux signaux du marché, qui favorise l'accessibilité à une partie des résidants en canalisant des aides publiques, et qui s'appuie dans la société civile pour la prise en charge des organisations.

Plus que la nouveauté, une capacité transformatrice

Il faut noter que les innovations sociales ne sont pas toujours isolées. Elles surviennent par grappes. En ce sens, elles sont plus que la nouveauté, elles présentent également un potentiel de transformation des rapports sociaux. Le changement peut viser les rapports de production, les rapports de consommation, les rapports à l'État et au Marché.

L'histoire du logement communautaire au Québec montre qu'il résulte d'une stratégie de réappropriation de leur milieu de vie et de réhabilitation des immeubles par les résidants des quartiers en voie de dévitalisation. Cette stratégie, les résidants l'ont partagée avec des animateurs, des architectes, des travailleurs sociaux, qui les ont aidés à promouvoir leur projet. En termes économiques, cette coproduction avec les usagers comporte l'avantage d'un meilleur ajustement entre l'offre et la demande. En termes politiques, outre la présence de résidants aux conseils d'administration des GRT, cela s'est traduit par la création de fédérations pour se donner des services en commun. Et l'une des originalités de cette histoire est que les programmes d'aide gouvernementale ont très souvent été développés conjointement avec les acteurs du milieu.

Le logement communautaire, c'est aussi une aspiration à un autre mode de concevoir le quartier, le voisinage, la communauté. C'est recréer le village en ville, garder les jeunes dans le patelin, permettre aux aînés de garder leur autonomie. En ce sens, le logement communautaire est beaucoup plus que « la brique et le mortier », c'est un milieu de vie.

La mise sur pied et le fonctionnement du logement communautaire requiert une mixité de ressources, provenant en partie des poches des résidants, en partie de subventions, et en partie aussi des heures de travail gratuit des administrateurs et autres bénévoles qui s'engagent dans ces organisations. Cette hybridation des ressources, c'est aussi la voie par laquelle la société civile exprime une volonté de subordonner les « lois » du marché ou les règles bureaucratiques à une logique associative.

Des solutions novatrices

Ce qui est particulier de cette hybridation est que chacune de ces logiques vient croiser les deux autres, générant une solution novatrice aux limites que connaissent chacune d'elles prises individuellement.

Le marché, on le sait, ne répond pas adéquatement à toute la demande. Les sans-abris dans nos rues témoignent de ces limites.

L'État ne peut pas fournir une solution à large échelle à la demande de logement. Et la gestion bureaucratique ne connaît pas que de bons résultats dans le domaine de l'immobilier résidentiel.

La famille et la communauté n'arrivent pas non plus à absorber indéfiniment les besoins des ménages qui se forment et se re-forment, des étudiants qui migrent vers la ville, des personnes fragiles, etc.

L'originalité du logement communautaire, c'est de ne pas reposer trop sur l'une ou sur l'autre de ces ressources, mais de savoir les mettre en équilibre les unes par rapport aux autres. Cette hybridation des ressources est garante de leur autonomie et de leur plus grande stabilité face aux fluctuations du marché et des politiques publiques. Or, on observe actuellement des tendances qui pourraient menacer la continuité de ce mouvement. L'un des facteurs qui fragilise cette innovation est l'évolution de la politique du logement. Schématiquement, les financements diminuent, les mécanismes de leur gestion se sont complexifiés, l'aide à la personne tend à remplacer l'aide à la pierre, sans pour autant se conjuguer adéquatement aux services sociaux et de santé. Ceci entame la capacité des organisations et du secteur à s'autoréguler. D'une part, la croissance du secteur n'arrive pas à répondre à l'augmentation de la demande. D'autre part, pour partie des locataires, les loyers ne correspondant plus aux charges mais à leur capacité de payer, l'incitatif à la gestion préventive s'en trouve diminué. Sans compter que cela entraîne aussi l'appauvrissement de la population résidente, qui tend à moins investir dans les immeubles, faute de revenus suffisants. L'objectif visé au départ de mixité socio-économique, de recréer une micro-société dans chaque immeuble afin de contrer la ségrégation spatiale et favoriser la cohésion sociale, cède la place à l'appauvrissement, à la fragilisation et au vieillissement des résidents. Les mécanismes de subvention sont complexes, ce qui réduit la capacité à réaliser de saines prévisions budgétaires. Là où des besoins spécifiques apparaissent, liés à la fragilité croissante des résidents, les politiques de logement et de santé sociale n'arrivent pas à s'arrimer l'une à l'autre. La pérennité de certains ensembles immobiliers s'en trouve menacée. On se heurte ainsi à des problématiques très lourdes dans une partie du parc.

Il faut cependant souligner que l'autre partie, et c'est la majorité, se porte très bien. Mieux, lorsque l'on réalise des enquêtes auprès des résidents, on se rend compte que le fait de vivre dans ces ensembles immobiliers a changé leur vie, a favorisé le développement des liens sociaux, leur a permis d'être reconnu dans le quartier, d'être protégé contre l'isolement et

l'exclusion. On constate aussi une réduction des taux de criminalité et de délinquance quand la concentration des logements communautaires augmente. Mentionnons aussi quelques faits qui montrent que ces organisations réussissent à renouveler leur capacité d'innovation. Par exemple, dans certains immeubles, on a créé une cuisine collective, fournissant un service aux résidants mais aussi aux voisins dans la communauté. Ailleurs, c'est un parc d'ordinateurs qui est mis à la disposition des jeunes dans un local communautaire de l'immeuble. Des interventions croisées sont développées par les groupes communautaires dans certains immeubles où habite une population ayant des besoins spécifiques : soutien psychologique, aide domestique, conseil médical. Il est donc important que la politique d'habitation reconnaisse les ingrédients qui font de l'habitat communautaire une solution viable aux problèmes de logement, mais aussi à la question plus large de la cohésion sociale.

Conditions gagnantes pour l'innovation

Par l'angle de l'hybridation des ressources, nous pouvons identifier certaines des conditions nécessaires à la conservation du caractère original de cette formule. L'innovation dans le logement communautaire se fait en partie par voie d'emprunt à des pratiques du secteur privé, en recourant au principe de marché pour ajuster les loyers aux charges, tout en maintenant un caractère sans but lucratif. Elle emprunte également aux principes qui régissent les services publics en adoptant une politique de redistribution pour solvabiliser une partie de la demande. Mais ce qui est particulier, c'est que l'innovation résulte d'une initiative associative qui répond à des problèmes concrets qui se posent dans les communautés. Ce faisant, les emprunts à l'échange marchand ou à la redistribution doivent demeurer subordonnés aux logiques du monde associatif et coopératif, notamment à la réciprocité et la solidarité.

Le croisement des principes de marché et de réciprocité justifie le maintien d'une **gouvernance des immeubles par les usagers** ou leurs représentants. En effet, ce sont les usagers qui doivent assumer d'éventuelles fluctuations dans les coûts, qu'une saine gestion associative permet de diminuer. Cette gouvernance, par le biais des instances représentatives du mouvement, devrait également être à même de se faire reconnaître

auprès des pouvoirs publics et susciter une adaptation des politiques d'habitation mais aussi des services sociaux aux besoins spécifiques des résidants.

Le croisement des principes de redistribution et de réciprocité exige le maintien d'une forme de **propriété durablement collective**. Il serait contraire à la justice sociale de laisser s'approprier sur une base individuelle le patrimoine qui s'est constitué à long terme par de l'investissement collectif public (les subventions) et privé (le remboursement de la dette par les loyers des résidants). L'accumulation patrimoniale collective pourrait aussi être mise au profit d'une solidarité sectorielle, par le biais d'une instance de gouvernance partenariale. Ceci dit, le paternalisme et la tutelle sont au nombre des excès qu'une telle gouvernance devrait être en mesure d'éviter, notamment en renforçant la participation des résidants et de leurs représentants à la structure de gouvernance des organisations.

Enfin, la combinaison des trois principes, marché, redistribution et réciprocité, justifie que le secteur soit conçu dans la perspective d'une **régulation plurielle et partenariale**. Ce qui marque l'originalité du logement communautaire, et de l'économie sociale en général, c'est la recherche d'une solution aux failles de marché qui ne soit pas prise en charge entièrement par l'État mais aussi par la société civile, notamment pour mieux ajuster la solution aux besoins. Or, cette solution ne vit pas en vase clos. Elle doit être viable dans un environnement de marché, soutenue à certains moments par des aides publiques, et régulée en fonction de la logique associative qui est l'ingrédient de succès de cette formule. Mais la recette n'est pas miraculeuse, elle demeure en partie fragile. Au plan financier, un équilibre doit être trouvé entre les capacités de payer des résidants, souvent réduites, et les besoins de revenus des immeubles. Sur le plan de la gestion, il faut des conditions permettant une prise en charge locale et autonome des ensembles immobiliers avec la participation active des résidants. Cette autonomie ne doit pas signifier isolement, car seul un mouvement fort et uni peut maintenir et reproduire la flamme associative. Au plan patrimonial, il est nécessaire d'assurer la continuité des immeubles et de leur vocation sociale au-delà de la durée d'occupation des fondateurs et locataires actuels.

Ces conditions obligent à arbitrer entre l'intérêt immédiat des résidants, qui est de payer le moins possible pour se loger, l'intérêt collectif à moyen terme de l'organisation, qui est de dégager des revenus suffisants pour le réinvestissement dans les immeubles, et l'intérêt

général, qui est de maximiser les bénéfices collatéraux ou indirects engendrés par la dépense des deniers publics, puisque au-delà du logement, c'est une communauté de vie qui est créée. C'est entre autre la recherche de cet arbitrage qui a engendré, à ses origines, cette forme originale de logement communautaire. Ces conditions sont essentielles pour que ce secteur demeure une voie alternative, où se conjuguent, plutôt que s'opposent, l'intérêt particulier des résidants, l'intérêt collectif du mouvement des citoyens, et l'intérêt général de la société. Ceci devrait inspirer les politiques dans leur formulation des programmes d'aide au logement communautaire.

Le colloque d'aujourd'hui veut faire le point sur l'état du logement communautaire en tant qu'alternative et complément aux autres formes de logements sociaux, en tant que réponse originale à des besoins et à des aspirations pour investir son milieu de vie, et en tant que formule rentable tant au plan économique que social, car animée par un mouvement social.

2. L'apport spécifique du logement communautaire sur la revitalisation, l'insertion et le lien social

2.1 Une intervention municipale : le Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)

Texte de Allan Gaudreault, Analyste-conseil en habitation et développement communautaire

Essentiellement, le programme PALL a consisté à acquérir et à rénover 3 080 logements de 1989 à 1994, pour en céder ensuite la gestion à des coopératives et à des organismes à but non lucratif (OBNL). Une opération semblable a touché 398 chambres dans le cadre du Programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC). Le financement d'acquisition s'échelonnant sur dix ans provenait de la Ville de Montréal et le financement des rénovations s'appuyait sur les programmes de rénovation en vigueur à l'époque.

Une étude d'impact réalisée par Margaret Monfort pour la SHDM en 1994, « *Étude d'impact immobilier du Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL)* », permet de déceler des tendances qui « laisseraient supposer la présence d'un impact positif » du programme PALL sur l'activité immobilière (nombre de transactions, valeur des propriétés et prix de vente) dans certains quartiers et dans certaines conditions.

Le court intervalle entre l'intervention proprement dite et l'étude n'a pas permis au temps de faire son œuvre, c'est-à-dire qu'il était relativement tôt pour mesurer le phénomène. De plus, certains impacts positifs étaient probablement neutralisés ou masqués par la conjoncture de ralentissement général de l'immobilier résidentiel du début des années 1990.

L'étude suggère que les résultats auraient été plus facilement observables et probablement plus positifs dans une conjoncture de marché plus active. Dans une conjoncture de déclin massif du marché, les impacts neutres, l'absence d'impacts négatifs et même des impacts légèrement négatifs peuvent être interprétés comme une tendance de progrès ou au moins comme une stabilisation du marché produite par l'intervention de rénovation. C'est l'effet contra-cyclique recherché. Selon certains indices, la mutation des quartiers était déjà amorcée et se ferait éventuellement sentir lors d'une reprise.

Cette étude ouvre des pistes de recherche intéressantes et permet de formuler des hypothèses sur l'impact des interventions publiques sur la conservation du bâti .

Le partenariat communautaire

On a cependant observé une activité communautaire inédite autour des projets de la SHDM, entre autres la création d'organismes gestionnaires dans la plupart des quartiers montréalais en plus de la conclusion d'ententes de partenariat dans diverses zones stratégiques.

Dans plusieurs arrondissements, le PALL impliquait la création de coopératives d'habitation et d'OBNL, car l'objectif ultime était de céder l'ensemble des bâtiments à ces organismes. Dans les faits, c'est la gestion complète des ensembles résidentiels qui a été transférée aux groupes du milieu.

Dans certains arrondissements, des OBNL de quartier ont été créés pour assumer la gestion de l'ensemble des immeubles appartenant à la SHDM dans le quartier. D'autres organismes ou coopératives étaient également créés pour la gestion d'ensembles spécifiques. Dans tous les cas, on offrait aux locataires la possibilité de créer leur coopérative. Selon la problématique et le contexte de développement de chaque immeuble, une coopérative ou un OBNL était identifié comme gestionnaire. Dans certains cas, des OBNL du milieu déjà actifs assumaient la gestion.

La formation des groupes a été financée par la SHDM et confiée à des groupes de ressources techniques.

Pour assurer la pénétration du programme, la SHDM a conclu des contrats de collaboration avec diverses coalitions notamment dans les quartiers Côte-des-Neiges, Rosemont-Petite-Patrie et Centre-Sud. Ces ententes garantissaient l'appui de la communauté et sa collaboration active de diverses façons :

- ciblage des zones d'intervention;
- repérage de bâtiments;
- contacts auprès des locataires;
- soutien aux visites porte-à-porte;
- animation et organisation de rencontres publiques;

- gestion de requérants.

Cette approche de collaboration sur le terrain avec plus de 50 organismes représente peut-être un précédent qui préfigure les contrats ville-communautés. Selon plusieurs intervenants, une approche contractuelle axée sur les résultats, devrait être la suite logique, au plan local, de la conclusion de contrats de ville.

Les impacts sur les locataires

Les partenaires du départ ont par la suite pris le relais en soutenant la création des organismes gestionnaires de logements ou en travaillant avec les organismes existants et en faisant la promotion de l'approche proposée auprès des résidants.

De plus, un éventail très varié de services ont été offerts aux locataires par l'entremise des groupes du milieu : aide aux devoirs scolaires, fourniture de repas aux jeunes mères, organisation de camps de vacances pour les jeunes, activités de loisirs pour personnes âgées, etc.

Différents exemples :

Centre local de services communautaires (CLSC) Côte-des-Neiges

Ouverture d'un point de services du CLSC Côte-des-Neiges sur la rue Mountain Sights et offre de services aux nouveaux arrivants par le programme PROMotion - Intégration - Société nouvelle (PROMIS).

Terrasse Saint-Michel

Habitations Terrasse Saint-Michel gère un groupe d'immeubles totalisant 127 logements pour lequel la SHDM a reçu un prix d'excellence de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Un groupe d'organismes du quartier a accepté la proposition de la SHDM de créer l'organisme et d'assumer la gestion, alors que d'autres groupes du milieu avaient accès à des espaces locatifs pour rejoindre les locataires : 123Go! et Relais Jeunes Mères offrent le soutien éducatif aux familles; Magasin Partage, Les Cuisines collectives, Mon Resto-Michel et les Jardins communautaires offrent le soutien aux plans alimentation et insertion au travail. Ces initiatives favorisent les échanges entre locataires et entre

communautés culturelles. Un Comité sécurité et qualité de vie voit à créer des liens et à développer l'appartenance à la communauté à travers diverses initiatives.

Papineau-Bélanger

Il s'agit de trois immeubles totalisant 202 logements ayant fait l'objet de certaines d'opérations policières au cours de l'année précédant leur acquisition; ils sont maintenant gérés par deux OBNL existants. Habitations Deux Volets gère un édifice destiné aux personnes âgées et la Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal (SHAPEM) gère les deux autres bâtiments. Cette dernière a établi des ententes avec trois organismes du milieu pour faciliter la réinsertion d'ex-psychiatisés et de jeunes mères.

En ce qui concerne son apport à la cohésion sociale et à l'insertion, le programme avait notamment contribué à l'accueil de nouveaux immigrants de façon massive. De l'avis d'intervenants de tous les quartiers, il constituait un des véhicules d'insertion les plus performants pour les communautés culturelles : selon un sondage effectué en 1994, 58,5 % des soutiens de ménages étaient nés hors du Canada.²

Les interventions publiques et le développement communautaire

La SHDM a également produit une recherche qui met en évidence la forme de gestion des logements comme élément structurant des quartiers. Intitulée « *Interventions publiques en habitation – Amélioration de la sécurité - Prévention de la criminalité – L'expérience des quartiers montréalais* », elle a été réalisée par Francine Bernèche et al. pour la SCHL et la SHQ. Elle touche divers programmes d'habitation impliquant des rénovations. Elle examine diverses formes de gestion : coopératives, OBNL, HLM et secteur privé. Elle couvre trois quartiers montréalais, Côte-des-Neiges, Rosemont-Petite-Patrie et Saint-Michel.

On admet généralement dans le milieu de l'habitation que la qualité du bâti, le sentiment de sécurité et la qualité des relations de voisinage sont des facteurs de stabilité, d'identification et d'ancrage dans les quartiers. La fréquence des activités criminelles et même souvent la

² SHDM (1994). *La clientèle résidentielle de la SHDM – Résultats du sondage 1994 - Sommaire*. page 10.

perception de ces actes criminels ont un effet dissuasif sur l'adoption d'un quartier et sur le fait d'y demeurer et à la limite sur la décision d'y investir.

De façon générale,

« Les résultats montrent que les rénovations contribuent à améliorer l'état des logements et les dispositifs de sécurité dans les immeubles locatifs. Au-delà de ces mesures physiques, c'est davantage le type de gestion des immeubles touchés par une intervention publique en habitation qui favorise ou non la responsabilisation des locataires et le contrôle social informel, que l'on retrouve en effet beaucoup plus souvent dans les coopératives d'habitation. Les mesures physiques n'apparaissent donc pas suffisantes : il faut aussi considérer les formes d'organisation interne des locataires au sein des immeubles. »³

Concrètement,

- Les résidants des zones d'intervention tendent à bénéficier plus souvent de dispositifs de sécurité que les autres locataires et on observe que ceux des immeubles privés rénovés sont ceux qui en profitent le moins.
- Ils ont une vision plus positive quant à l'avenir de leur quartier et ils expriment plus de confiance et d'optimisme.
- Ils ont une vision plus positive de leur quartier que les autres groupes de répondants.
- Les résidants des coopératives ainsi que des OBNL se distinguent des locataires des autres modes de gestion au plan des relations de voisinage, de l'entraide et de la surveillance des lieux. Les membres des coopératives manifestent un sentiment d'insécurité moins élevé.
- L'environnement social joue également un rôle dans les perceptions des résidants.
- Dans le quartier Rosemont-Petite-Patrie, les résidants des zones d'intervention manifestent davantage d'implication et de solidarité que leurs voisins et les répondants de la zone témoin.
- Dans d'autres, comme Côte-des-Neiges, c'est la stabilité de résidence qui ressort.

³ Bernèche et al.(1997). *Interventions publiques en habitation – Amélioration de la sécurité - Prévention de la criminalité – L'expérience des quartiers montréalais*. SHDM, février 1997, page 10.

