

L'ABC du logement social en organisation communautaire



L'ABC du logement social en organisation communautaire

Réalisation et collaboration

Services de l'organisation communautaire
Direction des programmes jeunesse et activités de santé publique
Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Ouest
Équipe municipalités et communautés
Direction de santé publique de la Montérégie

Rédaction

Nathalie Archambault, organisatrice communautaire, CLSC de Salaberry-de-Valleyfield
Maude Bégin-Gaudette, organisatrice communautaire, CLSC Kateri
Jean-Denis Lefebvre, organisateur communautaire, CLSC de Châteauguay
Guillaume Paul-Limoges, organisateur communautaire, CLSC de Huntingdon
Pier-Olivier Lacoursière, organisateur communautaire, CLSC de Saint-Rémi
Carmen Hébert, organisatrice communautaire, CLSC et centre de services ambulatoires de Vaudreuil-Dorion
Marie-Michèle Dumas, responsable de la supervision professionnelle, Équipe Municipalités et Communautés, volet promotion-prévention, Direction de santé publique de la Montérégie
Caroline Freulon, agente de planification, de programmation et de recherche, volet promotion-prévention, Direction de santé publique de la Montérégie
Maude Landreville, agente de planification, de programmation et de recherche, volet promotion-prévention, Direction de santé publique de la Montérégie

Soutien à la rédaction

Marie-Julie Mc Neil, organisatrice communautaire, CLSC et centre de services ambulatoires de Vaudreuil-Dorion
Nancy Gagnon, coordonnatrice professionnelle en organisation communautaire, CLSC de Saint-Rémi
Myriam Lalonde-Dumoulin, agente administrative, CLSC de Salaberry-de-Valleyfield

© 2023, Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Ouest

Le présent document peut être reproduit en tout ou en partie, sur papier ou en format électronique. Toutefois, la mention suivante doit apparaître clairement sur chaque page tirée du document ou sous chaque extrait :

Tiré de L'ABC du logement social, © 2023, CISSS de la Montérégie-Ouest, tous droits réservés.

Tous les efforts ont été faits afin de retrouver les sources des citations, extraits, tableaux et autres éléments utilisés dans la préparation de ce document. Si, toutefois, une source avait été omise ou incorrectement identifiée, nous vous prions de communiquer avec la Direction des programmes jeunesse et activités de santé publique au dpjasp.ciassmo16@ssss.gouv.qc.ca afin que nous puissions apporter la correction dans les plus brefs délais.

Le genre masculin utilisé dans le document désigne aussi bien les femmes que les hommes.

Les données ont été mises à jour en août 2023.

Avant-propos

En 2010, la Politique gouvernementale de prévention en santé rapportait que « 76 % des ménages locataires sous le seuil de faible revenu au Québec devaient consacrer au moins 30 % de leurs revenus à se loger¹ ». Après avoir payé leur loyer, ces ménages éprouvent des difficultés à se nourrir, à se déplacer, à se vêtir et encore plus à se divertir. En somme, une trop grande part du revenu consacrée au logement a des répercussions contraignantes sur les autres besoins fondamentaux.

De ce triste constat, une évidence s'impose : le développement du logement social, communautaire et abordable est un levier de choix dans la lutte contre la pauvreté.

C'est pourquoi la Direction de santé publique (DSPu) de la Montérégie, le Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) de la Montérégie-Centre et l'équipe d'organisation communautaire de la Direction des programmes jeunesse et activités de santé publique du CISSS de la Montérégie-Ouest se sont réunis pour discuter de logement social en novembre 2016.

Cette mise en commun des connaissances donne lieu aujourd'hui à une initiative audacieuse : l'équipe d'organisation communautaire a constitué un comité qui se consacre au logement social, communautaire et abordable. Sa mission consiste à revoir les façons de faire au chapitre du logement social de façon à améliorer les conditions de vie de la population. Plus précisément, en collaboration avec la DSPu, le comité se fixe comme objectifs de :

- consolider les connaissances de l'équipe d'organisation communautaire en matière de logement social, communautaire et abordable ;
- favoriser l'accès à du logement abordable, salubre et sécuritaire pour les clientèles vulnérables ou défavorisées.

« La pauvreté affecte l'état de santé de la population. Même si ce dernier s'améliore de façon générale, d'importantes inégalités persistent, notamment en matière d'accessibilité à un logement abordable, salubre et sécuritaire. D'où notre responsabilité de soutenir les interventions susceptibles d'améliorer les choses. »

1. QUÉBEC (2016). *Politique gouvernementale de prévention en santé*. Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux. p. 55.

L'accessibilité à un logement abordable et adéquat est un défi de taille dont l'atteinte repose sur une responsabilité partagée des acteurs issus des milieux politique, municipal, communautaire, de la santé, etc. Le développement de logements sociaux, communautaires et abordables fait l'objet d'une attention particulière de la part de multiples politiques et plans d'action gouvernementaux. Il suffit de penser à la Politique gouvernementale de prévention en santé, au Plan d'action interministériel en itinérance 2021-2026, au Plan d'action gouvernemental pour l'inclusion économique et la participation sociale 2017-2023, à la politique *À part entière: pour un véritable exercice du droit à l'égalité* ainsi qu'au Plan d'action 2018-2023 *Un Québec pour tous les âges*. La charte d'Ottawa pour la promotion de la santé a également reconnu le logement comme une condition préalable de base à la santé.

**« La valorisation du
pour et par des citoyens
mérite que nous y
investissions le temps
et les ressources
nécessaires afin de
préserver le sens
et la portée du rôle
et des responsabilités
de l'organisateur
communautaire. »**

La mobilisation d'une communauté pour le développement du logement social et communautaire doit être saisie comme une occasion d'avancer et d'améliorer les conditions de vie de la population. Au regard de la responsabilité populationnelle du réseau de la santé et des services sociaux, nous devons demeurer sensibles aux conditions qui s'avéreront favorables à la mobilisation des acteurs, mais d'abord et avant tout à la mobilisation et au soutien des citoyens en quête d'un logement abordable, salubre et sécuritaire.

L'action collective est un moteur puissant permettant d'apporter des réponses à des besoins, bien souvent, individuels. L'implication citoyenne dans le développement d'un projet de logement social et communautaire engendre de nombreux bénéfices. On peut penser notamment à la responsabilisation, à la dignité, au développement des liens sociaux et des compétences que vient insuffler l'engagement des citoyens.

C'est donc avec fierté que nous vous présentons le fruit du travail de l'équipe d'organisation communautaire de la Direction des programmes jeunesse et activités de santé publique. Nous avons conçu cette trousse en nous appuyant sur une abondante documentation et sur l'expertise de nombreux acteurs; notre objectif étant de faire ressortir les informations qui nous semblaient les plus utiles pour accompagner et guider les membres de notre équipe et les partenaires intéressés par la mise en œuvre d'actions en logement social, communautaire et abordable. Certains extraits d'ouvrages ont été repris en partie ou en intégralité et cités avec leurs sources.

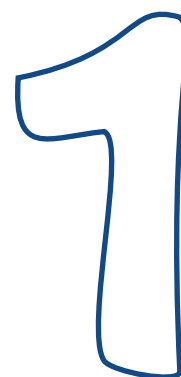
Il importe de souligner également que le contenu de cette trousse n'a aucunement la prétention d'être une revue exhaustive de la documentation sur le sujet. Nous vous proposons en fait une série de fiches qui font état de la définition du logement social, de la terminologie propre au logement social, communautaire et abordable, des outils d'analyse, des étapes d'élaboration, de réalisation d'un projet et de ses différents programmes de financement, etc.

Bien que ces fiches soient présentées selon un certain ordre, elles peuvent être utilisées indépendamment en fonction des besoins. Elles vous permettront de saisir l'importance de l'enjeu que constitue le logement social, communautaire et abordable et vous fourniront les outils nécessaires à la réalisation de vos actions pour maintenir, améliorer et restaurer la santé et le bien-être de la population.

Table des matières

1	Pourquoi du logement social ?	1	8	Gouvernance des types d'habitation	69
2	Comment les principaux acteurs définissent le logement social ?	17	9	Vie associative et vie communautaire	77
3	Mobilisation du milieu	27	10	La lune de miel et l'après lune de miel	80
4	Mobilisation et action collective sous la loupe de l'organisation communautaire	34	11	Soutien communautaire en logement social	84
5	Acceptabilité sociale et syndrome du « Pas dans ma cour »	40	12	Femmes et logement social	91
6	Outil d'analyse du milieu pour l'élaboration d'un projet	46	13	Vidéos inspirantes	99
7	Actions favorables au développement de projets de logement social	58	14	Lexique des sigles et acronymes	102
			15	Bibliographie	104

Pourquoi du logement social ?

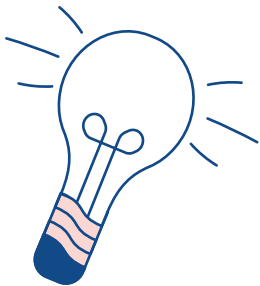


1.1 Le logement, un déterminant important de la santé ..	4
1.1.1 Un logement abordable	5
1.1.2 Un logement sain et salubre.....	6
1.1.3 Un logement bien situé	7
1.1.4 Un logement qu'on garde longtemps.....	7
1.1.5 Un logement adéquat dès le départ.....	8
1.1.6 Un logement qui favorise le vivre ensemble	9
1.1.7 Un logement en toute sécurité	9
1.2 Le logement abordable et de qualité, un levier de développement local.....	10
1.2.1 Un levier de planification et de revitalisation du territoire... ..	10
1.2.2 Réfléchir à la mixité sociale et à la mixité d'usage des projets.....	11
1.2.3 Conservation du parc locatif et vitalité économique locale... ..	14
1.2.4 Le logement social et communautaire: du logement abordable, de qualité et favorable à l' <i>empowerment</i> et à la participation sociale.....	14
Fiches synthétiques sur le logement social et abordable	16

Le logement social: pourquoi ? Les raisons sont multiples et ses effets sur l'amélioration des conditions de vie sont sans l'ombre d'un doute des plus bénéfiques, et ce, à plusieurs égards. Pour les personnes et les familles disposant d'un revenu modeste, l'accessibilité à ce type d'habitation leur permet de vivre dans un logement décent et sécuritaire. Ceci se traduit, entre autres, par le fait que le coût de location est adapté à la capacité de payer, donc moins élevé. De plus, la qualité de logement est bien souvent supérieure à celle disponible sur le marché locatif privé.



Logement abordable et de qualité : Impacts positifs



- De la salubrité
 - De la stabilité résidentielle
 - De la cohésion sociale
 - De l'économie locale
 - De la qualité de l'air
 - Du sommeil
 - De la sécurité alimentaire
 - Du développement des enfants
 - Du sentiment de sécurité
 - Du sentiment d'appartenance à la communauté
-
- Du surpeuplement
 - Des allergies et infections
 - Du stress financier
 - Des maladies chroniques, blessures et décès
 - De la dépression et détresse psychologique
 - De la violence



1.1 Le logement, un déterminant important de la santé

« Le logement idéal favorise la santé physique et mentale. Il procure à ses occupants une certaine sécurité psychologique, des liens physiques avec leur communauté et leur culture ainsi que le moyen d'exprimer leur individualité¹. »

Le logement est reconnu comme un déterminant majeur, voire comme une ressource préalable et indispensable, de la santé et du bien-être puisqu'il répond à différents besoins de nature physique, psychologique et sociale. Dans son rapport de 2011, le directeur de la santé publique de Montréal mentionne que « la qualité de la vie quotidienne rime souvent avec la qualité du logement, c'est-à-dire la salubrité de l'endroit aussi bien que l'espace nécessaire à l'interaction saine, sans stress, des résidents². » Inversement, il arrive qu'un logis nuise à l'état de santé, parce qu'il est trop petit, contaminé, mal entretenu ou trop cher. À l'échelle d'une population, de telles conditions précaires et leurs conséquences sont d'autant plus déplorables qu'elles créent et entretiennent des inégalités de santé (stress chronique, asthme, traumatismes, etc.). Ces inégalités pourraient être évitées si l'offre de logements abordables et de qualité était améliorée.

Un **logement acceptable** est abordable, lorsqu'il ne requiert pas de réparations importantes et n'est pas surpeuplé.

L'accès à un **logement acceptable** constitue un enjeu de taille, mais aussi de coût et de qualité. En bref, la disponibilité de logements acceptables, c'est-à-dire en bon état (sans besoin de réparation majeure), à bon prix (selon le revenu) et suffisamment grands (selon la taille du ménage), contribue à améliorer :

- l'état de santé physique et mentale ;
- le sentiment de sécurité ;
- la stabilité résidentielle des ménages ;
- le sentiment d'appartenance à la communauté³.

L'amélioration de l'accès au logement abordable influence la santé par des facteurs à la fois directs et intermédiaires. Par exemple, l'accès au logement abordable contribue directement à réduire le stress financier et à améliorer la qualité de la vie. Par conséquent, il diminue le risque de violence conjugale et de détresse psychologique.

1. ORGANISATION MONDIALE DE LA SANTÉ (1989). *Santé et logement : Principes directeurs*. Genève, p. V.
2. AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE MONTRÉAL (2011). *Rapport du directeur de santé publique 2011, Les inégalités sociales de santé à Montréal : Le chemin parcouru* (2^e éd.), p. 138. https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/Directeur/Rapports/Rapport_ISS-2011.pdf
3. DIRECTION DE SANTÉ PUBLIQUE DE LA MONTÉRÉGIE (2016). Mémoire déposé dans le cadre de la consultation de la Société d'habitation du Québec. Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation. Longueuil : Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Centre, 14 p. <https://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs2945967>

Certains groupes de populations sont plus vulnérables et plus exposés à de mauvaises conditions de logement. Par exemple, les jeunes enfants, les personnes âgées, les personnes atteintes de maladies chroniques et les personnes dont le système immunitaire est fragilisé sont particulièrement sensibles aux enjeux de salubrité ou de qualité de l'air⁴. Les personnes peu nanties, appelées à faire des concessions sur la qualité et la taille du logement à occuper, s'exposent ainsi à divers effets néfastes pour la santé⁵. Les risques liés à l'entretien et à la conception des lieux sont nombreux (moisissures, encombrement, délabrement, infestations, vermine, incendies, etc.), sans oublier les enjeux psychologiques et sociaux qui peuvent aussi affecter le niveau de stress et l'état de santé des résidents (sentiment de sécurité, voisinage).

Un ménage ayant des **besoins impérieux** en matière de logement est celui dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable. Ce ménage n'a pas les revenus suffisants pour payer les frais d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté.

Certains ménages vivent un cumul de conditions néfastes. On parle alors de **besoins impérieux** en matière de logement. Selon la plupart des organismes qui interviennent en logement, la situation s'est détériorée au Québec depuis 20 ans et les besoins sont si nombreux et urgents que 244 120 ménages locataires ont des besoins impérieux de logement⁶.



À noter

En Montérégie-Ouest, 16,3 % des locataires et 1,8 % des propriétaires ont des besoins impérieux en matière de logement⁷.

1.1.1 Un logement abordable

On considère que les ménages qui doivent dépenser 30 % ou plus de leur revenu total pour se loger ont un problème d'**abordabilité du logement**. Les dépenses de logement incluent les paiements pour l'électricité, le chauffage, l'eau et d'autres services municipaux ainsi que le loyer ou les versements hypothécaires, les impôts fonciers et les charges de copropriété.

Entre 2020 et 2021, le prix des logements à louer a bondi dans l'ensemble des régions du Québec, à tel point que l'**abordabilité du logement** est devenue un enjeu crucial. Pour un logement de 2 chambres à coucher, l'augmentation est de : 16 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke et de Trois-Rivières ; 11 % dans celle de Montréal ; 10 % dans la RMR de Saguenay ; 7 % à Québec. [...] Lorsque comparés aux données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)⁸, les résultats de l'enquête du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) sont tout aussi frappants. Pour la RMR de Montréal, on note un écart de 49 % entre le loyer moyen d'un quatre et demie à louer sur Kijiji (1349 \$) et le loyer moyen issu de l'enquête de la SCHL (903 \$)⁹. Toutefois, contrairement aux augmentations de loyers, les revenus n'ont pas augmenté proportionnellement.

4. DIRECTION DE SANTÉ PUBLIQUE (2013, octobre). *Rapport sur les impacts potentiels et recommandations. Évaluation d'impact sur la santé du projet Cité de la santé et du savoir de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield*. Longueuil : Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie, 57 p.
5. Mikkonen, J. et Raphael, D. (2011). *Déterminants sociaux de la santé : les réalités canadiennes*. Toronto : École de gestion et de politique de la santé de l'Université York. <http://www.thecanadianfacts.org/>
6. FRAPRU (2018). *Dossier noir du logement*, p. 5. <http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2018/06/Dossier-Noir-2018.pdf>
7. STATISTIQUE CANADA (2017). *Recensement 2016*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-bjml/index-fra.cfm> (Consulté le 27 juillet 2021).
8. Pour consulter les données de la SCHL, se référer au rapport du marché locatif en cours : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche>
9. REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC (2021). *Enquête sur le prix des logements au Québec : Les loyers explosent, un contrôle s'impose*. <https://rclalq.qc.ca/2021/06/enquete-sur-le-prix-des-logements-a-louer-les-loyers-explosent/> (Consulté le 27 juillet 2021).

L'absence de contrôle du prix des loyers et la diminution du nombre de logements locatifs alimentent la spéculation immobilière, donc l'augmentation des loyers. Lorsque le coût du logement est trop élevé par rapport au revenu, cela limite les ressources financières requises pour combler d'autres besoins essentiels tels que se nourrir, se vêtir adéquatement et se déplacer, ne serait-ce que pour accéder à un emploi ou à divers services de base (santé, éducation, loisirs, etc.). Afin de prévenir les enjeux de sécurité alimentaire, il est démontré que le taux d'effort pour se loger (rapport entre les coûts d'habitation et le montant total des ressources de l'occupant) ne devrait pas dépasser 30 % du revenu.

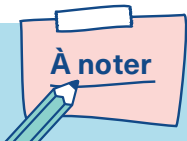


En Montérégie-Ouest, 34,1 % des locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger et 13,3 % y consacrent plus de 50 %¹⁰.

Le manque de logements abordables est aussi une situation connue pour favoriser la tendance au surpeuplement, lui-même associé à une morbidité plus élevée, voire à une hausse de la probabilité de vivre du stress chronique et de développer des problèmes psychologiques ou psychosociaux¹¹.

1.1.2 Un logement sain et salubre

Les logements de mauvaise qualité en raison de problèmes structuraux ou de leur vétusté augmentent les risques pour la santé, notamment les risques de chutes et de blessures non intentionnelles¹². Ces problèmes structuraux peuvent être de natures diverses: isolation inadéquate, infiltrations d'eau, système de chauffage inefficace, etc. La présence de contaminants chimiques et biologiques, telles les moisissures, sans compter la vermine, peut aggraver divers problèmes de santé, dont les maladies cardiovasculaires et respiratoires¹³.



En Montérégie-Ouest, 28,9 % de la population habite un logement construit avant 1971, d'après le recensement de 2016 de Statistique Canada¹⁴.

10. STATISTIQUE CANADA (2017). *Recensement 2016, op. cit.*

11. Dunn, J. R., Hayes, M. V., Hulchanski, J. D., Hwang, S. W. et Potvin, L. (2006). Le logement en tant que déterminant socio-économique de la santé. *Revue canadienne de la santé publique*, 97, supplément 3. https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC6975863/bin/41997_2006_BF03405392_MOESM1_ESM.pdf

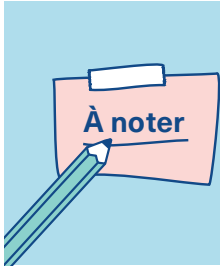
12. INSTITUT CANADIEN D'INFORMATION SUR LA SANTÉ. *Démence et chutes* [rapport]. <https://www.cihi.ca/fr/la-demence-au-canada/pleins-feux-sur-les-enjeux-de-la-demence/demence-et-chutes> (Consulté le 18 avril 2023).

13. Arundel, A. V., Sterling, E. M., Biggin, J. H. et Sterling, T. D. (1986). Indirect Health Effects of Relative Humidity in Indoor Environments. *Environmental Health Perspectives*, 65, 351-356. <https://ehp.niehs.nih.gov/doi/epdf/10.1289/ehp.8665351>

14. STATISTIQUE CANADA (2017). *Recensement 2016, op. cit.*

1.1.3 Un logement bien situé

L'emplacement du logement a son importance pour la santé. S'il donne accès, par exemple, à un voisinage sécuritaire et doté d'infrastructures de loisirs, il contribue à réduire l'obésité. Si le logement est situé à proximité des services, cela facilite la mobilité active. Il devient d'autant plus abordable dans un environnement piétonnier, desservi par un système de transports collectifs qui permettra d'économiser sur les coûts de déplacement. Certains disent même que le code postal est un meilleur prédicateur de santé que le code génétique.



En Montérégie, le quart des aînés de 65 ans et plus ont une incapacité et pour environ 60 % d'entre eux, il s'agit d'une incapacité liée à la mobilité¹⁵. Par ailleurs, considérant la baisse des revenus avec l'âge, 38 % des personnes âgées vivant seules consacrent 30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement, proportion qui atteint 50 % chez les femmes âgées de 85 ans et plus et vivant seules¹⁶.

1.1.4 Un logement qu'on garde longtemps

Nombre d'aînés vivent ainsi dans la précarité et n'ont pas la capacité financière d'adapter leur domicile ou encore, d'emménager dans une résidence privée pour personnes âgées.

Les personnes âgées passent beaucoup de temps à domicile et peuvent être fragilisées par un ou plusieurs problèmes de santé. Elles sont conséquemment plus vulnérables aux risques de chute et d'incendie ainsi qu'aux conditions de chaleur ou de froid extrême dont les effets peuvent être accentués par de mauvaises conditions de logements (planchers inégaux, isolation insuffisante, absence de climatisation, etc.). Les personnes âgées sont aussi particulièrement à risque de subir les conséquences de l'insalubrité qui contribuent au développement de problèmes de santé ou à l'augmentation des symptômes.

