



# Mémoire

Déposé dans le cadre de la consultation sur la lutte  
contre la pauvreté et l'exclusion sociale

15 décembre 2009

**Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier**

1945, rue Mullins, bureau 120, Montréal (Québec) H3K 1N9

Tél. : (514) 933-2755 / Fax : (514) 933-7802

grt@batirsonquartier.com

[www.batirsonquartier.com](http://www.batirsonquartier.com)

## Présentation du GRT Bâtir son quartier

Le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui, depuis plus de 30 ans, coordonne la réalisation de projets d'habitation communautaire sous forme de coopératives et d'organismes à but non lucratif d'habitation. Il supporte aussi la réalisation de projets immobiliers communautaires tels que des centres communautaires, des centres de la petite enfance et des locaux d'entreprises d'économie sociale. L'organisation contribue ainsi au développement d'un patrimoine immobilier collectif durable pour la population montréalaise, l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme.

Bâtir son quartier offre aux organismes promoteurs tous les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires au démarrage, à la réalisation et à la prise en charge des projets d'habitation communautaire. Dans toutes ses interventions, Bâtir son quartier met de l'avant les valeurs de prise en charge, de démocratie, de solidarité et de responsabilisation individuelle et collective.

L'équipe de Bâtir son quartier travaille en étroite collaboration avec les acteurs du milieu de l'habitation communautaire et les collectivités locales afin de développer des projets adaptés aux besoins des locataires et aux réalités sociales, politiques, économiques et environnementales.

Bâtir son quartier a à son actif la réalisation de plus de 8000 unités de logements communautaires, dans 350 projets répartis dans une vingtaine de quartiers montréalais, et travaille au développement de près de 5000 unités supplémentaires.

## Introduction

**« [...] en ce qui concerne les personnes victimes d'exclusions, le logement constitue une pierre angulaire dans tout processus de restauration de son estime de soi, de son identité, de sa remise en action. »<sup>1</sup>**

Intervention après intervention, le milieu de l'habitation communautaire démontre sa pertinence et son potentiel comme moteur de développement social et économique pour les collectivités. De fait, la question du logement est dorénavant reconnue comme transversale, indissociable de nombreuses thématiques incontournables, notamment la lutte à la pauvreté, à l'exclusion sociale et à l'itinérance et l'intégration des ménages immigrants. L'interface entre la santé et l'habitation émerge également comme l'un des thèmes porteurs du 21<sup>e</sup> siècle, avec le vieillissement de la population et les suites de la désinstitutionalisation.

Pour de nombreux ménages aux prises avec une situation économique précaire, l'habitation communautaire<sup>2</sup> est la seule option pour avoir accès à un logement de qualité à prix abordable. De fait, les projets développés, sous forme de coopératives et d'organismes sans but lucratif d'habitation, s'adressent aux ménages à faible ou moyen revenu. Les différents types de projets permettent de répondre de façon adaptée aux besoins des familles, des aînés, des petits ménages et des personnes seules, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire.

Au cœur de la force des interventions :

- La propriété collective, qui permet une réelle prise en charge par les individus de leurs conditions de logement ;
- L'inscription des projets dans un réseau communautaire de support et de solidarité à l'échelle des quartiers ;
- La bonification des projets à travers les processus de concertation des collectivités locales.

Au nombre des impacts positifs des interventions :

- L'amélioration des conditions de vie des ménages, à la fois socialement et économiquement ;
- Le développement de milieux de vie sains, sécuritaires et solidaires où il y a une place pour tous ;
- Le développement d'un parc immobilier collectif au sein duquel l'accessibilité des loyers est maintenue à long terme ;
- La revitalisation des quartiers et la valorisation du patrimoine immobilier existant.

Ce mémoire se veut une brève démonstration de l'importance d'intégrer la question du logement comme élément central dans un plan de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Il y sera question de l'impact social et économique positif des projets d'habitation communautaire, de la réponse aux besoins des ménages à faible et moyen revenu, de la transversalité de la thématique et du principal enjeu auquel est confronté le mouvement de l'habitation communautaire dans la poursuite de sa mission : le financement.