Globalement les résultats suggèrent qu'il faut :

- agir sur la consolidation du tissu social;
- agir sur la perception que les gens ont des problèmes de criminalité;
- fournir aux résidants des lieux d'échanges;
- favoriser la responsabilisation.

Mme Bernèche conclut que,

« La contribution des interventions publiques en habitation ne devrait pas se limiter à la prévention situationnelle mais conjuguer cette approche avec le développement social et la mobilisation communautaire. À l'échelle des quartiers, les interventions devraient être concertées et concomitantes d'autres types d'action, afin de mener des actions ciblées qui intégreraient le logement dans une approche globale visant l'amélioration de la sécurité et la prévention de la criminalité à l'échelle d'un quartier donné. »

Ces constats, ces recommandations ouvrent la porte au développement d'une approche holistique de l'habitation. Elle implique de faire appel :

- à la créativité;
- à l'intersectorialité et souvent;
- à sortir des programmes.

On constate une tendance forte chez les intervenants du logement communautaire à s'impliquer de façon simultanée dans diverses dimensions de la qualité de vie. Cela s'observe autant chez les OBNL que dans les coopératives. Le centre d'activité et la motivation initiale des promoteurs demeurent le logement; c'est l'élément de base et le besoin essentiel autour duquel se construit la solution aux enjeux de son milieu, que ce soit en ville ou en région. Mais on veut chez les résidants et chez les promoteurs réaliser la valeur ajoutée du logement communautaire dès maintenant.

Voici quelques exemples inspirants au plan canadien et québécois :

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada a créé il y a une quinzaine d'années un prix annuel, le « *Prix Jim McDonald pour le changement social* » qui

souligne les contributions spéciales de coopératives d'habitation à l'environnement, à la santé et aux droits humains.

La Fédération des coopératives d'habitation de Toronto a créé à la demande de ses membres un programme de formation informatique qui a permis à des dizaines d'entre eux de se trouver un nouvel emploi... maintenant.

La Coopérative Margaret-Laurence de Toronto a complété une deuxième phase de développement et elle offre 27 logements à des personnes vivant avec le SIDA ou le VIH.

La Coopérative Lézarts de Montréal a réalisé dans le quartier Centre-Sud de Montréal un projet d'ateliers-résidences pour artistes professionnels. En recyclant cette usine désaffectée, la Coop a créé plus qu'une maison, elle a créé un lieu de production, un lieu de diffusion, d'échanges et d'animation du quartier.

La Coop Saule Rieur de Québec a, dès sa fondation, conçu et aménagé une cuisine collective pour permettre à ses membres et aux ménages du voisinage d'économiser sur la préparation de repas et de fraterniser.

Le Réseau des Petites Avenues, créé par l'Avenue, un OBNL du quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal, loue des grands logements sur le marché privé, les rénove et les reloue à de jeunes adultes en insertion ou en danger de décrochage. C'est une façon originale de toucher les clientèles fragiles là où elles vivent, sans investissement majeur « dans le béton ». Devant le succès de ses projets, le groupe a réalisé un guide pour la réalisation d'autres initiatives.

Ces manifestations de prise en charge sont également très fortes en région et on remarque également une tendance à l'auto développement à partir de l'expérience acquise, en tentant de répondre à de nouveaux besoins et en puisant dans les ressources financières propres au projet.

La Coop Beauséjour de St-Fabien-de-Panet à l'est de Montmagny, qui détenait déjà dix logements, a acquis 14 maisons uni-familiales pour loger les jeunes familles du village tout en permettant à des personnes âgées de vendre leur propriété et de se

loger dans un nouvel édifice construit par un OBNL. Elle offre une partie de ses logements à des personnes atteintes de maladie mentale. Résultat : la ville reste ouverte, l'école se remplit et la vie économique se consolide. La municipalité est devenue un partenaire de tous les instants.

Le Phare à Valleyfield, un OBNL qui crée 14 logements pour jeunes mères et met à profit un réseau d'une douzaine d'organismes de soutien liés par un protocole pour offrir des services : cuisine collective, aide aux travaux scolaires, insertion au travail. Ce nouvel ensemble s'inscrit dans le contexte d'une stratégie de revitalisation pilotée par les Partenaires pour la revitalisation des anciens quartiers.

La Coop Lanjevaine de Chicoutimi, créée en 1982 pour et par des personnes retraitées, démarre un deuxième phase et entrevoit déjà la 3^e.

La Coop La Corvée de Saint-Camille en Estrie qui a remporté le prix Ruralité en 2002 pour son projet d'hébergement avec services. Grâce à un modèle original alliant coopérative de solidarité et coopérative d'habitation, elle loge dans l'ancien presbytère des personnes âgées, des personnes handicapées et des jeunes tout en offrant cuisine collective, jardins communautaires et clinique de santé.

Autant d'expériences concrètes qui annoncent une mutation des pratiques de développement et de gestion du logement communautaire, vers la création de milieux de vie mieux intégrés à leur communauté.

2.2 Les OSBL d'habitation : porteurs d'innovation sociale dans la reconfiguration du secteur de la santé et du bien-être

Texte de Marie-Noëlle Ducharme, Laboratoire de recherche sur les politiques et les pratiques sociales (LAREPPS), UQÀM

L'intérêt du LAREPPS pour les OSBL d'habitation est né d'une expérience de recherche qui s'est avérée passionnante pour tous les partenaires qui y participaient. Il s'agissait d'évaluer les effets des pratiques de support communautaire sur la qualité de vie des locataires dans trois ensembles de logement social du centre ville et destinés à des personnes très fragilisées (Jetté et al., 1998). Les maisons étaient propriété de l'Office municipale d'habitation de Montréal (OMHM) mais elles étaient gérées par la Fédération

des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), suivant des pratiques tolérantes de présence sur les lieux par des concierges et des intervenants. Les découvertes et les trouvailles issues de cette recherche, de même que les liens tissés avec la FOHM, ont conduit les chercheurs du LAREPPS à s'intéresser davantage à la formule des OSBL d'habitation (OSBL-H). Moins connus que les coopératives d'habitation et encore moins que les HLM publics, les OSBL d'habitation sont, depuis quelques années, l'objet d'une sorte de redécouverte par leur capacité à générer des pratiques novatrices dans le champ de la santé et du bien-être.

Objectifs de la communication

L'objectif de cette communication est donc de démontrer de quelles manières les OSBL-H contribuent à l'insertion sociale des personnes vulnérables et, d'une façon plus large, à la recomposition des politiques de santé et bien-être dans un contexte post-fordiste et post-providentialiste. Nos recherches s'intéressent aux OSBL-H tout en continuant de s'intéresser aux logements publics et surtout à la formule coopérative qui, dans le cadre de certains projets, peut s'apparenter à la formule OSBL-H. Je compte développer plus particulièrement trois points :

- 1) Les caractéristiques institutionnelles des OSBL-H ont favorisé de l'innovation sociale en contexte de crise du providentialisme;
- 2) La formule des OSBL-H possède une spécificité pour favoriser l'insertion sociale;
- 3) Quelques dangers, enjeux et des défis pour l'avenir:
 - les OSBL-H demeurent sous-institutionnalisés et fragiles;
 - les OSBL-H sont en interface avec les secteurs public, privé et informel en habitation et en santé.

Portrait des OSBL d'habitation

D'abord, dressons un portrait succinct du secteur des OSBL-H. Les OSBL-H sont des entreprises d'économie sociale. Conformément aux caractéristiques des entreprises d'économie sociale, ils poursuivent des objectifs à la fois sociaux et économiques; rassemblent un groupement ou une association de personnes plutôt que d'actionnaires afin de satisfaire les besoins des membres de l'association; produisent des biens et des services et du support à la communauté; sont dotés de leurs structures organisationnelles propres;

sont des lieux de cimentation de la cohésion sociale et du lien social (Chantier de l'économie sociale, 2003; Vaillancourt et Tremblay, 2001).

À l'instar des 60 000 organismes sans but lucratif que compte le Québec, les OSBL-H sont des corporations privées en vertu de la partie 3 de la Loi sur les compagnies et sont constituées par lettres patentes accordées par l'Inspecteur des institutions financières. Au plan de la propriété, les OSBL-H sont des entreprises à propriété collective sans but lucratif mais privées, ce qui les distingue des logements publics. Au plan de la gestion, les OSBL-H sont tenus, en vertu de la 3^e partie de la Loi sur les compagnies, d'avoir un conseil d'administration composé d'au moins trois membres. Les conseils d'administration sont élus lors des assemblées générales annuelles et ils assurent la gestion de l'organisme. Contrairement aux coopératives d'habitation, la participation des locataires à la gestion des ensembles de logement n'est pas obligatoire.

Les OSBL-H sont, au sens large, des logements sociaux. Au plan de la mission, les OSBL-H se distinguent de l'hébergement. L'élément qui distingue le mieux l'habitation de l'hébergement est le lien contractuel, le bail. En principe et contrairement à l'hébergement, l'attribution d'un logement n'est pas subordonné à un traitement ou à un programme de réadaptation, même si le cadre du logement peut inclure des services. De même, le bail assure le caractère permanent du logement, dans la mesure où « *c'est le locataire qui décide seul du renouvellement de son bail* » (FQHC, 1997 : 33).

Le Québec compte plus de 27 000 unités de logement réparties entre quelques centaines d'OSBL-H. De ce nombre, environ 18 000 seraient destinés aux personnes âgées, les autres OSBL-H abritent des familles, des personnes seules et à faibles revenus, des personnes handicapées, des personnes ayant des problèmes de santé mentale, des femmes en difficulté, des personnes itinérantes, etc. Le parc des OSBL-H s'est édifié à l'aide d'une succession de programmes fédéraux, provinciaux et parfois municipaux, souvent des programmes à frais partagés. Plus rarement, trouve-t-on des OSBL-H n'ayant pas bénéficié du soutien de l'État, par exemple, des réalisations issues d'organismes charitables ou de communautés religieuses. Avec le recul, on peut distinguer deux grandes générations de programmes : ceux sous l'égide de la SCHL de 1960 à 1986; et ceux sous l'égide de la SHQ de 1986 à nos jours.

Un portrait des OSBL-H sur l'île de Montréal réalisé par notre équipe révèle que la grande majorité des OSBL-H accompagne ses locataires à travers différents types de services (Ducharme et Vaillancourt, 2002). Ces services sont offerts directement par l'OSBL ou par le biais de partenariats ou de collaborations plus ou moins formelles avec des organismes communautaires ou établissements publics du territoire. Les services offerts dans le plus grand nombre d'OSBL-H de Montréal sont, dans l'ordre : la conciergerie, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, les loisirs, l'accueil et la référence auprès des ressources du milieu, la surveillance/sécurité, le support au comité des locataires, l'alimentation, l'aide domestique, les services médicaux, les services d'assistance personnelle, le gardiennage et les services religieux.

Les caractéristiques institutionnelles des OSBL-H ont favorisé l'innovation sociale en contexte de crise du providentialisme

Nous croyons que les cadres juridique et institutionnel (je pense surtout aux programmes) propres aux OSBL-H ont offert des opportunités d'innovation sociale⁴ en matière d'intervention pour les personnes vulnérables et exclues, en contexte de crise du providentialisme. Le contexte de cette crise, et certains diront qu'il persiste encore, en était un de moratoire sur le développement des centres d'accueil publics pour personnes âgées et de privatisation des ressources, de désinstitutionnalisation et de non-institutionnalisation pour les personnes ayant des problèmes de santé mentale, et aussi des personnes ayant des handicaps physiques, etc.

Plusieurs projets développés depuis la fin des années 1970 se sont présentés comme des alternatives aux formules institutionnelles du secteur de la santé : il s'agissait de pavillons psychiatriques, familles d'accueil, foyers de groupe, refuges, centres d'accueil ou d'hébergement pour personnes en difficulté. De même, ils ont pu déborder le cadre des missions des offices municipaux d'habitation (OMH) qui jusqu'en 2001, étaient considérés avant tout comme des gestionnaires de logements. Les OSBL-H ont développé et développent encore selon des missions très variées qui ont la particularité d'être définies localement, souvent en réponse à de nouveaux besoins émergents.

⁴ Bouchard (1999) définit l'innovation sociale par toute nouvelle approche, pratique, ou intervention ou encore tout nouveau produit mis au point pour améliorer une situation ou solutionner un problème social et ayant trouvé preneur au niveau des institutions, des organisations, des communautés.

Voici quelques exemples de formulation de ces missions :

- La **Résidence McAllister**, à Pointe Claire, a pour mission de « *fournir des logements à prix modique à des personnes retraitées* »;
- La **Porte de l’Amitié d’Ahuntsic** a pour mission « *d’assurer le maintien des aînés du secteur dans leur milieu de vie naturel tout en leur assurant une bonne qualité de vie* »;
- La **Maison Claire Ménard** au centre ville de Montréal « *offre des logements abordables à des personnes itinérantes* »;
- La **Maison Bieler**, au centre-sud de Montréal « *loge des vétérans à bas prix* »;
- Le **Foyer portugais Santé Cruz** « *offre à des portugais autonomes du troisième âge des logements à prix modique* »;
- Les **Habitations Sherbrooke-Forest** ont pour but « *d’acquérir, développer et gérer un ou plusieurs projets d’habitation à but non-lucratif dans le quartier Notre-Dame de Grâce* »;
- **Mon Chez Nous**, à Gatineau « *offre du logement social avec support communautaire à des personnes seules et fragilisées* »;
- **Habitoeil**, dans Rosemont et Tétreauville, « *offre du logement économique et de qualité à des personnes handicapées visuellement* »;
- **Chambrenfleur**, au centre ville de Montréal veut « *offrir du logement décent, permanent et économique avec support communautaire aux personnes seules à faibles revenus et vulnérables* ».

La spécificité des OSBL-H pour l’insertion sociale des locataires

En quoi les OSBL-H favorisent-ils l’insertion sociale ? On sait que le fait d’avoir un logement abordable et décent est un important déterminant de la santé. Mais la spécificité des OSBL-H, c’est de fournir un chez soi permanent (à l’encontre de l’hébergement), dans des logements regroupés (à l’encontre des logements anonymes), avec des missions souvent spécialisées (à l’encontre des HLM publics) et qui prévoient des services. Cette alliance

logement et accompagnement favorise la qualité de vie, l'insertion sociale et l'*empowerment* des individus et des organisations (Jetté et al., 1998 ; Ducharme et Vorobief, 2003 ; Dorvil, Morin et Robert, 2001 ; Morin et al., 1999).

L'insertion sociale est favorisée par le fait d'être chez soi

Pour les personnes très vulnérables, l'insertion sociale est favorisée par le caractère permanent de *leur* logement. La force du logement permanent à l'encontre de l'hébergement temporaire, c'est le fait d'être *chez soi*, de prendre ses décisions par rapport à son lieu d'habitation. L'insertion sociale peut également être favorisée par les possibilités d'entraide et le sentiment de protection qu'offrent les logements regroupés. Dans le secteur de la santé mentale par exemple, une recherche menée par Henri Dorvil, Paul Morin et Dominique Robert en 2000, fait état des avantages et inconvénients des logements anonymes du marché privé, de l'hébergement et des logements sociaux regroupés. On y apprend que tant les ensembles d'hébergement et de logements regroupés offrent aux résidents des occasions d'interaction, des espaces de tolérance à la maladie mentale ou à la marginalité, de même qu'un sentiment d'appartenance. En revanche, en regard de l'habitation, pour ce qui est de la dimension du développement de soi, si l'hébergement permet des apprentissages, le logement à l'encontre de l'hébergement (s'apparentant à la formule OSBL-H) permet de développer le sens de son identité propre, de son individualité (Dorvil, Morin et Robert, 2001).

L'insertion sociale est favorisée par le support communautaire en OSBL-H et les autres services

Dans les OSBL-H, l'insertion sociale est évidemment favorisée par les services, notamment le support communautaire, dans la mesure où ces actions et services peuvent faire la différence entre garder ou perdre son logement. Le Réseau québécois des OSBL d'habitation définit le support communautaire comme suit :

Un ensemble d'interventions reliées au logement et à l'habitat, destinés aux locataires dans le but d'assurer à ces dernier-es des conditions accrues de pouvoir sur leur vie et leur habitat. Les interventions de support communautaire ont généralement trait à la sélection des locataires, à l'accueil, à la référence et l'accompagnement vers d'autres ressources, à la sécurité, à la gestion des conflits et

des situations de crise, à la défense des droits, au maintien de la tranquillité des lieux ainsi qu'à l'animation, au support à la vie associative et communautaire ainsi qu'aux partenariats avec le milieu. Le support communautaire en logement social se distingue des interventions spécialisées relevant du secteur de la santé et des services sociaux, de même que d'autres secteurs tels l'éducation ou l'employabilité par exemple. Toutefois, le support communautaire en logement s'inscrit tantôt en continuité, tantôt en complémentarité avec les actions des autres secteurs du développement social. Il facilite et rend possible des actions intersectorielles.

Une évaluation du LAREPPS portant sur les effets du logement social avec support communautaire sur la qualité de vie des locataires très fragilisés sur les plans physique et social, dans trois maisons gérées par la FOHM, a permis d'observer des changements significatifs au plan de l'environnement physique, des relations sociales et de l'estime personnelle, de la stabilité résidentielle, de même que de la satisfaction quant à leur sécurité à l'intérieur des logements (Jetté et al., 1998).

L'insertion sociale est favorisée par la participation et les pratiques d'empowerment

Enfin, les OSBL-H participent à l'insertion sociale des locataires en favorisant leur participation. Contrairement aux coopératives d'habitation, la participation des locataires n'est pas obligatoire en OSBL-H, mais est encouragée. 87 % des OSBL-H de Montréal ont des locataires à leur conseil d'administration et 18 % sont formés d'une majorité de locataires. De même, on compte de nombreux comités de locataires, de loisirs, de sélection, fêtes, projets spéciaux formés de locataires. À cet égard, certains OSBL-H de Montréal destinés à des femmes sont, au chapitre de l'*empowerment*, exemplaires. Ainsi, dans les OSBL Mères au pouvoir (MAP), Réseau habitation femme et Maison Brind'Elles, toute l'intervention est centrée sur la participation des femmes à la planification, la gestion et la vie quotidienne des maisons (Ducharme et Vorobief, 2003 ; Turcotte, 2003). À la Maison Brind'Elle, les requérantes aux logements (des femmes en difficulté dont plusieurs ont connu l'itinérance), ont participé très activement à la planification du projet, c'est-à-dire au projet architectural, à la politique de sélection, au règlement d'immeuble, à la politique d'entretien, à la définition des services et au cadre partenarial. De même, les partenariats et les réseautages favorisent l'empowerment des organisations (Ducharme et Vorobief, 2003).

Quelques enjeux et défis

Les OSBL-H demeurent sous-institutionnalisés et fragiles

Si, depuis leur émergence et leur développement, les pratiques des OSBL-H se sont traduites par un certain degré d'institutionnalisation, cette institutionnalisation demeure, à notre sens, inachevée. Ici, l'institutionnalisation est vue comme un processus de définition et de codification des règles, produits de compromis entre acteurs et qui inclut le financement, les conditions de développement, les règles de participation, les principes de démocratisation, les formes d'ententes partenariales et les formes de politiques sociales (D'Amours, 1999 ; Lévesque et Vaillancourt, 1998). Premièrement, le regroupement des OSBL en fédérations régionales et nationale s'est faite sur le tard au Québec. Ainsi, le premier regroupement québécois d'offices municipaux d'habitation date de 1972 et celui des coopératives date de 1987 alors que la création du Réseau québécois des OSBL d'habitation date de l'an 2001.