Bien que la majorité des personnes âgées mentionnent qu'elles désirent vieillir à domicile, le manque de services de soins et d'aide à domicile en force plusieurs à déménager hors de leur communauté d'appartenance. Ce déracinement, parfois accompagné de la séparation du conjoint, peut accélérer le développement des troubles de santé physique, cognitive et émotionnelle, en plus de restreindre le réseau immédiat de soutien social.

15. STATISTIQUE CANADA (2017). *Recensement 2016, op. cit.*

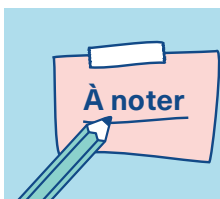
16. STATISTIQUE CANADA (2017). *Recensement 2016, op. cit.*

1.1.5 Un logement adéquat dès le départ

Les jeunes enfants sont particulièrement vulnérables aux mauvaises conditions de logement. « Selon les chercheurs, les enfants d'âge préscolaire vivant dans des logements inadéquats seraient plus à risque de développer des retards de développement cognitif, langagier et socioaffectif au cours de leur vie¹⁷. » Les mauvaises conditions de logement entraînent des répercussions immédiates et à long terme sur la santé physique, mentale et sociale des enfants :

- Le niveau de stress élevé, associé au surpeuplement, accroît leur probabilité de développer des problèmes comportementaux et peut compromettre leur réussite scolaire¹⁸;
- La stabilité résidentielle favorise aussi la réussite éducative des enfants en leur permettant de fréquenter le même milieu de garde, la même école et les mêmes milieux de loisirs que leurs pairs ;
- La mauvaise qualité de l'air causée par la présence de moisissures et d'humidité est associée à des troubles pulmonaires, à l'asthme, aux maux de tête et aux difficultés de concentration ;
- Les infestations d'organismes nuisibles peuvent également inciter les parents à éviter de placer un enfant en bas âge sur le plancher. Cela limite son apprentissage à rouler et à se traîner, pouvant causer un retard de développement moteur ;
- Un logement ayant besoin de réparations majeures crée nécessairement des dangers physiques pour les tout-petits et augmente les risques de blessures, de maladies infectieuses et d'exposition à des toxines environnementales ;
- Les logements en mauvaises conditions sont souvent situés dans des quartiers peu sécuritaires, dépourvus de parcs et d'espaces verts, et entraînent des déménagements fréquents.

Tous ces facteurs peuvent causer des retards de développement chez l'enfant. Ils ont donc un impact important sur son développement à un moment de sa vie où les expériences vécues sont cruciales et déterminantes pour sa réussite éducative et sociale ultérieure, et pour l'adulte qu'il deviendra.



En 2016, en Montérégie, 7 % des ménages ayant au moins un enfant âgé de 0 à 5 ans habitent dans un logement de taille insuffisante et 12,3 % dans un logement non abordable, c'est-à-dire représentant une charge financière excessive en proportion de ses revenus (plus de 30 % du revenu)¹⁹.

17. OBSERVATOIRE DES TOUT-PETITS (2016). *Portrait : Dans quels environnements grandissent les tout-petits québécois ?*
<https://tout-petits.org/publications/portraits-annuels/portrait-annuel-2016/logement/>

18. DIRECTION DE SANTÉ PUBLIQUE (2013, octobre). *op. cit.*

19. OBSERVATOIRE DES TOUT-PETITS (2016). *Données d'enquête : Statistique Canada, Recensements, 2001, 2006 et 2016, adapté par l'Institut de la statistique du Québec.*
<https://tout-petits.org/donnees/environnement-physique-et-social/qualite-de-l-environnement-physique/logement/>

1.1.6 Un logement qui favorise le vivre ensemble

L'accès à un logement convenable et à prix abordable est également garant du dynamisme et du degré de cohésion d'une communauté. Un tissu urbain qui offre des logements adéquats et accessibles favorise la cohabitation interculturelle, renforce la cohésion sociale et accroît la sécurité. La présence d'une diversité sociale harmonieuse contribue à la prospérité économique en freinant l'exode des ménages mieux nantis et en augmentant le pouvoir d'attraction de nouveaux résidents.

1.1.7 Un logement en toute sécurité

En améliorant les conditions de vie, par du logement abordable et de qualité, on agit également sur les facteurs à la base de certaines problématiques sociales, par exemple la négligence parentale ou la criminalité. « Des facteurs de risque comme un faible revenu familial, un logement inadéquat et des besoins spéciaux non remplis augmentent la probabilité qu'un enfant ait des démêlés avec la justice à l'adolescence et à l'âge adulte. Des facteurs de protection, comme des services d'éducation de la petite enfance, font diminuer cette probabilité. Une étude a montré que cela coûte aux contribuables sept fois plus pour arriver à une réduction de 10 % de la criminalité au moyen de l'incarcération, que par le biais du développement social²⁰. »

20. CONSEIL CANADIEN DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL. *Quand les enfants s'épanouissent, la criminalité diminue.*
<https://www.ccsd.ca/resources/CrimePrevention/f/interventions.htm>

1.2 Le logement abordable et de qualité, un levier de développement local

« Le développement de logements abordables et de qualité se veut une stratégie efficace d'occupation intégrée du territoire. »

« L'objectif de fournir un logement abordable et de qualité à tous ne relève pas uniquement de l'agenda social, mais concerne également l'agenda économique. Le logement est un intrant de la compétitivité et, en ce sens, la viabilité à long terme de l'économie d'une région est concernée par cette question. [...] Conséquemment, des mesures doivent être mises en œuvre pour assurer un logement convenable et abordable à tous²¹. »

En plus des nombreux impacts sociaux déjà mentionnés, les données démontrent que les municipalités bénéficient de retombées diverses associées au développement de logements abordables et de qualité, notamment du point de vue de la croissance de l'assiette fiscale, de la revitalisation des quartiers et du développement économique²².

1.2.1 Un levier de planification et de revitalisation du territoire

L'implication municipale pour le développement de logements abordables et de qualité peut être le fer de lance de la revitalisation sociale et économique à large spectre. Tandis qu'elle contribue à la revitalisation de quartiers délabrés en milieu urbain, elle représente un moyen de rétention en milieu rural et, plus largement, de lutte contre la dévitalisation des villages ou des noyaux villageois. Le développement de logements abordables et de qualité se veut une stratégie efficace d'occupation intégrée du territoire. Il permet une densification et une diversification de l'offre de logements, favorisant ainsi tant le maintien des personnes dans leur milieu que l'attraction de nouveaux résidents.

L'organisme Vivre en ville présente le concept de **requalification** qui entraîne un changement de fonctionnement, de forme ou de vocation, et confère un nouveau rôle structurant à une partie d'une ville ou d'un quartier.

« Bien qu'elle puisse les englober, la **requalification** se distingue de l'opération esthétique (rénovation) ou économique (revitalisation), puisqu'elle implique un changement important²³. »

21. COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2005, décembre). *Orientations de la communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable*, p. 10. <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/01/Orientations-de-la-Communaute-metropolitaine-de-Montreal-en-matiere-de-logement-social-et-abordable.pdf>
22. COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2012). *Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*, p. 7. <https://tpdsl.org/wp-content/uploads/2019/02/R%C3%A9pertoire-des-bonnes-pratiques.pdf>
23. VIVRE EN VILLE. *Thématiques, Requalification*, page d'accueil. <https://vivreenville.org/thematiques/requalification.aspx>

« Ces développements immobiliers de haute densité et situés à distance de marche ou de vélo des transports collectifs incluront ainsi une offre de logements diversifiée sur le plan de la taille et de l'abordabilité financière. »

La transformation d'une zone industrielle en un quartier résidentiel, ou la densification d'un secteur de maisons individuelles sont deux exemples de requalification. Cela permet non seulement d'implanter du logement abordable et de qualité, mais aussi de consolider ou de développer des services de proximité : CPE, écoles, centres communautaires, épicerie, etc. C'est ainsi qu'on peut parler de pôle attractif pour favoriser l'établissement de nouvelles familles ou le maintien à domicile de personnes âgées.

La Communauté métropolitaine de Montréal, quant à elle, inclut des objectifs de développement de logements sociaux et abordables à même les orientations de déploiement des aires TOD (*Transit Oriented Development*) sur son territoire. Ces développements immobiliers de haute densité et situés à distance de marche ou de vélo des transports collectifs incluront ainsi une offre de logements diversifiée sur le plan de la taille et de l'abordabilité financière. De même, à l'instar de la Ville de Montréal, les municipalités urbaines peuvent adopter des réglementations obligeant les promoteurs à inclure des logements sociaux, abordables et familiaux aux projets immobiliers de très grand volume (règlement d'inclusion).

La mise en œuvre de planifications territoriales orientées autour du développement de logements abordables et de qualité peut constituer un levier afin d'accroître les revenus municipaux et de rentabiliser les infrastructures par la densification. Comme l'impôt foncier basé sur la valeur des propriétés constitue la principale source de revenus des municipalités, le développement économique généré par un tel processus permet à une municipalité de percevoir davantage de revenus.

1.2.2 Réfléchir à la mixité sociale et à la mixité d'usage des projets

Le développement de logements abordables et de qualité agit sur le tissu social en fonction de la localisation et de la diversification, plus ou moins grande, de son offre résidentielle. Il a également le potentiel de développer des services de proximité complémentaires à son offre de logements, afin de répondre à des besoins identifiés dans la communauté.


Les habitations à loyer modique (HLM) développées jusqu'au milieu des années 1990 ont créé d'importantes concentrations de ménages moins nantis. Ce type de développement n'est plus préconisé au Québec, puisqu'il a été démontré que la concentration territoriale de la pauvreté a des effets négatifs sur les occupants de ce milieu (inégalités sociales et de santé [ISS], accès difficile aux ressources, décrochage scolaire, instabilité résidentielle, discrimination élevée à l'embauche, influence de pairs déviants, habitudes de vie peu favorables à la santé, exposition à des niveaux élevés de criminalité, etc.).

La **mixité sociale** fait référence à la présence simultanée ou la cohabitation, en un même secteur géographique, de personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, ethnoculturelles, d'âge et de revenu différentes. La mixité sociale peut également se décliner selon le mode d'occupation (propriétaires, locataires) ou le type de logement.

Pour résorber ces effets négatifs, on préconise désormais l'approche de la **mixité sociale**. Les modes d'habitations développés (propriétaires, locataires) ainsi que le type et la taille des logements influent directement sur la mixité sociale au sein d'un milieu. La mixité sociale favoriserait l'égalité des chances d'ascension sociale en évitant les effets négatifs liés à un quartier défavorisé.

La mixité sociale peut être planifiée au sein d'un même immeuble ou encore, de façon globale, au sein d'une communauté. On peut, par exemple, implanter une certaine quantité de logements pour des ménages à faible revenu dans un secteur plus favorisé. Cette stratégie nécessite toutefois de prendre en considération l'acceptabilité sociale du projet et d'éviter le développement d'une enclave trop isolée. L'adoption d'un règlement municipal pour l'inclusion de logements abordables et sociaux dans les projets de développement résidentiel est un outil important pour favoriser la mixité sociale.

Ressource complémentaire

Pour de plus amples informations sur l'aménagement de quartiers mixtes, denses et connectés, veuillez consulter la fiche  [*Quartier mixte, dense, compact et connecté*](#) sur l'extranet de la Direction de santé publique (DSPu) de la Montérégie²⁴.

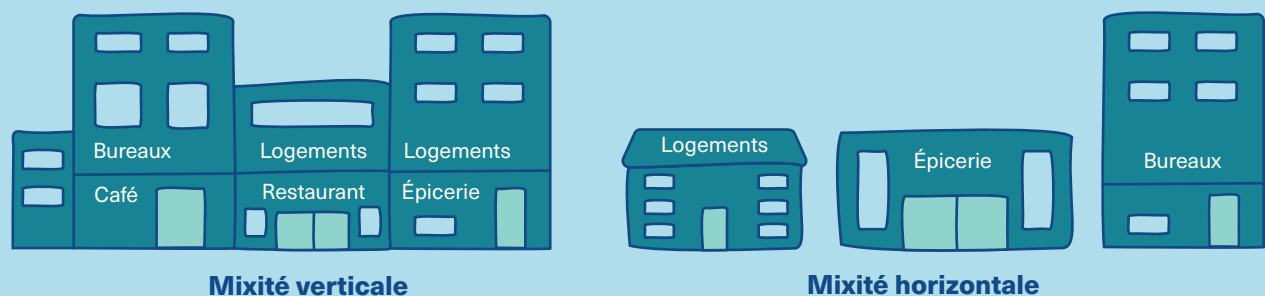
La **mixité des usages** renvoie à une mixité dans les modes d'occupation du sol. La mixité des usages peut se réaliser de façon horizontale ou, pour viser une plus grande densité et proximité, de façon verticale.

La **mixité des usages**, quant à elle, fait référence à la multifonctionnalité concentrée dans un même lieu (par exemple un immeuble à logements avec un commerce alimentaire au premier étage). Des milieux de vie à usages multiples contribuent à améliorer la proximité des services et à réduire les temps de déplacements entre les lieux d'origines (ex.: la résidence) et de destinations (ex : le travail). Ces milieux de vie favorisent le transport actif et renforcent le capital social, car ils multiplient les lieux de rencontres. Bien que la majorité des projets de logements sociaux et communautaires limitent leur action à la stricte offre de logements, de plus en plus d'initiatives offrent des services supplémentaires à toute la communauté.

24. AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE LA MONTÉRÉGIE.
https://www.santemonteregie.qc.ca/sites/default/files/Extranet/DSP/promotion_prevention/Repertoire3-MixiteCompaciteConnexite.pdf

On parle de **mixité verticale** lorsqu'il y a cohabitation, au sein du même immeuble, entre les logements locatifs et les services offerts. Par exemple, des coopératives ou des organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation cohabitent avec des centres de la petite enfance (CPE), des entreprises d'insertion, des services de traiteurs ou de restauration, des organismes communautaires, mais aussi des services publics (écoles, bibliothèques, parcs municipaux, etc.). Certains projets combinent même leur mission à des services d'hébergement pour personnes âgées en perte d'autonomie (ressources intermédiaires du réseau de la santé) de manière à offrir un continuum complet d'habitation. La **mixité horizontale** réfère quant à elle à la présence de différentes activités dans un même lieu soit des activités résidentielles et socioéconomiques (bureaux, commerces, institutions, services publics, parcs, etc.) à l'échelle de la rue.

Illustration de la mixité des usages verticale et horizontale



Source : Inspirée d'une illustration tirée de *Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Roussillon*, octobre 2017.

Ressources complémentaires

Pour plus d'informations sur la mixité d'usages en habitation communautaire, nous vous suggérons :

- Un diaporama d'Édith Cyr et André Fortin intitulée [📁 *Le développement d'un projet d'habitation communautaire : une opportunité pour répondre à d'autres besoins,*](#)
- Une présentation vidéo animée par Claire Lapointe : [▶ *Réseau bon voisinage – Milieux de vie solidaires.*](#)

Dans certains cas, ces services peuvent se structurer sous forme d'entreprise d'économie sociale et contribuer à financer les coûts d'exploitation de l'habitation. Pour plus d'informations à ce sujet, consulter l'étude du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) : [📁 *Un portrait des activités génératrices de revenus autonomes dans les OSBL d'habitation pour aînés.*](#)

1.2.3 Conservation du parc locatif et vitalité économique locale

L'action municipale en matière de logement abordable et de qualité permet aussi de contrer les impacts négatifs de la spéculation sur le parc immobilier et contribue donc au maintien du parc locatif. En effet, les spéculateurs ont besoin que les prix des logements soient élevés pour augmenter leur rendement. De plus, l'accent mis sur le profit à la revente plutôt que sur les services de location à long terme entraîne un sous-investissement dans l'entretien des logements.

En agissant pour du logement abordable et de qualité, la municipalité stimule son économie locale, puisque les montants épargnés dans le loyer sont la plupart du temps utilisés pour acheter des biens et des services de proximité. À l'inverse, il s'avère que le surendettement des ménages et la spéculation immobilière affaiblissent le tissu social et la vie économique des quartiers et des artères commerciales. Favoriser l'inclusion et la participation de l'ensemble de la population contribue ainsi à la vitalité économique et culturelle locale.

1.2.4 Le logement social et communautaire : du logement abordable, de qualité et favorable à l'*empowerment* et à la participation sociale

En raison de l'absence d'autres formes de régulation du marché privé, comme un mécanisme de contrôle des prix des loyers, l'offre actuelle de logements abordables et de qualité dépend essentiellement du développement de **logements sociaux et communautaires**.

Le **logement social et communautaire** se définit comme une formule de propriété collective qui a une mission sociale et ne poursuit aucune finalité de profit. Il se démarque des autres interventions promouvant le logement abordable et de qualité, parce qu'il vise à favoriser la prise en charge des logements par les personnes qui les habitent.




Depuis longtemps déjà, le développement de logements sociaux et communautaires constitue la principale source d'accroissement du parc locatif destiné aux ménages à faible et à modeste revenus, notamment les familles²⁵. Mais le développement de logements sociaux et communautaires se démarque des autres interventions promouvant le logement abordable et de qualité, parce qu'il vise à favoriser la prise en charge des logements par les personnes qui les habitent. Il constitue un espace de prise de pouvoir individuelle et collective pour des personnes vulnérables souvent exclues des autres lieux de pouvoir. Dans de nombreux cas, l'implication de la personne dans son milieu de vie constitue un premier pas pour se réapproprier ses droits et son statut de citoyen.

25. ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2014). *Mémoire : Consultation sur le projet de plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020*, p. 8. http://agrtq.qc.ca/wp-content/uploads/Memoire-AGRTQ_CMM_Consultation-Plan-daction-logement-social-2015-2020_Final.pdf

«Si on veut avoir une société axée sur les droits et la justice, sur une plus grande égalité sociale, il faut pouvoir à la base soutenir des projets qui encouragent l'*empowerment*, la prise en charge et la citoyenneté. Il faut que les démunis ne soient plus vus uniquement comme des clientèles et qu'ils ne soient plus exclus des processus de décision les concernant. [...] Il n'y a rien de parfait encore, mais ce que nous cherchons à faire, c'est de faire en sorte que les personnes fragilisées par la grande pauvreté puissent peu à peu reprendre du pouvoir sur leur propre vie, et qu'elles soient donc considérées comme des personnes à part entière, ayant des droits au même titre que n'importe quel autre citoyen. [...] C'est un modèle à développer et à étendre. Parce que la réponse à l'exploitation de l'homme par l'homme qu'on subit, la réponse au désengagement actuel de l'État, cette réponse-là ne viendra pas d'en haut, mais d'en bas. Et elle viendra de tous ceux et celles qui luttent pour avoir une meilleure justice sociale et un meilleur respect des droits. Si on attend que l'État mette de lui-même en place des services, on risque d'attendre longtemps. [...] Il faut être capable de proposer des alternatives pour répondre aux besoins concrets des citoyens²⁶.»

Ressources complémentaires

Pour découvrir des exemples inspirants de projet de logements communautaires, nous vous suggérons :

- Le documentaire  *Les bâtisseurs* produit par l'AGRT en 2018 pour souligner le 40^e anniversaire de création des Groupes de ressources techniques (GRT) (voir la fiche 3) ;
- Les *Portraits du logement communautaires*  (vol.1 et vol.2) produits par le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH). Dans le volume 2, vous trouverez notamment la présentation de la Société locative d'investissement et de développement social (SOLIDES) basée à Châteauguay et qui gère un parc immobilier d'une valeur d'environ 28 millions de dollars.
- Le  *Cahier d'information et de sensibilisation – Habitation pour aînés* du Carrefour action municipale et famille (CAMF), disponible sur le site [Municipalité amie des aînés au Québec](https://www.municipalite-amie-des-aines.qc.ca/).

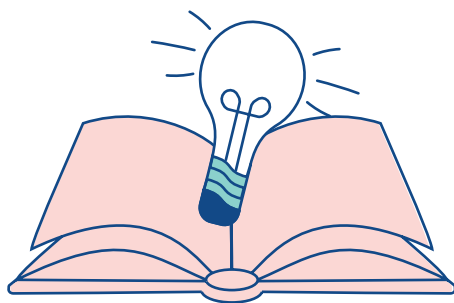
26. Mouterde, P. (2003, avril). Logement social avec soutien communautaire, Une entrevue avec François Roy. *À bâbord*.
<https://www.ababord.org/Logement-social-avec-soutien>

Fiches synthétiques sur le logement social et abordable

Se loger est essentiel et, pourtant, répondre à ce besoin s'avère souvent un défi de taille. C'est pourquoi nous avons tout avantage à nous documenter afin d'offrir l'accompagnement désiré aux milieux et partenaires qui s'engagent dans l'élaboration de projets de logement social et abordable. Conséquemment, la connaissance des acteurs en matière de logement et des programmes de financement disponibles est incontournable.

Des fiches synthétiques ont donc été élaborées à cet effet. Riches de renseignements, elles vous seront des plus précieuses. Présentées de façon dynamique sous forme de tableaux, de schémas et d'illustrations, ces fiches facilitent la compréhension des caractéristiques des programmes disponibles. Elles permettent également de saisir en un coup d'œil les étapes qui mèneront à la concrétisation de projets favorables à l'amélioration des conditions de vie d'un grand bassin de la population ainsi qu'à la réduction d'inégalités sociales en santé.