---

<sup>1</sup> Cuierrier, Ysabelle, Winnie Frohn et Marcellin Hudon, 2008. « Apport social et économique du logement communautaire » dans *Se loger autrement au Québec*, sous la dir. de Marie Bouchard et Marcellin Hudon, p. 178. Montréal : Éditions Saint-Martin.

<sup>2</sup> Pour une distinction entre le logement communautaire et le logement public, voir l'Annexe A.

---

3 Mémoire Bâtir son quartier  
Consultation sur le plan d'action gouvernemental en matière de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale

# L'impact social et économique de l'habitation communautaire

« Au-delà des logements, la création de milieux de vie sains, sécuritaires et solidaires. »

## Impact social

Produire du logement communautaire ne se résume pas uniquement à construire, rénover ou recycler des immeubles. Le développement de l'habitation communautaire a un impact positif à la fois socialement et économiquement, tant à l'échelle des individus qu'à celui des collectivités.

Globalement, l'habitation communautaire permet à des familles, des personnes seules, des personnes âgées et des clientèles vulnérables à faible ou moyen revenu d'avoir accès à des logements de qualité à coût abordable, dans des milieux de vie adaptés et sécuritaires.

Les projets, développés en concertation avec les organismes locaux dédiés à l'amélioration des conditions de vie des citoyens, sont adaptés aux besoins des diverses clientèles. Dans chaque intervention, les valeurs de participation, de démocratie et de solidarité sont mises de l'avant, permettant aux membres des projets une réelle prise en charge de leurs conditions de logement et favorisant la responsabilisation individuelle et collective. Ces projets favorisent l'exercice de la citoyenneté par l'implication des résidents dans la gestion de leur immeuble et de leur milieu de vie.

Les projets d'habitation communautaire, par leur effet structurant, représentent une réponse concrète et durable aux problèmes de pauvreté et d'exclusion. Les interventions s'insèrent à l'échelle des quartiers dans des réseaux communautaires de support et de solidarité dont la contribution est particulièrement importante pour les familles, les aînés et de façon générale, pour toute personne vulnérable. En ce sens, elles soutiennent également le développement d'une collaboration, bénéfique pour les citoyens, entre le milieu communautaire et celui de la santé et des services sociaux pour mieux répondre aux besoins des individus les plus vulnérables.

L'application des normes du programme AccèsLogis garantit des conditions de logement décentes, en ce qui a trait à la salubrité, à la sécurité et au nombre d'occupants. La sécurité d'occupation est en outre assurée à long terme, réduisant le stress sur les ménages et facilitant la création de réseaux sociaux<sup>3</sup>.

D'autre part, le développement de logements communautaires est une composante centrale de toute action visant à prévenir et diminuer l'itinérance, car il aide les individus dans leur démarche de prise en charge en leur offrant un milieu de vie respectant leur besoin d'intimité et favorisant leur bien-être.

## Impact économique

Au niveau économique, l'accès à un logement communautaire, dont le prix du loyer se situe sous le prix de marché, permet indéniablement de diminuer la part des revenus affectée par les ménages au paiement d'un loyer. De plus, une forte proportion des ménages – jusqu'à 50% dans le programme AccèsLogis – a accès à une subvention de type « supplément au loyer<sup>4</sup> ». Ces aides permettent aux individus de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres besoins, notamment l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement.

Le parc immobilier développé depuis plus de trente ans par les groupes de ressources techniques et leurs partenaires constitue un patrimoine collectif durable, une richesse dont peut être fière la société québécoise. Elle constitue bien sûr une réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire, mais mieux encore, une réponse pérenne, car l'accessibilité des loyers est maintenue à long terme et les immeubles sont placés à l'abri de la spéculation immobilière.