Par ailleurs, on décèle des indices d'institutionnalisation à travers la régulation des programmes québécois dits de deuxième génération. Ces programmes (je pense au Programme d'achat-rénovation en coopératives et en OSBL (PARCO), Programme de logement sans but lucratif privé (PSBLP), AccèsLogis) prévoient que les conseils d'administration doivent compter un tiers de locataires. Les volets pour les personnes âgées et pour les personnes ayant des besoins particuliers de ces programmes incitent les OSBL-H et les coopératives à établir des partenariats pour la conception des projets, la sélection des locataires ou la dispensation de certains services. Ils offrent également certaines spécifications concernant l'adaptation des immeubles en fonction des besoins des locataires.

En revanche, l'actualisation et le financement du support communautaire, en dépit d'une certaine reconnaissance d'estime, présentent encore un caractère expérimental. De fait, l'organisation et le financement du support communautaire et des autres services apparaissent comme une combinaison hétéroclite et complexe d'ententes ou de subventions, fruit de la débrouillardise des administrateurs plutôt que d'une politique reconnue. En somme, un peu comme ce fut le cas pour les Centres de la petite enfance (CPE) et les entreprises d'économie sociale en aide domestique, les OSBL-H qui

fournissent du support communautaire auraient besoin de l'intervention structurante de l'État.

Les OSBL-H sont en interface avec les interventions des secteurs public et privé en habitation

Il ne faudrait pas conclure trop hâtivement que les pratiques novatrices en logement social sont l'apanage exclusif des entreprises en économie sociale et que, ce faisant, elles laissent au secteur public un rôle d'arrière garde. La réalité des rapports entre les secteurs public et de l'économie sociale est, on s'en doute, plus nuancée. On pourrait plutôt parler d'une hybridation des pratiques, un secteur empruntant à l'autre pour former de nouveaux compromis. Empruntant aux pratiques du logement communautaire, les HLM publics se démocratisent et s'ouvrent au développement social, et même au concept de support communautaire (Bourgeois, 2002 ; Québec, 2002). Les logements communautaires réclament, de leur côté, des conditions moins précaires dans l'exercice de leur pratique.

Les OSBL d'habitation sont en interface avec les interventions du privé et du public dans le secteur de la santé

Les OSBL-H sont aussi en interface avec les interventions du privé et du public dans le secteur de la santé. Par exemple, les OSBL-H pour personnes âgées appartiennent à la catégorie, plus large, de ce que l'on appelle les milieux de vie substituts pour les personnes âgées. On trouve dans cette catégorie, les 100 000 places dans des résidences sans permis et 35 000 HLM publics destinés aux aînés. En aval de ces ressources, on retrouve aussi les Centres hospitaliers et de soins de longue durée (CHSLD). Les OSBL-H destinés aux personnes itinérantes, ex-toxicomanes, handicapées, aux femmes en difficulté, aux personnes psychiatriquées s'inscrivent dans le continuum des services publics et privés offerts à ces groupes de personnes. Mais les logements communautaires ne sont pas des établissements ou des organismes du secteur de la santé, ce sont des logements sociaux ! Les privatisations, les moratoires, les désinstitutionnalisations sans ressources dans le secteur de la santé exercent une pression sur les familles et aussi sur les OSBL-H.

Conclusion : des dangers et des défis

La redécouverte des OSBL-H et de leur potentiel d'innovation et de revitalisation sociale nous conduit souvent (chercheurs) à citer les OSBL-H les plus dynamiques et les plus

méritoires. Ce serait rendre un mauvais service à tout le monde que de ne montrer que les potentialités et les effets positifs (qui sont réels) tout en taisant les carences et les dangers actuels liés à cette formule. Ces dangers concernent notamment le financement du support communautaire, dont je viens de parler, mais également la santé financière des immeubles et la fragilité des leadership locaux et des partenariats. On sait que la santé financière des immeubles de certains OSBL-H inquiète, notamment dans le parc SCHL dont plusieurs conventions d'exploitation arrivent à échéance. Par ailleurs, on sait que certains des administrateurs des OSBL-H manquent d'outils pour affronter les défis des prochaines années, particulièrement dans le cas des OSBL-H pour aînés. Des administrateurs d'OSBL-H, eux mêmes souvent des aînés, vieillissent, leurs locataires vieillissent et parfois, la bonne volonté ne suffit pas. Nos recherches récentes sur des OSBL-H destinés aux aînés nous indiquent aussi que les partenariats liés aux services sont fragiles lorsqu'ils sont tributaires d'organismes communautaires eux-mêmes fragilisés par des coupures ou par des variations de personnel. À tous ces égards, en somme, les OSBL-H méritent de l'attention et de la consolidation.

Bibliographie

- BOURGEOIS, Christian et al. (2002). *La participation des locataires à leur milieu de vie. Guide de mise en place des comités consultatifs et de secteur*. Document préparé conjointement par l'Association des Offices municipaux d'habitation du Québec, la Fédération des locataires à loyer modique du Québec et la Société d'habitation du Québec. Québec, 38 pages.
- BÉLANGER, Paul R. et Benoît LÉVESQUE (1990). « Le système de santé et de services sociaux au Québec : crise des relations de travail et du mode de consommation », *Sociologie du travail*, 2/90, pp. 231-244.
- BOUCHARD, Camil (1999). *Contribution à une politique de l'immatériel*, Québec, Conseil québécois de la recherche sociale.
- BOUCHARD, Marie (2001). *Le logement coopératif au Québec : entre continuité et innovation*, Montréal, Cahier de recherche de l'ARUC en économie sociale, 30 pages.
- BOUCHER, Jacques L. et A. INKEL (2001). *Santé mentale, hébergement communautaire et logement social : les cas Maison Réalité et Habitations Nouveau Départ*, Chaire de recherche en développement communautaire, UQO, 27 pages.
- BOURQUE, Gilles L. (2000). *Le modèle québécois de développement. De l'émergence au renouvellement*, Québec, Presses de l'Université du Québec, Collection pratiques et politiques sociales, 235 pages.
- CHANTIER DE L'ECONOMIE SOCIALE (Le) (2003). En ligne : www.chantier.qc.ca

- DORVIL, Henri, MORIN, Paul, GRENIER, Stéphane et Marie-Ève PROVENCHER (2003), *La réadaptation psychosociale des patients psychiatriques désinstitutionnalisés dans leurs familles naturelles, les résidences d'accueil et les logements sociaux avec support communautaire*, Groupe de recherche sur les aspects sociaux de la santé et de la prévention (GRASP), Université de Montréal et UQÀM, Rapport présenté au FRSQ, Québec, 111 pages.
- DORVIL, Henri, MORIN, Paul et Dominique ROBERT (2001). *Le logement comme facteur d'intégration sociale pour les personnes classées malades mentales et les personnes classées déficientes intellectuelles*, Montréal, GRASP, Université de Montréal et UQÀM, 172 pages.
- DROLET, Norma (1993). « Le logement permanent avec support communautaire : une solution préventive à l'itinérance », *Intervention*, vol. 94, pp. 6-14.
- DUCHARME, Marie-Noëlle avec la collaboration de Selma VOROBIEF (2003). *Quand un plus un égale trois. Évaluation du partenariat lors de l'évaluation de la Maison Brind'Elles*. Fonds dédié à l'habitation communautaire. Montréal. 50 pages.
- DUCHARME, Marie-Noëlle, LALONDE, Luc et Yves VAILLANCOURT (2003), *L'économie sociale au cœur des pratiques en logement social. L'expérience du Québec*, Communication présentée dans le cadre du colloque « Les chantiers de l'économie sociale et solidaire. Espaces de pratiques et champs théoriques », Université de Rennes, France, 13 pages.
- DUCHARME, Marie-Noëlle et VAILLANCOURT, Yves avec la collaboration de François AUBRY (2002). *Portrait des OSBL d'habitation sur l'île de Montréal*, LAREPPS-UQÀM-FOHM, Montréal, 80 pages
- GOUVERNEMENT DU QUEBEC (Québec) (2002). *Loi modifiant la loi sur la Société d'habitation du Québec*, Québec.
- JETTÉ, Christian, THERIAULT, Luc, MATHIEU, Réjean et Yves VAILLANCOURT (1998). *Évaluation du logement social avec support communautaire à la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)*, Montréal, Cahiers du LAREPPS, UQÀM, 215 pages.
- LÉVESQUE, Benoît (2002). « *Les entreprises d'économie sociale, plus porteuses d'innovations sociales que les autres ?* », Communication présentée au colloque CQRS au congrès de l'ACFAS, le 15 mai 2001, Québec, 25 pages.
- MORIN, Richard, BOUCHARD, Marie, FROHN, Winnie et Nathalie CHICOINE (1999). *Problématique d'insertion et logement communautaire : enquête dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal*, Montréal, Chaire de coopération Guy-Bernier, UQÀM, 95 pages.
- MORIN, Richard, Dansereau, Francine et Diane Nadeau (1990). *L'habitation sociale : Synthèse de la littérature*, Montréal, INRS-Urbanisation, 109 pages.
- OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL (OMHM) (1997). *L'action communautaire dans les HLM de Montréal*, Montréal, OMHM, 112 pages.

REGIE REGIONALE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX MONTRÉAL-CENTRE (RSSSM-C) (2002). *Protocole d'entente entre la RRSSMC et la Ville de Montréal et le MSSS et la SHQ*, Montréal, 4 pages.

RENAUD, Marc et Louise BOUCHARD (1994). « Expliquer l'inexpliqué : l'environnement social comme facteur-clé de la santé », *Interface*, vol. 15, n° 2, mars-avril, pp. 15-25.

RÉSEAU QUEBECOIS DES ORGANISMES SANS BUT LUCRATIF D'HABITATION (2001). *Habitation communautaire et santé. Penser aujourd'hui une politique intégrée*, Document de réflexion, Montréal, 68 pages.

ROSANVALLON, Pierre (1981). *La crise de l'État-providence*, Paris, Seuil, 194 pages.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (1997). *L'action gouvernementale en habitation. Orientations et plan d'action*, Gouvernement du Québec, Québec, 37 pages.

VAILLANCOURT, Yves et Louise TREMBLAY (2001) (sous la direction). *L'économie sociale dans le domaine de la santé et du bien-être au Canada : une perspective interprovinciale*. Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS), UQÀM, Montréal, 184 pages.

VAILLANCOURT, Yves et Marie-Noëlle DUCHARME avec la collaboration de Robert COHEN, Christian JETTÉ et Claude ROY (2000). *Le logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration : État de la situation au Québec*, Montréal, LAREPPS, UQÀM, 61 pages.

2.3 Insertion sociale et revitalisation urbaine : l'apport du logement communautaire *Texte de Richard Morin, professeur-chercheur, département d'Études urbaines et touristiques, UQÀM*

Introduction

L'insertion sociale renvoie à son contraire, à savoir la marginalisation sociale, et comprend divers aspects : l'accès au logement, le logement constituant non seulement un abri, mais aussi un lieu d'individualisation; l'accès au lien social, c'est-à-dire la possibilité d'entrer en relation avec autrui; l'accès à l'emploi, l'emploi permettant une autonomie financière et un positionnement dans la société.

Quant à la revitalisation urbaine, elle interpelle également son contraire, à savoir la dévitalisation urbaine, et comporte aussi divers volets : l'amélioration du cadre bâti par la réhabilitation de l'habitat ancien et la construction de nouveaux logements; l'amélioration du milieu de vie par des équipements et services ainsi que par la mixité sociale; l'amélioration du niveau de vie par l'augmentation du revenu des résidants, résultant de la

promotion socio-économique des individus déjà sur place et/ou de l'arrivée de ménages mieux nantis.

En quoi le logement communautaire, c'est-à-dire le logement géré par des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif d'habitation, contribue-t-il à l'insertion sociale et à la revitalisation urbaine ? Je tenterai de répondre à cette question à partir des résultats d'une enquête menée en 1998-1999 dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal et d'une étude réalisée en 2000-2001 portant sur les projets et programmes d'insertion en emploi s'adressant à des populations vivant dans des logements sociaux.

Dans un premier temps, je présenterai rapidement les deux recherches. Dans un deuxième temps, j'aborderai l'apport du logement communautaire à l'insertion sociale. Dans un troisième temps, je traiterai de la contribution du logement communautaire à la revitalisation urbaine. Enfin, en conclusion, je dégagerai les faits saillants de ce texte.

Présentation des deux recherches

La principale recherche sur laquelle se fonde le présent texte visait à retracer l'itinéraire résidentiel, scolaire et professionnel de personnes résidant dans des logements communautaires du quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal et ce, dans le but d'évaluer leur potentiel d'insertion en emploi et de contribution à la revitalisation socio-économique de ce quartier⁵. Cette recherche a été conduite en collaboration avec Marie Bouchard, professeure-chercheure au département Organisation et Ressources humaines de l'UQÀM et Winnie Frohn, professeure-chercheure au département d'Études urbaines et touristiques de l'UQÀM. Ont également participé à cette recherche des représentants du GRT-Bâtir son quartier et de la SHAPEM. Cette recherche a essentiellement consisté en une enquête menée en 1998-1999 auprès d'un échantillon de 112 individus répartis comme suit :

- 52 résidants de coopérations d'habitation (COOP);
- 60 locataires d'un OSBL d'habitation.

⁵ MORIN, Richard, Marie BOUCHARD, Winnie FROHN et Nathalie CHICOINE (1999), *Problématique d'insertion et logement communautaire - Enquête dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal*, Chaire de coopération Guy-Bernier, no 006-107, Montréal, Université du Québec à Montréal, 97 p.

Cet échantillon était également composé de :

- 29 jeunes (âgés entre 15 et 35 ans), sans occupation stable (SOS), c'est-à-dire qu'ils n'avaient pas d'emploi régulier et n'étaient pas aux études à temps complet au moment de l'enquête;
- 25 femmes SOS à la tête de familles monoparentales, ayant à leur charge un ou plusieurs enfants âgés de 16 ans et moins;
- 27 autres personnes SOS;
- 31 résidants avec occupation stable (AOS), à savoir bénéficiant d'un emploi régulier.

L'accent mis sur les jeunes et les « femmes monoparentales » s'explique par le fait qu'il s'agit de deux groupes sociaux particulièrement affectés par les difficultés d'accès au double marché du logement et du travail. Il importe également de signaler que cette enquête n'avait pas pour objectif de comparer le logement communautaire avec le logement public et le logement privé. C'est pourquoi nous n'avons pas procédé à une enquête auprès d'un groupe témoin de résidants d'habitations à loyer modique et de locataires du parc résidentiel privé.

La seconde recherche sur laquelle nous nous sommes appuyés pour répondre à la question posée en introduction portait sur des projets et programmes cherchant à insérer en emploi des individus se trouvant hors du marché du travail et habitant dans des logements sociaux.⁶ L'objectif de cette recherche consistait à dégager des enseignements permettant d'alimenter l'élaboration d'un projet d'intervention auprès d'individus résidant dans des logements COOP, OSBL et HLM du quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal. Cette recherche, qui se situait en aval de la précédente, a également été menée en collaboration avec Marie Bouchard et Winnie Frohn, avec la participation de représentants de la Corporation de

⁶ PFISTER, Barbara, sous la direction de Marie BOUCHARD, Winnie FROHN et Richard MORIN (2001), *Stratégies intégrées d'insertion en emploi de personnes vivant en logement social : analyse d'expériences nord-américaines et françaises – Rapport synthèse*, Collection «Cahiers de recherche» no R-03-2001, ARUC-Économie sociale, Université du Québec à Montréal, 36 p.

PFISTER, Barbara, Michel ROCHEFORT et Joanie ROLLIN, sous la direction de Marie BOUCHARD, Winnie FROHN et Richard MORIN (2001), *Stratégies intégrées d'insertion en emploi de personnes vivant en logement social : analyse d'expériences nord-américaines et françaises – Rapport analytique*, Collection «Cahiers de recherche» no R-04-2001, ARUC-Économie sociale, Université du Québec à Montréal, 253 p.

développement de l'Est (CDEST), du GRT-Bâtir son quartier, de la SHAPEM et de la Cuisine collective d'Hochelaga-Maisonneuve.

L'apport du logement communautaire à l'insertion sociale

Comme il en a été fait mention en introduction, l'insertion sociale comprend trois aspects : l'accès au logement, l'accès au lien social et l'accès à l'emploi. Chacun de ces trois aspects sera ici abordé.

L'accès au logement

L'enquête menée auprès de résidents de logements COOP et OSBL du quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal nous a permis d'évaluer dans quelle mesure ces résidents avaient accès à un logement adéquat en mesurant leur taux de satisfaction résidentielle. Ce taux s'est avéré :

- très élevé par rapport au logement en général (94 %);
- très élevé par rapport à divers aspects du logement (entre 70 % et 92 % selon l'aspect concerné), sauf l'insonorisation (50 %);
- très élevé par rapport à l'immeuble en général (88 %);
- élevé par rapport à divers aspects des environs immédiats de l'immeuble (entre 50 % et 87 % selon l'aspect traité), sauf chez les femmes monoparentales qui se montrent peu satisfaites de trois aspects en particulier :
 - la sécurité (32 %);
 - l'état des édifices voisins (36 %);
 - la qualité générale de l'environnement (16 %).

Ces faibles taux de satisfaction s'expliquent en partie par le fait que les « femmes monoparentales » de notre échantillon se trouvaient majoritairement concentrées dans le sud-ouest du quartier, secteur particulièrement marqué par la dégradation du cadre bâti et par la marginalisation sociale.

L'accès au lien social

Dans le cadre de l'enquête portant sur le quartier Hochelaga-Maisonneuve, nous nous sommes d'abord penchés sur les rapports de voisinage. Malgré le fait que notre échantillon était majoritairement composé de répondants résidant dans leur logement depuis peu de temps (60 % depuis un an et moins), l'enquête a révélé :

- des taux élevés de relation de voisinage :
 - 94 % saluent un voisin;
 - 75 % discutent avec un voisin;
 - 59 % échangent des services avec un voisin.
- une probabilité de relations de voisinage plus élevée chez les résidents de COOP, même en tenant compte d'autres facteurs (durée de résidence, sexe du répondant, présence d'enfants...).

Ce dernier constat s'explique sans doute par le mode de gestion collectif des logements COOP et le partage des tâches collectives qui favorisent les relations entre résidents. Toutefois, notre enquête n'a pas traité directement de la gestion des COOP, mais il ne faut pas se cacher que certaines COOP rencontrent des difficultés à ce chapitre, lesquelles occasionnent des tensions entre résidents.

En ce qui concerne l'accès au lien social, l'enquête a aussi abordé la question de l'adhésion à des organismes communautaires du quartier. Il ressort que :

- la moitié des répondants (51 %) adhèrent à un organisme communautaire, les taux d'adhésion variant cependant fortement d'un groupe à l'autre, se situant, par exemple, à :
 - 21 % chez les jeunes SOS;
 - 60 % chez les « femmes monoparentales » SOS, mais dans plusieurs cas, l'organisme en question s'avère la COOP d'habitation, ce qui implique une interprétation très nuancée.

De plus, il se dégage de l'enquête que :

- plus du tiers (36 %) des répondants souhaitent se rapprocher d'organismes communautaires du quartier, les taux fluctuant encore ici grandement d'un groupe à l'autre, s'établissant, par exemple, à :
 - 21 % chez les jeunes SOS;

- 68 % chez les femmes monoparentales qui semblent requérir plus de soutien de la part des organismes de services.

L'accès à un emploi

Notre enquête montre que les résidants de COOP et d'OSBL que nous avons interviewés présentent plusieurs atouts sur le plan de leur insertion en emploi :

- la plupart ont une expérience du marché du travail (94 %);
- plus du tiers ont acquis une formation complémentaire après leurs études (69 %);
- la plupart sont prêts à suivre une formation (96 %) ou à faire un stage en milieu de travail (96 %) pour accéder à un emploi.