- [Le continuum de l'offre de logement](#)
- [Fonctionnement du programme AccèsLogis Québec](#)
- [Trajectoire type de la réalisation d'un projet avec AccèsLogis Québec](#)
- [Nouveau contexte – LSC et PHAQ](#)
- [Comparaison des programmes AccèsLogis Québec et PHAQ](#)
- [Trajectoire type de la réalisation d'un projet avec le PHAQ](#)
- [Les acteurs du logement social et communautaire](#)

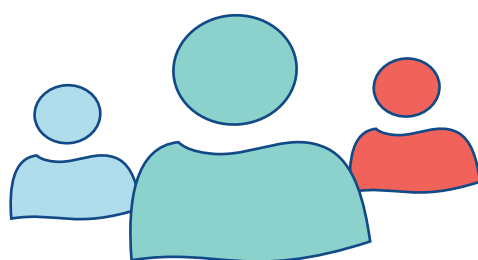


Comment les principaux acteurs définissent le logement social ?



2.1 Logement social	20
2.2 Logement communautaire	23
2.3 Logement abordable	25

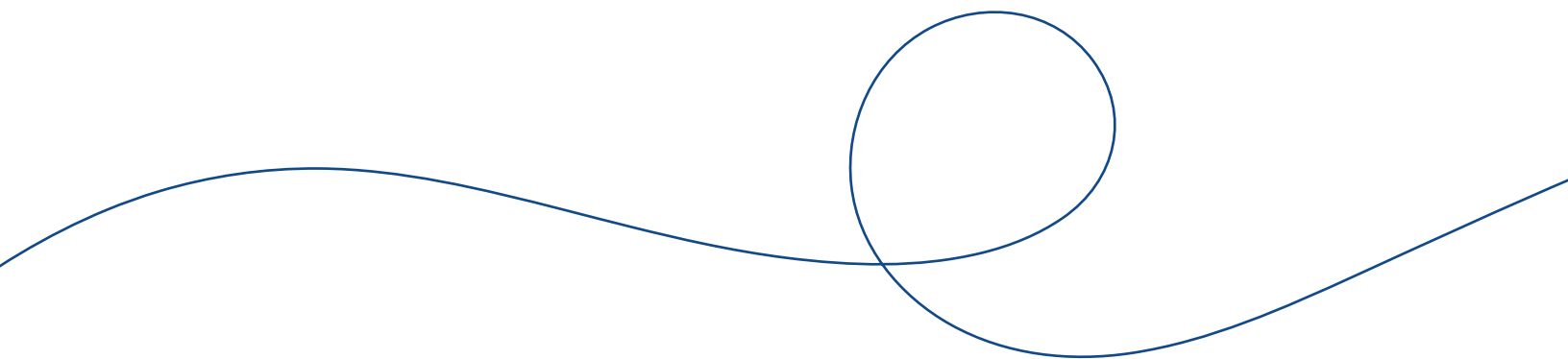
Logement social, logement communautaire, logement abordable ou logement social et communautaire ? Pour le citoyen, tous ces termes peuvent être des synonymes. Pour les principaux acteurs qui interviennent dans la lutte pour du logement social, sa conception, son développement ou sa construction, ce vocabulaire comporte différents concepts et différentes réalités. Ainsi, être au fait de ces distinctions permet de mieux cerner notre interlocuteur qu'il soit du milieu communautaire, de la Société d'habitation du Québec, des municipalités ou des groupes de ressources techniques.



Résumé des termes utilisés par les différents acteurs impliqués dans le logement social

Concept de logements	Milieu communautaire	Groupes de ressources techniques	Société d'habitation du Québec	Municipalités
Social	HLM OSBL-H COOP-H	HLM	HLM	HLM OSBL-H COOP-H
Communautaire	OSBL-H COOP-H	OSBL-H COOP-H	Sans objet	OSBL-H COOP-H
Abordable	Sans objet	Sans objet	OSBL-H COOP-H	OSBL-H COOP-H Logement privé

HLM: Habitation à loyer modique
 OSBL-H: Organisme sans but lucratif d'habitation
 COOP-H: Coopérative d'habitation



2.1 Logement social

Milieu communautaire

Définition du logement social

- Logement à but non lucratif.
- En dehors de la logique du profit.
- Sa vocation : loger les gens à revenu faible ou modeste.
- Appartient à la collectivité plutôt qu'à des intérêts privés.
- Subventionné par les gouvernements, ce qui permet d'offrir des logements à un prix qui respecte la capacité de payer des locataires ou qui est inférieur au prix du marché.
- Permet aux locataires d'exercer un contrôle plus important sur leur milieu de vie.
- Logements adaptés aux besoins des locataires.

Programmes

- HLM
- COOP-H
- OSBL-H

Personnes admissibles

- HLM = Personnes à faible revenu
 - COOP-H et OSBL-H = Les personnes à faible revenu et les personnes à revenu modeste
-

Définition du logement social

- Regroupe tous les logements à loyer modique¹.
- Offre à des ménages un logement dont le coût du loyer correspond à 25 % de leur revenu.
- Les logements à loyer modique se retrouvent majoritairement dans les HLM.
- Certains ménages occupent un logement à loyer modique dans le parc de logements abordables à but non lucratif subventionné par la SHQ, donc dans des OSBL et coopératives, ou dans le parc de logements privés à but lucratif.
- Ces ménages bénéficient alors d'un « Supplément au loyer ».
- L'accès à un logement social est réglementé et assujéti au [Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique](#).

Programmes

- HLM et HLM privé (Programme de supplément au loyer marché privé [PSLP])
- Programme de supplément au loyer (PSL)

Personnes admissibles

- HLM-PSL-PSLP = Ménages à faible revenu
-

1. SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2023). *Logement social, logement abordable, deux réalités distinctes*. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>

Milieu municipal

Définition du logement social

- Regroupe les logements subventionnés sous forme de HLM et comprend le parc des logements communautaires détenus par les COOP-H et par les OSBL-H.
- Désigne ce secteur comme le logement social et communautaire.

Programmes

- HLM
- COOP-H
- OSBL-H

Personnes admissibles

- HLM = Personnes à faible revenu
 - COOP-H et OSBL-H = Les personnes à faible revenu et les personnes à revenu modeste
-

Groupe de ressources techniques (GRT)

Définition du logement social

- Les logements qui sont la propriété de l'État à travers les municipalités et leurs offices municipaux d'habitations (OMH)²

Programmes

- HLM

Personnes admissibles

- HLM = ménages à très faible revenu
-

2. ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2023).
<http://agrtq.qc.ca/lhabitation-communautaire/>

2.2 Logement communautaire

Milieu communautaire

Définition du logement communautaire

- Logements abordables sous forme d'OSBL-H. Est un organisme d'action communautaire autonome qui a pour mission d'offrir du logement abordable et sécuritaire à des personnes à faible revenu.
- Les OSBL-H constituent une forme de logement social et communautaire, lequel se définit par une formule de propriété collective qui a une mission sociale et ne poursuit aucune finalité de profit.

Programmes

- Sans objet

Personnes admissibles

- Sans objet
-

Société d'habitation du Québec (SHQ)

Définition du logement communautaire

- Sans objet

Programmes

- Sans objet

Personnes admissibles

- Sans objet
-

Milieu municipal

Définition du logement communautaire

- Bien que le milieu municipal n'utilise pas l'appellation « logement communautaire », elle est préférable à celle de « logement social ».

Programmes

- Sans objet

Personnes admissibles

- Sans objet
-

Groupe de ressources techniques (GRT)

Définition du logement communautaire

- Regroupe les COOP-H et les OSBL-H.
- Le logement communautaire est soit la propriété des occupants, regroupés en COOP-H, soit d'un OSBL-H qui représente les occupants.
- L'habitation communautaire est un moyen, pour les ménages à revenus faible et moyen, de se regrouper afin qu'ils puissent collectivement et démocratiquement participer à la gestion de leur habitat et s'impliquer activement dans leur milieu de vie.
- L'habitation communautaire repose sur le pouvoir d'agir des citoyens sur leurs conditions de logement et sur les valeurs de démocratie et de solidarité.

Programmes

- Sans objet

Personnes admissibles

- Sans objet
-

2.3 Logement abordable

Milieu communautaire

Définition du logement abordable

- Sans objet

Programmes

- Sans objet

Personnes admissibles

- Sans objet
-

Société d'habitation du Québec (SHQ)

Définition du logement abordable

- Regroupe tous les logements dont le coût du loyer est inférieur au loyer médian moyen.
- Le parc de logements abordables est privé, certains sont subventionnés et d'autres non.
- Logements abordables subventionnés : la SHQ soutient la construction et le développement d'un parc de logements abordables à but non lucratif, propriété de coopératives, d'OSBL ou d'offices d'habitation (OH). À cet effet, mentionnons le [programme AccèsLogis Québec](#).
- Logements abordables non subventionnés : regroupent tous les autres logements du parc de logements abordables à but non lucratif ou à but lucratif qui offrent des logements dont le coût du loyer est inférieur au loyer médian moyen.

Programmes

- [AccèsLogis Québec volets 1, 2, 3](#)
- [Programme d'habitation abordable Québec \(PHAQ\)](#)
- Logement abordable Québec – Volet social et communautaire

Personnes admissibles

- Les ménages doivent être sous le seuil du [plafond de revenu déterminant les besoins impérieux \(PRBI\)](#).
 - Vise les ménages à faible revenu (sous le PRBI) ou modeste (entre le PRBI et le revenu médian de l'ensemble des ménages québécois).
 - Le loyer économique après la réalisation du projet doit se situer entre 75 % et 95 % du loyer médian du marché reconnu par la SHQ.
-

Milieu municipal

Définition du logement abordable

- Inclut plusieurs formes de logement produites par le secteur privé, par le secteur public ou par le secteur communautaire, sans égard au mode d'occupation.
- Le logement abordable désigne les logements non subventionnés dont les loyers n'excèdent pas 95 % du loyer médian du marché social et communautaire.

Programmes

- AccèsLogis Québec volets 1, 2, 3
- PHAQ
- Logement abordable Québec

Personnes admissibles

- Idem : critères de la SHQ
-

Groupe de ressources techniques (GRT)

Définition du logement abordable

- Sans objet

Programmes

- Sans objet

Personnes admissibles

- Sans objet
-

Ressource complémentaire

Consultez la brochure  [Pourquoi pas un logement social?](#) offerte par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

Mobilisation du milieu



3.1	L'équation de la mobilisation	30
3.2	Construire le NOUS: l'acteur collectif	31
3.3	Construire le projet commun: l'action collective ..	32
3.4	Conditions favorables à l'engagement des acteurs ..	33

La mobilisation est un processus des plus importants dans le cadre d'une démarche collective orientée vers le changement. Ce processus est empreint de dynamisme et est appelé à se transformer au fur et à mesure que l'action évolue. Le principe même de la mobilisation nous amène à nous questionner.





Pourquoi mobiliser ?

Afin de:

- Travailler à l'amélioration des conditions et de la qualité de vie des citoyens et citoyennes,
- Trouver des solutions à des besoins ou encore des enjeux communs,
- Agir ensemble,
- S'engager dans un projet,
- Susciter des changements, etc.

Qui mobiliser ?

Les personnes et les organisations:

- Concernées par la situation, les besoins ou les enjeux et qui sont à la recherche de solutions,
- Croyant en leur pouvoir et en leur capacité d'agir ensemble,
- Voulant mener une action collective,
- Désirant partager leurs connaissances, leurs habiletés, leurs compétences et leurs expertises, etc.

Comment mobiliser ?

- De quelle manière?
- Par quels moyens?

3.1 L'équation de la mobilisation

Nous tenons à préciser que cette section est tirée du site Internet de Communagir en lien avec la thèse de doctorat de Mme Sonia Racine¹.

Le mot « mobilisation » fait référence au passage à l'action pour changer une situation, effectué collectivement (action collective) par un regroupement d'acteurs (acteur collectif). Changer une situation, c'est répondre à des besoins, résoudre des difficultés, améliorer les conditions de vie, modifier des fonctionnements, etc. Le terme *mobilisation* provient du mot « mobile », que l'on peut comprendre de deux façons :

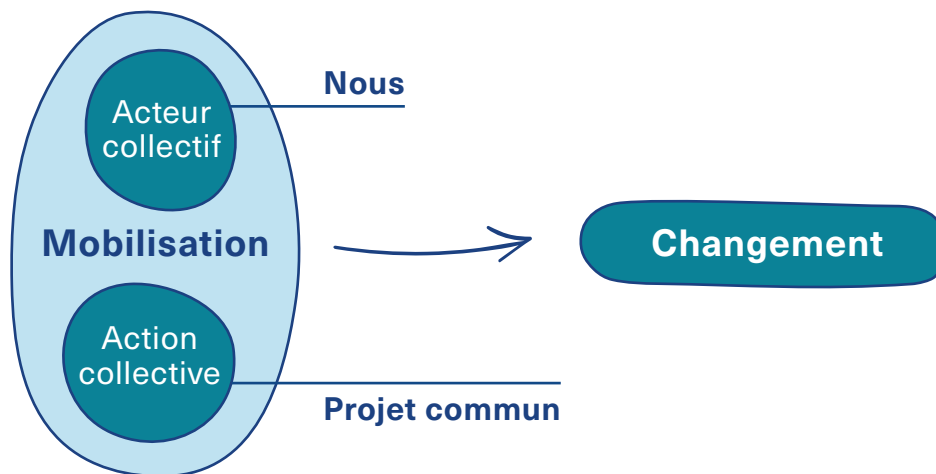
1. Qui bouge, qui est dynamique (non linéaire, non mécanique, organique);
2. Une raison de bouger, un motif.

La mobilisation fait ainsi référence à la notion de mouvement dans la perspective d'un agir ensemble intentionnel.

Dans cette perspective, susciter la mobilisation revient à chercher à mettre en mouvement dynamique des acteurs dans la visée d'un changement. On parle d'équation, parce que la mobilisation est la somme de deux composantes, qui mènent vers le changement :

1. La création d'une identité partagée – le passage du JE au NOUS;
2. L'élaboration de la vision et des actions à mettre en œuvre pour parvenir aux changements espérés – le PROJET COMMUN.

Illustration du concept de mobilisation



1. RACINE, S. (2010). *La mobilisation des personnes en situation de pauvreté et d'exclusion à travers des organismes communautaires québécois*, thèse de doctorat. Montréal : Université de Montréal, École de service social. https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/bitstream/handle/1866/4734/Racine_Sonia_2010_th%E8se.pdf;jsessionid=417372E656A2CD5BD1BEF8EB9687170B?sequence=6 Nous vous encourageons à consulter ce site pour poursuivre votre lecture et pour les outils qui s'y trouvent : COMMUNAGIR. *Comprendre et agir, La mobilisation*. <https://communagir.org/contenus-et-outils/comprendre-et-agir/la-mobilisation/>. (Consulté le 3 juillet 2019).

3.2 Construire le NOUS : l'acteur collectif

Dans l'équation de la mobilisation, le NOUS est la première composante essentielle. Le NOUS se crée et se perpétue par un processus de construction identitaire (les identités individuelles ou organisationnelles se joignant dans une identité commune, négociée et partagée) à travers l'ajustement des cadres des acteurs (valeurs, principes, façons de percevoir la réalité, etc.). De plusieurs identités plus ou moins convergentes au départ se crée ainsi une toute nouvelle identité collective qui est partagée par les acteurs.

L'acteur collectif peut être composé d'individus, mais il peut également être composé d'organisations qui sont parfois elles-mêmes des acteurs collectifs. Cela augmente sensiblement le niveau de complexité du processus puisque non seulement les valeurs, principes, opinions, analyses, intérêts, etc., des individus devront être pris en considération, mais aussi ceux des organisations.

Que ce soit dans l'élaboration d'un état de situation ou dans la détermination d'une vision partagée de changement par exemple, on se demandera comment peut se réaliser cette étape de façon à favoriser au maximum la participation et l'engagement du plus grand nombre possible d'acteurs concernés (en prenant en considération les contraintes de ressources et de temps). Plus les acteurs seront engagés dans la réalisation des étapes du processus de développement [...], plus ils se les approprieront, s'en sentiront responsables et mettront leurs énergies en commun pour en assurer le succès.

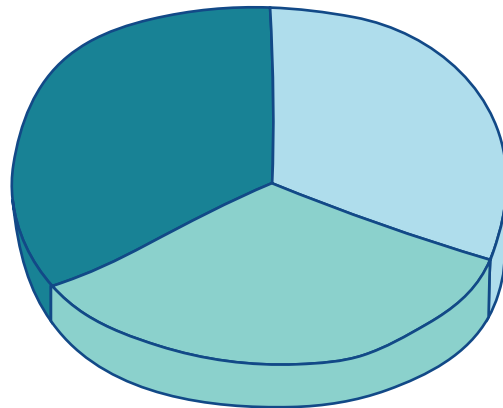
L'acteur collectif ne se développera pas comme par magie parce qu'on réunit des individus et des organisations autour d'une table ! Il est donc important qu'on se préoccupe autant de susciter la participation et l'engagement de tous que d'entretenir cette participation et cet engagement au quotidien.

3.3 Construire le projet commun : l'action collective

Dans notre équation de la mobilisation, le PROJET COMMUN est la deuxième composante essentielle de la mobilisation. Il se définit comme le passage à l'action par l'élaboration d'une stratégie ou d'un plan.

Le projet commun se construit simultanément à travers trois processus de cadrage² :

1. Le cadrage **diagnostique** qui concerne le développement d'une compréhension commune à l'égard de la situation ;
2. Le cadrage **pronostique** qui permet de développer une vision partagée du changement (direction) ;
3. Le cadrage **motivationnel** qui amène à se doter d'une intention commune (raison d'agir ensemble).



2. Hunt, S. A., Benford, R. D. et Snow, D. A. (1994). Identity Fields: Framing Processes and the Social Construction of Movement Identities. *New Social Movements: from Ideology to Identity*, Enrique Laraña, Hank Johnston et Joseph R. Gusfield. Philadelphie : Temple University Press, 185-208.

3.4 Conditions favorables à l'engagement des acteurs

Les acteurs souhaitant susciter et soutenir au mieux le processus de mobilisation ont tout avantage à mettre en place les conditions les plus favorables possibles à travers le processus de développement collectif planifié (sur le plan méso), spécialement dans le fonctionnement du véhicule de soutien à la mobilisation (table, regroupement, comité, etc.).

La création d'opportunité de dire, de réfléchir et d'agir

- Susciter l'espoir d'un changement
- Offrir des occasions de lire (nommer), de réfléchir collectivement et d'agir concrètement

La mise à contribution des potentiels et du vécu

- Faire une place privilégiée au vécu
- Mettre à contribution les potentiels et la créativité

Le partage du pouvoir

- Reconnaître l'expertise expérientielle
- Développer des relations égalitaires
- Favoriser l'appropriation de l'information

Mobilisation et action collective sous la loupe de l'organisation communautaire



4.1 Participation des personnes concernées aux décisions et aux actions menées pour changer leurs conditions de vie	36
4.2 Cultiver l'indignation	36
4.3 Processus de conscientisation/ démarche d'éducation populaire	37
4.4 Pouvoir	38
4.5 Croire en la mobilisation	38
4.6 Tisser les liens	39



Comment mobiliser

- Participation
- Indignation
- Conscientisation
- Pouvoir
- Conviction
- Liens

4.1 Participation des personnes concernées aux décisions et aux actions menées pour changer leurs conditions de vie¹

La participation est le premier principe sur lequel repose l'intervention en action collective. L'étape d'identification et d'analyse de la situation problématique et que l'on souhaite changer en agissant ensemble est cruciale. Pour agir ensemble, il faut se baser sur une compréhension commune des situations et du monde commun. Cette première étape est trop souvent escamotée. Les analyses sont produites par les intervenants qui élaborent par la suite des plans d'action. C'est pour cela qu'il est difficile de mobiliser les gens. N'ayant pas fait l'analyse de la situation d'oppression, ils ne peuvent pas la comprendre et la dénoncer. Ils ne prennent pas la parole, ce sont les intervenants qui le font pour eux. Privé de cette appropriation, le développement du sentiment d'indignation, indispensable pour passer à l'action, s'avère impossible. En participant à l'analyse, ces personnes pourront développer leur capacité à se prononcer sur les enjeux qui les concernent et ainsi se rendre visibles, puisque c'est publiquement qu'elles prennent la parole. La participation des personnes concernées à toutes les étapes du processus favorise leur mobilisation.

4.2 Cultiver l'indignation

Selon le pédagogue Paolo Freire, l'indignation, c'est quand on ressent un profond sentiment de colère, de révolte ou de désaccord vis-à-vis d'une situation d'injustice. Être capable d'indignation est essentiel pour combattre l'oppression, l'exploitation et la destruction environnementale. C'est le moteur de l'action qui nous permet d'entreprendre un processus de libération. Canalisée dans des actions collectives de transformation sociale qui permettent le passage du JE au NOUS, l'indignation démarre le processus d'éducation populaire autonome.

1. Plusieurs auteurs ont été consultés pour rédiger cette section. Un collage des éléments marquants a été réalisé.

- REGROUPEMENT DES RESSOURCES ALTERNATIVES EN SANTÉ MENTALE DU QUÉBEC (2017). Fiche d'activité pour soutenir le principe *Partir des gens* – Les mots de Paulo Freire. http://www.rasmq.com/sedonnerdusouffle/documents/P1_ref_Paolo_Freire_et_5_mots.pdf
- LA JARNIGOINE – CENTRE D'ALPHABÉTISATION DE VILLERAY (2007). *La mobilisation*. http://bv.cdeacf.ca/RA_PDF/102165.pdf
- Defraigne Tardieu, G. (2012). *Les fondements théoriques de la construction du savoir émancipatoire*. Presses universitaires de Paris Nanterre. <https://books.openedition.org/pupo/2390>
- Duval, M., Fillion, E. et Fournier, P. (2011, printemps). Intervenir pour favoriser l'agir ensemble. *Nouvelles pratiques sociales*, 23 (2), 26-46. <https://id.erudit.org/iderudit/1006127ar>

Le premier pas de l'organisateur communautaire consiste à attiser cette indignation latente, car sans contestation, il n'y a pas de motivation à passer à l'action.

