



**Fonds québécois
d'habitation communautaire**
Un foyer de solidarité

Le logement social et communautaire dans les municipalités dévitalisées : une piste d'action

Présenté au Forum sur les municipalités dévitalisées

Novembre 2007

Table des matières

0.	PRÉAMBULE	1
1.	PRÉSENTATION DU FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE.....	2
1.1	UN LIEU DE CONCERTATION.....	2
1.2	LE DÉVELOPPEMENT D'UNE SOURCE DE FINANCEMENT COMPLÉMENTAIRE	2
2.	ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE	3
3.	LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE : UNE PISTE D'ACTION À PRIVILÉGIER	4
3.1	LE LOGEMENT EST L'UNE DES PIERRES D'ASSISE DE LA QUALITÉ DE VIE DES INDIVIDUS.....	4
3.2	LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE PERMET D'AUGMENTER LA VALEUR FONCIÈRE ET L'ASSIETTE FISCALE DES MUNICIPALITÉS	5
3.3	LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE STIMULE L'ÉCONOMIE LOCALE.....	5
3.4	LES MODES DE GESTION DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE FAVORISENT LA PRISE EN CHARGE ET L'IMPLICATION DANS LA COMMUNAUTÉ.....	6
3.5	L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE REPRÉSENTE UN INVESTISSEMENT RENTABLE	7
4.	CONCLUSION	8
	ANNEXE 1 – LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	9
	ANNEXE 2 – L'EXPÉRIENCE DU PROJET « LES HABITATIONS SHELTER BAY » À PORT- CARTIER.....	11

0. Préambule

Le Fonds québécois d'habitation communautaire est membre de la Coalition des régions depuis sa mise en place à l'initiative de la Fédération québécoise des municipalités. Il regroupe au sein de son conseil d'administration diverses organisations directement intéressées par le sort des municipalités dévitalisées¹. Dans ce contexte, il nous apparaissait opportun de souligner le rôle qu'ont à jouer les développeurs, partenaires et gestionnaires de logements communautaires pour soutenir les localités en difficultés.

En effet, conformément à sa mission, le Fonds se préoccupe de l'accessibilité à un logement répondant à leurs besoins et à coût abordable pour les ménages à faible et modeste revenus. Or, proportionnellement les ménages vivant des contraintes financières se retrouvent en plus grand nombre dans les municipalités dites dévitalisées. De plus, l'offre de logements locatifs par le marché privé s'avère peu développée et même souvent inexistante. Nous croyons que le développement du logement communautaire constitue pour ces milieux une avenue à privilégier. C'est donc dans ce cadre que s'inscrit notre propos.

¹ La liste des membres du conseil d'administration du Fonds est jointe en annexe.

1. Présentation du Fonds québécois d'habitation communautaire

1.1 Un lieu de concertation

Le Fonds québécois d'habitation communautaire est un organisme sans but lucratif constitué le 10 septembre 1997 en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies*. Depuis lors, le Fonds constitue un lieu privilégié de partenariat regroupant des représentants des milieux communautaire, financier, municipal et gouvernemental pour favoriser la réalisation et le maintien du logement communautaire de qualité à coût accessible aux ménages à modeste et faible revenu.

Son conseil d'administration est associé étroitement à de nombreuses questions liées à la conception et à la livraison des programmes d'aide à la réalisation de logements sociaux et communautaires et agit à titre de comité adviseur auprès des instances gouvernementales sur des dossiers liés à cette question.

De par sa mission même, le Fonds québécois d'habitation communautaire s'intéresse à la portion de la population pour laquelle l'accès à un logement de qualité convenant à ses besoins et ce, à coût abordable constitue le plus souvent un défi. Nous considérons qu'un élément essentiel dans la réponse aux besoins de ces individus et de ces familles est l'offre de logements sociaux et communautaires.

1.2 Le développement d'une source de financement complémentaire

Depuis la création du Fonds québécois d'habitation communautaire, des mécanismes ont été prévus afin d'assurer que les organismes bénéficiant des programmes gouvernementaux d'aide à la réalisation de logements sociaux et communautaires contribuent au financement du Fonds et ainsi appuient au cours des prochaines années, à la fois, le développement de nouveaux projets et le maintien ou la consolidation du parc de logements communautaires existants.