Il importe donc de miser sur ce potentiel d'insertion en emploi. Il se dégage de l'étude sur les projets et programmes visant l'insertion en emploi de populations résidant dans des logements sociaux quelques enseignements en ce qui concerne les conditions de réussite d'une intervention ayant pareil objectif :

- un appui financier de l'État;
- la mobilisation d'un réseau de partenaires locaux qui prennent en charge l'intervention;
- des activités diverses couvrant un ensemble de besoins (pré-employabilité, qualification professionnelle, recherche d'emploi...);
- des mesures incitatives favorisant la participation des résidants aux activités (allocation-logement bonifié, salaire de formation...);
- des services de soutien facilitant la participation des résidants aux activités (garderie, transport...);
- la reconnaissance de l'importance de l'accès à un logement adéquat comme premier pas vers l'insertion en emploi.

Il faut cependant souligner les limites auxquelles fait face toute intervention visant l'insertion en emploi de résidants de logements sociaux, que ces logements soient communautaires ou publics :

- certains résidants ne sont pas aptes à s'insérer sur le marché du travail (personnes âgées, malades ou handicapées...);
- certains individus ont des besoins particuliers qui nécessitent d'autres services de soutien que ceux reliés à l'emploi (femmes monoparentales, personnes âgées, malades ou handicapées...).

L'apport du logement communautaire à la revitalisation urbaine

Il sera ici traité des trois volets de la revitalisation urbaine exposés en introduction, à savoir : l'amélioration du cadre bâti, l'amélioration du milieu de vie et l'amélioration du niveau de vie.

L'amélioration du cadre bâti

Les taux élevés de satisfaction par rapport au logement et à l'immeuble révélés par l'enquête menée dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve s'avèrent des indicateurs du bon état du parc résidentiel communautaire, du moins celui concerné par cette enquête.

Par contre, il y a une très faible proportion de logements communautaires dans Hochelaga-Maisonneuve (moins de 10 %). L'impact de ce type de logements sur l'amélioration du cadre bâti de l'ensemble du quartier est donc limité. Toutefois, on doit aussi tenir compte de l'influence du bon entretien de ces logements sur les autres propriétaires du quartier, mais cet effet exemplaire s'avère difficilement mesurable.

L'amélioration du milieu de vie

L'insertion des logements COOP et OSBL dans la trame urbaine fait en sorte que les différences sociales de leurs résidents ne sont pas soulignées par des différences physiques, ce qui favorise la cohésion sociale.

De plus, l'assurance d'un logement que procurent les COOP et OSBL d'habitation aux ménages moins solvables (près des deux tiers des répondants à notre enquête prévoient rester sur place au moins cinq ans) dans un contexte de gentrification et de pression à la hausse sur les coûts d'accès au logement de même que la mixité sociale qui existe dans certaines COOP d'habitation concourent à la mixité sociale d'un quartier comme Hochelaga-Maisonneuve.

L'amélioration du niveau de vie

L'enquête menée dans Hochelaga-Maisonneuve nous a montré que les résidents de logements COOP et OSBL présentent un potentiel en matière d'insertion en emploi. De plus, cette enquête révèle que plus de la moitié des répondants souhaitent rester dans ce quartier même si leurs revenus augmentaient. Ils sont satisfaits de leur logement et sont attachés au quartier.

Des interventions au chapitre de l'insertion en emploi ciblant les résidants SOS des logements COOP et OSBL contribueraient ainsi à rehausser, de façon endogène, le niveau de vie de la population du quartier. Il convient ici de signaler que 54 % des répondants de l'enquête connaissent les organismes d'aide en matière d'emploi, mais seulement 35 % y ont eu recours.

Conclusion

Le logement communautaire favorise l'insertion sociale en permettant :

- le respect du droit à un logement adéquat, le logement ayant une importance à la fois physique et symbolique;
- la création de relations de voisinage.

C'est également un milieu propice à l'insertion en emploi par :

- la stabilité résidentielle qu'il offre;
- les atouts que certains de ses résidants présentent;
- la possibilité de demeurer sur place même si les revenus augmentent.

Le logement communautaire constitue également un apport à la revitalisation urbaine par :

- l'amélioration du cadre bâti résidentiel;
- l'influence positive de cette amélioration sur l'image du quartier;
- la sécurité résidentielle des ménages moins solvables en évitant la stigmatisation sociale, dans un contexte de mixité sociale exogène, c'est-à-dire découlant de l'arrivée de nouveaux résidants mieux nantis;
- le potentiel d'insertion en emploi et d'augmentation de leurs revenus que ses résidants peuvent exploiter sans devoir déménager, contribuant ainsi à une mixité sociale endogène.

Il serait alors opportun :

- de reconnaître la valeur du logement communautaire du point de vue de l'éthique déontologique (il favorise le droit à un logement adéquat), de l'éthique utilitariste (il constitue un moyen aux fins de l'insertion sociale et de la revitalisation urbaine) et même, ce qui a été peu abordé dans le présent texte, de l'éthique du bien (il incarne la compassion, la solidarité l'entraide, la justice, etc.);
- de préserver la qualité du parc résidentiel communautaire;
- de promouvoir des mesures d'insertion en emploi et de réponse à divers besoins;

- d'augmenter la proportion des logements COOP et OSBL dans le stock locatif étant donné la place marginale que ce type de logements y occupe.

2.4 Le logement communautaire en Outaouais: un souci d'intégration et d'insertion sociale

Texte de Jacques L. Boucher, professeur, département de Travail social et des Sciences sociales, Université du Québec à Montréal (UQO)

Le logement communautaire dans l'Outaouais se présente comme une construction complexe à la fois sur le plan organisationnel et institutionnel. À titre d'exemple, il s'y trouve deux regroupements de coopératives d'habitation dont l'un des deux est un OSBL, Habitat urbain, et l'autre, la Fédération des coopératives d'habitation de l'Outaouais (FÉCHO), un regroupement de coopératives qui comprend aussi quelques OSBL comme membres auxiliaires (ou associés). Par ailleurs, un nouveau regroupement a été formé pour rassembler les OSBL de logement avec support communautaire dont des membres sont également membres auxiliaires de la Fédération des coopératives d'habitation, ce qui lui permet d'avoir accès à certains services. De plus, comme dans d'autres régions, quelques coopératives ne sont pas membres de l'un ou l'autre regroupements alors que des OSBL auraient des habitudes qui n'ont pas beaucoup à voir avec la nature et les pratiques d'une association.

Cette complexité est à la fois attribuable à un contexte historique particulier et à l'évolution de l'action collective dans ce secteur (Boucher, 2002a et b, 2001; Boucher et Inkel, 2001a et b). Par ailleurs, bien qu'elles adoptent des stratégies parfois différentes, plusieurs de ces organisations partagent des constantes quant aux intentions d'intégration et d'insertion sociale, de l'aménagement et de la vie de quartier, et enfin, dans une certaine mesure, sur la construction et le maintien du lien social. Nous examinons⁷ ces éléments à tour de rôle, selon les questions proposées pour cet atelier, à partir de résultats de recherches encore en cours dans certains cas, tant sur les coopératives (Lessard, 2003; Ntitangirageza, 2002) que sur les OSBL d'habitation avec support communautaire (Russell, 2003a et b). Il s'agit donc de résultats partiels et limités, suffisants cependant pour étayer ce que nous avançons.

⁷ Cette présentation est plus immédiatement redevable aux contributions de Marlène Lessard et Célinie Russell, étudiantes à la maîtrise en travail social à l'UQO et assistante de recherche. Madame Russell agit aussi comme secrétaire de rédaction de la revue *Économie et Solidarités*.

L'insertion sociale et professionnelle

Nous n'allons pas nous arrêter ici à la question de l'insertion sociale et à sa définition. Disons, pour bien nous comprendre, qu'elle est généralement envisagée comme devant passer par le travail et l'économique, donc l'insertion professionnelle. Mais la réalité montre qu'on doit la concevoir plus largement, comme un processus, une progression, comme passant aussi par l'exercice de la citoyenneté, divers modes de participation et d'implication dans le hors-travail, dont la prise en charge de son logement et l'insertion dans des réseaux sociaux (Eme, 1997 et 1998; Inkel, 2000). Prise dans ce sens, l'insertion sociale est proche d'un autre concept, l'intégration sociale, qui indique plutôt le passage du hors-social (l'exclusion ou la quasi-exclusion) à une inclusion plus ou moins approfondie dans la société, ce que des intervenants appellent souvent « la vie normale » ou encore le « milieu naturel » (Boucher et Inkel, 2001a).

Si l'on utilise comme repère le sens strict de l'insertion par l'économique, les coopératives de logement de l'Outaouais ne se sont pas préoccupées, jusqu'ici, de l'insertion sociale et professionnelle de leurs membres locataires. Elles s'en tiennent à leur mission première, l'accessibilité à du logement adéquat à un prix abordable que l'on réussit à maintenir en deçà des coûts du marché locatif privé. À cet égard, elles facilitent la stabilité domiciliaire, d'autant que certaines coopératives permettent à un même ménage le passage d'un type de logement à un autre selon l'évolution de ses besoins en concordance avec les « temps de la vie »⁸. C'est du moins le cas de *Reboul*, la plus ancienne coopérative d'habitation de l'Ouaouais et la deuxième au Québec (Lessard, 2003), qui peut l'offrir grâce à son volume d'unités de logement et à leur variété. De plus, les coopératives maintiennent le principe de la mixité sociale, ce qui contribue, à une certaine échelle du moins, à la cohésion sociale et conséquemment à l'insertion sociale prise au sens large. Enfin, la participation effective à l'une ou l'autre instances des coopératives de logement et à leurs activités collectives comme exigence de qualification de membre propriétaire constitue une forme d'implication citoyenne, d'*empowerment* ou de prise de contrôle sur son environnement, contrairement à

⁸ Si l'on a examiné un peu mieux le rapport entre le travail salarié et les temps de la vie (Gauillier, 1999), nous devrions tout autant tenir compte de modes d'insertion sociale et citoyenne différenciés dans le hors-travail selon les âges ou périodes de la vie.

la position de dépendance et de passivité du milieu locatif privé et même public⁹. Ainsi, bien que l'insertion professionnelle n'entre habituellement pas dans les intentions des coopératives de logement de l'Outaouais, du moins à notre connaissance, il reste qu'elles contribuent à l'insertion sociale, à l'insertion citoyenne ou « civile » (Eme, 1997 et 1998).

De leur côté, des OSBL de logement avec support communautaire que nous avons examinées, *Mon Chez Nous*, les *Œuvres Isidore Ostiguy* et les *Habitations Nouveau Départ*, placent dans leurs objectifs l'insertion sociale prise au sens large et pensent même contribuer à l'insertion professionnelle dans certains cas de personnes moins fragiles. En effet, au moment de l'élaboration collective du projet de *Mon Chez Nous* comme entrepreneur de logement avec support communautaire, son principal promoteur¹⁰ projetait qu'idéalement, une telle organisation devrait être arrimée à des entreprises d'insertion par le travail, coopératives ou associatives, capables de fournir formation et stages de travail ou emplois à des personnes fragilisées. Dans la planification du premier projet de ce type dans la région, *Mon Chez Nous* prévoyait s'appuyer sur un consortium d'organisations membres en vue d'interventions larges et variées de soutien à l'intégration sociale qui pourrait aller jusqu'à l'insertion par le travail (Boucher et Inkel, 2001b).

Jusqu'ici, ces expérimentations ont surtout contribué à l'intégration sociale, ou à l'insertion sociale prise au sens large, de leurs locataires. Leur plus grand succès consiste à assurer la stabilité des personnes sélectionnées dont plusieurs avaient connu, assez récemment, l'errance et la plus grande solitude (Russell, 2003a et b). Chez presque tous les locataires, cette intégration sociale de base se manifeste rapidement et se maintient. Plusieurs d'entre eux progressent dans l'insertion, entre autres en assumant des responsabilités sur le plan de l'entretien du bâtiment, par le soutien mutuel entre locataires et en participant à la gestion de l'organisation (assemblée des locataires, conseil d'administration). Cette stabilité acquise leur permet aussi de renouer avec des réseaux sociaux de proximité, que ce soit leurs familles ou encore le voisinage. Certains progressent même dans une implication

⁹ Encore que dans ce dernier cas, il s'expérimente des prises de parole non négligeables avec les Associations de locataires de HLM. On peut aussi se référer aux expériences des régies de quartier en France (Eme, 1997).

¹⁰ Il s'agit d'une information personnelle communiquée à l'hiver 1996 et dont nous avons pris bonne note.

citoyenne par le bénévolat. Enfin, quelques rares personnes prévoient s'impliquer dans un processus de formation et tenter de s'insérer dans le travail salarié. Or, il faut bien prendre conscience que la plupart des personnes résidentes dans ce type de logements sont fragilisées non seulement socialement et culturellement, mais également physiquement et très souvent aussi sur le plan psychologique. En dépit de ces limites subjectives, ce type d'intervention arrive donc à des résultats probants, surprenants même dans certains cas.

Il reste que ces initiatives comportent des limites, particulièrement sur le plan des ressources, tellement elles demeurent fragiles objectivement. Pour leurs interventions et services, elles ne peuvent compter, en bonne partie, que sur leurs propres ressources extrêmement limitées pour fournir le support communautaire. D'un côté, il n'est pas simple pour les organisations communautaires impliquées dans le consortium de Mon Chez Nous d'intervenir au jour le jour auprès des locataires, d'autant que leurs ressources sont restreintes de leur côté aussi. Or, un soutien communautaire efficace exige une présence quotidienne, surtout dans les projets qui s'adressent à des personnes très fragiles sur divers plans. Il n'est donc pas surprenant que l'intervention tende à se professionnaliser. En même temps, comme tous les locataires sont également démunis économiquement, les revenus de location n'assurent pas de surplus qui pourraient financer un tel type d'intervention. Il va de soi que des OSBL se tournent du côté de l'État québécois qui, jusqu'à maintenant, n'a pas intégré ce besoin dans la mission de l'un ou l'autre de ses ministères.

Il n'en demeure pas moins qu'en dépit des fragilités et limites relevées, le logement communautaire dépasse, comme impact social, le seul accès à un toit, fût-il de très bonne qualité. Il contribue, soit directement ou intentionnellement, soit indirectement comme une sorte d'externalité positive, à l'insertion sociale, prise dans un sens large d'intégration sociale du moins, mais qui s'approfondit jusqu'à l'exercice de la citoyenneté active et, dans certains cas, jusqu'à l'insertion professionnelle. Les résultats ne s'arrêtent pas à la seule dimension personnelle toutefois : un examen un peu attentif des projets réalisés démontre que cette forme de logement contribue aussi à la revitalisation du milieu, tant sur le plan social que de l'aménagement.

La vie de quartier

L'histoire du logement communautaire dans le secteur urbain de l'Outaouais montre que ce mode d'intervention a été fortement orienté vers la préservation de quartiers menacés ainsi que vers la conservation et la rénovation d'un bâti en voie de détérioration. Les coopératives s'y sont appliquées dès la première partie des années 1970 pour contrecarrer les effets des importantes expropriations domiciliaires dans le secteur historique de Hull et prévenir les spéculations foncières (Poirier, 1986; Lessard, 2003). En effet, la première coopérative de logement de la région et l'une des premières du Québec, Reboul, qui a vu le jour en 1974, a été la première intervention dans une perspective de la construction d'un modèle alternatif, alors que l'action collective avait été, jusque là, orientée vers la contestation, la défense des droits et la revendication auprès de l'État et des pouvoirs publics locaux (Boucher, 2003).

Dans un premier temps, Reboul a réussi à mettre la main sur des espaces, qui avaient fait l'objet d'expropriations et qui étaient convoités par la spéculation, pour y développer du logement locatif. Dans un second temps, cette coopérative et d'autres ultérieurement sont arrivées à préserver et à réhabiliter plusieurs logements de divers types. Dans certains cas, les acquisitions visaient à empêcher de possibles expropriations ou du moins la démolition qui aurait facilité la spéculation foncière. Derrière ces stratégies, certains leaders du mouvement coopératif dans le secteur de l'habitation de l'Outaouais, du moins ceux de Reboul, véhiculaient une vision de type utopiste, une sorte de projet de société basé en bonne partie sur le modèle coopératif. De façon plus pragmatique et stratégique, on voulait créer une masse suffisante d'habitations coopératives concentrée dans le secteur traditionnel de la ville, l'Île de Hull, de façon à établir une pression suffisante sur le marché du logement locatif et à en ralentir la montée de coûts.

Pour diverses raisons, le développement du logement coopératif a stagné au cours des années 1990 dans la région. À partir du milieu de cette décennie, ce sont plutôt des OSBL nouveau genre qui ont repris l'initiative des alternatives collectives, en offrant du logement avec support communautaire pour personnes ou ménages fragiles. En dépit d'une première étape de développement ralentie par la résistance des voisinages, Mon Chez Nous a fini par s'implanter en retapant des bâtiments existants, dont plus récemment une ancienne maison de chambres. Au point de départ, avec sa Phase I (rue Laval), cette organisation a réhabilité

un cinéma désaffecté. Dès l'implantation, Mon Chez Nous est allé chercher l'appui du voisinage en l'invitant à participer à la démarche, en accordant à un porte-parole du milieu une place à son conseil d'administration, ce qui a contribué à briser les résistances. En plus de porter fruit en termes de stabilisation des personnes, cette expérience a, en quelque sorte, donné ses lettres de créance à ce genre d'intervention dans la région, tant auprès des autorités que de la population. Cette jonction entre cette organisation et le voisinage a assuré non seulement une reconnaissance sociale et institutionnelle¹¹ de ce type de logement, mais elle aide sans doute à éviter la ghettoïsation des personnes fragiles, une condition essentielle à leur intégration dans la communauté.

Ainsi, les OSBL de logement avec support communautaire contribuent actuellement à la revitalisation à la fois du bâti et à la vie sociale d'un milieu, comme les coopératives l'ont fait avant eux. Certes, cette action est modeste, mais sa portée symbolique pourrait avoir des suites sur le plan de la mixité, de la solidarité et de la cohésion sociale bien que la reconnaissance sociale n'est jamais acquise une fois pour toutes, surtout si des difficultés devaient s'accumuler¹². En effet, la prévention passe tant par la qualité du support communautaire que par l'entretien de liens féconds avec les voisinages. Encore là, la poursuite de ces expérimentations est confrontée à l'insuffisance des ressources. Par ailleurs, les organisations coopératives semblent songer à développer de nouveaux types de projets pour répondre à de nouveaux besoins en faisant appel à des modes de financement mixtes. C'est du moins ce que vise la FÉCHO mais aussi d'autres organisations du réseau des coopératives d'habitation du Québec.

Ainsi, résolument ancrées dans les communautés locales, de plus en plus préoccupées par les défis actuels de l'intégration et de l'insertion sociale tout comme par des besoins nouveaux, les entreprises de logement communautaire pourraient devenir une clé importante dans la construction du lien social et la préservation de la cohésion sociale.

¹¹ Bien que la ville de Hull du temps avait déjà appuyé le projet, cet acquiescement de la communauté environnante a certainement contribué à renforcer la volonté de cette institution de soutenir des projets semblables au cours des années qui ont suivi, d'autant que le problème du logement se faisait de plus en plus sévère dans le secteur urbain de la région.

¹² À cet égard, des responsables ont remarqué que l'absence, pendant un certain temps, d'un intervenant qui assure le support communautaire avait provoqué une certaine détérioration du climat général d'un établissement.