- Il faut entrer en conflit avec les pouvoirs et structures en place.
- Il faut montrer qu'une amélioration est possible.
- L'intervenant doit bien sûr s'impliquer et prendre position, affirmer sa non-neutralité, son parti pris en faveur de ceux dont il soutient l'action.
- L'intervenant doit faire contrepoids au discours dominant en amenant des informations peu ou non diffusées pour favoriser la compréhension des situations.
- Les gens doivent reconnaître l'engagement de l'organisateur face au projet, sans toutefois sentir qu'il influence les décisions du groupe.

4.3 Processus de conscientisation / démarche d'éducation populaire

Cette étape permet l'identification et l'analyse du problème d'une situation donnée, qui devra être changée par les personnes concernées. Elle favorise le passage du JE au NOUS.

« La personne qui s'éduque accède à une autre vision du monde. Elle passe d'un état d'autodépréciation et d'immobilisme à la possibilité d'un impact sur la réalité. »

- Les gens réalisent en se parlant des situations concrètes que leurs problèmes personnels sont en fait des problèmes de groupe. La personne qui s'éduque accède à une autre vision du monde. Elle passe d'un état d'autodépréciation et d'immobilisme à la possibilité d'un impact sur la réalité.
- L'organisateur communautaire doit accompagner les gens dans une démarche de refus de la situation initiale et dans la formulation de solutions de rechange.

4.4 Pouvoir

À cette étape, il est crucial d'identifier les causes du problème, afin de :

- Trouver les personnes qui ont du pouvoir par rapport au problème, notamment identifier la cible vers laquelle les actions doivent se diriger ainsi que la personne qui a le pouvoir de donner ce qu'on demande ;
- Moduler les actions en fonction de cette cible ;
- Délimiter les rapports de pouvoir : qui le détient, pourquoi, comment aller le chercher, etc. ;
- Déterminer le pouvoir du groupe, comment et quand l'utiliser pour être en mesure d'élaborer les éléments stratégiques du plan d'action.

4.5 Croire en la mobilisation

Croire que les gens sont capables de changer les choses. Trop souvent on entend ce discours qui voudrait que certains groupes de personnes ne soient pas prêts à passer à l'action. Ces gens seraient trop préoccupés par la satisfaction de leurs besoins de base pour penser à s'engager dans une lutte collective. Ceux qui tiennent ce discours se réfèrent à la fameuse pyramide des besoins de Maslow pour appuyer leurs propos. Or, différentes expériences viennent démentir cette conception de l'action collective qu'on pourrait qualifier d'«étapiste». L'indignation n'est pas réservée aux gens qui ont satisfait tous leurs besoins, au contraire, pas plus que l'exercice du politique n'est réservé à une élite.

« L'indignation n'est pas réservée aux gens qui ont satisfait tous leurs besoins, au contraire, pas plus que l'exercice du politique n'est réservé à une élite. »

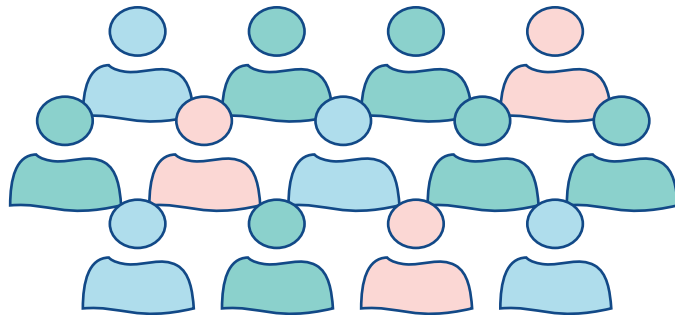
- L'intervenant doit croire en la capacité des gens d'agir, d'innover, de mener une action collective.
- L'intervenant doit avant tout être convaincu de la force de l'agir ensemble et de sa pertinence. Il doit croire qu'il est possible d'apporter un changement en agissant ensemble.
- Voilà le sens du leadership qu'il doit assumer, un leadership non pas associé aux prises de décision, mais plutôt au fait de tirer vers l'avant, de mobiliser et de favoriser le regroupement.

4.6 Tisser les liens

Il ne suffit pas de favoriser le regroupement des personnes pour que ces dernières décident de passer à l'action.

« Avoir du plaisir ensemble, se rencontrer de façon informelle et non seulement pour travailler, voilà autant de facteurs favorables à la création de liens. »

- La décision d'agir ensemble repose sur une compréhension commune de la situation à changer.
- Le sentiment de partager une même situation, d'appartenir à un monde commun n'apparaîtra que si des liens se développent entre les personnes. La mobilisation est impossible sans la présence de tels liens.
- Avoir du plaisir ensemble, se rencontrer de façon informelle et non seulement pour travailler, voilà autant de facteurs favorables à la création de liens. Là encore, l'intervenant a un rôle à jouer, celui de veiller aux relations qui se développent entre les gens ainsi qu'au climat des rencontres.
- Ne pas oublier de célébrer les petites et les grandes victoires, cela soudera le groupe et donnera l'énergie pour continuer d'avancer.



Acceptabilité sociale et syndrome du « Pas dans ma cour »



5.1 L'acceptabilité sociale	42
5.2 Stratégie pour l'acceptabilité sociale	43
5.3 Syndrome du « Pas dans ma cour »	44
5.4 Pouvoirs des municipalités face au « Pas dans ma cour »	45

Pour tout projet entraînant un changement significatif dans un milieu, il est préférable pour les initiateurs/porteurs¹ d'élaborer et de mettre en œuvre une stratégie afin de favoriser son acceptabilité sociale. Telle que définie dans le *Livre vert* du ministère des Ressources naturelles et des Forêts, « l'acceptabilité sociale est essentiellement la résultante d'un processus de consultation dans lequel initiateur, élus, organismes, groupes et citoyens discutent ensemble sur les conditions permettant la réalisation ou non d'un projet de développement². »

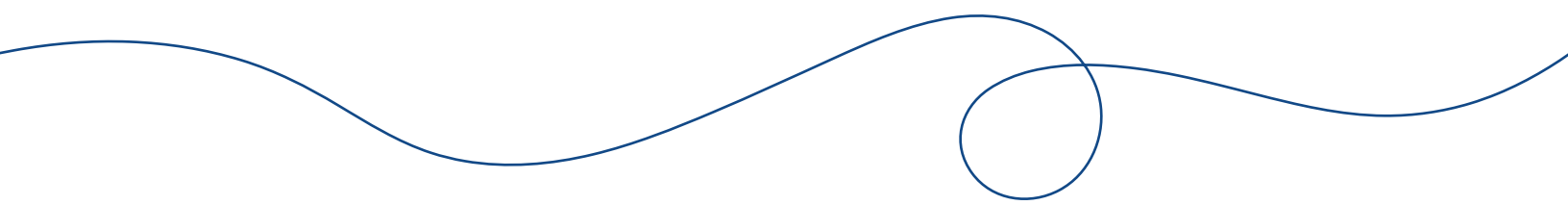


1. Dans le présent cas, l'initiateur peut également être défini comme étant le porteur du projet.
2. MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DES FORÊTS. *Livre vert*, p. 9. <https://mrnf.gouv.qc.ca/nos-publications/livre-vert-orientations-acceptabilite-sociale>

5.1 L'acceptabilité sociale

En tant qu'initiateur/porteur, il faut d'abord comprendre la mécanique de l'acceptabilité sociale³:

- L'acceptabilité repose sur le jugement basé sur nos perceptions, nos préjugés et sur l'information reçue, qu'elle soit vraie ou fausse, complète ou incomplète;
- Plus on est concerné de près, plus notre jugement est rapide;
- Les enjeux sont très souvent émotifs et les arguments rationnels sont rarement suffisants;
- Les normes sociales et les grandes tendances ont souvent plus de poids que l'analyse objective. Le discours scientifique est contesté par l'opinion;
- Les médias traditionnels et sociaux constituent des facteurs accélérant.



3. Messier, R. *Le changement doit-il être acceptable socialement*, pp. 8-10. Avec l'autorisation de Richard Messier, expert en acceptabilité sociale, La Boîte de Comm, Stratégie et production. http://rccfc.ca/congres_2014/3_octobre/7_richard_messier.pdf

5.2 Stratégie pour l'acceptabilité sociale

Pour favoriser la réalisation d'un projet, il importe d'être proactif avec une stratégie de positionnement prenant en considération les préoccupations de l'ensemble des parties prenantes. Il faut l'intégrer au projet dès le début et non pas attendre qu'une crise survienne pour s'y attarder.

Le **modèle des 4 P** de l'acceptabilité est un outil intéressant pour le développement de cette stratégie⁴:

1. Le **principe** : d'abord susciter l'adhésion aux objectifs globaux.
 - a) Démontrer l'utilité du projet (problématique ciblée et besoins auxquels il répond);
 - b) Démontrer la nécessité (situation actuelle et conséquences si le projet n'est pas réalisé);
 - c) Établir la crédibilité du projet (intentions, objectifs et avis des experts).
2. L'**initiateur/porteur** : établir ensuite la crédibilité de l'initiateur.
 - a) Faire connaître l'initiateur (mission, historique, expériences, responsabilité, etc.);
 - b) Planifier l'intervention de tiers en appui au projet;
 - c) Établir les intentions de l'initiateur.
3. Le **projet** : présenter clairement le projet, les risques inhérents ainsi que les mesures de gestion de ceux-ci.
 - a) Établir clairement les gains et les retombées;
 - b) Présenter une description claire et complète du projet;
 - c) Annoncer les appuis au projet;
 - d) Faire une présentation complète aux principaux leaders d'opinion;
 - e) Présenter les risques du projet ainsi que les mesures mises en œuvre pour les gérer.
4. Le **processus** : pour chaque étape, établir un processus de communication démontrant ouverture, adaptation et rétroaction.
 - a) Mettre en place un processus de communication;
 - b) Démontrer l'ouverture à accueillir les préoccupations des groupes touchés et à y répondre;
 - c) Mettre en place un processus de rétroaction qui démontre la capacité d'adapter le projet en tenant compte des points de vue exprimés.

4. Ibid, pp. 11-15.

5.3 Syndrome du « Pas dans ma cour »

Les projets de logements sociaux suscitent souvent une certaine réticence auprès de la population locale, c'est le syndrome du « Pas dans ma cour ». Tel que défini par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ce syndrome fait référence à « une résistance d'une personne à accepter quelque chose représentant une menace ou qui est située sur son territoire, ou comme une résistance des résidents du voisinage à un projet de construction proposé, notamment public, qu'on considère comme dangereux, inesthétique, etc.⁵ ». Il s'agit donc de manifestations de résistance ou d'opposition qui peuvent être exprimées par des acteurs ou organisations du milieu, de même que par les citoyens et futurs voisins du projet. Cette opposition peut se manifester de différentes manières⁶ :

Dans le cas de projets de logements sociaux ou communautaires, le syndrome du « Pas dans ma cour » puise généralement sa source dans des inquiétudes concernant la valeur des propriétés, le niveau des services, le climat communautaire, la santé publique ou la sécurité dans le quartier, etc. Il peut également refléter des préjugés sociaux ou raciaux déguisés en préoccupations, ou des mythes et croyances erronées. De manière générale, les opposants aux projets de logements sociaux ou communautaires baseront leur argumentaire sur l'acceptabilité de l'usage ou sur sa localisation.

Acronymes	Descriptions
NIMBY Not In My Back Yard « Pas dans ma cour »	Pour des projets locaux d'aménagement dont l'usage est généralement acceptable. Ex. : écoles, usine de traitement des eaux, résidences pour personnes âgées, etc., mais dont la localisation suscite de la résistance.
LULU Locally Unwanted Land Use « Usage localement non voulu »	Une forme de résistance plus radicale qui a souvent pour cause des divergences sur le plan des valeurs; elle concerne souvent des installations socialement utiles, mais dont personne ne veut. Ex. : un dépotoir, un pénitencier ou encore des projets d'habitation ou les résidents sont perçus comme « responsables de leur mauvaise condition ».
NOPE Not On Planet Earth « Pas sur ma planète »	S'applique à des initiatives dont l'existence même, sur le plan global, peut être considérée inacceptable. Ex. : une centrale nucléaire.

5. SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT (SCHL) (2020, décembre). Recherche en action : *Comprendre l'inclusion sociale et le syndrome du « pas dans ma cour » dans la production de logements abordables*. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/research-insight/2020/research-insight-social-inclusion-nimby-affordable-housing-69698-fr.pdf?rev=2f5573f6-84a0-4571-98e1-2588832a2187>
6. ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2006). *Bienvenue dans notre quartier, Guide à l'intention des promoteurs de logements communautaires* p. 6. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/centredoc/pubSHQ/0000021140.pdf> (Consulté le 30 septembre 2021).

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) a publié le guide [Bienvenue dans notre quartier](#) qui présente différents projets considérés comme des pratiques exemplaires. Ce guide vise à outiller les initiateurs afin :






- De favoriser l'insertion harmonieuse des projets dans une communauté ;
- D'élaborer leurs stratégies de sensibilisation ;
- De prévenir l'apparition de phénomène de résistance ;
- De planifier les actions à entreprendre pour surmonter efficacement les résistances lorsqu'elles se manifestent.

5.4 Pouvoirs des municipalités face au « Pas dans ma cour »

En plus des outils de communications et de mobilisation favorisant la participation citoyenne en amont du projet, les municipalités (ou les Municipalités régionales de comté [MRC] qui ont déclaré compétence en matière de logement social) ont acquis avec la [Loi 122](#), adoptée en 2017, des leviers légaux importants pour contrer le syndrome du « Pas dans ma cour » :

- L'exemption référendaire pour les projets de logements sociaux (art. 12) ;
- Le pouvoir d'adopter un règlement afin d'inclure des logements sociaux dans des projets résidentiels (art. 13).

Ressources complémentaires

- Le  [Guide à l'intention des promoteurs de logements communautaires](#) de l'AGRTQ présente le syndrome du « Pas dans ma cour » et les bonnes pratiques pour y faire face dans les projets de logements sociaux et communautaires ;
-  [Guide de bonnes pratiques afin de favoriser l'acceptabilité sociale des projets](#) du Conseil patronal de l'environnement du Québec (CPEQ) ;
-  [Votepour.ca](#) réalise des activités de sensibilisation, de consultation et de participation citoyenne à la demande de municipalités, d'organisations publiques et locales ainsi que d'entreprises, dans le but de mieux orienter le développement de projets locaux et d'en favoriser l'acceptabilité sociale ;
-  [Oui dans ma cour!](#) est une initiative de Vivre en Ville qui soutient les citoyens, les promoteurs et les municipalités pour stimuler la collaboration et améliorer la qualité des projets de transformations urbaines prenant place dans des milieux de vie établis ;
-  [Convercité](#) est une firme faisant des projets de planification participative.

Outil d'analyse du milieu pour l'élaboration d'un projet



6.1	Questionnaire en vue de l'évaluation des besoins et des demandes	48
6.2	Connaissances des besoins	48
6.3	Analyse du besoin	49
6.4	Analyse des parties prenantes (acteurs)	49
6.4.1	Commencez par identifier les parties prenantes	50
6.4.2	Organisez les parties prenantes selon trois niveaux d'implication	50
6.4.3	Évaluez l'intérêt des acteurs et des impacts potentiels du projet sur les intérêts des parties prenantes	51
6.4.4	Prenez le temps de considérer l'influence et l'importance des parties prenantes	51
6.5	Ébauche d'une stratégie de mobilisation des acteurs	52
6.6	Analyse de l'environnement	53
6.7	Sources de données pour l'analyse du milieu	53
6.7.1	Indicateurs et sources de données pertinentes à l'analyse du milieu	53

Afin que le projet de logements sociaux et communautaires réponde aux réels besoins de la communauté, il est primordial de bien le circonscrire (type de logement, revenu, personnes visées, etc.). Les réponses à ces questions vous guideront dans les décisions à prendre, vous aideront à bien connaître votre milieu, à cibler les occasions favorables et vous permettront également de faire la promotion de votre projet auprès des personnes concernées.





Si vous voyez cette ampoule, c'est que des conditions gagnantes peuvent être présentes, que des occasions sont à saisir ou qu'un argumentaire précis est à développer.

6.1 Questionnaire en vue de l'évaluation des besoins et des demandes

Plusieurs guides proposent des grilles pour effectuer une analyse du milieu afin de réussir son projet de logements sociaux. Nous avons ciblé les éléments que nous jugeons les plus pertinents à prendre en considération. Pour davantage de questions d'analyse, se reporter aux références à la fin de la fiche.

6.2 Connaissances des besoins

Le besoin de qui ? Quel est le groupe ciblé par le projet ?	Ex. : Personnes âgées, jeunes en difficulté, etc.
Quels sont les besoins de la population cible ?	Ex. : Services de santé, services alimentaires, physiothérapie, activités physiques, proximité de commerces, etc.
Quels sont les revenus du groupe ciblé par le projet ?	Ex. : Données statistiques, IDC

IDC : Indicateurs de développement des communautés

6.3 Analyse du besoin

Quelle est la situation actuelle ?

Ex. : Données du marché, taux d'inoccupation, données démographiques (âge, revenus, tendances), loyer moyen, services accessibles, parcs de logements existants, listes d'attentes pour un logement abordable, etc.

Quelle est la situation désirée ?

Type de services qui pourraient être offerts

Ex. : Services infirmiers 24 h.

Type de logements qui seraient construits

Ex. : Logements adaptés, logements familiaux

Nombre de logements qui pourraient être offerts

Ex. : 20 appartements de 2 chambres à coucher près des écoles et garderies

Quelle sera la situation future si rien n'est fait ?

Identifier l'impact sur la communauté si le projet n'est pas réalisé.

Ex. : Augmentation de la population acheminée vers les CHSLD dont le taux d'occupation est déjà supérieur à leur capacité.



CHSLD : Centre d'hébergement et de soins de longue durée

6.4 Analyse des parties prenantes (acteurs)

« L'analyse des parties prenantes est une approche structurée permettant de comprendre un système en précisant l'intérêt, les besoins et les préoccupations des différentes parties concernées. Cet outil s'avère utile pour aider à la prise de décision lorsque différentes parties prenantes ont des intérêts contradictoires, que les ressources sont limitées et que les besoins des acteurs en présence doivent être finement équilibrés. Il peut également servir à évaluer des scénarios envisagés¹. »

1. AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE LA MONTÉRÉGIE. L'analyse des parties prenantes, p. 1-2.
https://www.santemonteregie.qc.ca/sites/default/files/Extranet/DSP/promotion_prevention/Approches_acteurs_2.pdf

6.4.1 Commencez par identifier les parties prenantes en dressant la liste :

Qui est le demandeur ?	Ex. : Groupe de citoyens, municipalité, OSBL, etc.
Quelles sont ses attentes ? <i>Il est important de les comprendre, les gérer.</i>	Ex. : Nouvelle résidence qui logerait 15 personnes âgées, leur offrirait une variété de services et qui ouvrirait ses portes en 2025.
Qui est l'initiateur du projet ?	Ex. : Groupe de citoyens, municipalité, OSBL, etc.
Qui est le responsable du projet ?	Ex. : OSBL, initiateur, chef de projet, etc.
Qui sont les partisans du projet ?	Ex. : Organismes communautaires, citoyens, Réseau de la santé et des services sociaux, etc.
Qui sont les opposants au projet ?	Ex. : Voisinage, municipalités, promoteur privé, etc.
Quelles sont les autres parties prenantes à ne pas négliger ?	Ex. : Population cible, municipalité, MRC, Réseau de la santé et des services sociaux, SHQ, initiateur, population, GRT, office d'habitation, etc.
Quelle est la dynamique entre les parties ?	Ex. : Collaboration, neutralité, confrontation, etc.

OSBL : Organisme sans but lucratif
CISSMO : Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Ouest
MRC : Municipalité régionale de comté
SHQ : Société d'habitation du Québec
GRT : Groupe de ressources techniques

6.4.2 Organisez les parties prenantes selon les trois niveaux d'implication suivants :

- Directe : directement affectées, y compris les bénéficiaires principaux;
- Secondaire : indirectement affectées;
- Clé : activement impliquées dans les décisions et la gestion du projet, etc.

6.4.3 Évaluez l'intérêt des acteurs et des impacts potentiels du projet sur les intérêts des parties prenantes :

- Quelles sont les attentes des parties prenantes par rapport au projet ?
- Quels sont, pour les parties prenantes, les bénéfices intéressants ?
- Quelles ressources les parties prenantes sont-elles disposées à mobiliser ?
- Quels intérêts des parties prenantes peuvent entrer en conflit avec le projet ?

6.4.4 Prenez le temps de considérer l'influence et l'importance des parties prenantes. Pour chaque groupe d'acteurs, évaluez les points suivants :

- Pouvoir et statut (du point de vue politique, social et économique);
- Degré d'organisation;
- Contrôle des ressources stratégiques (**Ex.** : terrain, financement, permis, résolutions, etc.);
- Processus d'élaboration des décisions, de manière formelle ou informelle (**Ex.** : niveau gouvernemental ou structures traditionnelles);
- Relations de pouvoir avec les autres parties prenantes;
- Importance dans la réussite du projet, etc.



L'influence fait référence au pouvoir que les parties prenantes ont sur le projet. Elle peut être exercée en contrôlant directement le processus de décision et en facilitant ou en gênant la mise en œuvre du projet. Ce contrôle peut résulter du statut ou du pouvoir que détient une partie prenante ou provenir de relations informelles avec des dirigeants.

6.5 Ébauche d'une stratégie de mobilisation des acteurs

En s'appuyant sur les niveaux d'implication, d'intérêt/impacts et d'influence/importance des parties prenantes, une stratégie de mobilisation peut se dessiner afin de mieux les impliquer dans le projet avec les approches suivantes :

- Les acteurs exerçant une forte influence et un rôle important pourraient être étroitement associés tout au long du projet afin de s'assurer de leur soutien ;
- Les acteurs exerçant une forte influence, mais de faible importance ne sont pas la cible du projet, mais peuvent s'opposer à son intervention ; par conséquent, il est nécessaire et approprié de les maintenir informés et de reconnaître leurs points de vue pour éviter des dérangements ou des conflits ;
- Les acteurs exerçant une faible influence, mais de grande importance requièrent des efforts particuliers pour s'assurer que leurs attentes sont prises en compte et que leur participation est constructive ;
- Les acteurs exerçant une faible influence et de faible importance seront probablement peu impliqués dans le projet et requièrent seulement une stratégie de partage des informations visant le grand public.