Le regroupement de ces contributions, au sein du Fonds, permettra de rendre accessible des sommes importantes. En effet, la Société d'habitation du Québec qui administre les programmes visés par ces mesures a déposé des estimations. Celles-ci pourraient varier en fonction des taux d'intérêt applicables au financement des projets et à leur état de santé financière, mais elles signifient que le Fonds pourraient escompter recevoir entre 2008 et 2017 des sommes pouvant atteindre 117 M \$.

La constitution d'un tel outil permettant de compléter le financement du développement, du maintien et de la consolidation du parc de logements communautaires représente, pour les acteurs de ce secteur, un enjeu de taille et sa mise en œuvre constitue le plus grand défi du Fonds au cours des prochaines années.

2. *Éléments de problématique*

La situation et les problématiques des municipalités dévitalisées font l'objet de discussions depuis plusieurs années. C'est dans un contexte où la Fédération québécoise des municipalités évoque l'urgence d'un engagement sur la mise en valeur, le développement et la décentralisation en faveur des régions du Québec que s'inscrivent les récentes rencontres tenues par la Coalition des régions.

Au moment d'une rencontre tenue en juin 2007, sur le thème des municipalités dévitalisées, la Coalition des régions se voyait déposer en appui à ses discussions un document de travail présentant un portrait préliminaire de ces municipalités. Celui-ci a rapidement fait consensus au sein des participants présents. Nous reprenons ici quelques éléments importants qui serviront de base à notre réflexion.

- Environ 73% des municipalités dévitalisées ont une population inférieure à 900 habitants.
- 77% des municipalités dévitalisées possèdent une richesse foncière imposable de moins de 45 M \$.
- 64% des municipalités dévitalisées ont une richesse foncière imposable (per capita) inférieure à 35 000 \$.
- 76% des municipalités dévitalisées ont une valeur moyenne par logement inférieure à 52 000 \$.
- 47% pour les municipalités dévitalisées ont plus de 6% de richesse foncière inexploitée.
- Le taux de chômage moyen dans les municipalités dévitalisées est de 24,68% contre 9,58% dans les autres municipalités.
- La proportion de ménages à faible revenu est de 23,09% dans les municipalités dévitalisées contre 11,96% dans les autres municipalités.

Ces éléments tracent un portrait plutôt sombre de la situation dans les 173 municipalités considérées comme dévitalisées. On y confirme que les ménages y sont moins nombreux et moins riches que dans les autres. Cela affecte donc négativement ces ménages (en diminuant leur qualité de vie) et l'ensemble de la localité. Comment peut-on intervenir pour redresser la situation ? Le Fonds considère que les solutions proposées doivent s'inscrire dans une perspective plus globale qui est celle du développement durable et, en ce sens, elles doivent se préoccuper des dimensions économiques, sociales et environnementales des activités de développement de ces milieux.

Nous croyons que le développement de logements communautaires s'inscrit dans cette perspective et constitue, parmi l'ensemble des mesures à mettre en œuvre, une avenue qui offre l'avantage d'exercer de nombreuses influences positives tant sur la qualité de vie des ménages que sur la santé globale des municipalités dévitalisées.

3. *Le développement du logement social et communautaire : une piste d'action à privilégier*

3.1 Le logement est l'une des pierres d'assise de la qualité de vie des individus.

La notion de la qualité de vie réfère souvent à des valeurs plus personnelles et chacun peut former sa propre conception de cette notion qui semble bien subjective. Cependant, au-delà de cette perception individuelle, la notion de qualité de vie fait référence à certains éléments généralement reconnus comme déterminants d'une bonne qualité de vie : le logement en fait partie.

Lorsqu'un individu ou une famille prend la décision de s'installer dans une ville ou un village d'une région du Québec, plusieurs critères entrent en ligne de compte. Bien sûr, des considérations d'ordre financier seront pris en compte, mais d'autres éléments apparaissent souvent plus importants : la proximité des services de santé, la présence de commerces, d'institutions scolaires, etc. Nous savons déjà que la présence, l'absence ou la qualité de ces éléments influenceront la décision des ménages de s'installer dans une localité.