Le lien social

En plus de l'accessibilité à un logement adéquat pour des individus aux revenus modestes, l'une des premières questions qui surgit à propos des entreprises collectives dans le secteur du logement concerne leur capacité de produire du lien social. Plus précisément, ce genre d'habitation reproduirait-il la tendance au repli individualiste dans l'habitation ou inversement, la mobilité ou l'instabilité relativement élevée dans le logement locatif privé ? Faciliterait-il plutôt les interactions de voisinage et avec le quartier ainsi que la stabilité et l'identité au milieu?

Ces questions revêtent une grande acuité sur le plan de la cohésion sociale entre autres. La question de la cohésion sociale a été exacerbée par des phénomènes comme les révoltes qui ont surgi dans des « cités » aménagées en grandes tours d'habitation dans la banlieue des grandes villes européennes. En Amérique du Nord, ce problème social s'est plutôt localisé près des centre-ville, dans ce que l'on a appelé les *inner cities*. Le découpage spatial selon des strates ou des classes sociales n'est pas nouveau, il s'est implanté, dès la poussée de l'industrialisation au tournant du XIXe siècle, selon une configuration séparant distinctement les quartiers ouvriers des quartiers bourgeois qui abritaient les patrons. La question sociale actuelle concerne plutôt de nouvelles formes d'anomie et de solitude, de ghettoïsation qui frappent certains groupes identifiés selon des espaces d'habitation avec tout ce que cela comporte de stigmatisation.

Les projets de logement avec support communautaire sont directement orientés, en Outaouais comme ailleurs, vers la revitalisation du lien social pour des personnes qui vivent isolées ou encore désarticulées dans leurs rapports avec la société : disqualification et désaffiliation, quasi-exclusion sociale, errance épisodique, etc. Or, nous l'avons déjà souligné, cette forme d'habitation a tôt fait de démontrer sa capacité de stabilisation de personnes fragiles et instables (Russell, 2003a et b; Ducharme et Vaillancourt, 2002; Jetté et alii, 1998). En plus de les aider sur ce plan, ce mode d'intervention leur permet d'assumer progressivement des conditions et des responsabilités de la vie civique, y compris dans leurs rapports avec le voisinage et des organisations de la société civile.

Parallèlement, la construction du lien social dans les coopératives passe surtout par l'identité au projet, l'implication dans l'organisation et l'objectif de la mixité sociale. Mais

il y a risque, là aussi, que l'organisation et ses membres se replient sur eux-mêmes en dépit d'une valeur de mixité sociale solidement ancrée dans le logement coopératif. Les coopératives de logement sont de plus en plus interpellées à s'impliquer dans l'édification de réponses à de nouveaux besoins et à trouver de nouvelles avenues pour financer, avec ou sans le soutien de l'État, le développement de logements abordables. Que ce soit du côté des OSBL ou des coopératives, la construction du lien social est étroitement reliée aux conditions de vie, à leur amélioration et à la participation civique plutôt qu'aux relations sociales développées autour du travail.

Conclusion

En conclusion, il faut noter les limites externes et internes du logement communautaire dans l'Outaouais, qui se reproduisent sans doute ailleurs aussi. Nous pouvons en noter deux principales ici : l'impasse du financement du support communautaire et l'éparpillement organisationnel. Dans le premier cas, les solutions ne peuvent pas venir de l'intérieur des entreprises associatives seulement. Parce que ces dernières s'adressent à des personnes particulièrement fragiles et qu'elles préviennent ou évitent des coûts autrement plus élevés de séjours prolongés ou répétitifs dans des dispositifs de soins lourds comme l'hospitalisation ou, dans certains cas, de prévention par emprisonnement à la suite de délits, elles devraient être reconnues par les pouvoirs publics comme un des rouages du système de redistribution, non seulement en vue de l'accès à l'habitat, mais aussi à l'intégration ou à l'insertion sociale et citoyenne. La responsabilité étatique à cet égard apparaît évidente.

Sur le plan de la coordination, les organisations elles-mêmes sont appelées à trouver leurs propres réponses. Comme la question de l'habitat est devenue une réalité sociale complexe, il va de soi que les modèles de réponses aux besoins varient, que de nouveaux acteurs émergent dans ce secteur et innovent pendant que des acteurs plus anciens renouvellent leurs interventions. Cette réalité rend nécessaire l'invention de nouveaux modes de coordination ou de gouvernance. S'il importe de parer à l'éclatement et à la concurrence ouverte entre organisations collectives par rapport à l'accès aux ressources d'une part, un processus de monopolisation ou encore de gestion centralisée et technocratique bloquerait rapidement l'espace à l'innovation d'autre part. Sans doute vaut-il mieux penser en termes

de réseaux, qui laissent l'espace nécessaire à l'invention, mais des réseaux organisés qui rendent possible les négociations et partenariats entre les différents acteurs, dont les pouvoirs publics.

Références bibliographiques

BOUCHER, Jacques L. (2001). « Le logement avec support communautaire : une nouvelle approche d'insertion sociale », dans Jacques L. Boucher, Guéorgui Fotev et Svetla Koleva (dir.) *Mutations de société et quête de sens*, Sofia, Éditions LIK, p. 163-176.

BOUCHER, Jacques L. (2002a). « Logement, fragilités et développement local : l'évolution de l'action communautaire en Outaouais », dans Louis Favreau, Martin Robitaille et Daniel Tremblay (dir.), *Quel avenir pour les régions?*, Gatineau, Université du Québec en Outaouais, Chaire de Recherche du Canada en Développement des collectivités, p. 231-242.

BOUCHER, Jacques L. (2002b). « Community Organization and Housing in the Mental Health Sector : Supporting the Poor in the Outaouais Region », dans L. Thériault (dir.), *Community-based Organizations and Human Services*, University of Regina, Faculty of Social Work, p. 21-30.

BOUCHER, Jacques L. (2003). « Vers un nouveau modèle associatif dans le secteur du logement au Québec », *Sociologies pratiques*, à paraître.

BOUCHER, Jacques L. et André Inkel (2001a). *Santé mentale, hébergement communautaire et logement social : les cas Maison Réalité et Habitations Nouveau Départ*, Université du Québec à Hull, CRDC, cahier no PES.20.

BOUCHER, Jacques L. et André Inkel (2001b). *Le mouvement communautaire et le logement social : les cas de Logemen'occupe et Mon Chez Nous*, Université du Québec à Hull, CRDC, cahier no PES.19.

DUCHARME, Marie-Noelle et Yves Vaillancourt, avec la collaboration de François Aubry (2002). *Portrait des OSBL d'habitation sur l'Île de Montréal*, Université du Québec à Montréal, LAREPPS et FOHM.

EME, Bernard (1997). « Les régies de quartier, creuset de lien civil », *Économie et Solidarités*, vol. 28, no 2, p. 33-54.

EME, Bernard (1998). « Participation sociale et formes plurielles d'insertion », dans Jacques Defourny, Louis Favreau et Jean-Louis Laville (dir.), *Insertion et nouvelle économie sociale*, Paris, Desclée de Brouwer, p. 293-320.

GAULLIER, Xavier (1999). *Les temps de la vie. Emploi et retraite*, Paris, Éditions Esprit.

INKEL, André (2000). *L'insertion sociale des personnes marginalisées et proches de la grande pauvreté : analyse d'une intervention auprès des sans-abri dans l'Outaouais*, Université du Québec à Hull, mémoire de maîtrise, Cahiers de la CRDC no MM2.

JETTÉ, Christian, Luc Thériault, Réjean Mathieu et Yves Vaillancourt (1998). *Évaluation du logement social avec soutien communautaire à la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)*, Université du Québec à Montréal, LAREPPS.

- LESSARD, Marlène, sous la dir. de Jacques L. Boucher, (2003). *Reboul : de l'utopie aux contraintes de développement*, Université du Québec en Outaouais, CÉRIS, rapport de recherche.
- NTITANGIRAGEZA, Gérard, sous la dir. de Jacques L. Boucher (2002). *Une pionnière du logement coopératif en Outaouais et au Québec*, Université du Québec en Outaouais, CÉRIS, rapport de recherche.
- POIRIER, Roger (1986). *Qui a volé la rue Principale?*, Montréal, Éditions du Départ.
- RUSSELL, Célinie, sous la dir. de Jacques L. Boucher (2003a). *Mon Chez Nous et le développement du logement avec support communautaire dans l'Outaouais*, Université du Québec en Outaouais, CÉRIS, rapport de recherche.
- RUSSELL, Célinie, sous la dir. de Jacques L. Boucher (2003b). *Les Œuvres Isidore Ostiguy et le renouvellement du support communautaire dans le secteur du logement*, Université du Québec en Outaouais, CÉRIS, rapport de recherche.

3. Quel avenir pour le logement communautaire ?

3.1 Rappel historique du logement communautaire

Texte de André Fortin, Caisse d'économie des travailleuses et travailleurs du Québec

La Caisse d'économie Desjardins des travailleuses et travailleurs (Québec) a toujours été très impliquée dans la réalisation de projets communautaires (OBNL et coopératifs) et a développé, au cours des années, une expertise très spécifique dans ce domaine économique. Elle est donc bien placée pour tracer brièvement l'histoire ou les origines du logement communautaire au Québec, une histoire qui peut être divisée en quatre périodes de développement :

- Les premières expériences (coopératives de construction et Coop-habitat);
- Les années de développement (1973-1986);
- Les années de repli (1986-1996);
- Le redéveloppement (1996 à aujourd'hui).

Nous nous attarderons principalement aux trois premières périodes puisque la dernière, l'époque actuelle, est bien connue des participantes et participants du colloque. De celle-ci, nous traiterons surtout des conditions de mise en œuvre au plan politique et social.

Les premiers projets de logements coopératifs

Les premiers projets de logements coopératifs réfèrent plutôt à des projets de coopératives de construction. À l'instar de bien des initiatives sociales de l'après guerre, ils sont portés principalement par l'Église. Celle-ci, à travers le soutien qu'elle apporte aux coopérateurs, réalise sa doctrine sociale qui est en soi une condamnation du communisme et une critique du capitalisme porteur d'exclusion. Ces coopératives sont très éphémères puisqu'elles sont dissoutes dès la fin des travaux de construction. Ce sont en fait des coopératives qui ne durent que la période de chantier.

Le soutien du clergé est important, particulièrement dans l'accompagnement. Les paroisses sont, d'une certaine façon, les ancêtres des GRT d'aujourd'hui. L'inverse est également vrai, certains travailleurs de GRT auraient été en mesure de faire de très bons curés!!!

En termes quantitatifs, on retient de cette période de pré-développement que peu de ces coopératives ont été créées (environ une quarantaine).

Comme autre projet, l'expérience Coop-Habitat (1967 à 1971) mérite d'être souligné. Coop-Habitat, une structure très centralisée, avait fait l'acquisition et la transformation de plus de 1 500 logements en trois ans. Par contre, les usagers étaient exclus du processus décisionnel. En fait, Coop-Habitat était avant tout une tentative technocratique pour faire du logement autre que public. À la cessation des activités de la fédération, plus de la moitié de ces logements ont été repris par la SHQ.

Que retenir de cette première période ?

Des coopératives de construction : leur caractère éphémère peu porteur de changement à long terme en termes économique et social. De l'expérience Coop-Habitat : la nécessité de réaliser, en amont d'un projet de logement communautaire, un arrimage plus fort avec la communauté et les usagers.

Les années de développement (1973-1986)

À l'instar des réalisations du domaine de l'économie sociale, le développement de logements communautaires résulte de la présence de besoins non comblés par l'économie marchande ou publique. Il découle d'une volonté des milieux et des locataires de s'investir et d'être plus responsables de la dimension logement.

Ce développement se réalise à travers différents programmes. Plus de 66 % des logements OBNL et 62 % des logements coopératifs sont créés durant cette période, principalement par des programmes fédéraux. Même que ces niveaux de production sont particulièrement concentrés entre 1980 et 1986 grâce à un programme très important appelé dans le milieu, *programme 56.1*.

La principale différence avec l'époque antérieure est la présence d'acteurs locaux de développement dans la réalisation des projets. C'est en effet à cette époque que nous observons l'arrivée et le déploiement rapide des groupes de ressources techniques ou GRT. Les GRT sont des créations locales qui agissent comme de véritables Centres locaux de développement (CLD) spécialisés dans les projets de logements communautaires. En plus d'une aide technique, ils voient à la formation des membres dans une perspective

d'*empowerment*. Durant cette période, la production des GRT est principalement concentrée autour des coopératives d'habitation tandis que le réseau des habitations populaires, formé à l'initiative du mouvement Desjardins, est à la base du développement des OBNL.

Cette pratique fort bien ancrée localement (on n'a qu'à prendre connaissance de la composition des conseils d'administration des GRT) ouvre une voie prometteuse en termes d'implication de la société civile dans le développement communautaire. Cette emprise du développement en amont par la collectivité trouve également écho en aval par la mise en place de regroupements. Effectivement, le secteur coopératif s'organise par le biais des fédérations régionales et de la Confédération. Le secteur OBNL, quant à lui, prend plus de temps à s'organiser. Il se structure d'abord dans la région de Montréal et ensuite dans d'autres régions et à l'échelle provinciale.

L'intervention directe du gouvernement québécois se fait à travers l'intégration de plusieurs programmes (Loginove, Logipop, Corvée-habitation) communément appelés dans le milieu « programmes intégrés québécois ». À la différence des programmes fédéraux, ils se caractérisent par des mises de fonds relativement importantes et par un soutien ciblé aux ménages à faible revenu.

De façon générale, ces années de développement sont marquées par la réalisation de projets de petite taille (surtout pour les coopératives), fortement enracinés dans leur milieu.

Les années de repli (1986-1996)

Les années de fort développement (1976-1986) sont influencées par une entente entre le gouvernement fédéral et celui du Québec qui concentre la création de logements pour les ménages à faible revenu à l'intérieur du programme à frais partagés *PSBL-P* et celle du logement économique dans le programme fédéral *PHI* destiné aux coopératives d'habitation. Le premier programme étant très ciblé en termes de clientèle a donné lieu rapidement à une augmentation importante de la proportion d'OBNL, une augmentation facilitée par deux volets du programme : celui des personnes âgées en perte d'autonomie (PAPA) et celui dédié aux personnes en situation d'exclusion (sous différentes

thématiques). Ce développement étant en aval d'un plus large mouvement de désinstitutionalisation dans le secteur de la santé, particulièrement en santé mentale.

Le ciblage de clientèle entraîne également un resserrement des différentes normes de gestion, budgétaires et autres (exemples : Baux types et règlement sur l'attribution des logements). L'autonomie des projets est donc nettement moins grande que dans les programmes antérieurs.

Le terme « repli » devient un euphémisme en 1994 au moment où le gouvernement fédéral se retire complètement du financement du logement, incluant la création de nouveaux logements publics. Le programme québécois étant à frais partagés, le gouvernement libéral en place décide de suivre les traces de son homologue fédéral. Dès lors, la production de logements sociaux, incluant les logements publics, est « stoppée ».

Face à cette situation, le mouvement du logement communautaire réagit et intervient avec d'autres partenaires sur la scène politique profitant notamment de la campagne électorale de 1995. Il parvient, dans un effort de négociation impliquant plusieurs composantes du mouvement, à mettre en place un programme dit expérimental, le Programme d'achat-rénovation en coopératives et en OSBL (le *PARCO*), qui reprend l'orientation générale de l'aide à la mise de fonds assortie d'un soutien ciblé aux personnes à faible revenu.

Ce programme sera par la suite mis de l'avant dans le cadre du sommet socio-économique de 1996 et donne lieu à un type de gouvernance novateur par la création du Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC) et du programme AccèsLogis.

Le redéveloppement (1996 à aujourd'hui)

Le redéveloppement se réalise dans des conditions très différentes des périodes précédentes avec deux niveaux de préoccupations portés par les diverses composantes du mouvement.

D'une part, une préoccupation, plus manifeste, concerne la gestion du parc existant. Certains projets collectifs sont, en effet, depuis peu, repris par la SCHL en raison de situations financières difficiles et sont alors extraits du secteur non-spéculatif et remis sur le marché privé. D'autre part, nous observons plusieurs problèmes découlant, soit du faible

niveau d'entretien des ensembles coopératifs ou collectifs, soit liés à la dimension associative qui mériterait d'être bonifiée.

Le redéveloppement donne également lieu à des partenariats assez novateurs. La réalisation d'activités de suivi de coopératives par trois fédérations régionales de coopératives, au nom de la SHQ, apparaît comme une expérimentation assez réussie qui permet au mouvement de structurer, en aval d'une proposition mise de l'avant par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC), un concept d'agence de gestion du parc de logement coopératif par le secteur de l'économie sociale.

Au niveau de la réalisation de projets, la mise en place du FQHC donne lieu à une gouvernance collective qui n'aurait pu être imaginée dix ans auparavant. En date du 28 février 2003, ce sont plus de 4 000 logements qui ont été réalisés par ce programme, dont 66 % sous la forme d'OBNL.

Les réseaux porteurs sont maintenant à pleine maturité et s'inscrivent dans un rapport à l'État marqué par le partenariat.

3.2 Évolution et tendances des politiques d'habitation

par Francine Dansereau, chercheure, INRS-Urbanisation, Culture et Société

Les perspectives des politiques d'habitation et leurs impacts pour le logement communautaire, les grandes tendances des politiques et interventions en Europe et aux États-Unis, tel est le sujet abordé dans les lignes qui suivent. Sera considéré ensuite dans quelle mesure ces tendances sont appelées à se développer au Québec au cours des prochaines années. Les prochains propos vont viser trois points :

- La montée de l'accèsion à la propriété
- Les dynamiques de transformation du secteur locatif et les réponses aux problèmes des plus démunis
- L'importance des aides à la personne

La montée soutenue de l'accèsion à la propriété

La principale convergence entre pays est sans doute la montée généralisée de l'accèsion à la propriété, montée encouragée et soutenue par des incitations diverses des pouvoirs

publics. C'est au Royaume-Uni que les changements ont été les plus radicaux et les plus idéologiquement marqués, avec l'arrivée au pouvoir des conservateurs en 1979. L'introduction en 1980 du *Right to Buy*, droit reconnu aux locataires du parc social (en général municipal : *Council Housing*) d'acheter leur logement, à des conditions très avantageuses (rabais par rapport à la valeur marchande pouvant atteindre 60 % pour une maison ou 70 % pour un appartement) correspond à une double volonté :

- étendre à la quasi-totalité des ménages à revenu modeste la possibilité d'accéder à la propriété (alors que les formes antérieures d'encouragement s'adressaient aux couches moyennes et aux fractions les mieux nanties de la classe ouvrière);
- réduire massivement le stock de logement social géré par les municipalités.

Le droit à l'achat connaît rapidement une grande popularité. En 2001, plus du quart des HLM municipales qui existaient en 1980 ont été vendues à leurs occupants, soit un total d'environ 1,5 millions de logements. Il s'agit des logements les plus attractifs en termes de localisation et de qualité physique.

D'autres mesures de moindre envergure ont aussi été lancées dont une formule de propriété partagée (*Shared Ownership*) qui favorise l'accession *progressive* à la propriété chez des ménages n'ayant pas les moyens d'assumer une hypothèque ordinaire. Le titre de propriété est partagé entre un propriétaire bailleur (municipalité ou association de logement) et l'occupant. Ce dernier en achète une partie (entre 25 et 75 %) et verse un loyer subventionné pour la partie restante. Il peut, par la suite, acquérir des parts supplémentaires jusqu'à l'acquisition complète. On peut aussi mentionner le *Tenants' Incentive Scheme* qui cherche à inciter des locataires en HLM à acheter des logements du marché privé afin de libérer leur logement au profit d'un ménage « plus nécessiteux ». Cette initiative est remplacée, en avril 1999, par le programme *Homebuy* qui évite de passer par la formule de la propriété partagée. L'accédant peut obtenir un prêt d'un RSL (association de logement reconnue comme *Registered Social Landlord*) qui reçoit une subvention gouvernementale à cette fin; ce prêt n'est remboursable qu'au moment de la revente mais le montant du remboursement sera alors basé sur la valeur de revente du bien. L'accédant se trouve à assumer une plus grande part de responsabilité, ce qui lui donne le sentiment d'être pleinement propriétaire, et la simplicité du système satisfait les prêteurs car aucun bail

locatif ne vient compliquer la vente si l'accédant éprouve des difficultés à s'acquitter de ses obligations financières.