---

<sup>3</sup> Cuierrier, Ysabelle, Winnie Frohn et Marcellin Hudon, 2008, p. 164.

<sup>4</sup> Le montant du loyer est fixé à 25% du revenu du ménage et la balance est assumée par l'État.

Dans le cadre d'opérations majeures d'achat-rénovation, notamment dans des secteurs ciblés jugés problématiques, l'habitation communautaire peut être le fer de lance de la revitalisation des quartiers, des villes et des villages tout en favorisant la mixité sociale et économique.

Elle permet également de combler les lacunes du marché privé. À titre d'exemple, depuis de nombreuses années, c'est le milieu de l'habitation communautaire qui a développé la presque totalité des logements de trois chambres à coucher et plus pour les grandes familles montréalaises, notamment celles à faible revenu. Les familles nombreuses doivent en effet composer avec un important déficit de grands logements à coût abordable.

En outre, bien plus qu'un investissement, le développement de l'habitation communautaire est un moteur économique pour la société québécoise. Il stimule les secteurs de la construction et des services reliés au développement, à l'opération des immeubles et à l'offre de services de soutien, créant de nombreux emplois. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, « chaque logement nouvellement construit crée entre 3 et 6 années-personnes d'emploi au cours d'une période de cinq ans »<sup>5</sup>. Avec une moyenne de 2 900 nouveaux logements par année au Québec depuis 2002, cela représente une création d'emplois équivalente à 8 700 années-personnes<sup>6</sup>. En outre, les projets génèrent des revenus fonciers pour les municipalités.

---

<sup>5</sup> SCHL, Les incidences économiques de la construction résidentielle, Collection Le point en recherche, 2001.

<sup>6</sup> AGRTQ, documentation aux membres, novembre 2009.

## Un outil de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale

**« Plus qu'un simple abri ou un investissement financier, le logement est une source de stabilité, un noyau du réseau social et un refuge.<sup>7</sup> »**

Le logement est reconnu par le Ministère de la santé et des services sociaux comme l'un des huit déterminants de la santé<sup>8</sup>. De plus, l'accès à un logement est considéré comme l'un des trois éléments contribuant à l'intégration sociale, aux côtés du lien social et de l'emploi<sup>9</sup>. Les interventions en habitation communautaire permettent l'accès au logement, favorisent le développement de liens sociaux et peuvent mener indirectement à l'emploi.

### **La réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire**

L'objectif central de tout développement en habitation communautaire demeure la réponse aux besoins spécifiques des ménages en termes de logement. Voici une brève synthèse de l'impact des interventions sur les conditions de logement des diverses clientèles ciblées :

Pour les familles, le logement communautaire représente une opportunité de demeurer dans les quartiers centraux de la ville et d'avoir un accès égal aux services de proximité et aux ressources qu'on y retrouve. Il assure également un logement salubre, adapté à la taille de la famille et dans un milieu de vie sécuritaire et accueillant pour les enfants.

Pour les personnes seules et les petits ménages, outre l'impact positif sur leur situation économique, l'accès à un logement dans un projet communautaire représente une opportunité de tisser des liens sociaux, contribuant au développement d'un réseau utile dans la recherche d'un emploi ou pour l'échange de services, dans une optique de solidarité.

Pour les aînés, l'habitation communautaire constitue une chance unique de vivre dans un logement adapté à leurs besoins (sécurité, surveillance, alimentation, présence médicale, etc.) et leur évite des déracinements successifs au fur et à mesure que leur perte d'autonomie évolue (grâce à des interventions conjointes avec le milieu de la santé pour l'intégration d'une ressource intermédiaire dans les projets, lorsque possible).

Pour les personnes immigrantes, l'accès à un logement communautaire aide au développement d'un sentiment d'appartenance à un groupe et facilite l'accès au soutien communautaire favorisant l'intégration à la société d'accueil.