Cependant, au-delà de ces éléments, le logement est encore plus déterminant. S'il est impossible pour un ménage de trouver dans une municipalité donnée un logement de qualité qui correspond à ses besoins et à sa capacité de payer, il n'aura d'autre choix que d'aller vivre ailleurs, et ce, même si cette localité répond en toutes autres choses à ses besoins. La présence de logements de qualité est donc un préalable essentiel pour toute municipalité voulant retenir et attirer des citoyens.

Dans les municipalités dévitalisées, compter essentiellement sur le marché privé pour fournir du logement pour les citoyens représente une avenue risquée. En effet, les promoteurs de projets privés sont davantage attirés par des projets à haut rendement qui s'adressent aux ménages à revenu plus élevé dans des zones de grande densité de population. En d'autres mots, les promoteurs privés investiront là où le marché existe et où ils pourront escompter maintenir et faire fructifier leur investissement. Or, les municipalités dévitalisées comptent présentement une plus grande proportion de ménages à faible revenu et sont des zones à faible densité de population. De plus alors que les coûts de construction y sont comparables à ceux d'autres zones, la valeur marchande est beaucoup moindre. Ces considérations en font des milieux peu intéressants pour les divers investisseurs immobiliers et crée donc une pénurie de logements appropriés pour une frange respectable de leurs populations.

Il faut également souligner que les municipalités dévitalisées doivent composer avec une population de plus en plus vieillissante qui, avec le passage du temps et la perte graduelle d'autonomie, passe de plus en plus du statut de propriétaire au statut de locataire. Pour ceux-là, la vente de leurs actifs immobiliers ne permet pas généralement de s'installer par la suite dans de luxueux logements privés. Ils sont davantage à la recherche de logements plus modestes mais répondant à leurs besoins et dans lesquels ils pourront recevoir des services adaptés à leur situation. Malheureusement, ce type de logement est très peu présent dans les municipalités dévitalisées et le marché privé, qui a investi ce secteur au cours des dernières années, y voit peu d'intérêt.

Le logement communautaire, libéré de l'obligation de générer du profit, peut venir répondre aux besoins des citoyens de tous âges et leur assurer une qualité de vie partout au Québec et particulièrement dans les régions dévitalisées. En effet, en plus d'offrir à certains ménages défavorisés du logement à un prix qui leur soit abordable, de nombreuses formules en habitation communautaire permettent aussi aux ménages d'obtenir des services qui leur sont nécessaires pour maintenir leur qualité de vie (notons par exemple les projets avec services pour personnes âgées ou handicapées). Lorsque le marché privé ne permet pas de contrer l'exode de certaines municipalités, le logement social et communautaire peut donc venir combler ce déficit et offrir aux ménages, des jeunes familles aux aînés, une base solide sur laquelle s'appuyer pour se bâtir une vie de qualité. Sans le pilier du logement, les ménages de toutes catégories n'ont d'autre choix que de s'exiler.

3.2 Le logement social et communautaire permet d'augmenter la valeur foncière et l'assiette fiscale des municipalités.

La perception fiscale constitue un des éléments problématiques des municipalités dévitalisées. En effet, celles-ci sont défavorisées au niveau de la perception fiscale pour deux raisons principales : la valeur des propriétés et la plus grande proportion de terrains non exploités.

Avec l'aide de programmes gouvernementaux, tel le programme AccèsLogis, les municipalités peuvent investir avec différents partenaires dans des projets de construction qui non seulement peuvent faire augmenter la valeur foncière moyenne de leur parc² mais aussi permettent d'occuper des terrains actuellement non utilisés. Elles peuvent également investir dans des projets d'achat-rénovation lorsqu'un patrimoine bâti est présent mais n'est pas mis en valeur. Dans tous les cas, une ressource non utilisée est rentabilisée, autant financièrement que socialement.

Il est donc souhaitable pour les municipalités dévitalisées de promouvoir et de participer à la création de projets d'habitation communautaire sur leur territoire au-delà des préoccupations d'offrir à sa population des logements adéquats. L'augmentation de l'assiette fiscale permet aux municipalités d'offrir de meilleurs services à l'ensemble des citoyens ce qui aura un impact global sur la qualité de vie de tous les individus.

3.3 Le logement social et communautaire stimule l'économie locale.

La création de logements sociaux et communautaires et la rétention de la population contribue à son tour à stimuler l'économie locale de plusieurs façons.