Il est à souligner que l'élargissement de l'accès à la propriété au cours des années 1980 s'est avéré une opération coûteuse pour le trésor public en raison notamment de la déductibilité des intérêts hypothécaires versés pour l'acquisition d'une résidence principale. Aussi, le gouvernement conservateur a-t-il réduit progressivement cette déduction à compter de 1990 et le gouvernement travailliste l'a finalement abolie en 1999, libérant en principe des fonds publics pour des mesures plus ciblées en habitation.

Mentionnons qu'aux États-Unis la déductibilité des intérêts hypothécaires est toujours en vigueur, ce qui contribue à soutenir la progression de l'accession à la propriété que le plan stratégique 2000-2006 du *Housing and Urban Development* (HUD) propose de faciliter notamment auprès des ménages à revenu modeste ou des groupes minoritaires.

En France, le grand tournant dans le sens de l'encouragement à la propriété d'occupation remonte à la réforme du financement du logement de 1977 qui privilégie les aides à la personne (allocations logement à verser indifféremment du statut d'occupation) et offre aux ménages de conditions modestes des aides à l'accession à la propriété sous forme de prêts à taux avantageux, les PAP ou « prêts aidés à l'accession à la propriété », désignés comme un véhicule d'« accession sociale ». Les PAP ont fortement contribué à l'essor de la propriété d'occupation en France. Mais au début des années 1990, le nombre de prêts aidés chute dramatiquement suite aux réticences des organismes prêteurs devant les problèmes de surendettement vécus par de nombreux accédants. L'État décide, en 1995, de relancer l'accession sociale en instituant le « prêt à taux zéro », un prêt remboursable sans intérêt qui peut se cumuler à d'autres prêts sans cependant excéder 50 % de ces derniers. La formule connaît un vif succès : de 1996 à 1999, 362 000 logements ont bénéficié de ce prêt. Son coût est cependant élevé pour l'État et nombre d'observateurs s'inquiètent de la qualité médiocre des logements produits, surtout dans le neuf, et de leur contribution à l'étalement urbain que les politiques urbaines cherchent par ailleurs à contrer.

Si le Royaume-Uni et la France fournissent des exemples de politiques fortes d'encouragement à la propriété d'occupation, d'autres pays ont aussi manifesté de nettes volontés dans ce sens. Signalons, entre autres, l'Irlande, qui a mis en branle des mesures

très proches de celles adoptées au Royaume-Uni. De même, les Pays-Bas ont, depuis les années 1990, engagé une politique de vente de logements sociaux à leurs occupants dans le cadre d'une opération plus globale de démunicipalisation du logement social au profit d'entités autonomes (les *woningcorporaties*) aptes à intervenir sur le marché privé et à recueillir pour ce faire des financements de sources diverses. Il s'agit d'un transfert semblable à ce qui s'est fait au Royaume-Uni; cependant la vente de logements sociaux aux occupants n'a pas atteint, et de loin, l'échelle à laquelle elle s'est déroulée au Royaume-Uni, en partie parce que les avantages consentis aux acheteurs ont été beaucoup moindres.

Les transformations des marchés locatifs : résidualisation du logement social et responsabilités accrues des acteurs associatifs

De façon globale, le corollaire des incitations à l'accession à la propriété dans les pays dotés d'un parc social important a été la « résidualisation » du logement social, expression utilisée pour décrire la piètre qualité du stock n'ayant pas trouvé preneur de même que l'appauvrissement des populations desservies et la concentration des ménages en difficulté dans des zones d'habitat dégradé. On connaît la problématique française des banlieues en difficulté ciblées par divers programmes et dispositifs de la « politique de la ville » depuis 25 ans, allant du développement social des quartiers aux contrats de ville et d'agglomération. Au Royaume-Uni, des constats semblables ont amené le gouvernement New Labour à créer, en 1998, la *Social Exclusion Unit* qui a mis en place toute une panoplie d'initiatives visant simultanément à relancer les économies locales et à restaurer la qualité de l'habitat, en particulier dans les zones d'habitat social dégradé. L'idée centrale de ces approches territorialisées est de lier les actions sur le cadre de vie (logement et environnement) à celles touchant l'éducation, le développement social des groupes fragilisés, l'accès à l'emploi et la sécurité publique. Pour déstigmatiser et redynamiser les milieux en panne, on mise sur la mixité des modes d'occupation et des couches sociales. C'est une des ambitions, par exemple, du programme *Starter Home Initiative* au Royaume-Uni qui entend privilégier les projets de construction ou de rénovation de logements en accession à la propriété dans des zones auparavant constituées exclusivement de HLM ou dans d'anciens *Brownfields* reconvertis à des fins résidentielles. En France, le Prêt locatif à usage social (PLUS), mis en place en 1999 pour financer la construction ou l'acquisition-rénovation de logements sociaux, cherche à élargir la clientèle aux deux extrémités de

l'échelle sociale, en réservant 30 % des logements aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des revenus plafonds et en prévoyant l'accueil de 10 % de ménages dont les revenus dépassent de 20 % ces mêmes plafonds. À une échelle plus large, celle des agglomérations, la mixité sociale est également promue par l'État français : les communes situées dans des agglomérations de 50 000 habitants ou plus sont incitées à organiser une diversité de l'habitat, notamment en s'assurant que leur stock de logements comporte au moins 20 % de logements sociaux.

Mais le parc social n'est pas le seul à subir des mutations. Le parc locatif privé vit, lui aussi, des formes de résidualisation et de fragmentation. La raréfaction de l'offre locative, les difficultés d'accessibilité financière et les déficits de qualité ont suscité des interventions publiques diverses au cours des dernières années. Signalons, par exemple, la résurgence en France de la thématique du « logement décent » et de la lutte contre l'insalubrité : depuis janvier 2002, un décret d'application des dispositions de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) visant ces matières précise les exigences minimales auxquelles doit correspondre tout logement; dans les cas de non-conformité et, de façon générale, dans les situations d'insalubrité, les pouvoirs des locataires (ou des associations agissant en leur nom) et ceux des autorités locales se trouvent renforcés et les procédures administratives et judiciaires requises sont simplifiées. En Belgique, où le parc locatif privé, longtemps demeuré le parent pauvre des aides à la construction et à la rénovation présente de sérieux problèmes de qualité physique en raison de son ancienneté et d'un manque d'entretien chronique, on a introduit un dispositif semblable dans les années 1990. Le permis de location, conditionnel à l'obtention d'un certificat de conformité de la municipalité, vise à assurer la conformité des logements privés loués à titre de résidence principale dans des immeubles datant d'au moins 20 ans aux normes minimales d'habitabilité et de salubrité. L'application du dispositif procède de manière progressive et elle est assortie de subventions à la réhabilitation pour les propriétaires qui s'engagent à louer à des clientèles « sociales », par l'intermédiaire d'un opérateur immobilier à vocation sociale (société immobilière de service public, agence immobilière sociale).

Ceci nous amène à discuter des rôles de gestionnaire, d'agent de médiation et d'accompagnement social que jouent les associations intervenant aux confins de l'immobilier et du social et qui sont de plus en plus utilisées en Belgique comme au Royaume-Uni, en France ou aux Pays-Bas comme acteurs clés dans la livraison des services logement aux ménages démunis, voire « exclus ». Le transfert de responsabilités pour la gestion du logement social de sociétés municipales vers des associations ou organismes communautaires financièrement autonomes est une tendance lourde, qui s'inscrit dans un mouvement plus large de prise en charge des ménages en grande difficulté, dont les sans-abris, par le secteur communautaire. En France, la loi de 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, puis la loi de 1998 relative à la lutte contre les exclusions sont venues encadrer et soutenir financièrement des pratiques émergentes concernant la solvabilisation des ménages non ou mal logés, la sous-location à des personnes en réinsertion sociale de logements du secteur privé par des associations qui interviennent par la formule dite des « baux glissants », l'organisation de formes diverses d'hébergement d'urgence, la mise en place de mesures d'accompagnement social lié au logement, etc. En Belgique, les agences immobilières sociales, institutionnalisées dans les trois régions du pays dans les années 1990, assument des fonctions semblables, notamment comme intermédiaires dans la sous-location de logements privés aux personnes en situation de précarité.

Le rôle central des aides personnelles au logement

Les dynamiques de recomposition des systèmes de logement que nous avons esquissées reposent sur un recours croissant aux aides à la personne (en 1998, en France, la part des aides à la personne représente 84 % des aides au logement; au Royaume-uni, elle était de 74 %); c'est là une tendance commune à la plupart des expériences européennes qui s'inscrit dans une volonté de ciblage des aides publiques vers les clientèles à faibles ressources. Il faut préciser que contrairement au modèle canadien ou états-unien, les loyers dans le secteur social ne sont pas proportionnels aux revenus des locataires mais qu'ils reflètent plutôt les coûts de construction, de rénovation et d'exploitation des logements, si bien que les différences d'âge ou de qualité de ces derniers se répercutent sur les niveaux de loyers.

Le niveau des aides personnelles versées varie considérablement d'un pays à l'autre (près de 300 euros par habitant au Royaume-Uni, 213 en France, 44 en Allemagne, en 1998) mais de façon générale leur calcul est basé sur le revenu, la composition du ménage et sa localisation géographique. Les systèmes d'aides personnelles sont conçus de manière à laisser à la charge du bénéficiaire une partie de ses dépenses de logement, sauf au Royaume-Uni où les *housing benefits* couvrent la totalité des dépenses pour les bénéficiaires du revenu minimal. Créées initialement pour aider les locataires à accéder à un logement convenable et à supporter des hausses de loyers, les allocations logement ont, dans certains cas (type de financement) vu leur champ s'élargir aux accédants à la propriété. Par exemple, en France, le PAP ou le prêt à taux zéro ouvre le droit à l'aide personnelle. Aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, par contre, l'aide personnelle est réservée aux seuls locataires en raison du fait que les accédants bénéficient d'autres avantages dont des déductions ou réductions d'impôt pour le remboursement de leurs prêts hypothécaires.

Conclusion

Des tendances convergentes ressortent de ce bref tour d'horizon des approches adoptées ailleurs pour gérer les questions de logement. Que peut-on envisager dans le cas du Québec en regard des trois points soulignés ?

- Accroître le soutien à l'accession à la propriété ? Je ne crois pas que cela soit à l'ordre du jour, tant que les taux hypothécaires demeureront aussi favorables. Traditionnellement le Québec a eu des programmes de relance de caractère conjoncturel et je ne crois pas qu'il y ait lieu de changer...
- Augmenter le montant des aides personnalisées et en étendre l'accessibilité ? Peut-être dans la mesure où les montants sont faibles comparativement au Royaume-Uni notamment. Les rendre accessibles aux personnes seules de moins de 55 ans ? Je vois déjà les réticences face à la demande potentielle énorme des jeunes pour accéder à un logement autonome...
- Cibler les interventions au profit des plus démunis (davantage d'unités pour les ménages en difficulté ayant besoin d'un soutien communautaire, plus pour les sans-abri, rôle de médiation des OBNL, etc.) ? Il y a là un champ énorme pour les

interventions des organismes sans but lucratif, donc du pain sur la planche pour le secteur communautaire.

3.3 Quelles conditions, pour quel avenir ?

par Edith Cyr, directrice générale, Bâtir son quartier

Les leçons du passé

L'expérience des 28 dernières années nous apprend que l'intervention du logement communautaire a des effets positifs et est adaptée aux besoins particuliers et en évolution avec le milieu et ce, aux niveaux des individus, du groupe et de la communauté. Les effets se font sentir socialement (brise l'isolement), financièrement (faible revenu) et architecturalement (cadre bâti).

Malgré un contexte de développement difficile — les programmes ayant été temporaires et obtenus à la suite de pressions du milieu — le secteur communautaire représente une part modeste mais essentielle du parc d'habitation du Québec. Avec ses 23 000 logements coopératifs et les 30 000 appartenant à des OSBL, c'est 1.8 % de tout le parc de logements qui appartient à des organismes issus de la communauté. C'est un patrimoine permanent de logements abordables : ils ont logé, logent et logeront des ménages à revenu modeste pour les décennies à venir.

Tout cela a été réalisé avec une approche « du bas vers le haut », de prise en charge par les premiers intéressés de leurs conditions de logement. Les GRT ont été et sont le catalyseur de ce type de développement. Ils se doivent d'être imaginatifs et créatifs afin de répondre le plus fidèlement possible aux demandes du milieu, des groupes coopératifs et sans but lucratif.

Un contexte d'évolution

Les besoins d'habitation et le contexte évoluent au Québec. Il est donc nécessaire de s'ajuster aux réalités nouvelles et émergentes. L'habitation communautaire a cette capacité d'adaptation. Pour preuve, les projets recensés dans les programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec répondent à des besoins diversifiés autant en milieu urbain qu'en région.

Depuis 1997, quelque 6 300 logements ont été réalisés avec AccèsLogis pour des familles, des personnes âgées en légère perte d'autonomie et des personnes exclues vivant des problématiques aiguës comme des problèmes de santé mentale, d'itinérance, etc. Les projets s'adaptent aux besoins et à des milieux diversifiés comme, par exemple, la coopérative Lézarts qui s'adresse à des artistes en art visuel en quête d'un logement abordable assorti d'un espace de création; et la coopérative Beauséjour qui a permis de donner un nouveau souffle à St-Fabien-de-Panet en logeant de jeunes familles dans des maisons uni familiales qui ont retrouvé leur lustre d'antan.

Au 1^{er} octobre dernier, 5 762 unités à différentes phases de réalisation à la SHQ et 7 965 autres en élaboration, notamment dans le réseau des GRT. Ce sont donc 13 736 logements communautaires qui sont actuellement en développement alors que l'objectif gouvernemental est de 13 000 unités.

Des conditions d'avenir pour un avenir prometteur

Pour nous, l'habitation communautaire a fait largement ses preuves. Nous en voyons quotidiennement les effets bénéfiques et structurants. Notre modèle suscite d'ailleurs un intérêt certain au niveau international : en Afrique et au Vietnam, mais aussi en France.

Contrairement à certains qui se questionnent encore sur la pertinence de cette forme d'intervention, nous sommes convaincus de la nécessité de la poursuivre. Non pas qu'elle peut, à elle seule, solutionner tous les problèmes. Mais ce qui est fait, l'est pour longtemps, c'est agir aujourd'hui tout en laissant un legs aux générations qui nous suivront. Il faut donc dès maintenant travailler pour l'avenir.

La présence de GRT est un élément essentiel de la réussite en ce domaine car ils agissent en catalyseur : ils favorisent puissamment l'émergence et la réalisation de projets tout en préservant l'autonomie du groupe. Cela peut sembler corporatiste mais l'histoire démontre clairement leur nécessité.

Il faut que les gouvernements s'engagent clairement à supporter, à long terme, l'habitation communautaire. Ils devront alors rendre disponibles des programmes d'aide souples qui seront élaborés, évalués et adaptés en partenariat avec le milieu.

Les gouvernements locaux — villes, municipalités régionales de comté (MRC), etc. — doivent aussi apporter un appui actif : par la promotion (contrer le « pas dans ma cour »); en constituant de banques de terrains; par le zonage, la décontamination, etc.

Conclusion

Des décisions sont à prendre dès maintenant. Nous avons déjà dit qu'il y a plus d'unités en développement que l'objectif officiel de 13 000. Le gouvernement doit s'engager aujourd'hui à supporter les projets qui lui seront proposés dans un an sinon des projets ne seront pas conçus, des besoins seront abandonnés, le rythme sera brisé.

Entre septembre 2002 et septembre 2003, 7 314 nouvelles unités ont été identifiées (ménage, terrain, etc.). De celles-ci, 4 596 ont été soumises au gouvernement. C'est un rythme qui peut être poursuivi et même augmenté pour peu que les conditions soient au rendez-vous.

4. Développer en partenariat le logement communautaire : les leçons et l'avenir

4.1 Intervention de Denise Boucher,

vice-présidente, CSN et membre de la Commission des partenaires du marché du travail

Quels liens peut-on faire entre le mouvement CSN et le partenariat ? Et quelles sont les « conditions gagnantes » pour un partenariat réussi ?

Il est bon de nous rappeler que nous menons depuis toujours des luttes sur plusieurs fronts. Ainsi, pendant les années de la « grande noirceur », la CSN a mené, avec les travailleuses et travailleurs, des luttes populaires fort intenses tant au niveau des conditions de travail que de la lutte pour le logement. L'éloquente présidence de Marcel Pepin à la CSN au milieu des années 1960 marque un point tournant pour la centrale en mettant en valeur le développement de notre *Deuxième front*; le premier étant celui de la défense des droits des travailleuses et des travailleurs par la syndicalisation et la négociation. Ce *Deuxième front*, celui qui nous concerne le plus aujourd'hui, consiste à développer des liens les plus larges possible avec les organismes et les divers intervenants du milieu, et ce, dans le cadre de la défense des droits des plus démunis et dans le cadre du développement de l'emploi, du développement économique et social du Québec. Marcel Pepin disait à juste titre : « Il faut avoir deux jambes dans un mouvement; on ne peut marcher sur une seule ».

C'est donc avec une profonde culture bien implantée, ligne de force du mouvement CSN, assumée en grande partie par les représentantes et les représentants de ses conseils centraux, répartis dans 13 régions administratives du Québec, que nous expliquons notre présence dans les différents lieux de concertation et de partenariat, tant au plan national que régional.

Et notre profonde conviction est que l'apport de la société civile dans le développement des communautés doit être considéré comme un progrès dans un Québec qui se veut moderne et évolutif dans le contexte de la mondialisation.

N'aborder la question des lieux de concertation qu'avec la seule vision de l'imputabilité des élu-es, comme cela semble être concocté actuellement au gouvernement dans le cadre de la réforme des régions, risque de faire reculer le Québec. C'est ce qui ressort de la vision unique, bien malheureuse d'ailleurs, des représentants des MRC avec leur ambition de vouloir combler les parcs industriels dans le but d'obtenir de plus grosses entrées fiscales, au détriment de besoins beaucoup plus criants comme la construction de logements sociaux.

Cette culture profonde, comme je le disais tout à l'heure, a été accompagnée d'outils collectifs comme nous nous plaisons à le dire : la Caisse d'économie Desjardins des travailleuses et des travailleurs du Québec, Bâtirente, Fondation, Filaction, MCE conseils.

Marcel Pepin parlait de deux jambes. Je dirais qu'un corps s'est construit depuis ce temps. Nous travaillons à la réussite du partenariat social et nous croyons à un partenariat financier différent et que l'on veut distinctif pour qu'il devienne un grand carrefour où l'engagement se trouve dans l'action collective et animé par l'objectif d'une société plus solidaire et démocratique.

Je parle de travailler à la réussite, car rien n'est plus fragile que le partenariat. Il demande transparence, confiance, acceptation d'être influencé, consensus, compromis et j'ajoute une prémisse importante : le respect des orientations des différentes composantes du partenariat. Si cette préoccupation n'est pas présente chez la personne qui représente un organisme partenaire, dites-vous que vous venez d'affaiblir la charpente du corps. Les « conditions gagnantes » ne seront pas au rendez-vous.