Exemple de grille

	Influence		
	Forte	Faible	
Importance	Faible	Étroitement impliqué tout au long du cycle du projet	Efforts spéciaux pour satisfaire leurs besoins et obtenir leur participation
	Forte	Non concerné par le projet, mais susceptible de l'entraver Maintenus informés et reconnaissance de leurs points de vue	Non étroitement impliqué Stratégies d'échange d'information visant le grand public

Sources : INTERNATIONAL INSTITUTE FOR ENVIRONMENT AND DEVELOPMENT (2005). Analyse du pouvoir des parties prenantes.
Tiré de AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE LA MONTÉRÉGIE.
https://www.santemonteregie.qc.ca/sites/default/files/Extranet/DSP/promotion_prevention/Approches_acteurs_2.pdf

6.6 Analyse de l'environnement

Cibler les opportunités du milieu



Ex. : présence d'une politique familiale, politique MADA, politique en développement social, schéma d'aménagement et de développement, politique du logement, etc. Ces politiques peuvent être en cours de rédaction ou de révision. Si cela est le cas, il s'agit d'une excellente porte d'entrée pour tenter de faire avancer le projet.

Identifier dans l'environnement social, économique, culturel, politique, etc., ce qui peut changer et influencer négativement le projet, ainsi que les actions à entreprendre si tel est le cas.



Ex. : Les normes, en ce qui a trait aux soins de santé à offrir aux personnes âgées en résidence, peuvent changer. Il faudrait donc avoir un plan d'affaires flexible sur ce point afin de s'adapter aux nouvelles normes.

MADA: Municipalités amies des aînés

6.7 Sources de données pour l'analyse du milieu

6.7.1 Indicateurs et sources de données pertinentes à l'analyse du milieu

Cette section présente les différents indicateurs disponibles pour brosser un portrait de situation et une analyse des besoins en termes de logement pour une communauté locale. L'utilisation de ces indicateurs n'est pas obligatoirement exhaustive, l'analyse peut cibler seulement certains de ces indicateurs en fonction de la connaissance du milieu et des hypothèses à valider ou documenter.

Nous faisons souvent référence aux indicateurs de développement des communautés (IDC) produits par la Direction de Santé publique (DSPu) de la Montérégie. Ces indices présentent un ensemble d'indicateurs liés aux déterminants sociaux de la santé et au développement des communautés.

Données démographiques

Indicateur	Source
Population totale	IDC2
Taux d'accroissement de la population (2011-2016)	IDC1
Proportion (%) de familles (avec au moins un enfant de moins de 18 ans, 2016)	IDC18
Proportion (%) de familles monoparentales (avec au moins un enfant de moins de 18 ans, 2016)	IDC19
Proportion (%) de la population vivant seule (en ménage privé, 15 ans et plus, 2016)	IDC 21
Proportion (%) de personnes âgées (65 ans et plus, 2016)	IDC2d
Proportion (%) de la population âgée vivant seule (en ménage privé, 65 ans et plus, 2016)	IDC22
Taux d'accroissement de la population âgée de 65 ans et plus	Adresser la demande directement à la DSPu de la Montérégie, équipe Surveillance
Taux d'accroissement de la population totale	Adresser la demande directement à la DSPu de la Montérégie, équipe Surveillance
Proportion de la population immigrante	IDC24
Proportion (%) de la population ayant déménagé au cours des 5 dernières années (5 ans et plus, en ménage privé, 2011-2016)	IDC23
Indice combiné de défavorisation par CLSC (composantes matérielle [M] et sociale [S]) ²	IDC3

CLSC : Centre local de services communautaires
IDC : Indicateurs de développement des communautés

2. Cet indice présente un comparatif entre les communautés locales d'un même CLSC. Pour un comparatif intra-MRC, s'adresser directement à la DSPu Montérégie, équipe Surveillance.

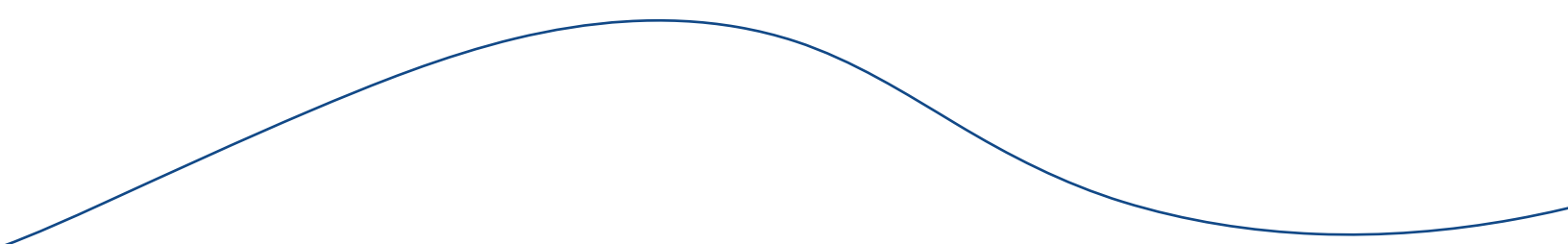
Données sur le statut socio-économique

Indicateur	Source
Taux de chômage	IDC7
Proportion (%) de la population vivant sous le SFR après impôt (en ménage privé, 2015)	IDC 5
Proportion (%) de la population à faible revenu selon la MPC	Adresser la demande directement à la DSPu de la Montérégie, équipe Surveillance
Revenu médian \$ après impôt (15 ans et plus, en ménage privé, 2015)	IDC4b
Proportion de la population n'ayant aucun certificat, diplôme ou grade	IDC8
Indice de vitalité économique	Site du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

SFR : Seuil de faible revenu

MPC : Mesure du panier de consommation

IDC : Indicateurs de développement des communautés



Données sur le marché de l'habitation

Indicateur	Source
Nombre de logements occupés	Adresser la demande directement à la DSPu de la Montérégie, équipe Surveillance
Nombre de logements locatifs	Adresser la demande directement à la DSPu de la Montérégie, équipe Surveillance
Frais de logement mensuels médians pour les locataires	Adresser la demande directement à la DSPu de la Montérégie, équipe Surveillance
Frais de logement mensuels médians pour les propriétaires	Adresser la demande directement à la DSPu de la Montérégie, équipe Surveillance
Nombre de logements sociaux	Voir L'habitation en bref , sur le site de la SHQ
Mises en chantier	Voir Tableaux de données – Mises en chantier mensuelles et construction résidentielle , sur le site de la SCHL
Densité de logement (2016)	IDC16
Taux d'inoccupation des logements	Voir Données sur le marché locatif , sur le site de la SCHL






SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement
IDC : Indicateurs de développement des communautés

Données sur le logement (situation populationnelle)

Indicateur	Source
Proportion (%) de la population locataire de son logement (en ménage privé, 2016)	IDC9
Proportion (%) de la population (en ménage privé) consacrant 30 % et plus de son revenu aux coûts d'habitation selon le mode d'occupation (2015) (Locataire)	IDC13
Proportion (%) de la population (en ménage privé) consacrant 30 % et plus de son revenu aux coûts d'habitation selon le mode d'occupation (2015) (Propriétaire)	IDC14
Proportion (%) de la population ayant des besoins impérieux de logement (en ménage privé, 2016)	IDC15
Proportion (%) de la population vivant dans un logement de taille insuffisante (en ménage privé, 2016)	IDC12
Proportion (%) de la population vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures (en ménage privé, 2016)	IDC11
Proportion (%) de la population vivant dans un logement construit avant 1971 (en ménage privé, 2016)	IDC10

IDC : Indicateurs de développement des communautés

Ressources complémentaires

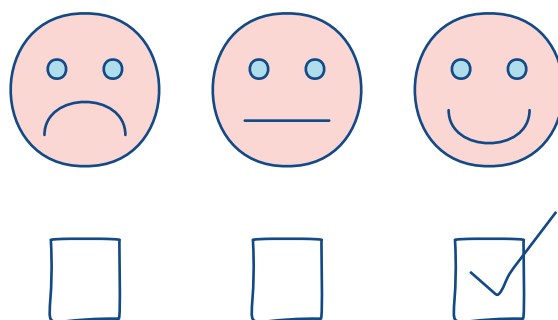
- Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRT),  [Bienvenue dans notre quartier](#)
- CLD DES LAURENTIDES (2014, août).  [Guide d'habitation sociale et communautaire](#)
- DIRECTION DE SANTÉ PUBLIQUE (DSPu) DE LA MONTÉRÉGIE.
 [Indicateurs de développement des communautés](#)
- REGROUPEMENT DES PARTENAIRES DE LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT (2016).
 [Guide d'habitation sociale, et abordable des Pays-d'en-Haut](#)
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT.
 [Résoudre ensemble les problèmes liés à l'abordabilité du logement](#)

Actions favorables au développement de projets de logement social



7.1	Constitution d'un groupe pour la réalisation d'un projet immobilier et ses motivations	61
7.2	De la conception à l'occupation	62
7.2.1	Préparation – Élaboration du projet	62
7.2.2	Développement et financement	63
7.2.3	Réalisation – Mise en chantier	65
7.2.4	Prise de possession – Exploitation	66
7.3	La gestion immobilière	67

Le développement de projets en logement social repose sur une série d'actions. Toutes aussi importantes les unes que les autres, ces actions s'inscrivent à l'intérieur d'un parcours prenant différentes formes. Il suffit de penser à la promotion de développement de projets de logements sociaux, à la diffusion d'information, à l'accompagnement des groupes, à l'analyse des besoins, etc. Ceci, dans le but de nous amener à la concrétisation de projets de logements sociaux, donc à l'amélioration des conditions de vie de la population.



Actions liées au développement et à la réalisation d'un projet en logement social

7.1

Constituer un groupe pour la réalisation du projet

7.2

De la conception à l'occupation

7.2.1

Préparation – Élaboration du projet

7.2.2

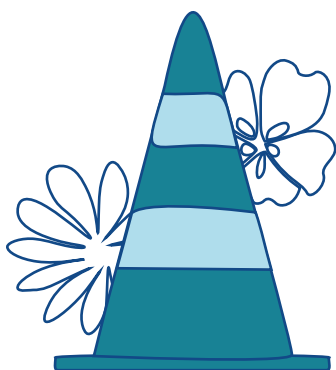
Développement et financement

7.2.3

Réalisation – Mise en chantier

7.2.4

Prise de possession – Exploitation



La réalisation d'un projet de logements sociaux comporte de nombreuses étapes. Ces sections s'inspirent du document **Le guide « Un projet immobilier pour ma communauté »**¹ produit dans le cadre d'une collaboration entre la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM). De plus, les émotions par lesquelles le groupe passera ont été tirées du compte rendu **Colloque 2004 – Logement social en Montérégie : portrait et enjeux**² produit par le Comité logement social de Châteauguay avec la collaboration financière du Conseil régional de développement de la Montérégie.

1. SERVICE DE L'HABITATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL et le RAPSIM (2015). *Guide un projet immobilier pour ma communauté*. 25 p. <https://racorsm.org/plus-loin/outils/le-guide-un-projet-immobilier-pour-ma-communaute>

2. COMITÉ LOGEMENT SOCIAL DE CHÂTEAUGUAY (2004, août). Compte-rendu du colloque 2004, *Logement social en Montérégie : portrait et enjeux*, 28 p. http://www.comite-logement.org/uploads/4/2/6/7/42673455/colloque_3_compte-rendu.pdf



À la lumière des écrits ainsi que des expériences personnelles vécues, les sections suivantes permettent, à la fois, d'illustrer celles-ci, mais également de comprendre la gamme des émotions qui seront vécues par le groupe : des balbutiements du projet en passant par sa concrétisation et jusqu'à la prise de possession par les locataires.



Le groupe demeure tout aussi enthousiaste!

7.1 Constitution d'un groupe pour la réalisation d'un projet immobilier et ses motivations

Le groupe de citoyens ou l'organisme en tant qu'initiateur, maître d'œuvre du projet et propriétaire.

- Être un organisme légalement constitué.
- S'assurer d'avoir une vie associative et démocratique saine.
- Valider les connaissances des administrateurs au sujet de leurs rôles et de leurs responsabilités.
- Confirmer l'engagement du conseil d'administration en tant que partie prenante dès le début et tout au long du projet.
- S'assurer que l'organisme adhère au projet, en mesure l'engagement en termes d'investissement de temps et d'énergie et qu'il en anticipe le résultat.
- Convenir du leadership de la coordination des actions et des responsabilités de chacun des membres.
- Se familiariser avec le langage et les règles propres aux différents professionnels impliqués dans le projet.
- Identifier les besoins de formation et les inscrire dans une planification.
- Convenir des mécanismes de communication.
- S'engager à informer tous les membres de l'organisation des différentes étapes de l'évolution du projet.
- Confirmer l'accompagnement du Groupe de ressources techniques (GRT).
- Soutenir, dans le cadre de l'offre de service en organisation communautaire, le développement d'initiatives ou d'organisations (comité logement ou autre) ayant pour but la promotion et le développement de logements sociaux.



Le groupe est frappé de plein fouet par la réalité. Le groupe expérimente ses premiers contacts avec le pouvoir et cela implique presque toujours une certaine confrontation. Il faut assister aux réunions du conseil municipal, ce qui exige temps, énergie et rigueur dans la préparation du dossier à présenter.



Au cours de cette période, les difficultés vécues dans la confrontation avec le pouvoir, les obstacles rencontrés à travers les efforts pour la réalisation du projet ainsi que les défis liés au travail en groupe exigeront alors des ajustements au sein même du groupe, la composition de celui-là pouvant changer. L'aspect politique est incontournable ; il faut non seulement convaincre le politique, mais aussi le voisinage. Le logement social n'est pas donné : il est gagné !

7.2 De la conception à l'occupation

La conviction, l'énergie et la cohésion du groupe dans la réalisation du projet s'avèrent des atouts précieux tout au long du processus.

7.2.1 Préparation – Élaboration du projet

- Recueillir des données sociales et économiques par population – S'approprier le portrait de défavorisation selon les territoires.
- Établir la liste des projets réalisés en logements sociaux et communautaires pour les différentes populations et l'inventaire des ressources du milieu de l'habitation selon les territoires.
- Rencontrer les intervenants des organismes dédiés aux populations vulnérables visées.
- Développer, dans le cadre d'une démarche d'acceptabilité sociale, un argumentaire favorable aux logements sociaux et communautaires sur la revitalisation des quartiers.
- Diffuser publiquement les projets de logements sociaux et communautaires existants et leurs impacts positifs.
- Échanger, discuter et identifier des stratégies utilisées dans des projets réalisés avec succès.
- Accomplir, soutenir ou coordonner les démarches pertinentes aux étapes de réalisation de projets de logements sociaux et communautaires.
- Choisir un quartier (central ou éloigné).
- Rechercher et analyser les sites ou encore les immeubles potentiels.
- Visiter différents modèles de projets.
- Élaborer l'idée du projet en portant une attention au concept d'analyse différenciée selon les sexes.
- Présenter une ébauche du projet à la municipalité.
- Informer le conseil d'administration des propositions de sites et de bâtiments.
- Solliciter des appuis au projet auprès des partenaires du milieu.
- Définir les paramètres du projet : nombre d'unités, type d'unités.
- Définir l'espace communautaire et administratif souhaité en fonction du type de soutien communautaire, de l'animation, des besoins particuliers de la population visée, etc.
- Voir à ce qu'une étude préliminaire de viabilité soit réalisée par le GRT.

- **Dans le cas du programme AccèsLogis Québec, subventionné par la Société d'habitation du Québec (SHQ) (si fonds disponibles et reconduction du programme):**
 - déposer une offre d'achat sur le site ou l'immeuble convoité, laquelle doit être conditionnelle à l'obtention du financement du programme AccèsLogis Québec;
 - finaliser et déposer le projet pour obtenir la réservation d'unités;
 - obtenir la réservation d'unités du programme AccèsLogis Québec;
 - définir, selon le type de location (programme AccèsLogis Québec - Volet 1, 2 ou 3), l'offre de services.
- **Dans le cas du Programme de financement en habitation (PFH):**
 - mobiliser le partenaire municipal pour un appui moral et financier au projet;
 - être propriétaire du site/immeuble ou dans le cas contraire, avoir une garantie que le site/immeuble est réservé, en attente de la validation du montage financier;
 - identifier et obtenir les sources de financement nécessaires à la phase de prédémarrage (ex.: financement initial de la Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL]);
 - définir l'offre de services selon le type de location (familles, aînés, personnes à besoins particuliers).
- Prévoir la viabilité financière du projet.

7.2.2 Développement et financement

- **Dans le cas du programme AccèsLogis Québec (si fonds disponibles et reconduction du programme):**
 - s'assurer de la conformité du projet au programme AccèsLogis Québec;
 - obtenir un engagement conditionnel (EC) de financement du programme AccèsLogis Québec et assurer un suivi rigoureux des démarches nécessaires, ce qui peut également impliquer de la recherche de financement complémentaire, des ajustements architecturaux, une demande de changement de zonage, des modifications au niveau de la Charte, ainsi que des règlements généraux de l'organisme, etc.



Le groupe est en plein apprentissage. Normes, règles et exigences administratives sont au menu. L'importance du GRT est bien réelle. Les individus et le groupe acquièrent du pouvoir.



Sur réception de l'appel d'offres, se préparer à l'onde de choc liée aux coûts de réalisation par rapport au financement disponible.

- **Dans le cas du Programme de financement PHAQ de la SHQ³:**
 - réaliser la phase de prédémarrage (équivalent de l'obtention du EC dans AccèsLogis Québec): études environnementales, géotechniques, esquisses architecturales, demande de changement de zonage, modifications de la Charte ou des règlements généraux de l'organisme, etc.;
 - s'assurer de la conformité du projet au PHAQ;
 - s'assurer de la viabilité financière du projet par la recherche de financement complémentaire;
 - valider la disponibilité et l'admissibilité du projet au programme Supplément au loyer (non arrimé contrairement à AccèsLogis Québec).
- Présenter des garanties concernant le soutien communautaire qui sera offert aux futurs locataires et, pour les populations à besoins particuliers (notamment le volet 3 du programme AccèsLogis Québec), toute garantie de collaboration visant à s'adjoindre les services d'organismes locaux, communautaires ou institutionnels œuvrant auprès des populations visées.
- S'assurer de la présence, au sein du conseil d'administration, de requérants.
- Confirmer la compréhension de tous quant aux nouvelles responsabilités de gestion de l'immeuble, soit financières et immobilières.
- Choisir votre mode de gestion, à l'interne ou confiée à un tiers? **Cette réflexion doit être faite avant de convenir du budget définitif du projet puisque dans le cas où la gestion est confiée à un tiers, cela implique des coûts.**
- S'assurer de la viabilité financière du projet et de satisfaire aux normes et aux exigences en découlant.
- Valider les plans préparés par l'architecte et veiller à ce qu'ils correspondent aux attentes et aux besoins de l'organisme.

3. Le Programme de financement en habitation (PFH) soutient la réalisation de projets sélectionnés dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ). Contrairement à AccèsLogis Québec, le PHAQ fonctionne par appel de projets; il ne réserve pas d'unités avant même la phase de démarrage et il sélectionne des projets ayant des conditions de faisabilité validées (phase de prédémarrage). De plus, l'acquisition d'un site ou d'un immeuble n'est pas obligatoire.



L'euphorie est à son comble, c'est la mise en chantier! Les membres du groupe sont entourés de spécialistes et de professionnels. Le groupe apprend à discuter avec ces gens, à leur donner des mandats et ils doivent prendre des décisions. Trois comités doivent être formés : un pour le chantier, un pour les finances et un pour la sélection des locataires.

- **AccèsLogis Québec :**
 - obtenir un engagement définitif de financement du programme et sur réception, il s'avère IMPORTANT d'en souligner la réussite.
- **PHAQ :**
 - déposer le projet dans le cadre du ou des appel(s) de projets annuel(s);
 - recevoir l'avis de confirmation de la SHQ de la sélection du projet, il s'avère IMPORTANT d'en souligner la réussite.
- Lancer l'appel d'offres pour le choix d'un entrepreneur.
- Réviser et finaliser toute procédure relative à l'intégration et au soutien de la population visée ainsi qu'au fonctionnement du milieu de vie (formulaire d'admission, outils de sélection du personnel et des locataires, comités de sélection du personnel et des locataires, code de vie, etc.).
- Procéder à la sélection ainsi qu'à l'embauche du personnel requis à l'intégration ainsi qu'au soutien de la population avec des besoins particuliers (6 mois avant l'intégration des locataires).

7.2.3 Réalisation – Mise en chantier

- Obtenir les différents permis et commencer le chantier.
- Soutenir, dans le cas d'un projet de rénovation, la relocalisation temporaire des locataires en collaboration avec un organisme du milieu (ex : comité logement, GRT, autres).
- Constituer les comités nécessaires au suivi du chantier, des finances, de la sélection des locataires, etc.
- Assurer le suivi de l'évolution du chantier.
- Préparer les modalités de sélection des futurs locataires, s'assurer d'avoir une liste de requérants et procéder à la sélection des locataires.
- Effectuer un suivi des ententes avec les locataires actuels, s'il s'agit d'une rénovation.
- Former le conseil d'administration à la gestion de l'immeuble.
- Préparer les procédures d'exploitation (règlement d'immeuble, bail, ententes de séjour, outils de gestion, etc.).



C'est la prise de possession de votre immeuble! C'est la fête! Ce moment mémorable sera des plus occupés puisque tout est à faire au niveau de la création de ce nouveau milieu de vie.