Rappelons qu'une évaluation récente de la Société canadienne d'hypothèques et de logement a démontré que l'investissement de 1 million de dollars en logement neuf crée entre 20 et 47 emplois dans le secteur de la construction et de la fabrication³.

Il importe également de souligner que, pour la gestion et l'entretien de leurs projets, les organismes de logement social et communautaire sont des consommateurs de biens et de

² Lorsque des exemptions fiscales sur plusieurs années ne sont pas offertes ou qu'elles prennent fin.

³ SCHL-CMHC, Le point en recherche - Numéro 69, www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche.

services (comptabilité, vérification, achats liés à l'entretien et à la réparation des immeubles, etc.). L'expérience démontre qu'ils privilégient, autant qu'ils le peuvent, le soutien aux entreprises locales.

De plus, la rétention des ménages profitant de la présence de logements abordables et répondant à leurs besoins est vitale pour plusieurs municipalités qui comptent sur ces consommateurs pour faire vivre leurs commerces. Les ménages occupant ces logements permettront d'entretenir un dynamisme économique nécessaire à l'exploitation de commerces locaux et la subsistance de ces commerces rendra à son tour la municipalité plus attirante et plus accueillante à la fois pour l'ensemble de ses citoyens actuels mais aussi pour les ménages considérant la possibilité de s'y installer.

Ce dynamisme économique est en danger dans de nombreuses municipalités où la disparition de services essentiels, fournis par l'entreprise privée, sont de moins en moins rentables et risquent de ne plus être offerts (on pense entre autres aux municipalités qui doivent gérer la disparition de leurs postes à essence⁴).

Il faut aussi ajouter que le financement du développement de projets de logement social et communautaire obtient l'appui financier du gouvernement. Ce faisant, il permet aux municipalités d'obtenir un investissement qui leur est accessible et que cette forme de péréquation a un effet multiplicateur indéniable dans leur économie. Ces sommes sont le plus souvent redistribuées dans l'économie locale au moment de la réalisation et tout au long du projet.

3.4 Les modes de gestion du logement social et communautaire favorisent la prise en charge et l'implication dans la communauté.

Le logement social et communautaire, contrairement au logement privé, suppose une participation des utilisateurs (membres, locataires, représentants de la communauté au conseil d'administration) à la gestion des lieux, des services qui y sont offerts et aux diverses situations qui peuvent y survenir.

Que le logement soit géré par un organisme à but non lucratif⁵ (par la voie d'un conseil d'administration constitué le plus souvent de bénévoles et de représentants des locataires) ou qu'il soit de type coopératif (où les décisions sont prises par les membres, locataires des immeubles), l'idée de base est la même : il s'agit d'une implication visant la prise en charge par les membres de la communauté d'un besoin, que ce soit le leur ou celui d'un concitoyen.

Cette prise en charge n'a pas que des effets positifs sur le projet d'habitation. Les individus participant à la gestion de logements s'impliquent dans des réseaux. Ils sont davantage informés sur les enjeux et les défis de leur communauté, de même que sur les ressources à

⁴ Notons par contre que de plus en plus de solutions citoyennes, basées sur des coopératives de projets multiservices, proposent des solutions novatrices pour offrir des services jadis uniquement offerts par le secteur privé.

⁵ Nous regroupons ici sous cette désignation à la fois les OSBL d'habitation et les offices d'habitation bien que leur structure soit différente.

leur disposition. Ils savent mieux articuler leurs besoins mais aussi sont mieux outillés pour y répondre eux-mêmes.

Les vertus de l'implication du citoyen dans sa communauté n'ont pas à être plus longuement énumérées. Un citoyen impliqué dans un projet de logement communautaire sera aussi davantage informé et intéressé par les affaires concernant l'ensemble de sa municipalité.

3.5 L'investissement en logement social et communautaire représente un investissement rentable.

La création de nouveaux logements sociaux et communautaires bénéficiant du soutien de programmes gouvernementaux tels qu'AccèsLogis Québec semble d'abord coûteuse mais doit être considérée comme un investissement à long terme. Nous avons identifié des retombées sociales et économiques nombreuses et qui nous apparaissent significatives pour les communautés. Cet intérêt économique vaut également pour le gouvernement qui appuie le développement de ces projets.