Pour plusieurs, le partenariat est un passage obligé. Je ne citerai que deux exemples tirés de situations qui se sont produites depuis l'arrivée au pouvoir du gouvernement libéral, le 14 avril dernier. Oui ! Oui ! Il est un partenaire que nous devons reconnaître au même titre que les autres, mais il se doit d'avoir la même obligation que tous. Ce n'est pas parce qu'il est le législateur qu'il doit tout foutre en l'air.

Ainsi, un organisme gouvernemental comme le Conseil consultatif du travail et de la main-d'œuvre où siègent patrons, syndicats et gouvernement, a été délibérément contourné, tant sur les projets de loi concernant des modifications au Code du travail que sur les projets de

loi 7 et 8 visant à empêcher la syndicalisation déjà entreprise des travailleuses des services de garde en milieu familial et des personnes ressources en milieu familial.

L'autre exemple est celui où le gouvernement a décidé de soustraire de la loi du *un pour cent* en matière de formation, des milliers d'entreprises, toutes celles ayant une masse salariale inférieure à un million de dollars, sans aucune consultation de la Commission des partenaires du marché du travail qui, normalement, s'assure de l'application même de ladite loi. Dans ce cas, la seule raison qui justifiait cette modification a trait aux plaintes provenant des employeurs sur la lourdeur administrative. Pour Gilles Taillon, du Conseil du patronat, cela « est musique à ses oreilles ».

Ces deux exemples, assez concluants, me permettent de dire qu'en matière de développement de la main-d'œuvre, le partenariat est fragilisé, les conditions de son exercice n'ont pas été respectées et risquent de l'être de moins en moins. Pour le mouvement syndical, cela va nous demander une plus grande cohésion, beaucoup de vigilance et une réplique constante, ce qui fait partie des conditions gagnantes.

Si cela peut paraître comme une « chronique de la vie quotidienne », il n'en demeure pas moins que cela est extrêmement inquiétant. Actuellement, toute l'approche du gouvernement Charest conduit à réduire la démocratie à la seule consultation électorale tous les quatre ou cinq ans. N'est-ce là qu'une question d'individu, comme nous l'entendons souvent ! Ne nous faisons pas d'illusions, les décisions sont prises sur la base de l'idéologie, de la libéralisation de l'entreprise, du développement du concept utilisateur payeur et d'un État moins présent. Pour le présent gouvernement, ce que l'État peut faire de mieux, c'est d'en faire le moins possible en réduisant dangereusement les missions de l'État.

Mais au-delà de tout, il nous faut conserver un objectif qui doit avoir primauté sur les politiques gouvernementales, travailler à la transformation des rapports sociaux.

Si, au tout début, j'ai fait un rappel historique sur les luttes ouvrières et communautaires de la période de la « grande noirceur », c'est qu'il y a des combinaisons gagnantes qui traversent le temps, la force du milieu.

VOULOIR le changement pour les particuliers ;

VOULOIR l'intérêt collectif des citoyennes et citoyens ;

VOULOIR l'intérêt général de la société ;

VOULOIR l'équité sociale ;

VOULOIR être actif dans la différence.

4.2 Intervention de James McGregor,

directeur, Bureau Solidarité 5000 logements, Ville de Montréal

Il y a 25 ans

La première coopérative a été construite il y a 25 ans avec un prêt à taux fixe à 8 % et une contribution au capital (subvention) de 10 % sans supplément aux loyers. Pour rendre viables les coopératives, à l'époque, les membres devaient participer à des corvées et ils devaient la plupart du temps contribuer une part sociale significative. Il y avait également très peu de normes. Cela dépendait beaucoup des individus localement. On ne peut parler de contribution au secteur dans les premières coopératives, et pour celles qui ont suivi, on a assisté à la contribution volontaire.

Il y a 10 ans

Il y a 10 ans, en 1993, le gouvernement fédéral s'est retiré des programmes de logement. Il n'y avait donc désormais aucun programme de financement. Les GRT ont fondu comme neige au soleil et il y a eu une crise de développement. Il y a cinq ans environ, il y avait également un taux d'inoccupation élevé dans le logement locatif du secteur privé — dans certains secteurs, on a frôlé le 10 %. Les fédérations à l'époque étaient passablement faibles et la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) était très jeune.

AccèsLogis à Montréal de 1997 à 2001

En 1996-1997, le programme AccèsLogis naît. À Montréal, dans les cinq années qui ont suivi, on a livré un nombre restreint d'unités (300 annuellement), principalement en *Volet 1* (famille). La Ville n'acceptait pas de *Volet 2* (personnes âgées) et les *Volet 3* (besoins spéciaux) relevaient directement de la SHQ à Québec. La sélection des projets, et donc la gestion de la rareté, était faite dans chaque arrondissement par les tables de concertation des quartiers. Celles-ci regroupaient entre cinq et vingt-cinq organismes. Il y avait un travail

très serré entre la Ville, les GRT, les tables, les groupes-logement y compris des réunions plusieurs fois par année pour parler de planification et de distribution d'unités sur le territoire. Ce qui caractérise cette époque, c'est que le travail se faisait dans les quartiers avec très peu de visibilité politique. Les groupes faisaient tranquillement du travail d'investissement et de consolidation dans les quartiers.

Résultats

On a construit des petits ensembles de logements, c'est-à-dire des ensembles constitués de six à vingt logements. Une des raisons à cela est que les unités de subvention n'étaient disponibles qu'en petit nombre. La contribution du milieu est devenue obligatoire à cette époque, soit une sorte de taxe dédiée au développement du milieu communautaire en habitation (coopératives, OBNL, Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)). Aucune contribution des membres n'est obligatoire au-delà des parts sociales.

PAIP (Programme accéléré d'investissements publics) annoncé en novembre 2001

En 2001, dans le contexte de la crise du logement, on a vu apparaître le PAIP. Madame Louise Harel, ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole de l'époque, a annoncé les 13 000 nouveaux logements et il y a eu une augmentation importante du nombre d'unités, qui est favorisé par une crise du logement. Ce programme, dont l'objectif est de livrer sur un laps de temps restreint un grand nombre de nouvelles unités, aura plusieurs effets pervers que nous ne mesurons pas pleinement actuellement :

- sélection de projets qui encourage la précipitation;
- projets plus importants de 50 à 150 unités;
- quantité importante du volet 2 (personnes âgées en perte d'autonomie) : 45 %;
- construction au lieu de la rénovation;
- défis importants à venir pour le recrutement des locataires, la consolidation des groupes, la formation des conseils et des membres, la mise en place des services;
- impact financier qui met les programmes et les organisations sur le radar des entrepreneurs, des promoteurs, des professionnels, des budgets publics. Par exemple, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) ne pourrait pas facilement soutenir un rythme aussi élevé et l'augmentation des contributions ne fait pas le bonheur des villes constituantes.

Cependant, ce programme a également des effets positifs :

- amélioration des compétences des partenaires principaux;
- production de résultats tangibles et crédibles.

Partenariat

Un partenariat requiert que les parties apportent chacun une contribution à la table. L'impératif du partenariat actuel vient de la pénurie des logements locatifs à prix abordables et une certaine complicité avec les organismes.

Les secteurs coopératifs et sans but lucratif comprennent quelque 40 000 logements et plusieurs milliards d'actifs dont une partie est en train de se libérer d'endettement. À l'avenir, pour soutenir un partenariat avec l'État, il va falloir contribuer financièrement aux projets; ce sera le prix d'une plus grande liberté d'action et le garant d'un avenir; par exemple c'est ce que la Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec (FTQ) a compris avec la mise sur pied du Fonds de solidarité.

Pour y arriver, il faut consolider les organisations à la base et leurs fédérations, et il faut inventer des moyens financiers à partir des actifs du secteur : membres, immeubles, réseaux.

4.3 Intervention de François Vermette, *coordonnateur, Réseau québécois des OSBL d'habitation*

À l'heure actuelle, il est important de se questionner sur la relation que nous entretenons avec l'État. Nous devons nous demander si cette relation, pour ce qui est du développement du logement communautaire, peut être qualifiée de partenariat. La relation de partenariat devrait répondre en principe à deux conditions. La première condition est qu'il faut accepter d'être influencé par l'autre. Il est inutile de considérer l'autre comme partenaire lorsqu'il définit lui-même les règles du jeu. Nous pouvons alors nous demander si le partenaire étatique a accepté d'être influencé dans le développement du logement communautaire. La deuxième condition est qu'un partenariat doit s'établir dans le temps. Cette condition est plutôt difficile à atteindre, car le partenaire étatique s'avère souvent imprévisible.

4.4 Intervention de Michel Bousquet, *directeur général, Fédération Coop-Habitat Estrie*

Leçons du passé et pistes pour l'avenir

En regard des leçons du passé, il est important de se demander que représente le développement communautaire et quelles en sont ses conditions. Le développement communautaire est un besoin qui se traduit par un groupe entrepreneur, par une expertise et de l'argent. Il est également important de se questionner sur ce que peut nous apprendre l'évolution du logement social et communautaire. À ce sujet, deux dates historiques peuvent être identifiées : la première est celle qui correspond au début des années 1970, au moment où le gouvernement, qui avait l'argent et l'expertise, se lance dans le logement social. Cela a eu comme conséquence de produire quelque 60 000 HLM. La deuxième correspond à la fin des années 1970 avec l'apparition des GRT qui est une révolution dans l'histoire du développement du logement communautaire car on a assisté au développement d'environ 25 000 logements coopératifs et 27 000 OSBL. Concernant l'avenir, les coopératives d'habitation au Québec ont de plus en plus d'argent, d'expertise et de nouveaux besoins. Si on pense qu'au Québec il y a autour de 1 200 coopératives d'habitation et que les GRT en ont fait des groupes entrepreneurs, on peut s'imaginer qu'en additionnant les OSBL, on se trouve potentiellement avec environ 2 000 groupes coopératives et OSBL qui pourraient aller vers une logique de développement. Évidemment, cela est à long terme et nécessite certaines conditions.

Partenariats endogènes

Il y a cinq ans, les différents secteurs n'avaient pas l'expertise pour aider les coopératives et des OSBL en difficulté. Par exemple, on remarquait des lacunes quant à la connaissance du patrimoine et quant à l'habileté de relever certaines difficultés de gestion. Les partenariats endogènes ont donc été adoptés pour pallier ces lacunes. Les instances, à la fois la Confédération et les sept fédérations, ont constitué un partenariat de gestion avec les coopératives d'habitation. Ainsi, plutôt que d'offrir uniquement des services d'assurances, d'achats, etc., on entre dorénavant dans les coopératives, on forme les gens et on les accompagne. À travers ces partenariats endogènes, une bonne expertise s'est développée avec le temps. Aujourd'hui, on cherche à fusionner douze coopératives pour ne pas avoir à

recommencer continuellement la formation. Il est également important que les bénévoles gestionnaires ne soient pas contraints de répondre essentiellement à des exigences de fonctionnement. Il faut libérer ces bénévoles pour leur permettre de vraiment gérer et de regarder vers l'avenir. Il est aussi nécessaire de décentraliser au maximum le pouvoir. À moyen terme, les résultats de cette décentralisation, par exemple sur les 12 coopératives, pourraient donner autour de 100 à 150 coopératives pouvant devenir des groupes entrepreneurs. Même en ce qui concerne les nouvelles coopératives, qu'on nomme les coopératives de logements progressives, nous pouvons en faire des groupes entrepreneurs. Par exemple à Coaticook, la Coopérative des travailleurs de Coaticook pourra se développer tant et aussi longtemps qu'il y aura des travailleurs qui se chercheront un logement.

4.5 Intervention de Marie-Lise Côté,
directrice, Direction de l'habitation communautaire, SHQ

**Les objectifs de la Société d'habitation du Québec (SHQ) en matière
de partenariat en habitation communautaire et sociale**

Les partenariats de la SHQ

La SHQ entretient des liens étroits avec de nombreux intervenants impliqués dans le développement en habitation communautaire. Ces liens reposent à la fois sur le développement de l'aspect immobilier des projets et sur les services que nous rendons aux différentes clientèles dans ces projets. Premièrement, la SHQ a des liens avec les développeurs, qui sont essentiellement les GRT, les OMH et quelques sociétés acheteuses. Deuxièmement, elle est partenaire avec le secteur municipal, c'est-à-dire qu'elle travaille avec des villes participantes et mandataires et les principaux regroupements municipaux : la Fédération québécoise des municipalités (FQM), l'Union des municipalités du Québec (UMQ) et depuis ces dernières années avec la CMM. Troisièmement, elle entretient des liens avec le secteur communautaire et social, c'est-à-dire les coopératives d'habitation et les OBNL en habitation et le FQHC. Quatrièmement, elle a des partenaires financiers, comme la Fédération des caisses populaires Desjardins, la Banque nationale du Canada et la SCHL. Cinquièmement, elle a des partenaires qui se situent au niveau des autres ministères et qui peuvent apporter des solutions dans le cadre de ses projets, comme le

ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) relativement aux services, le ministère de l'Environnement pour des solutions au niveau de la contamination des sols dans les centres urbains et le ministère de l'Éducation. L'objectif général de la SHQ dans le travail de partenariat est de développer la complémentarité des actions pour mettre à profit les différentes expertises des nombreux intervenants qui sont impliqués. Avec les développeurs, la SHQ vise d'abord à confier aux partenaires du milieu la responsabilité des projets qui répondent aux besoins concrets du milieu en matière d'habitation et à réaliser les projets selon les programmes gouvernementaux. Elle vise également à associer les développeurs à l'évolution des normes qui sont appliquées à la réalisation et au suivi des projets et à la recherche de solutions novatrices pour assurer le développement de façon efficace. Elle veut également faciliter l'implication des professionnels locaux (ingénieurs, architectes, notaires, etc.) dans l'élaboration des projets.

Avec le secteur municipal, la SHQ mise sur le pouvoir d'action des partenaires locaux dans un secteur qui concerne directement les citoyens et le développement local, tout en considérant que les municipalités sont un partenaire financier important (15 % des coûts de réalisation des projets dans la majorité des cas). Il y a également une délégation des tâches administratives qui est faite au profit des municipalités qui désirent s'engager dans les tâches, soit par le biais d'ententes de participation ou par des mandats de gestion. Depuis la création de la CMM, la SHQ s'y est associée dans l'élaboration de certaines caractéristiques des programmes et pour la répartition des projets sur son territoire. Avec les secteurs communautaire et social, la SHQ vise l'intersectorialité en facilitant la réalisation de projets qui intègrent l'habitation et les autres composantes qui concernent le soutien des locataires. Une association est également souhaitée entre le secteur communautaire et social et les développeurs afin de stimuler l'émergence de projets en fonction des besoins des clientèles, et là où les besoins s'expriment. Finalement, la FQHC a permis, au cours des années, de faciliter la concertation entre des partenaires sociaux et communautaires, financiers et municipaux. La SHQ a impliqué le secteur financier pour faire bénéficier des projets de conditions de financement les plus favorables possible, et d'autre part, elle l'a associé aux discussions reliées à l'ensemble du dossier de l'habitation communautaire afin de bénéficier de leur expertise. Avec les autres partenaires ministériels, la SHQ agit en concertation en vue de trouver diverses solutions aux problématiques rencontrées lors de

l'élaboration des projets, notamment la décontamination, l'acquisition d'immeubles publics inoccupés, l'évaluation et le financement des services communautaires, sociaux et de santé, etc.

Les forces du partenariat pour la SHQ

Le partenariat se réalise de différentes façons, notamment par les ententes et les mandats de gestion, par beaucoup de concertation et des activités de conseil entre les développeurs, les villes et la SHQ. Les activités de conseil favorisent un échange d'expertise, font que le niveau national reste en contact avec les réalités locales et permettent de faire évoluer les programmes et les orientations en tenant compte de ces réalités. Le partenariat a également permis aux municipalités de développer de nouvelles compétences et d'orienter le développement en fonction de leurs priorités et selon le degré d'implication qu'elles souhaitent avoir dans ces activités. Les expertises de professionnels ont également été stimulées par les échanges à différents niveaux. Quant à la concertation des différents partenaires, la SHQ estime qu'elle a réellement permis l'établissement de conditions favorables au développement de l'habitation communautaire et l'amélioration des conditions financières, notamment au niveau des taux de financement et d'une certaine conscientisation des institutions financières qui sont souvent associées à la recherche de solutions quand les projets ont des problèmes en fin de réalisation ou en exploitation. Le jumelage de l'aide à la pierre et à la personne est maintenant reconnu par de nombreux spécialistes comme étant la meilleure façon d'aider les personnes aux prises avec des problèmes d'habitation. Cette prise de conscience a permis l'émergence de projets qui répondent aux besoins exprimés par les clientèles.

Les faiblesses du partenariat pour la SHQ

Premièrement, le va-et-vient entre les différents partenaires crée souvent une impression de lourdeur et peut occasionner de longs délais. Néanmoins, en comparant les délais de réalisation de projets d'habitation communautaire à ceux des projets du privé et en tenant compte de chacune des étapes, il n'est pas certain qu'il y ait une si grande différence. Deuxièmement, le type de développement personnalisé qui tient compte des particularités des besoins des clients peut générer, dans certains cas, des coûts de réalisation plus importants que ceux d'un développement standardisé. Troisièmement, l'établissement

d'une relation de confiance est parfois difficile compte tenu du fait qu'il y a beaucoup d'intervenants qui sont impliqués et que chacun répond à des impératifs fort différents. Le grand nombre d'intervenants fait également en sorte qu'il y a des possibilités accrues de mauvaise compréhension : la communication ouverte est essentielle pour la réussite des partenariats. Enfin, chacune des organisations qui sont représentées dans un partenariat a ses objectifs propres. Il est donc parfois ardu d'arriver à un consensus, ce qui peut retarder des dossiers et créer une certaine confusion.

En conclusion, les avantages que nous retirons des partenariats touchent des éléments fondamentaux de l'habitation communautaire et sociale et permettent le développement de solutions adaptées aux clientèles. En contrepartie, les difficultés se retrouvent plutôt au niveau des façons de faire et des relations entre les personnes. Sans négliger celles-ci, il faut toutefois souligner qu'elles ne compromettent pas les partenariats mais elles nous incitent à améliorer une formule déjà gagnante.

5. Les commentaires de la salle

Les communications des panélistes ont suscité nombreux commentaires des participants de la salle lors des périodes de discussion, commentaires qui peuvent être regroupés sous quatre thèmes : la transformation de l'identité des HLM sous l'influence du logement communautaire, les changements identitaires du mouvement du logement communautaire, les défis à venir pour le logement communautaire avec soutien et les solutions à court et long terme dans le Québec actuel.

Transformation des pratiques des HLM

L'innovation sociale dans un secteur particulier de l'économie sociale peut inspirer les pratiques des autres secteurs. Les changements auxquels on assiste dans le logement public en sont un exemple. Le logement communautaire a donné des indications concernant les manières de faire qui favorisent la participation des résidants à la prise en charge d'un milieu de vie, en opposition à la gestion technocratique des loyers et des immeubles. En effet, depuis une dizaine d'années environ, on voit apparaître des transformations dans le secteur du logement public sous la pression des résidants. Avec l'adoption de la Loi 49, les locataires peuvent maintenant s'approprier un certain pouvoir dans les HLM aux niveaux de l'administration et de la gestion. Partout au Québec apparaissent des comités consultatifs de résidants. La participation grandissante des résidants vient donc changer peu à peu le visage des HLM. Par ailleurs, antérieurement, c'était le gouvernement qui se chargeait de la construction des logements HLM. Depuis deux ans, ce sont les OMH qui prennent les initiatives pour répondre aux besoins des populations, un peu de la même façon qu'avec les GRT.