La sélection des locataires s'effectue dans les 3 à 4 mois précédant la livraison de l'immeuble, en fonction des volets AccèsLogis Québec ou des populations visées dans le cadre du PHAQ. La mixité peut s'avérer un défi lorsqu'il y a des écarts importants de culture ou s'il s'agit de locataires avec des besoins particuliers (personnes ayant une légère déficience intellectuelle ou un handicap physique, personnes victimes de violence, personnes en situation d'itinérance ou à risque, familles monoparentales avec besoins particuliers). Au moment de la sélection des locataires, il est donc important d'être attentif à cela.



Les locataires prennent possession de leur nouveau logement. C'est la lune de miel, l'accès à un logement de qualité! Cet aspect a une grande incidence sur les autres aspects de la vie. Mais c'est aussi l'apprentissage d'un milieu de vie associative avec les corvées et les responsabilités.

7.2.4 Prise de possession – Exploitation

Finaliser la sélection des locataires :

- Inspecter soigneusement le nouvel immeuble, dresser la liste des correctifs et assurer les suivis nécessaires auprès de l'entrepreneur;
 - Compléter, une fois les travaux exécutés par l'entrepreneur et à la satisfaction de l'organisme propriétaire, les divers documents financiers pour le prêteur hypothécaire;
 - Finaliser les modalités liées au prêt hypothécaire;
 - Poursuivre la formation des nouveaux et des anciens membres du conseil d'administration;
 - Mettre en place les outils de gestion et d'intervention;
 - Confirmer le mode de gestion (interne ou confiée à un tiers);
 - S'assurer que les mécanismes de soutien nécessaires soient en place pour les locataires;
 - Accueillir les locataires dans leur nouveau logement;
 - Planifier l'inauguration officielle au cours de la première année;
 - Prendre contact avec les différents dispensateurs de services de gestion d'immeuble : GRT, Fédération régionale des Organisme sans but lucratif (OSBL) d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME), Fédération des coopératives d'habitation montérégiennes (FECHAM), Réseau de coopération des EÉSAD regroupant les entreprises d'économie sociale en aide à domicile (EÉSAD).
- Il est possible, même après la prise de possession, de bénéficier de l'accompagnement du GRT ainsi que de ses services-conseils, et ce, pendant toute la période requise pour assurer le suivi du chantier, soit environ une année.**

7.3 La gestion immobilière

Tout d'abord, il importe de souligner que l'offre de soutien à la gestion immobilière peut varier d'une région à une autre. Selon l'offre de soutien disponible et les besoins de l'organisme initiateur en la matière, plusieurs options peuvent être envisagées.

La gestion immobilière peut être effectuée en totalité ou en partie par l'organisme initiateur. Lorsque cette gestion s'exerce en partie, l'organisme initiateur peut alors recourir aux services d'un organisme de gestion afin de combler ses besoins et de s'acquitter de ses responsabilités. La FROHME, le GRT, la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises et les EÉSAD sont des organismes qui, au fil du temps, ont développé différentes offres de services. En fonction de leurs besoins, les organismes ayant développés des projets de logements sociaux et communautaires pourront donc compter sur des programmes de formation, des services d'accompagnement, de représentation et de soutien à la gestion, etc.







Les offres de services de ces organismes dispensateurs seront d'un grand soutien pour non seulement peaufiner les outils de gestion, mais également répondre aux questions de gestion de l'organisme initiateur, permettre à ce dernier de poursuivre son évolution et, par le fait même, l'accompagner dans ses pratiques visant à assurer le bon fonctionnement de l'immeuble.

Tout organisme initiateur d'un projet d'habitation issu du programme AccèsLogis Québec a l'obligation d'être membre d'une fédération de son territoire pendant ses premières années d'exploitation. Si cela n'est pas exigé dans le cadre du PHAQ, il est souhaitable de suivre cette recommandation notamment pour les coopératives (COOP) et Organisme sans but lucratif (OSBL).

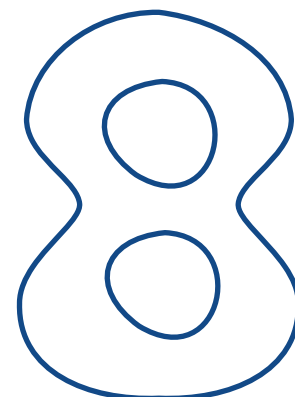
Si la volonté de l'organisme initiateur est de confier la gestion immobilière à un tiers, il sera alors nécessaire de prévoir, en raison des honoraires qui s'y rattachent, un budget à cet effet. De plus, au moment de faire un choix, il sera important pour l'organisme initiateur de s'adjoindre les services d'un organisme dont le travail est reconnu et de ne pas hésiter à demander des références auprès de d'autres OSBL.

Ressources complémentaires

Dans une démarche de développement de projet de logement social, n'hésitez pas à consulter les informations des sites internet des ressources ci-après. Celles-ci vous seront des plus utiles !

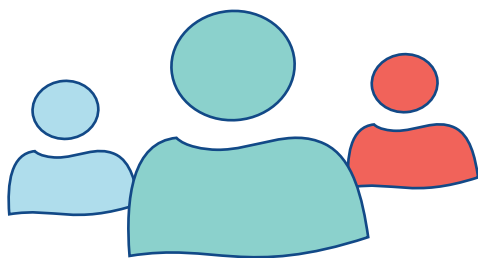
-  [LA CONFÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION.](#)
-  [FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DE LA MONTÉRÉGIE ET DE L'ESTRIE.](#)
-  [ENTREPRISE D'ÉCONOMIE SOCIALE EN AIDE À DOMICILE.](#)
-  [COMITÉ LOGEMENT RIVE-SUD, Colloque 2004 – Logement social en Montérégie : portrait et enjeux.](#)
-  [ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC.](#)
-  [FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION MONTÉRÉGIENNES.](#)

Gouvernance des types d'habitation



8.1	Coopératives d'habitation :	
	Coopérative d'habitation locative –	
	catégorie consommateurs	71
8.2	Organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation...	73
8.3	Office d'habitation (OH) –	
	Habitation à loyer modique (HLM)	75

Le logement social se présente sous différents types d’habitation. Il suffit de penser aux offices d’habitation et habitations à loyer modique, aux coopératives d’habitations ainsi qu’aux organismes sans but lucratifs (OSBL) d’habitation. Chaque type d’habitation s’appuie sur une gouvernance permettant d’organiser le mode de gestion, la prise de décision ainsi que le partage du pouvoir entre les acteurs impliqués. Ces différents types d’habitation se caractérisent également par des gouvernances distinctes qui opèrent selon des règles permettant aux instances d’assurer une saine gestion, de veiller au dynamisme de la vie associative et communautaire ainsi qu’à la croissance de ce milieu de vie.



8.1 Coopératives d'habitation : Coopérative d'habitation locative – catégorie consommateurs

Structure

- Le mode de gestion est participatif. La réussite de la coopérative repose sur la participation obligatoire des membres, laquelle peut se traduire de différentes façons : par une implication au sein du conseil d'administration et des comités en découlant, par une participation à l'assemblée générale et aux tâches collectives (corvées de peinture, ménage des espaces communs, entretien de la pelouse, etc.).
- L'exercice du pouvoir est réparti entre 2 instances : l'assemblée générale des membres et le conseil d'administration. Des comités, formés de membres de la coopérative, soutiennent le conseil d'administration dans l'exercice de ses fonctions.
- Elle est régie par la Loi sur les coopératives, qui détermine, entre autres, les règles juridiques relatives à la constitution, au financement et au fonctionnement associatif des coopératives.

Membres

- Les personnes qui habitent la coopérative d'habitation.

Assemblée générale

- La base de la coopérative est l'assemblée générale. Les membres de la coopérative, qu'ils soient convoqués en assemblée annuelle ou en assemblée extraordinaire, en constituent l'assemblée générale.
- Un représentant de la fédération des coopératives d'habitation peut assister à l'assemblée et y prendre la parole.
- L'assemblée annuelle des membres doit être tenue dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice financier. Elle exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi sur les coopératives.
- Les membres y sont convoqués pour :
 - prendre connaissance du rapport du vérificateur ou du rapport annuel ;
 - statuer sur la répartition des trop-perçus ou excédents ;
 - élire et destituer les administrateurs ;
 - nommer le vérificateur ;
 - adopter les règlements et modifier les statuts de la coopérative ;
 - fixer, s'il y a lieu, l'allocation de présence des membres du conseil d'administration ou du comité exécutif ;
 - déterminer, s'il y a lieu, la rémunération du secrétaire ou du trésorier lorsqu'ils sont également membres du conseil d'administration ;
 - prendre toute décision réservée à l'assemblée par le présent titre ;
 - procéder à une période de questions portant sur tout sujet relevant de la compétence de l'assemblée.

Conseil d'administration (CA)

- Le CA est un groupe de personnes (les administrateurs) élues par les membres, qui a le mandat de gérer les affaires internes de la coopérative et ses activités. Il est composé d'au moins trois et d'au plus 15 administrateurs. C'est le règlement de régie interne de la coopérative qui en précise le nombre exact. C'est aux administrateurs, et non à ses membres individuellement, que la loi confie les pouvoirs d'administrer la coopérative.
- Peut être administrateur :
 - tout membre de la coopérative ou tout représentant d'une personne morale ou d'une société qui en est membre;
 - le représentant d'une coopérative de services financiers et le représentant d'une fédération ou d'une confédération¹.

Note importante : Le règlement de la Loi sur les coopératives peut rendre éligibles au poste d'administrateur des personnes autres que celles visées à l'article 81. La candidature de ces personnes est recommandée à l'assemblée par le conseil d'administration. Le nombre de postes occupés par les personnes visées au deuxième alinéa de l'article 81 et à l'article 81.1 ne doit pas excéder le tiers du nombre total de postes d'administrateurs.

- C'est en général le CA qui nomme les dirigeants, approuve les contrats avec les fournisseurs, désigne les personnes autorisées à signer au nom de la coopérative, prend les décisions relatives aux finances et voit au respect des règlements et politiques de la coopérative. Il admet également les nouveaux membres, les suspend ou les exclut.




Sélection des locataires

- Il est important, pour les futurs locataires, de bien comprendre le fonctionnement et les implications de la vie en coopérative avant de s'engager dans une démarche de recherche.
- Chaque coopérative est indépendante et dispose de son propre comité de sélection, de ses critères particuliers et de sa liste d'attente.

Coût du loyer

- Le coût des loyers, inférieurs au prix du marché, est fixé par l'assemblée générale. Une partie des locataires, à faible revenu, peut bénéficier de subventions leur permettant de payer leur loyer, tout en respectant leur capacité financière (généralement 25 % de leur revenu).

Ressources complémentaires

- La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) est le chef de file, le promoteur et le porte-parole national du Mouvement québécois des coopératives d'habitation. Le site propose de nombreux services, guides et formations:  [LA CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION \(CQCH\)](#).
- Pour des informations complètes au sujet des coopératives d'habitation:  [LA FÉDÉRATION DE L'HABITATION COOPÉRATIVE DU QUÉBEC](#).
- Le FRAPRU propose ici un dépliant qui fait la distinction entre les différentes formes de logement social: FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (FRAPRU) (2013, juillet).
 [Pourquoi pas un logement social?](#)

1. Loi sur les coopératives (2023, avril). Chapitre C-67.2, Éditeur officiel du Québec. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/C-67.2>

8.2 Organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation

Structure

- Organisme d'action communautaire autonome qui a pour mission d'offrir du logement abordable et sécuritaire à des personnes à faible et à modeste revenus et qui est constitué en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies, ce qui en fait une organisation privée (non gouvernementale) à but non lucratif.
- Issus d'initiatives citoyennes destinées à répondre aux besoins des personnes fragilisées et exclues, certains OSBL offrent des services à des personnes ayant des besoins spécifiques (déficience intellectuelle, trouble du spectre de l'autisme, santé mentale, violence conjugale, etc.).
- Se présente comme une forme de logement social et communautaire s'appuyant sur une formule de propriété collective, sans aucune finalité de profit.

Membres

- Personnes issues de la collectivité.
- Locataires ou représentants de locataires habitant l'immeuble.

Assemblée générale annuelle

- Les membres sont éligibles aux postes d'administrateurs et ont le droit de vote.
- En pratique, au cours d'une assemblée annuelle, les membres s'acquittent généralement des tâches suivantes :
 - Recevoir le bilan et les états financiers annuels soumis par le conseil d'administration et, le cas échéant, le rapport du vérificateur des comptes ;
 - Élire les administrateurs pour l'année suivante ;
 - Nommer un ou des vérificateurs des comptes de la personne morale ;
 - Ratifier les règlements, résolutions et actes adoptés ou posés par les administrateurs et dirigeants depuis la dernière assemblée annuelle.

Conseil d'administration (CA)

- Les membres du CA sont élus ou ratifiés lors de l'assemblée générale annuelle.
- Le conseil d'administration est composé de façon mixte (des locataires et des personnes impliquées dans le milieu, mais n'habitant pas nécessairement les logements).



Sélection des locataires

- La sélection des locataires s'effectue selon un processus d'entrevue et selon les règles de la Société d'habitation du Québec (SHQ).
- Chaque OSBL d'habitation est indépendant et dispose de son propre comité de sélection et de sa liste d'attente.

Coût du loyer

- Les locataires à faible revenu sont admissibles au programme Supplément au loyer (PSL). Celui-ci leur permet généralement de consacrer 25 % du revenu du ménage au loyer. Les PSL sont attribués selon la procédure prévue au règlement de la SHQ et le nombre de locataires admissibles varie selon le projet. Quant aux autres locataires, ils bénéficieront d'un loyer à un coût inférieur à celui du marché, tel que déterminé par la SHQ.

Ressources complémentaires

- Pour des informations, des guides et des outils, nous suggérons de visiter le site web du  [RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION](#).
- Découvrez le visage et les réalisations des hommes et des femmes qui ont développé le réseau des OSBL du Québec en parcourant les deux volumes du document :  [Portrait du logement communautaire](#).

8.3 Office d'habitation (OH) – Habitation à loyer modique (HLM)

Structure

- Organisme public à but non lucratif dont la mission principale consiste à administrer et à développer des logements destinés aux personnes et aux familles à faible revenu. En plus de gérer les HLM, l'organisme administre les programmes de suppléments aux loyers privés et peut aussi développer et administrer des immeubles dans le cadre d'autres programmes de logements sociaux et abordables : AccèsLogis Québec et le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) de la SHQ.
- Propriétés publiques appartenant à l'État et régies par le cadre légal de la SHQ :
 - Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 1);
 - Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 3).
- Gestion effectuée par les offices municipaux d'habitation.

Membres

- Les membres de la corporation sont les administrateurs du CA.
- Les administrateurs proviennent de 2 sources, certains sont nommés et d'autres sont élus.

Assemblée générale annuelle

- Ne s'applique pas

Conseil d'administration (CA)

- La [Loi sur la SHQ](#) prévoit que l'OH est administré par un CA dont les membres représentent la municipalité, les groupes socio-économiques et les locataires. Les locataires ont obligatoirement au moins 2 sièges au CA. Tous les administrateurs sont égaux en droit. Peu importe leur provenance, ils sont tous personnellement responsables des décisions et des actions qui sont collectivement décidées en CA.
- Le CA est composé d'un nombre fixe d'administrateurs pouvant être de cinq, sept ou neuf personnes. Il est formé de trois ou cinq personnes désignées par la municipalité, de deux personnes nommées par le ministre des Affaires municipales qui sont les représentants socio-économiques et de deux représentants des locataires élus par l'ensemble des locataires. L'élection des deux représentants des locataires doit se faire lors d'une assemblée des locataires où ceux-ci ont le droit de se présenter et de voter. Cet exercice démocratique requiert une grande mobilisation de la part des locataires. Les personnes élues entrent en fonction pour un mandat de trois ans.
- Le directeur de l'OH n'est pas membre du CA. À titre de principal employé de l'office, il assiste aux réunions du CA pour transmettre de l'information et rendre compte de sa gestion. Il a le statut d'observateur.
- Le CA administre les budgets, gère le personnel et adopte les différentes politiques locales. La gestion des habitations à loyer modique (HLM) est normée par la [SHQ](#).

Sélection des locataires

- Être une personne à faible revenu dans le cas des HLM et à faible et modeste revenus dans le cas d'autres programmes tels AccèsLogis Québec ou PHAQ.
- Les logements disponibles sont attribués selon les critères mis en vigueur par la SHQ.
- La sélection s'effectue sur la base d'un formulaire d'application prévu à cet effet.
- Le nom de certaines personnes peut être placé en priorité sur la liste d'attente, et ce, selon le règlement d'attribution des logements à loyer modique. Ce règlement prévoit des exceptions.

Coût du loyer

- Les locataires d'un logement à loyer modique paient un loyer qui correspond à 25 % du revenu total de leur ménage.

Ressource complémentaire

- Pour mieux comprendre la composition d'un conseil d'administration d'un office d'habitation :
 [FÉDÉRATION DES LOCATAIRES D'HABITATIONS À LOYER MODIQUE DU QUÉBEC.](#)

Le logement social: un tremplin de vie



Bien des personnes qui en font l'expérience vous diront qu'habiter en logement social et communautaire apporte de grands changements dans votre vie. Accéder à un logement social est souvent ardu. Cela demande de s'impliquer en tant qu'individu, mais aussi en tant que membre d'un groupe, dans les décisions de son milieu de vie. Le fait de développer un esprit de communauté et un sentiment d'appartenance vient également nourrir la vie associative et la vie communautaire.



9.1 Vie associative et vie communautaire

La **vie associative** fait référence au fait qu'un groupe de personnes, plus ou moins important, se rassemble avec un but commun. La vie associative est souvent liée à la **vie démocratique** (ex. : former un conseil d'administration ou une association de locataires). La vie associative contribue grandement à la vitalité interne du milieu d'habitation.

La **vie communautaire**, imbriquée dans la vie associative, fait référence à la participation aux activités sociales (culturelles, économique et politiques), au développement collectif du plein potentiel, aux relations de voisinage, à l'inclusion de tout un chacun, etc. Ainsi, on peut dire que la vie communautaire transforme le logement en « tremplin de vie¹. »

Les logements sociaux et communautaires « sont des lieux de vie communautaire et associative. [...] D'abord, grâce à ses espaces communs, l'habitation devient un lieu de vie associative dans laquelle on laisse place aux initiatives individuelles et collectives. Cela permet l'élaboration d'activités diverses. On peut ainsi y voir naître, dans certains milieux, des regroupements et activités de toutes sortes : associations de loisirs, cuisines collectives, cours de peinture, etc. À certains endroits, les comités et organisations de la communauté viennent dans le bâtiment tenir des réunions, assemblées et activités sociales. C'est pourquoi les habitations sont souvent des espaces de vie communautaire. Il est fréquent que les résidents utilisent leur temps libre pour s'impliquer bénévolement dans diverses organisations avec leur voisinage.

Enfin, le fonctionnement démocratique des organisations d'habitations communautaires nécessite la participation d'une certaine part des membres et des citoyens à la vie associative et à la prise de décisions. Minimale, les membres sont appelés à participer à l'assemblée générale annuelle et les volontaires, à se présenter en élection pour obtenir un poste au conseil d'administration. De plus, certaines tâches sont souvent réparties entre des comités : entretien et menus travaux, sélection des nouveaux membres, vie sociale, etc., autant d'opportunités d'implication pour les membres-résidents². »

Cette union des vies associative et communautaire vient soutenir la stabilité résidentielle, le développement du pouvoir d'agir, la mise en place de moyens permettant l'amélioration de la qualité de vie ainsi que la reconnaissance de la contribution et de la compétence des locataires. Une vie communautaire et associative riche et dynamique permet de renforcer le sentiment d'appartenance des résidents, de tendre vers un but commun, d'instaurer une vie démocratique saine et de favoriser des relations de voisinage constructives³.

Finalement, soulignons qu'un bon soutien communautaire est indispensable pour concrétiser la vie associative et communautaire et en assurer la pérennité.

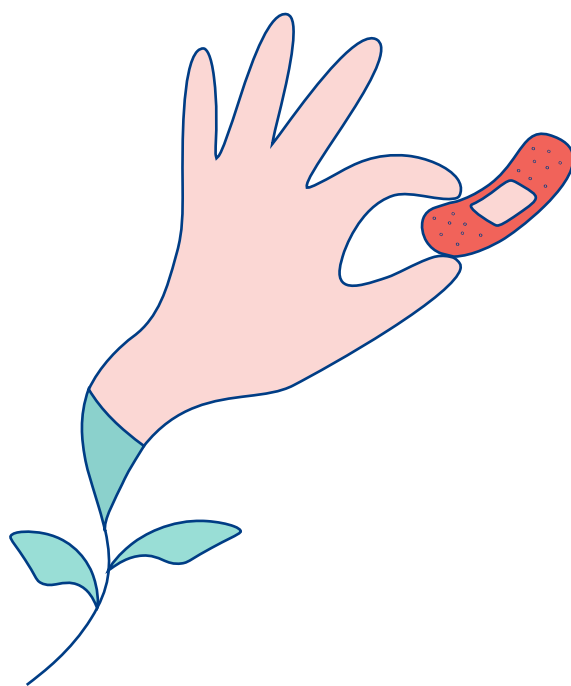
1. LES HABITATIONS DU RÉSEAU DE L'ACADÉMIE (RESAC) (2023). Bien vivre ensemble. <http://www.resac.org/vie-communautaire/> (Consulté le 14 avril 2023).
2. CENTRE DE RECHERCHE SUR LE VIEILLISSEMENT, CARREFOUR ACTION MUNICIPALE ET FAMILLE (2017). *Cahier d'information et de sensibilisation – Habitation pour aînés*, p. 31. <https://espacemuni.org/wp-content/uploads/2021/02/guide-habitation-aines.pdf>
3. LES HABITATIONS DU RÉSEAU DE L'ACADÉMIE (RESAC), op. cit.