En effet, une part importante des montants investis en habitation sociale et communautaire sera retournée avec le temps à l'État par la voie de la perception de nouvelles taxes et de nouveaux impôts. La vitalité économique renforcée des ménages profitant de mesures en logement social et communautaire permet une activité économique locale renforcée et donc des retombées fiscales autant pour la municipalité (lorsqu'ils ne contribuent pas au projet par une exemption de taxes) que pour l'État. La prise en charge des citoyens participant à ces projets aura dans plusieurs cas aussi l'impact de renforcer leur employabilité et d'élargir leurs réseaux, résultant dans certains cas à une hausse future de leurs revenus.

Des économies seront finalement aussi réalisées grâce à plusieurs projets avec services qui permettent dans certains cas à des personnes malades, en détresse ou avec toute autre problématique physique ou psychologique de recevoir des soins de première ligne directement chez eux plutôt que de se tourner vers les salles d'urgence.

4. Conclusion

Le Forum sur les municipalités dévitalisées aura été une occasion spéciale de débattre de multiples solutions, qui, appliquées en conjonction, pourraient probablement redonner un élan significatif aux localités à bout de souffle.

Nous considérons que l'accès à un logement adéquat, répondant aux besoins et accessible financièrement pour les ménages à faible et modeste revenu doit occuper, dans les préoccupations des décideurs politiques, une place tout aussi importante que celle qu'il occupe dans les préoccupations des ménages; c'est-à-dire une place centrale puisqu'il constitue la pierre d'assise sur laquelle s'appuyer pour ensuite se préoccuper de travail, de famille, de loisirs...

Le Fonds québécois d'habitation communautaire continuera à faire la promotion de solutions en logement qui ne soient pas que privées. Nous n'affirmons pas que le logement social et communautaire répond à l'ensemble des besoins de l'ensemble des ménages, nous croyons cependant fermement que le logement social et communautaire est nécessaire, particulièrement pour venir en aide aux ménages à faible et modeste revenus. Or, faut-il le rappeler, cette catégorie de ménages est proportionnellement plus importante dans les municipalités dévitalisées.

Nous sommes convaincus qu'investir dans le développement du logement social et communautaire représente une piste d'action pour ces milieux qui en dégageraient des bénéfices qui excèdent de loin les coûts, et ce, autant d'un point de vue social qu'économique.



Annexe 1 – Liste des membres du conseil d'administration

(Au 30 septembre 2007)

Milieu communautaire

- ***Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)***
Madame Édith Cyr, directrice générale du GRT Bâtir son quartier, présidente du conseil d'administration de l'AGRTQ
Monsieur Marcellin Hudon, coordonnateur
- ***Chantier de l'Économie sociale***
Monsieur Charles Guindon, directeur du développement
- ***Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)***
Monsieur André Noël, directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation inter municipal du Montréal métro
Madame Jocelyne Rouleau, directrice générale
- ***Fédération des locataires d'habitation à loyer modique du Québec (FLHLMQ)***
Monsieur Jean Crépeau, représentant de la Montérégie, conseil d'administration
- ***Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)***
Madame Marie-José Corriveau, intervenante
Madame Huguette Doyon, militante
- ***Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)***
Madame Odile Bourdages, directrice générale Fédération régionale des OSBL d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches
Monsieur François Vermette, directeur général

Milieu financier

- ***Mouvement Desjardins***
Monsieur André Fortin, analyste, Caisse Desjardins d'économie solidaire

Milieu municipal

- *Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)*
Monsieur Denis Robitaille, directeur général
- *Fédération québécoise des municipalités (FQM)*
Monsieur Pierre Thibaudeau, maire de la municipalité de Saint-Fabien-de-Panet, président du conseil d'administration du Fonds québécois d'habitation communautaire
- *Ville de Montréal*
Monsieur Denis Quirion, directeur de projet - Développement du logement social et abordable - Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine
- *Ville de Québec*
Madame Lisette Lepage (nomination en cours), conseillère municipale
- *Union des municipalités du Québec (UMQ)*
Madame Manon D. Hénault, conseillère municipale - ville de Longueuil

Milieu gouvernemental

- *Société d'habitation du Québec (SHQ)*
Monsieur John Mackay, vice-président au développement
Monsieur Robert Verret, directeur à l'Habitation communautaire

Représentant nommé par la Ministre des Affaires municipales et des Régions

- À confirmer

Annexe 2 – L'expérience du projet « Les Habitations Shelter Bay » à Port-Cartier⁶

Le projet des Habitations Shelter Bay a été initié par la Ressource de réinsertion « Le Phare » du centre de travail adapté de Port-Cartier. Il s'agit d'un projet d'achat-rénovation de 20 unités réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis Québec - volets I et III.