Changements identitaires du mouvement du logement communautaire

Il est possible de définir l'identité par trois composantes. Premièrement, le sujet se définit par un projet. Deuxièmement, on se définit toujours par rapport aux autres en distinguant ce qui est propre à l'autre. Troisièmement, l'identité n'est pas figée, elle évolue à travers le temps selon le vécu, les difficultés, les projets, etc.

Ce qu'on pourrait appeler l'identité du mouvement du logement communautaire a évolué au cours des 25 dernières années. À l'origine, le mouvement du logement communautaire

était inspiré par le mouvement social de contestation et de mobilisation. Pour beaucoup de ces mouvements, on a assisté par la suite à une institutionnalisation. En observant comment les acteurs du logement communautaire se définissent eux-mêmes et nomment les autres, on peut cependant remarquer que le phénomène classique de l'institutionnalisation ne s'est pas réalisé pour le logement communautaire. En effet, on assiste plutôt à un croisement de posture entre la contestation et la proposition. La contestation est devenue proposition et c'est ce qui semble avoir permis au secteur du logement communautaire de négocier avec les pouvoirs publics et de leur proposer des programmes de soutien qui respectent l'autonomie des groupes et la logique de prise en charge par les résidants.

Défis à venir pour le logement communautaire avec soutien aux personnes

Le logement est un déterminant important de la santé et du bien-être, ce fait a été reconnu en 1992 par le gouvernement. L'originalité et la pertinence des projets d'habitation avec support communautaire semblent aujourd'hui compromises par les pressions exercées par le réseau de la santé et des services sociaux. Sur le plan de la politique sociale, il y a des tensions constantes entre les lobbys de la santé qui réclament du curatif, et les intervenants communautaires qui visent l'amélioration des conditions de vie liées à l'emploi et au logement. Actuellement, par exemple, il y a une offre de partenariat entre le public et le privé dans le secteur des résidences privées destinées aux personnes âgées en perte d'autonomie, où les OSBL et le MSSS offrent des places à des personnes qui seraient normalement placées en CHSLD. Le logement communautaire et les OSBL d'habitation n'ont pas à prendre la place des CHSLD, mais doivent s'inscrire en complémentarité. Le mouvement communautaire avec soutien aux usagers est en train de se définir et un des défis sera de pouvoir bien distinguer ce qui relève du communautaire d'un côté et du réseau de la santé et des services sociaux de l'autre. Les Régies régionales de la santé doivent devenir des partenaires pour les projets communautaires afin de soutenir une partie de la population qui est fragilisée, mais le milieu communautaire doit éviter de devenir la sous-traitance du réseau de la santé et des services sociaux.

Les solutions à court et long terme dans le Québec actuel

Le gouvernement actuel du Québec semble vouloir s'inspirer des valeurs libérales en matière d'habitation. Si nous regardons leur plate-forme électorale, le seul signe d'engagement est celui de poursuivre la réalisation des 13 000 nouveaux logements sociaux qui avaient été promis par le Parti québécois. Pour les années suivantes, il n'y a aucun engagement pour le développement de logements publics ou communautaires. Une des raisons pour lesquelles le Québec a été jusqu'à aujourd'hui le seul endroit en Amérique du Nord à avoir des politiques publiques de développement de logements sociaux est l'existence d'un mouvement communautaire où la mobilisation est extrêmement dynamique. Dans le contexte politique actuel, cette dynamique doit demeurer.

Il importe aussi que le mouvement communautaire se penche sérieusement sur la question de l'*universalité*. Les ménages qui doivent consacrer une part démesurée de leurs revenus à leur logement, à défaut d'avoir accès à un logement public, ont besoin d'un soutien, au risque de devoir couper dans la nourriture, dans les médicaments ou autres biens essentiels. Actuellement, le seul recours de soutien à court terme qui existe est l'allocation-logement. Cependant, les réponses aux demandes de l'élargissement de l'accessibilité à cette allocation sont souvent négatives sous prétexte que cela aurait pour effet de diminuer la part d'argent consacrée à la construction de logements sociaux. Or, l'*aide à la personne* et l'*aide à la pierre* n'ont pas nécessairement à entrer en conflit. Il faut donc poursuivre des démarches sur cette question.

Il importe que le mouvement du logement communautaire considère les besoins de l'ensemble de la population afin de s'assurer sa confiance, une condition nécessaire à la mobilisation collective. Par contre, à des objectifs sociaux et de développement d'une portée plus large, comme le développement durable et l'accessibilité universelle, s'ajoutent des coûts. En plus d'évaluer ceux-ci, la qualité et le caractère permanent des solutions doivent être mesurés.

Pour conclure, tous les paliers de gouvernement doivent être mis à contribution, car tous doivent se préoccuper de la question du logement et faire en sorte que celle-ci devienne une responsabilité partagée.

Synthèse

Synthèse des commentaires de Josée Boileau, éditorialiste, Le Devoir

Josée Boileau, éditorialiste au quotidien *Le Devoir*, a écrit en 2001 une série d'articles qui rendait compte de la situation particulière de pénurie de logements que subissait le Québec à cette époque. Lors de son enquête, elle est allée rencontrer sur le terrain des intervenants du secteur du logement, notamment le milieu communautaire. Elle a constaté que ce milieu conservait, malgré tous les obstacles et difficultés, une énergie et une soif de changement. Ces intervenants sont souvent vus comme des utopistes, mais elle considère que leur utopie donne lieu à des solutions concrètes et durables. Ils se préoccupent non seulement de la création de nouveaux logements, mais ils sont aussi à l'écoute des besoins des résidents. Après avoir discuté longuement avec ces derniers, elle s'est rendu compte que le logement n'est pas seulement un toit, mais aussi un « chez-soi ». Pour elle, il est très important qu'il y ait encore une volonté de changement, particulièrement dans le contexte actuel du Québec. En effet, elle se dit inquiète des plans du nouveau gouvernement pour le logement social et communautaire. Après avoir entendu les participants du colloque, elle constate qu'on peut parler de « modèle québécois ». Mais elle dit craindre que ce modèle social québécois ne devienne un modèle d'affaires, car lorsque le gouvernement actuel négocie en partenariat, il le fait uniquement en termes d'efficacité et de rationalité.

Pour le futur, elle propose aux intervenants du logement de se questionner sur leur relation avec l'État. Malgré le fait que les intervenants soient encore animés par la même passion que durant les années 1970, elle constate qu'il serait important de penser à la relève parce que l'avenir s'annonce particulièrement difficile. Par ailleurs, elle se dit préoccupée de la question de l'environnement et se demande si les intervenants ont ces mêmes préoccupations pour le futur. Elle suggère aussi aux intervenants de se pencher sur la question de l'accès à la propriété, qui lui semble être une solution séduisante pour répondre aux besoins de certaines personnes.

Enfin, Mme Boileau considère que l'actuel contexte politique peut devenir une source de réflexion pour les intervenants de tout le secteur du logement. Les solutions que ceux-ci trouveront devraient selon elle, aller plus loin que les subventions et la création de logements. Il devient nécessaire de se questionner sur un partenaire étatique qui, déjà, fait

défaut. Pour elle, dans les futures démarches qui seront entreprises, l'important sera de rester le plus fort possible.

ANNEXE I

PROGRAMME DU COLLOQUE

Le logement communautaire : développer en partenariat

8h30 **Inscriptions**

9h00 **Présentation de la journée**

par Denis Bussièrès, coordonnateur, ARUC-ÉS

Mot de bienvenue

Martin Lemay, conseiller municipal, Ville de Montréal et président, Arrondissement Ville-Marie

Message de l'ACHRU

Claude Roy, président du comité international, Association canadienne d'habitation et rénovation urbaine

Message de la SHQ

Hélène Aubé, directrice de la planification, de la recherche et de la concertation, SHQ

9h30 **PREMIÈRE PARTIE**

Particularités du logement communautaire

- Le logement communautaire : une question d'identité
par Marcellin Hudon, coordonnateur, Association des groupes de ressources techniques du Québec
- Le logement communautaire comme innovation sociale émanant de la société civile
par Marie Bouchard, titulaire, Chaire de recherche du Canada en économie sociale et professeure, département Organisation et ressources humaines, UQÀM

Période de discussion

10h00 **Pause**

10h15 **DEUXIÈME PARTIE**

L'apport spécifique du logement communautaire sur la revitalisation, l'insertion et le lien social

Animation par Marie Bouchard

- Allan Gaudreault, analyste-conseil, Habitation et développement communautaire
- Marie-Noëlle Ducharme, chercheure, LAREPPS-UQÀM
- Richard Morin, professeur, département d'Études urbaines et touristiques, UQÀM

- Jacques Boucher, professeur, département de Travail social et des Sciences sociales, UQO

Période de discussion

11h45 Dîner

13h15 TROISIÈME PARTIE

Quel avenir pour le logement communautaire ?

Animation par Andrée Richard, coordonnatrice au développement, Fonds québécois de l'habitation communautaire

- Rappel de l'histoire du logement communautaire
par André Fortin, Caisse d'économie des travailleuses et travailleurs du Québec
- L'Évolution et tendances des politiques d'habitation
par Francine Dansereau, chercheuse, INRS-Urbanisation, Culture et Société
- Quelles conditions, pour quel avenir ?
par Édith Cyr, directrice générale, Bâtir son quartier

Période de discussion

15h00 Pause

15h15 TABLE RONDE

Développer en partenariat le logement communautaire : les leçons et l'avenir

Animation par Marcellin Hudon

- Denise Boucher, vice-présidente, CSN et représentante de la Commission des partenaires du marché du travail
- James McGregor, directeur, Bureau Solidarité 5 000 logements, Ville de Montréal
- Michel Bousquet, directeur général, Fédération Coop-Habitat Estrie d'habitation
- François Vermette, Réseau québécois des OSBL d'habitation
- Marie-Lise Côté, directrice, Direction de l'habitation communautaire, SHQ

Période de discussion

16h30 SYNTHÈSE DE LA JOURNÉE

par Josée Boileau, éditorialiste, Le Devoir

ANNEXE II

LISTE DES PARTICIPANTS

NOM	ORGANISME
Hélène Aubé	Société d'habitation du Québec
Jacques Line Bader	CDEC Rosemont-Petite Patrie inc.
Margaret Bain	Inter-loge
Perrine Barial	Études Urbaines, UQÀM
Chloé Baudry	Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
Louis Bélanger	Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)
Angie Bélanger	Centraide du Grand Montréal
Nancy Belleau	Atena
Serge Bergeron	Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)
Louis Bériau	Inter-loge
Suzanne Bernard	CDC de la Pointe
Georges Bertrand	Ville de Longueuil, Arrondissement Brossard
André Bilodeau	Réseau d'habitation Chez Soi
Manon Blanchard	Réseau d'habitation Chez Soi
Hélène Bohémier	Office municipal d'habitation de Montréal
Jean-Jacques Bohémier	conseiller politique Habitation, cabinet du maire et du comité exécutif, Ville de Montréal
Josée Boileau	Le Devoir
Marie Bouchard	UQÀM
Jacques Boucher	UQO
Denise Boucher	Confédération des syndicats nationaux (CSN)
Gitane Bourque	Réseau d'habitation Chez Soi
Michel Bousquet	Fédération Coop-Habitat Estrie (FCHE)
Guillaume Brien	Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudières-Appalaches
Laurence Brunelle-Côté	CAPVISH
Marc Bureau	Ville de Gatineau
Denis Bussièrès	ARUC-ÉS
Pierre Cantin	CLSC Montréal-Nord
Judith Caouette	—
Richard Caron	Centre de santé Memphrémagog
Sylvie Champoux	ARUC-ÉS
Stéphane Charbonneau	Ville de Montréal, Direction de l'habitation
Francis Charbonneau	Université de Montréal, Institut d'urbanisme
Marie-Pierre Chevrier	Le RESAP

Marie-Josée Corriveau	Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
Marie-Lise Côté	Direction de l'habitation communautaire, Société d'habitation du Québec
Jacques Côté	Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est
Marie-Louise Côté	CLSC Samuel-de-Champlain
Dyane Courchesne	Table Logement/aménagement Petite Patrie
Édith Cyr	Bâtir son quartier
Joanne Cyr	Ville de Longueuil, Arrondissement St-Lambert
Christine Dallaire	Les elles de la petite nation
Francine Dansereau	INRS-Urbanisation, Culture et Société
Daniel Décary	Ville Longueuil
Aurèle Desjardins	Ville de Gatineau
René Dionne	Société d'habitation du Québec
Marie-Noëlle Ducharme	LAREPPS-UQÀM
Véronique Ducharme	Réseau d'habitation Chez Soi
Yves Dufour	Ville de Longueuil, Arrondissement St-Hubert
André Fortin	Caisse d'économie des travailleuses et travailleurs du Québec
Daniel Fortin	Caisse d'économie des travailleuses et travailleurs du Québec
Allan Gaudreault	Analyste-conseil, Habitation et développement communautaire
Albano Gidaro	Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)
Geoff Gillard	Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU)
Denis Giraldeau	—
Jean-Yves Godère	Ville de Québec
Cécile Gondran	Études urbaines, UQÀM
Pierre Goyer	Ville de Montréal
Jean-Claude Guilmaine	CLSC-CHSLD de la Haute-Yamaska
Charles Guindon	Chantier de l'économie sociale
Marilou Hammer	Atelier habitation Montréal
Jill Hanley	—
Josianne Hébert	Galop, Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière
Marcellin Hudon	Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
Ho Thi Huong Giang	Études Urbaines, UQÀM
Cynthia Jean Baptiste	Études urbaines, UQÀM

Dominique Jobin	Ville de Longueuil, Arrondissement Vieux-Longueuil
John Johnston	Office municipal d'habitation de Montréal
Denise Laferrière	Ville de Gatineau
Suzanne Laferrière	Ville de Montréal
Luciana Laliberté	Banque nationale du Canada
Johanne Lalonde	Fondation Lucie et André Chagnon
Louise Lanctôt	Groupe CDH
Chantal Lanoix	Ville de Gatineau - Urbanisme
Marco Lapierre	Maison l'Éclaircie de Montréal, Programme habitation de la visite
Louise Larue	Inter-loge
Martin Lemay	Ville de Montréal, Arrondissement Ville-Marie
Marlène Lessard	Université du Québec en Outaouais
Andrée Lévesque	Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
David Longchamp	Galop, Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière
Olivier Loyer	UQÀM
Claude Majeau	Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)
Céline Marchand	Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ)
Claudette Martel	Galop, Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière
Paul Masse	Société d'habitation du Québec (SHQ)
Ryan Matthews	Institut d'Urbanisme
Emmanuel Mbaïro	UQAR
James McGregor	Ville de Montréal
Jean McNeil	Institut d'urbanisme, Université de Montréal
René Ménard	Corporation de développement communautaire de Rivière-des-Prairies
Nathalie Mercier	Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)
André Mercier	MDER, Direction des coopératives
Yanick Michaud-Marcotte	CDEC Centre-Sud Plateau Mont-Royal
Raynald Mongrain	MRC de Lotbinière
Richard Morin	UQÀM
Dahlia Namian	ARUC-ÉS
André Noël	FECHIMM
Yanick Noiseux	UQÀM
Lyne Parent	Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)

Gisèle Parisien	CDEC de Gatineau
Robert Pilon	Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)
Magali Plante	Société canadienne de la sclérose en plaques
Luce Proulx	ARUC-ÉS
François Renaud	Société d'habitation du Québec
Johanne Renaud	CAPVISH
Andrée Richard	Fonds québécois de l'habitation communautaire
Sébastien Richard	Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)
Anne-Claire Richard	Études urbaines, UQÀM
Denis Robitaille	Regroupement des offices d'habitation du Québec
Denise Robitaille	Galop, Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière
Claude Roy	Association canadienne d'habitation et rénovation urbaine
Marcel Roy	Caisse d'économie des travailleuses et travailleurs (Québec)
Jean-Pierre Ruest	FROHQC
Lorraine Samson	Les elles de la petite nation
Michel Sauvé	caisse d'économie des travailleuses et des travailleurs (Québec)
Michel Séguin	Regroupement information Logement (RIL)-SOCAM
Manon St-Cyr	Fonds québécois d'habitation communautaire
Lise Stringer	Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)
Denis Tremblay	Ville de Longueuil, Vieux-Longueuil
Yves Tremblay	Centraide
Jacques Trudel	Société d'habitation du Québec
Vincent van Schendel	ARUC-ÉS
Christine Venet	Centre de formation populaire
Marthe Venne	Galop, Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière
François Vermette	Réseau québécois des OSBL d'habitation
Audette Viens	Centraide du Grand Montréal
Selma Vorobief	Centre de formation populaire

ANNEXE III

PRÉSENTATION DE L'ARUC-ÉS

➤ **Qu'est-ce que l'ARUC en économie sociale ?**

L'Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale est une infrastructure de partenariat pour la recherche, la formation, la diffusion et l'échange de connaissances en économie sociale. Elle est constituée de membres provenant tant du milieu universitaire que de différents milieux d'intervention. Ses activités portent sur les pratiques issues de la nouvelle économie sociale, celle qui connaît un essor important depuis les années 80 au Québec et ailleurs dans le monde.

➤ **Les partenaires**

Universités

- L'Université du Québec à Montréal
- L'Université du Québec en Outaouais
- L'Université du Québec à Chicoutimi
- L'Université Concordia

Communautés

- Le Chantier de l'économie sociale
- La Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec et le Fonds de solidarité
- La Confédération des syndicats nationaux et Fondation
- Une trentaine de partenaires sectoriels ou spécialisés dont l'Association des Centres locaux de développement et l'Association des régions du Québec

➤ **Les objectifs**

- ❖ Soutenir le développement du modèle québécois d'économie sociale
- ❖ Produire des savoirs neufs qui seront utiles au développement des collectivités
- ❖ Favoriser le partage des connaissances entre les universités et la communauté

➤ **Les activités**

Les activités prévues au sein de l'ARUC permettront de créer une synergie entre les différents acteurs liés au développement de l'économie sociale et des collectivités où elle s'enracine.

- ❖ La recherche
- ❖ La formation
- ❖ La diffusion et le partage des connaissances

➤ **Les chantiers d'activités partenariales**

Les activités sont regroupées au sein de sept chantiers qui correspondent aux principaux secteurs de l'économie sociale.

- ❖ *Le développement local et régional*
- ❖ *Le développement durable*
- ❖ *Le maintien de l'emploi et l'insertion socioprofessionnelle*
- ❖ *Le logement communautaire et social*
- ❖ *Les services aux personnes*
- ❖ *Le financement de l'économie sociale*
- ❖ *Loisir et tourisme social*

À ces sept chantiers s'ajoutent deux chantiers transversaux en réponse à des interrogations qui sont partagées par l'ensemble des acteurs de l'économie sociale.

- ❖ *L'évaluation sociale et les systèmes d'information*
- ❖ *Échanges et comparaisons internationales*

➤ **Les structures de fonctionnement**

Le principe de base est la reconnaissance de la place, des compétences et du rôle de chacun des partenaires. Les contenus des activités, les méthodologies, les modes de diffusion, les budgets sont décidés et réalisés dans des instances paritaires.

- ❖ *Comité de direction*
- ❖ *Comité de coordination*
- ❖ *Comité exécutif*
- ❖ *Chantiers d'arrimage partenarial*
- ❖ *Comité d'encadrement des projets*

L'existence de l'ARUC-économie sociale est rendue possible grâce aux contributions du Conseil de recherche en sciences humaines du Canada, des quatre universités (UQAM, UQAH, UQAC, Concordia), et des différents partenaires de la communauté.

ANNEXE IV

LISTE DES CAHIERS DE L'ARUC-ÉS

www.aruc-es.uqam.ca