La lune de miel et l'après lune de miel



10.1	Différents types de situations problématiques	82
10.2	Approches proposées pour résoudre les problématiques	83

En logement social, l'arrivée des locataires dans leur nouveau lieu de vie se compare à une « lune de miel ». Les premiers temps se déroulent généralement harmonieusement sur le plan de la vie associative et du voisinage. Vient ensuite un temps où la vie associative et le voisinage peuvent devenir des sources de tension. Ce que l'on appellera « l'après lune de miel ».



10.1 Différents types de situations problématiques

En fonction du type de population, du nombre de locataires, de la disposition des lieux, de la qualité des installations, de la situation géographique, des problèmes psychosociaux et de bien d'autres facteurs, différentes sources de tension pourraient surgir.

On peut classer les situations problématiques en cinq catégories :

Des problèmes de voisinage	Ex. : Musique trop forte, voisinage envahissant, tapage, etc.
Des conflits associatifs	Ex. : Mésentente au sein des comités ou d'association de locataires, difficulté à la prise de décision, manque de participation, etc.
Des problèmes psychosociaux	Ex. : Détresse psychologique, isolement ou solitude, exclusion, intolérance, etc.
Des problèmes liés à la délinquance	Ex. : Graffitis, vandalisme, chahut, etc.
Des activités criminelles	Ex. : Violence, vente de drogues, agressions, taxage, intimidation, etc.

10.2 Approches proposées pour résoudre les problématiques

Selon la gravité de la situation, deux approches sont proposées :

Approche de prévention

Elle est basée sur la présence de mesures de soutien communautaire. Cette approche consiste à aller vers les gens, à les rencontrer et à leur parler en vue de trouver des solutions aux différents problèmes. Elle prône également la mise en place des conditions nécessaires qui permettront d'amoindrir, prévenir et solutionner les problèmes. Pour un bon travail de prévention, les gestionnaires, les intervenants du milieu et les intervenants institutionnels doivent maintenir une bonne collaboration. Mettre un local à la disposition des locataires, encourager la participation associative pour l'aménagement des lieux, établir des règles de vie, organiser des activités favorisant la responsabilisation et l'entraide entre les locataires ou encore sensibiliser le personnel aux bienfaits du développement communautaire sont toutes des pistes de travail intéressantes.

Approche de médiation

Les locataires ont souvent besoin de soutien externe pour favoriser une vie associative et communautaire saine. L'approche de médiation est alors de mise surtout lorsque la situation problématique est déjà bien présente. La médiation permet d'éviter l'aggravation du problème. L'objectif principal de la médiation est de favoriser la recherche de solutions avantageuses pour chacune des parties. Finalement, dans certaines situations, il est nécessaire d'intervenir plus sévèrement et de se tourner vers l'approche judiciaire. L'intervention judiciaire ne doit pas être la première solution préconisée. À cet effet, le soutien communautaire en logement social et communautaire apporte une aide précieuse aux locataires (voir la fiche 11).

Soutien communautaire en logement social



11.1	Le soutien communautaire, c'est quoi ?	86
11.1.1	L' <i>empowerment</i> au cœur du soutien communautaire .	87
11.1.2	Les objectifs du soutien communautaire	88
11.2	Programme de soutien communautaire en logement social et communautaire	89

« En favorisant la stabilité résidentielle et l'autonomisation des personnes, le soutien communautaire constitue un élément décisif pour agir sur des enjeux aussi importants que la lutte à l'itinérance, le maintien des aînés dans leur milieu de vie et la diminution de l'exclusion sociale vécue par les groupes fragilisés¹. »



1. RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION (RQOH). (2018). *Financement du soutien communautaire en logement social*. <https://rqoh.com/dossiers/soutien-communautaire/> (Consulté le 14 avril 2023).

11.1 Le soutien communautaire, c'est quoi ?

Le soutien communautaire est une approche née à la fin des années 1980 auprès des chambreurs des quartiers centraux de Montréal, en particulier dans les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation pour personnes seules. Depuis, le soutien communautaire s'est graduellement étendu et adapté aux ensembles de logements sociaux abritant des personnes seules, fragilisées ou en perte d'autonomie comme les aînés, dont les besoins de sécurité, de médiation et d'animation sont communs à une grande partie des locataires vulnérables².

Le soutien communautaire désigne ce qui relève de l'accompagnement social des individus et des groupes. Il prévient l'exclusion sociale et l'isolement. Il se situe à la croisée des besoins en logement et de ceux en santé et services sociaux. Le soutien communautaire contribue à assurer une plus grande stabilité résidentielle. Il vise le maintien et l'amélioration de la santé. Il permet de renforcer la capacité d'action individuelle et collective des locataires.

En quelques mots, le soutien communautaire :

- Est une passerelle indispensable pour les personnes vulnérables, puisqu'il se situe à la jonction des besoins de santé et de services sociaux ainsi que ceux en logement ;
- Favorise les interventions pour l'ensemble des locataires, mais aussi individuellement ;
- Favorise le maintien de liens entre les divers intervenants et facilite le continuum de services.

2. *Ibid.*

11.1.1 L'empowerment au cœur du soutien communautaire

Le soutien communautaire mise sur trois valeurs principales que sont la solidarité, la liberté et la justice sociale³. L'*empowerment* est également au cœur de toute démarche de soutien communautaire. « Il s'agit d'un processus social de reconnaissance, de promotion et d'habilitation des personnes dans leur capacité à satisfaire leurs besoins, à régler leurs problèmes et à mobiliser les ressources nécessaires de façon à se sentir en contrôle de leur propre vie. [...] Le processus d'*empowerment* vise à enrayer le paternalisme et toutes formes d'oppressions, démarche donc axée sur l'appropriation des ressources par les individus et/ou collectivités afin d'assurer leur bien-être et leur inclusion dans les lieux où s'exerce le pouvoir sur ces ressources. Cette pratique désigne donc a priori un renversement des rapports de domination entre l'état et la société civile, notamment les groupes sociaux les plus défavorisés⁴. »

« Le soutien communautaire est encadré par l'approche pédagogique qui relève de l'éducation populaire. C'est-à-dire un ensemble de moyens qui permettent de donner à tous les locataires l'information nécessaire afin qu'ils deviennent des citoyen-ne-s aptes à participer. C'est avant tout la pratique de la démocratie : c'est apprendre aux gens à se prendre en charge. C'est aussi le respect du locataire comme étant le-la seul-e à décider pour lui-elle-même⁵. »

-
3. FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DE MONTRÉAL (2012). *Manuel d'autoformation en soutien communautaire*, p. 3. <https://fohm.org/manuel-dautoformation-en-soutien-communautaire/> (Consulté le 14 avril 2023).
 4. FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DE MONTRÉAL (2012). *Les fondements du soutien communautaire*, p. 2. <http://fohm.org/wp-content/uploads/2017/06/BLOC-1-Cahier-du-participant-D%C3%89FINITIF.pdf> (Consulté le 14 avril 2023).
 5. FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DE MONTRÉAL (2012). *Manuel d'autoformation en soutien communautaire*, p. 4. <https://fohm.org/manuel-dautoformation-en-soutien-communautaire/> (Consulté le 14 avril 2023).

11.1.2 Les objectifs du soutien communautaire

Tel que défini par la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), le soutien communautaire répond principalement à 2 objectifs, que sont la stabilité résidentielle et la responsabilisation des locataires.

- La **stabilité résidentielle** s'obtient en répondant aux demandes individuelles. L'intervenant sera donc appelé à jouer le rôle de personne-ressource et à servir de canal de transmission. Le soutien communautaire accompagne la personne dans l'établissement d'un budget, dans l'exercice de ses droits (accessibilité aux services, exercice d'un recours, etc.);
- La **responsabilisation des locataires** couvre tout l'aspect du vivre-ensemble, de la vie associative et de l'inclusion dans la vie de la communauté. L'intervenant sera donc appelé à jouer un rôle d'animateur ou de facilitateur et verra à favoriser le transfert de situations individuelles en situations collectives⁶.

Différents intervenants peuvent travailler au niveau du soutien communautaire. Dans bien des cas, il s'agit d'un intervenant de milieu qui offre du soutien psychosocial, dirige les locataires vers des ressources en fonction des besoins, offre un service de médiation, organise des activités, etc. Dans d'autres situations, un organisateur communautaire du CLSC peut accompagner une association de locataires ou un conseil d'administration pour lui offrir les outils nécessaires dans l'exercice de ses fonctions.

6. *Ibid.*, p. 8.

11.2 Programme de soutien communautaire en logement social et communautaire

Le ministère de la Santé et des Services sociaux et la Société d'habitation du Québec ont adopté un *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire*⁷ et implanté un soutien financier pour sa mise en œuvre.

Le cadre de référence définit le soutien communautaire comme « un ensemble d'actions qui peuvent aller de l'accueil à la référence, en passant par l'accompagnement auprès de services publics, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, la gestion du bail, du soutien ponctuel, le soutien au comité de locataires et aux autres comités de l'organisation d'activités communautaires. En fait, la notion de soutien communautaire désigne « [...] ce qui relève de l'accompagnement social des individus et/ou des groupes⁸. »

« Même si le SCLSC s'adresse à toutes les personnes qui habitent dans un logement social et communautaire de type permanent, il est possible que certaines aient des besoins spécifiques liés à différentes conditions ou caractéristiques parmi les suivantes: personne âgée en légère perte d'autonomie, personnes ayant une déficience physique, une déficience intellectuelle ou un trouble du spectre de l'autisme, présence d'un trouble de santé mentale, de dépendance ou d'itinérance, difficultés d'intégration, exclusion sociale ou défis de cohabitation, difficultés liées à l'origine ethnoculturelle, comme du harcèlement ou du racisme, problèmes multiples⁹. »

Telles que définies dans le cadre de référence, les activités liées au soutien communautaire se divisent en quatre catégories :

- Soutien à la vie collective, associative et communautaire;
- Soutien dans l'exercice des droits individuels, collectifs et des responsabilités civiques;
- Soutien concernant les besoins d'informations et de référencement;
- Soutien d'activités de relation d'aide.

7. MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX ET DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2022). *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire*, 64 p. <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/document-003376/>





8. *Ibid.*, p. 8.

9. *Ibid.*, p.12.

De l'accueil à la référence, en passant par l'accompagnement auprès de services publics, la gestion de conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, l'intervention psychosociale, le soutien au comité de locataires, aux autres comités et à l'organisation communautaire, le soutien communautaire peut également faire partie d'une démarche d'insertion ou de réinsertion qui implique des acteurs provenant d'autres secteurs. Le soutien communautaire est une valeur ajoutée pour les locataires puisqu'il les aide à accéder à un logement et à s'y maintenir, en plus de soutenir un filet de sécurité sociale et de briser l'isolement¹⁰.

Le soutien communautaire en logement social est d'une importance capitale. Bien que les montants alloués ne soient certainement pas négligeables, ils demeurent nettement insuffisants pour les organismes aux prises avec des populations fragiles. « En 2020-2021, le gouvernement du Québec a rehaussé à 8,3 millions \$ cette enveloppe budgétaire, qui était restée la même depuis 2007¹¹. » [...] En 2018, les partenaires ont estimé à 30 millions de dollars le financement minimum qui devrait être accordé pour le SCLS, afin de répondre aux objectifs du cadre de référence et permettre à une majorité des 80 % de ménages locataires de logements communautaires et sociaux qui n'y ont pas accès, de bénéficier également de ce soutien. Quatre ans plus tard, compte tenu de la hausse du coût de la vie et de l'augmentation du parc de logements sociaux et communautaires, le RQOH évalue maintenant à 35 millions \$ la somme qui devrait être dédiée au SCLS¹². »

Ressources complémentaires

- Pour une foule d'informations complémentaires nous vous invitons à visiter la section soutien communautaire du site du  [REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC](#).
- Le Centre de recherche sur les innovations sociales (CRISES) de l'Université du Québec à Montréal mets à votre disposition les résultats d'une étude très intéressante :  [Le transfert de l'innovation sociale : le cas du soutien communautaire en logement social au Québec](#).
- La Communauté urbaine de Montréal (CMM) a produit un répertoire très exhaustif des bonnes pratiques :  [Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable](#).
- Visionnez le témoignage de Stéphanie Ménard, intervenante en soutien communautaire en logement social à la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie :  [Mesure d'impact du soutien communautaire en logement social](#).

10. *Ibid.*, p. 11-12.

11. REGROUPEMENT QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION. *Augmenter à 35 millions \$ l'enveloppe du soutien communautaire en logement social*. <https://rqoh.com/augmenter-a-35-millions-l-enveloppe-du-soutien-communautaire-en-logement-social/> (Consulté le 21 novembre 2022).

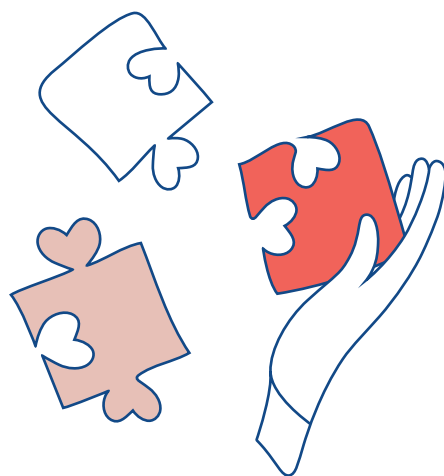
12. *Ibid.*

Femmes et logement social

12

12.1	Les femmes : généralement plus pauvres que les hommes	93
12.1.1	La pauvreté des femmes tend à s'accroître avec l'âge	94
12.1.2	Les femmes seules, immigrantes, autochtones et en situation de handicap : particulièrement touchées par la pénurie de logements abordables.....	94
12.2	Les OSBL d'habitation : une solution pour les femmes	95
12.2.1	Considérer les besoins des femmes à toutes les étapes d'un projet	95
12.3	La participation des femmes dans la vie associative	96

Les inégalités entre les femmes et les hommes sont toujours présentes dans notre société. Les femmes sont plus touchées que les hommes par les difficultés d'accès à un logement et leurs conditions d'habitation, et bien davantage si elles sont des aînées, des immigrantes, des autochtones ou en situation de handicap. Plusieurs raisons l'expliquent, mais c'est principalement leur situation socio-économique qui est en grande partie responsable¹.



1. Plusieurs sites ont été consultés pour rédiger cette section : Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH); Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

12.1 Les femmes : généralement plus pauvres que les hommes

C'est un fait, les femmes sont généralement plus pauvres que les hommes. Conséquemment, elles consacrent donc une part plus importante de leur revenu pour se loger.

- Elles sont plus nombreuses à consacrer plus de 30 % de leur revenu pour payer le loyer lorsqu'elles sont le principal soutien financier du ménage.
- Elles sont plus nombreuses à être cheffes de famille monoparentale.
- Elles sont plus nombreuses à occuper des emplois à temps partiel, précaires ou non syndiqués (509 500) que les hommes (304 800).
- Le revenu médian de l'ensemble des femmes québécoises, tant locataires que propriétaires, correspond à seulement 68 % de l'ensemble des hommes québécois (22 900 \$ contre 33 800 \$)².
- Elles sont plus nombreuses à être locataires (51 %) que les hommes (32 %).
- Elles sont plus nombreuses à consacrer plus de la moitié de leur revenu pour payer le loyer lorsqu'elles vivent seules.
- Elles sont plus nombreuses à effectuer des tâches domestiques, à prodiguer des soins et à remplir leurs obligations familiales, ce qui réduit considérablement leurs revenus.

2. FRAPRU (2019). *Dossier noir: Femmes, logement et pauvreté*. <https://www.frapru.qc.ca/dossier-noir-femmes-2019/#>

12.1.1 La pauvreté des femmes tend à s'accroître avec l'âge

Même si les inégalités se sont considérablement amenuisées depuis 40 ans, la situation économique des femmes âgées de 65 ans et plus demeure plus précaire que celle des hommes du même groupe d'âge. Alors qu'elles représentent 72 % de l'ensemble des locataires en résidence pour personnes âgées, elles sont plus susceptibles de vivre en situation de pauvreté en vieillissant, car :

- Elles ont accès à moins de revenus de retraite en raison d'un salaire moins élevé sur le marché du travail ou en raison des années passées à la maison pour s'occuper des enfants et des tâches domestiques ;
- Elles vivent plus souvent seules (31 %) que les hommes (16 %)³. Le contraste est encore plus saisissant à mesure que l'on avance dans les tranches d'âge, car 92 % des femmes âgées de 85 ans et plus demeurant en résidence vivent seules, comparativement à 70 % des hommes de cette tranche d'âge ;
- En raison de leur espérance de vie plus élevée (84,5 ans) que celle des hommes (80,6 ans), elles sont particulièrement touchées par l'appauvrissement lié aux coûts des soins et des services qui augmentent avec l'âge ;
- Plus de la moitié des femmes âgées locataires consacrent 30 % et plus de leur revenu au loyer, comparativement à moins du tiers des hommes âgés ;
- Elles disposent d'un revenu annuel de 29 % plus faible que celui des hommes du même âge. Cet écart se creuse chez les femmes locataires et âgées de 75 ans et plus, pour qui le revenu annuel est de 37 % plus faible que celui des ménages soutenus par un homme du même âge.

12.1.2 Les femmes seules, immigrantes, autochtones et en situation de handicap : particulièrement touchées par la pénurie de logements abordables

Les femmes seules, immigrantes ou autochtones sont confrontées à des difficultés supplémentaires pour accéder à un logement abordable et sécuritaire, parce qu'elles sont davantage discriminées et marginalisées.

- Les femmes immigrantes paient près de 12 % plus cher pour se loger que les femmes non immigrantes. Pour se trouver du logement ou du travail, les femmes immigrantes subissent une double discrimination : en tant qu'immigrantes et en tant que femmes. D'ailleurs, il n'est pas rare que malgré leur haute qualification, elles se retrouvent à occuper des emplois à faible salaire et à subir des conditions de travail difficiles.
- À l'instar des femmes immigrantes, les femmes autochtones et inuites sont la cible d'une double discrimination pour accéder à un logement en milieu urbain, et ce, même si la loi sanctionne de telles pratiques. De plus, parmi la population autochtone en situation d'itinérance, les femmes sont proportionnellement plus nombreuses que les hommes.
- Les femmes en situation de handicap sont confrontées, tout au long de leur vie, à une pénurie de logements adaptés. Plus pauvres que les hommes en situation de handicap (le tiers d'entre elles vivant sous le seuil de pauvreté), l'accès au marché du travail leur est plus difficile.

3. STATISTIQUE CANADA (2016). Conditions de logement des ménages âgés au Canada.
https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/as-sa/98-312-x/98-312-x2011003_4-fra.cfm

12.2 Les OSBL d'habitation : une solution pour les femmes

Les logements sociaux et communautaires permettent de répondre à une partie des besoins en logement des ménages soutenus par une femme, comme le démontre le fait qu'une majorité de femmes y habitent. Les OSBL d'habitation offrent non seulement des logements abordables, mais également un milieu de vie où des pratiques sont mises en place pour assurer le bien-être et la sécurité des femmes, comme le soutien communautaire en logement social ou le travail de milieu pour les personnes âgées.

Parmi les 54 500 logements offerts en OSBL d'habitation partout dans la province, les femmes y sont majoritaires. Elles représentent 72 % des locataires en OSBL d'habitation pour aînés. Cette présence majoritaire de femmes locataires en OSBL d'habitation concorde avec les observations faites partout au Canada, où les logements subventionnés sont occupés par une proportion plus élevée de femmes, contrairement aux logements non subventionnés.

12.2.1 Considérer les besoins des femmes à toutes les étapes d'un projet

Puisque les femmes représentent la majorité des locataires dans les OSBL d'habitation, il est essentiel de prendre en considération leurs besoins dans le développement des projets de logements ainsi que de mettre en place les conditions favorisant leur participation.

Selon la Fédération des Maisons d'hébergement pour femmes « L'analyse différenciée selon les sexes (ADS) est un processus d'analyse favorisant l'atteinte de l'égalité entre les femmes et les hommes par l'entremise des orientations et des actions des instances décisionnelles de la société sur le plan local, régional et national. Elle a pour objet de discerner de façon préventive les effets distincts sur les femmes et les hommes que pourra avoir l'adoption d'un projet à l'intention des citoyennes et des citoyens, et ce, sur la base des réalités et des besoins différenciés des femmes et des hommes. Elle s'effectue au cours de l'élaboration, de la mise en œuvre, de l'évaluation et du suivi d'un projet. Dans certaines situations, l'ADS mènera à l'offre de mesures différentes aux femmes et aux hommes en vue de réduire les inégalités. Sa finalité est d'atteindre une égalité de fait. L'égalité repose sur la prémisse que les femmes et les hommes disposent des conditions égales pour exercer pleinement leurs droits, pour exploiter leur potentiel ainsi que pour contribuer à l'évolution politique, économique, sociale et culturelle tout en profitant également de ces changements⁴. »

Une analyse différenciée selon les sexes (ADS +) appliquée dès les premières étapes d'idéation et de planification du projet de logement permet de prendre en considération les besoins spécifiques des femmes et de favoriser l'égalité. Par exemple, des OSBL d'habitation qui offrent des logements à des femmes et des hommes à risque d'itinérance ont mis en place des espaces de vie non mixtes pour répondre au besoin de sécurité exprimé par les femmes, tout en proposant des lieux (cuisine, salle commune) ouverts à tous.

4. FÉDÉRATION DES MAISONS D'HÉBERGEMENT POUR FEMMES. Analyse différenciée selon les sexes. <https://fmhf.ca/definitions/analyse-differenciee-selon-les-sexes/> (Consulté le 26 avril 2023).

12.3 La participation des femmes dans la vie associative

Bien que les femmes soient majoritaires à habiter en logement social, elles sont confrontées à des obstacles freinant leur participation aux instances décisionnelles de leurs milieux de vie.