Pour les individus ayant des besoins spécifiques, l'habitation communautaire représente un soutien ponctuel ou permanent permettant de rebâtir sa vie sur des bases solides, avec toute l'aide nécessaire. En complément de leur mission initiale, des organismes sans but lucratif œuvrant par exemple auprès de personnes victimes de violence, en situation de dépendance (alcool, drogue, jeu, etc.) ou ayant besoin de soins en santé mentale développent des ressources en logement afin de répondre aux besoins de leur clientèle.

Plus spécifiquement, des projets sont développés à l'intention d'individus ayant vécu une situation d'itinérance ou à risque d'en vivre une. En offrant la stabilité résidentielle, l'accès à un logement est une première pierre dans le recouvrement de la dignité et offre un lieu où l'on se sent chez soi, un tremplin vers la prise en charge d'autres aspects du quotidien. Les maisons de chambre de propriété collective, dont la gestion est assurée par des organismes sans but lucratif, représentent aussi un outil intéressant dans la lutte à l'itinérance.

<sup>7</sup> Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 155

<sup>8</sup> Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 163

<sup>9</sup> Morin et al, 2005, dans Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 164

## La transversalité de la question du logement

Comme le démontrent les paragraphes précédents, si l'habitation ne permet pas de résoudre tous les problèmes vécus par les ménages en situation de pauvreté, elle constitue toutefois un élément central dans les démarches de prise en charge et dans l'amélioration et le maintien des conditions de vie.

Grâce à la philosophie de concertation valorisée par les groupes de ressources techniques et leurs partenaires, de plus en plus de projets sont développés dans une perspective multisectorielle. Ainsi, par exemple dans des secteurs problématiques, les projets d'habitation communautaire peuvent s'inscrire dans une intervention plus large, touchant plusieurs aspects de la vie des citoyens, notamment en collaboration avec des entreprises d'économie sociale pour l'offre de services de proximité et de soutien communautaire. Le projet Un Rayon de soleil à Montréal-Nord, dont le chantier a démarré il y a peu de temps, représente un bel exemple à reproduire. Outre les trente unités destinées à loger de jeunes mères monoparentales, le site accueillera les locaux de l'organisme Les Fourchettes de l'espoir (santé alimentaire), le CPE L'Oasis des enfants, l'organisme 1-2-3 Go! (mobilisation communautaire), des espaces pour le Centre de santé et de services sociaux et une place publique (site d'un marché saisonnier et de diverses activités sociales).

Les interventions sur les ensembles immobiliers insalubres ont également un impact majeur sur la qualité de vie des ménages occupants. Actuellement, plusieurs secteurs font l'objet d'opérations d'achat-rénovation par Bâtir son quartier, notamment dans Villeray et à Montréal-Nord. L'intervention sur la rue Pelletier, à Montréal-Nord, autrefois reconnue pour son effervescence de criminalité et de violence, s'est faite en collaboration avec l'OSBL d'habitation SHAPEM (déjà très présent à Hochelaga-Maisonneuve) et l'organisme Paroles d'ExcluEs, dédié à l'*empowerment*. Ces projets structurants sont porteurs d'espoir pour les collectivités locales.

De nouvelles pistes de collaboration sont à explorer, notamment avec le milieu de la santé et des services sociaux. Dans le cadre d'un premier projet développé autour de la préoccupation d'intergénérationnalité, le site de l'ancien couvent des Sœurs grises, au 1460, boulevard Crémazie, accueille maintenant 86 familles (Coopérative Rousselot), 72 ménages d'ainés en légère perte d'autonomie (Habitat 1460) et offre 49 chambres destinées aux aînés en plus grande perte d'autonomie ayant besoin de soins quotidiens (Ressource intermédiaire gérée par l'OBNL La Traversée en collaboration avec l'Agence de la santé et des services sociaux).

Ces projets ne sont que quelques uns des exemples de la transversalité de la question du logement, mais démontrent néanmoins tout le potentiel de l'habitation communautaire dans la réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire.