Les clientèles visées sont nombreuses. Il y existe des logements autant pour les familles (2 unités), les personnes seules (5 unités), les personnes atteintes de problèmes de santé mentale (11 unités) et les personnes handicapées physiques (2 unités).

Madame Manon Maltais de l'Office municipal d'habitation de Port-Cartier a fait état de ce projet et de ses retombées positives sur la municipalité.

Les retombées ont été, entres autres, les suivantes :

1. **La mobilisation du milieu.**
Dans la phase d'élaboration du projet, plusieurs organismes qui travaillaient habituellement en vase clos ont dû se réunir et établir des consensus. Ces liens ont été bénéfiques au-delà des stricts paramètres du projet. D'autres dossiers et d'autres questions ont été abordés et ces liens perdurent jusqu'à aujourd'hui.
2. **La revitalisation du cadre bâti.**
Une bonne proportion des immeubles à Port-Cartier datent de plus de 30 ans. L'achat et la rénovation du bâtiment utilisé pour le projet a permis de rafraîchir un peu le cadre bâti de la municipalité.
3. **La mixité au sein du projet d'habitation.**
La rénovation du bâtiment a occasionné une amélioration de la qualité de vie pour tous les locataires. Certains locataires à plus faible revenus ont eu accès, grâce à ce projet, au Programme de supplément au loyer, qui leur permet d'habiter un logement de qualité à un coût établi en fonction de leur revenu. D'autres, aux revenus modestes, ont profité des rénovations et ont assumé la hausse du loyer, percevant dans la rénovation une plus-value intéressante et une amélioration significative de leurs conditions de logement. Ces deux clientèles cohabitent donc aujourd'hui et renforcent le tissu social de leur communauté.
4. **La création de logements adaptés pour personnes handicapées physiques.**
Jusqu'à ce jour, le marché locatif privé à Port-Cartier n'avait produit aucune unité adaptée aux besoins des personnes handicapées. Les Habitations Shelter Bay ont permis la création de deux unités adaptées, qui ont été immédiatement louées.

⁶ La municipalité de Port-Cartier figure au nombre des municipalités dévitalisées avec un indice de développement en 2001 de -13,03.

5. **Un lieu d'accueil pour les employés du centre de travail adapté.**
Le centre de travail adapté à Port-Cartier permet à des personnes atteintes de déficiences diverses d'occuper un emploi. Ces personnes sont souvent mal servies par le marché locatif privé, plusieurs propriétaires préférant ne pas faire louer à cette clientèle. Les Habitations Shelter Bay offrent présentement des logements à plusieurs employés du centre de travail adapté.

6. **L'opportunité pour certains locataires déficients intellectuels de vivre une première expérience en logement.**
Certains citoyens de Port-Cartier, atteints de déficience intellectuelle, n'avaient pu jusqu'ici quitter le domicile familial ou le cadre d'une famille d'accueil. Le marché locatif privé dessert mal cette clientèle qui a besoin de services spéciaux et d'une attention particulière. Le projet a permis de fournir à ces personnes une première chance d'habiter leur propre logement et de vivre de façon autonome. Une légère offre de services vient les appuyer dans leur démarche vers une plus grande autonomie. Il va sans dire que cette offre de services a également permis de donner une bouffée d'air frais aux aidants naturels, normalement en première ligne lorsque les besoins de la personne atteinte d'une déficience ne sont pas comblés.

L'expérience des Habitations Shelter Bay ne représente bien sûr qu'un exemple des retombées potentielles d'un tel projet dans une municipalité dévitalisée. Nous ne souhaitons pas faire de notre mémoire la présentation d'une série d'études de cas, ceux-ci étant tous différents les uns des autres. Nous croyons cependant que la présentation d'un exemple permet de bien cerner certains des avantages communs aux projets de ce type.