La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) a mené un projet de recherche d'envergure sur la question de la présence et du pouvoir des femmes et a émis des recommandations⁵. Ce projet a porté exclusivement sur la place des femmes au sein des coopératives d'habitation. Cependant, les apprentissages et les recommandations qui en découlent sont facilement transférables aux autres formes d'habitation.

Obstacles

- La présence de stéréotypes sexuels et ses conséquences :
 - le « syndrome de l'imposteur »,
 - une répartition stéréotypée des tâches,
 - la remise en cause du pouvoir et des responsabilités des femmes et ses dérives sexistes.
- La difficile conciliation entre le travail, la famille et l'implication.
- Un rapport différencié entre les hommes et les femmes de l'engagement et du pouvoir (une compréhension différente du pouvoir entre les femmes et les hommes).
- Une culture masculine du pouvoir (réelle ou perçue).
- La violence, l'intimidation et le harcèlement.

5. FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION INTERMUNICIPALE DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN (2018, avril). *Recommandations*. <https://cdn.fechimm.coop/uploads/documents/document/337/recommandations-projet-femmes-avril2018.pdf>

Pistes de solutions

- Prendre en compte les enjeux de conciliation entre le travail, la famille et l'implication lors de l'organisation des rencontres.
 - Instaurer un service de garde, rembourser les frais de garde ou exempter de tâches les personnes qui assurent la garde des enfants lors d'une corvée par exemple.
 - Adopter une animation qui permet à chacune et à chacun de prendre la parole, en alternant les tours de parole femme-homme lors des assemblées.
 - Mettre sur pied dans les coopératives un comité de l'égalité et de la diversité qui permettrait de contrer les préjugés, de travailler sur la communication non violente, etc.
 - Soutenir le réseautage des femmes au sein des coopératives et entre les différentes coopératives.
 - Favoriser une rotation au sein des comités et du conseil d'administration, afin que toutes et tous puissent en tirer un maximum d'apprentissages et éviter ainsi la concentration du pouvoir et la cristallisation des conflits.
 - Développer une formation destinée aux intervenants et aux intervenantes sur l'analyse différenciés selon les sexes afin d'aborder les questions d'égalité entre les femmes et les hommes, le sexisme, les préjugés, les discriminations et les réalités distinctes des femmes et des hommes.
 - Prévoir une politique pour gérer les situations de violence conjugale et d'agression sexuelle.
 - Offrir un mentorat aux femmes voulant s'impliquer.
-

Ressources complémentaires

- La FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION INTERMUNICIPALE DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN a réalisé en 2018, avec l'appui de l'organisme Relais-femmes, un état des lieux des besoins : quelles sont les réalités vécues par les femmes vivant en coopérative en matière de participation ? Consultez le rapport complet, les faits saillants ou les recommandations qui ont été émises.


 [Rapport d'évaluation des besoins des coopératives d'habitation : présence des femmes, pouvoir des femmes.](#)

- Le site Internet du RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION est une mine d'informations sur la question des femmes et du logement, en plus d'y consacrer un dossier complet appuyé par des statistiques et des données chiffrées. Nous en avons tiré plusieurs éléments pertinents. Nous vous invitons à consulter les pages ci-dessous:



 [Femmes en OSBL d'habitation.](#)

 [Femmes et logement communautaire.](#)

- L'ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC propose plusieurs ressources pertinentes. Nous vous invitons en particulier à consulter celles-ci :

 [La participation des femmes locataires et des membres : de la théorie à la pratique – L'analyse comparative selon les sexes \(ACS+\) : un outil au service de l'égalité entre les hommes et les femmes.](#)

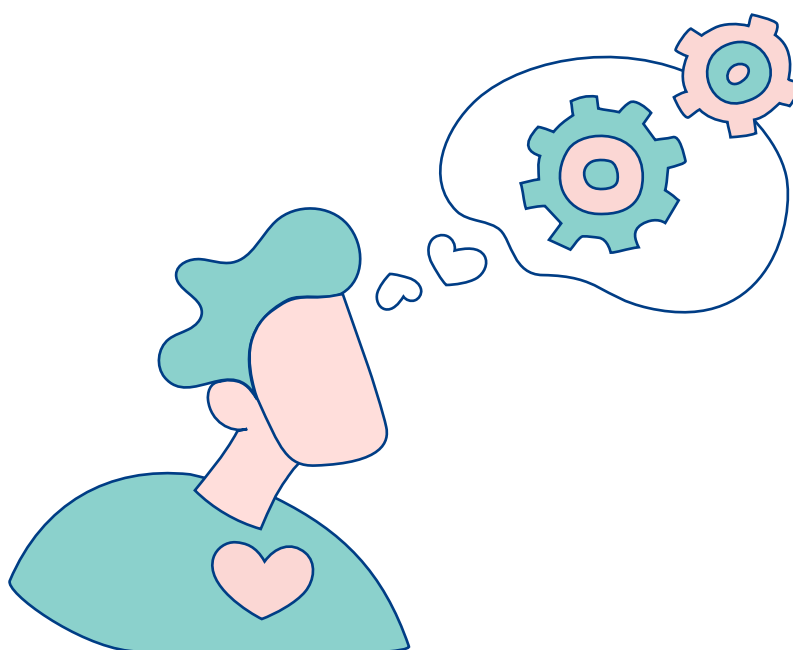
 [Guide – Conciliation travail/famille/implication pour les coopératives d'habitation.](#)

- Nous vous invitons à découvrir et utiliser le dépliant publié par Le FRAPRU lors du lancement de son 5^e Dossier noir intitulé  [Femmes, logement et pauvreté 2019.](#)
- Depuis quelques années de nouveaux chantiers de recherches sont menés par la FOHM afin de contrer la violence faite aux femmes. Un rapport a été publié à la suite d'une recherche-action visant à mieux répondre aux besoins des femmes résidant dans les OSBL-mixtes pour les personnes seules à risque d'itinérance : FOHM et RELAIS-FEMMES (2020).  [La sécurité des femmes dans les OSBL d'habitation pour personnes seules à Montréal.](#)

Vidéos inspirantes

13

Cette fiche offre des suggestions de vidéos présentant des contenus pour alimenter votre réflexion et vous outiller dans le développement de projets de logements. Bonne exploration !



Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Une série de témoignages produite en 2015 dans le cadre de la campagne *Le logement, un droit*.

Douze capsules vidéo portant sur les réalités vécues par des locataires permettent d'aborder diverses facettes de la situation du logement au Québec : coût élevé des loyers, insalubrité, pénurie d'appartements locatifs, reprises de logement, problèmes particuliers vécus par les femmes, les personnes seules, les familles avec enfants, les jeunes, les personnes plus âgées, les Autochtones et les ménages issus de l'immigration. Les capsules montrent également les impacts positifs que le logement social a sur des locataires jusque-là en difficulté.

Quarante ans au front ! Histoire des luttes du FRAPRU

Au printemps 2019, le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) fête ses quarante ans. Pour souligner cet anniversaire, et mettre en lumière les luttes et les gains de notre mouvement, le FRAPRU présente ce documentaire dans lequel on peut voir des images d'archives et entendre différentes personnes impliquées à une époque ou à une autre, décrire l'histoire du regroupement.

Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)

Les bâtisseurs : 40 ans d'habitation communautaire au Québec

Un documentaire riche en archives, témoignages d'historiens, de sociologues ou d'acteurs importants du milieu.

Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie

Vivre dans un OSBL d'habitation

Vidéo formative à l'intention des membres locataires d'un OSBL d'habitation.

Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

Le RQOH et le logement sans but lucratif

Vidéo présentant les Réseau québécois des OSBL d'habitation.

Permaloge – Une initiative audacieuse pour assurer le développement du logement communautaire

Vidéo d'un webinaire présentant Permaloge, une initiative de financement en logement communautaire.

L'austérité pour le logement social 1

L'austérité pour le logement social 2

Deux courtes vidéos présentant les impacts, en chiffres, des coupures en logement social.

Jeunes médecins pour la santé publique (JMSP)

Le logement et la santé : une question de santé publique

Cinquième capsule vidéo de Jeunes médecins pour la santé publique abordant l'importance d'un accès à un logement salubre pour notre santé.

Lexique des sigles et acronymes



ACL	Programme AccèsLogis Québec
ADS	Analyse différenciée selon les sexes
ADS+	Analyse différenciée selon les sexes et diverses discriminations
AGRTQ	Association des groupes de ressources techniques du Québec
AP	Approbation préliminaire
CA	Conseil d'administration
CAMF	Carrefour action municipale et famille
CHSLD	Centre d'hébergement et de soins de longue durée
CISSS	Centre intégré de santé et services sociaux
CISSSMC	Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Centre
CISSSMO	Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Ouest
CLD	Centre local de développement
CLSC	Centre local de services communautaires
CMA	Coût maximum admissible
CMM	Communauté Métropolitaine de Montréal
COOP	Coopérative
COOP-H	Coopérative d'habitation
CPE	Centre de la petite enfance
CPEQ	Conseil patronal de l'environnement du Québec
CQCH	Confédération québécoise des coopératives d'habitation
DSP	Direction de santé publique
DSPu	Direction de santé publique
EC	Engagement conditionnel
ED	Engagement définitif
EÉSAD	Entreprise d'économie sociale en aide à domicile
FECHAM	Fédération des coopératives d'habitation montréalaises
FECHIMM	Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain
FHCQ	Fédération de l'habitation coopérative du Québec
FILA	Fonds d'innovation pour le logement abordable
FILE	Fonds d'investissement pour le logement étudiant
FIM	Fonds immobilier de Montréal
FLHLMQ	Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec

FNCIL	Fonds national de co-investissement pour le logement
FOHM	Fédération des OSBL d'habitation de Montréal
FRAPRU	Front d'action populaire en réaménagement urbain
FROHME	Fédération régionale des organismes sans but lucratif d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie
GRT	Groupe de ressources techniques
HLM	Habitation à loyer modique
IDC	Indicateur de développement des communautés
IFCLL	Initiative Financement de la construction de logements locatifs abordables
ISS	Inégalités sociales et de santé
JMPSP	Jeunes médecins pour la santé publique
LMM	Loyer médian du marché
LSC	Logement social et communautaire
LULU	Locally Unwanted Land Use (Usage localement non voulu)
MADA	Municipalité amie des aînés
MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
MPC	Mesure du panier de consommation
MRC	Municipalité régionale de comté
NIMBY	Not in My Back Yard (Pas dans ma cour)
NOPE	Not On Planet Earth (Pas sur ma planète)
OH	Office d'habitation (remplace l'Office municipal d'habitation [OMH])
OMH	Office municipal d'habitation
OSBL	Organisme sans but lucratif
OSBL-H	Organisme sans but lucratif d'habitation
PAGIEPS	Plan d'action gouvernemental pour l'inclusion économique et la participation sociale
PAL	Programme allocation-logement
PFH	Programme de financement en habitation
PFI	Programme de financement initial
PHAQ	Programme d'habitation abordable Québec
PRBI	Plafond de revenus des besoins impérieux
PRQ	Programme rénovation Québec
PSL	Programme de supplément au loyer (ou SAL)
PSLP	Programme de supplément au loyer marché privé
RAPSIM	Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal
RCLALQ	Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec
RESAC	Les Habitation du Réseau de l'Académie
RI	Ressource intermédiaire
RLRQ	Recueil des lois et règlements du Québec
RMR	Région métropolitaine de recensement
RPA	Résidence privée pour aînés
RQOH	Réseau québécois des OSBL d'habitation
RTF	Ressource de type familial
SAD	Subvention pour adaptation de domicile
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SCLSC	Soutien communautaire en logement social et communautaire
SFR	Seuil de faible revenu
SHQ	Société d'habitation du Québec
SOLIDES	Société locative d'investissement et de développement social
TOD	Transit Oriented Development

Bibliographie

15

AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE LA MONTÉRÉGIE. https://www.santemonteregie.qc.ca/sites/default/files/Extranet/DSP/promotion_prevention/Repertoire3-MixiteCompaciteConnexite.pdf

AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE LA MONTÉRÉGIE. L'analyse des parties prenantes. https://www.santemonteregie.qc.ca/sites/default/files/Extranet/DSP/promotion_prevention/Approches_acteurs_2.pdf

AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE MONTRÉAL (2011). *Rapport du directeur de santé publique 2011, Les inégalités sociales de santé à Montréal: Le chemin parcouru* (2^e éd.). https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/Directeur/Rapports/Rapport_ISS-2011.pdf

Arundel, A. V., Sterling, E. M., Biggin, J. H. et Sterling, T. D. (1986). Indirect Health Effects of Relative Humidity in Indoor Environments. *Environmental Health Perspectives*, 65. <https://ehp.niehs.nih.gov/doi/epdf/10.1289/ehp.8665351>

ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2023). <http://agrtq.qc.ca/lhabitation-communautaire/>

ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2006). *Bienvenue dans notre quartier, Guide à l'intention des promoteurs de logements communautaires*. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/centredoc/pubSHQ/0000021140.pdf> (Consulté le 30 septembre 2021).

ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (2014). *Mémoire: Consultation sur le projet de plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020*. http://agrtq.qc.ca/wp-content/uploads/Memoire-AGRTQ_CMM_Consultation-Plan-daction-logement-social-2015-2020_Final.pdf

CENTRE DE RECHERCHE SUR LE VIEILLISSEMENT, CARREFOUR ACTION MUNICIPALE ET FAMILLE (2017). *Cahier d'information et de sensibilisation – Habitation pour aînés*. <https://espacemuni.org/wp-content/uploads/2021/02/guide-habitation-aines.pdf>

COMITÉ LOGEMENT SOCIAL DE CHÂTEAUGUAY (2004, août). Compte-rendu du colloque 2004, *Logement social en Montérégie : portrait et enjeux*. http://www.comite-logement.org/uploads/4/2/6/7/42673455/colloque_3_compte-rendu.pdf

COMMUNAGIR. *Comprendre et agir, La mobilisation*. <https://communagir.org/contenus-et-outils/comprendre-et-agir/la-mobilisation/> (Consulté le 3 juillet 2019).

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2005, décembre). *Orientations de la communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable*. <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/01/Orientations-de-la-Communaute-metropolitaine-de-Montreal-en-matiere-de-logement-social-et-abordable.pdf>

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2012). *Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*. <https://tpdsl.org/wp-content/uploads/2019/02/R%C3%A9pertoire-des-bonnes-pratiques.pdf>

CONSEIL CANADIEN DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL. *Quand les enfants s'épanouissent, la criminalité diminue*. <https://www.ccsd.ca/resources/CrimePrevention/f/interventions.htm>

Defraigne Tardieu, G. (2012). *Les fondements théoriques de la construction du savoir émancipatoire*.

Presses universitaires de Paris Nanterre. <https://books.openedition.org/pupo/2390>

DIRECTION DE SANTÉ PUBLIQUE (2013, octobre). *Rapport sur les impacts potentiels et recommandations. Évaluation d'impact sur la santé du projet Cité de la santé et du savoir de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield*.

Longueuil: Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie.

DIRECTION DE SANTÉ PUBLIQUE DE LA MONTÉRÉGIE (2016). Mémoire déposé dans le cadre de la consultation de la Société d'habitation du Québec. Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation. Longueuil: Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Centre. <https://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs2945967>

Dunn, J. R., Hayes, M. V., Hulchanski, J. D., Hwang, S. W. et Potvin, L. (2006). Le logement en tant que déterminant socio-économique de la santé. *Revue canadienne de la santé publique*, 97, supplément 3.

https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC6975863/bin/41997_2006_BF03405392_MOESM1_ESM.pdf

Duval, M., Filion, E. et Fournier, P. (2011, printemps). Intervenir pour favoriser l'agir ensemble.

Nouvelles pratiques sociales, 23 (2). <https://id.erudit.org/iderudit/1006127ar>

FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION INTERMUNICIPALE DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN (2018, avril). *Recommandations*. <https://cdn.fechimm.coop/uploads/documents/document/337/recommandations-projet-femmes-avril2018.pdf>

FÉDÉRATION DES MAISONS D'HÉBERGEMENT POUR FEMMES. Analyse différenciée selon les sexes.

<https://fmhf.ca/definitions/analyse-differenciee-selon-les-sexes/> (Consulté le 26 avril 2023).

FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DE MONTRÉAL (2012). *Les fondements du soutien communautaire*.

<http://fohm.org/wp-content/uploads/2017/06/BLOC-1-Cahier-du-participant-D%C3%89FINITIF.pdf>

(Consulté le 14 avril 2023).

FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DE MONTRÉAL (2012). *Manuel d'autoformation en soutien communautaire*.

<https://fohm.org/manuel-dautoformation-en-soutien-communautaire/> (Consulté le 14 avril 2023).

FRAPRU (2018). *Dossier noir du logement*. <http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2018/06/Dossier-Noir-2018.pdf>

FRAPRU (2019). *Dossier noir: Femmes, logement et pauvreté*. <https://www.frapru.qc.ca/dossier-noir-femmes-2019/#>

Hunt, S. A., Benford, R. D. et Snow, D. A. (1994). Identity Fields: Framing Processes and the Social Construction of Movement Identities. *New Social Movements: from Ideology to Identity*, Enrique Laraña, Hank Johnston et Joseph R. Gusfield. Philadelphie: Temple University Press.

INSTITUT CANADIEN D'INFORMATION SUR LA SANTÉ. *Démence et chutes* [rapport].

<https://www.cihi.ca/fr/la-demence-au-canada/pleins-feux-sur-les-enjeux-de-la-demence/demence-et-chutes>

(Consulté le 18 avril 2023).

LA JARNIGOINE – CENTRE D'ALPHABÉTISATION DE VILLERAY (2007). *La mobilisation*.
http://bv.cdeacf.ca/RA_PDF/102165.pdf

LES HABITATIONS DU RÉSEAU DE L'ACADÉMIE (RESAC) (2023). Bien vivre ensemble.
<http://www.resac.org/vie-communautaire/> (Consulté le 14 avril 2023).

Loi sur les coopératives (2023, avril). Chapitre C-67.2, Éditeur officiel du Québec.
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/C-67.2>

Messier, R. *Le changement doit-il être acceptable socialement*. La Boîte de Comm, Stratégie et production.
http://rccfc.ca/congres_2014/3_octobre/7_richard_messier.pdf

Mikkonen, J. et Raphael, D. (2011). *Déterminants sociaux de la santé : les réalités canadiennes*.
Toronto : École de gestion et de politique de la santé de l'Université York. <http://www.thecanadianfacts.org/>

MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX ET DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2022).
Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire.
<https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/document-003376/>

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DES FORÊTS. *Livre vert*.
<https://mrnf.gouv.qc.ca/nos-publications/livre-vert-orientations-acceptabilite-sociale>

Mouterde, P. (2003, avril). Logement social avec soutien communautaire, Une entrevue avec François Roy. *À bâbord*.
<https://www.ababord.org/Logement-social-avec-soutien>

OBSERVATOIRE DES TOUT-PETITS (2016). *Données d'enquête : Statistique Canada, Recensements, 2001, 2006 et 2016, adapté par l'Institut de la statistique du Québec*. <https://tout-petits.org/donnees/environnement-physique-et-social/qualite-de-l-environnement-physique/logement/>

OBSERVATOIRE DES TOUT-PETITS (2016). *Portrait : Dans quels environnements grandissent les tout-petits québécois ?*
<https://tout-petits.org/publications/portraits-annuels/portrait-annuel-2016/logement/>

ORGANISATION MONDIALE DE LA SANTÉ (1989). *Santé et logement : Principes directeurs*. Genève, p. V.

QUÉBEC. Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux, *Politique gouvernementale de prévention en santé*, 2016.

RACINE, S. (2010). La mobilisation des personnes en situation de pauvreté et d'exclusion à travers des organismes communautaires québécois, thèse de doctorat. Montréal : Université de Montréal, École de service social.
https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/bitstream/handle/1866/4734/Racine_Sonia_2010_th%E8se.pdf;jsessionid=417372E656A2CD5BD1BEF8EB9687170B?sequence=6

REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC (2021).
Enquête sur le prix des logements au Québec : Les loyers explosent, un contrôle s'impose.
<https://rclalq.qc.ca/2021/06/enquete-sur-le-prix-des-logements-a-louer-les-loyers-explosent/> (Consulté le 27 juillet 2021).

REGROUPEMENT DES RESSOURCES ALTERNATIVES EN SANTÉ MENTALE DU QUÉBEC (2017).
Fiche d'activité pour soutenir le principe *Partir des gens* – Les mots de Paulo Freire.
http://www.rrasmq.com/sedonnerdusouffle/documents/P1_ref_Paolo_Freire_et_5_mots.pdf

REGROUPEMENT QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION. *Augmenter à 35 millions \$ l'enveloppe du soutien communautaire en logement social*. <https://rqoh.com/augmenter-a-35-millions-l-enveloppe-du-soutien-communautaire-en-logement-social/> (Consulté le 21 novembre 2022).

RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION (RQOH). (2018). *Financement du soutien communautaire en logement social*. <https://rqoh.com/dossiers/soutien-communautaire/> (Consulté le 14 avril 2023).

SERVICE DE L'HABITATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL et le RAPSIM (2015). *Guide un projet immobilier pour ma communauté*. <https://racorsm.org/plus-loin/outils/le-guide-un-projet-immobilier-pour-ma-communautaire>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT (SCHL) (2020, décembre). Recherche en action : *Comprendre l'inclusion sociale et le syndrome du « pas dans ma cour » dans la production de logements abordables*. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/research-insight/2020/research-insight-social-inclusion-nimby-affordable-housing-69698-fr.pdf?rev=2f5573f6-84a0-4571-98e1-2588832a2187>

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2023). *Logement social, logement abordable, deux réalités distinctes*. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>

STATISTIQUE CANADA (2016). Conditions de logement des ménages âgés au Canada. https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/as-sa/98-312-x/98-312-x2011003_4-fra.cfm

VIVRE EN VILLE. *Thématiques, Requalification*, page d'accueil. <https://vivreenville.org/thematiques/requalification.aspx>