## Le financement, un enjeu central

### « Vers une planification à long terme de la réponse aux besoins en logement des plus démunis. »

À l'approche du dépôt du prochain budget provincial, au printemps 2010, l'incertitude quant à la poursuite et à la récurrence du financement pour le développement de l'habitation communautaire demeure un enjeu central pour le mouvement. Après deux programmations quinquennales du programme AccèsLogis en 1997 et 2002, le budget est renouvelé annuellement depuis trois ans, menaçant la réalisation des projets attendus et portés de longue date par les acteurs locaux et les ménages en attente de logement. La séquence de développement d'un projet d'habitation communautaire – de la concertation et l'idéation jusqu'à l'entrée dans les logements, en passant par la formation des membres et la phase de chantier – qui représente plusieurs années de travail s'ajuste difficilement à la reconduction annuelle du financement. De plus, comme la *Commission de la santé et des services sociaux sur l'itinérance* le précise, dans son rapport paru en novembre 2009, l'insuffisance et la non-récurrence du financement rend les promoteurs de plus en plus hésitants à entreprendre des projets.

À l'occasion des consultations en vue du dépôt du budget provincial de 2009, la *Coalition pour l'habitation communautaire*<sup>10</sup> a remis au gouvernement une pétition de plus de 1000 organismes et municipalités (notamment la Ville de Montréal) soutenant le renouvellement d'AccèsLogis, le principal programme de financement du développement de l'habitation communautaire. Fort d'un large consensus, le milieu de l'habitation communautaire poursuit ses démarches en vue d'obtenir une programmation pluriannuelle afin de planifier à long terme la réponse aux besoins<sup>11</sup> en logement des ménages aux prises avec une situation économique précaire.

La demande du milieu, correspondant au financement de 3000 logements communautaires par année pendant cinq ans, avait d'ailleurs fait l'objet d'une annonce du Chef du Parti Libéral du Québec, Monsieur Jean Charest, au cours de la campagne électorale à l'automne 2008. En mars dernier, le programme AccèsLogis n'a toutefois été reconduit que pour l'année en cours, à la grande déception des acteurs sociaux, politiques et économiques ayant affirmé leur soutien à la démarche.

---

<sup>10</sup> La Coalition est formée de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), du Chantier de l'économie sociale, de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, du Conseil québécois de la coopération et de la mutualité et du Regroupement québécois des osbl d'habitation.

<sup>11</sup> Voir l'Annexe B



## Nos recommandations

### « Vers la reconnaissance du potentiel de contribution de l'habitation communautaire au développement social et économique des collectivités. »

Force est de constater que l'habitation communautaire bénéficie d'une reconnaissance croissante de ses retombées, à la fois des acteurs politiques, sociaux et économiques. Au fil des consultations, le logement émerge en outre comme une thématique transversale et les interventions déployées permettent de répondre à des enjeux aussi variés que :

- le maintien des personnes seules et vieillissantes à domicile et le bris de leur isolement ;
- le développement de milieux sains pour les familles en contexte de densité urbaine ;
- l'intégration sociale des personnes ayant des problèmes de santé mentale ;
- le soutien ponctuel aux personnes victimes de violence ou souffrant de dépendances diverses ;
- le soutien aux personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir ;
- l'intégration socio-économique des nouveaux immigrants ;
- la problématique de l'insalubrité dans les ensembles immobiliers ciblés ;
- la revitalisation sociale et économique des quartiers.

Il importe maintenant d'assurer un financement récurrent au développement de l'habitation communautaire afin de permettre la planification d'une réponse à long terme aux besoins en logement des ménages à faible et moyen revenu. En ce sens, à l'instar de milliers d'organismes communautaires et de municipalités, nous invitons le Ministre de l'emploi et de la solidarité sociale, Monsieur Sam Hamad, à intervenir auprès du gouvernement libéral afin de valoriser l'inclusion au prochain budget d'un financement quinquennal du programme AccèsLogis.

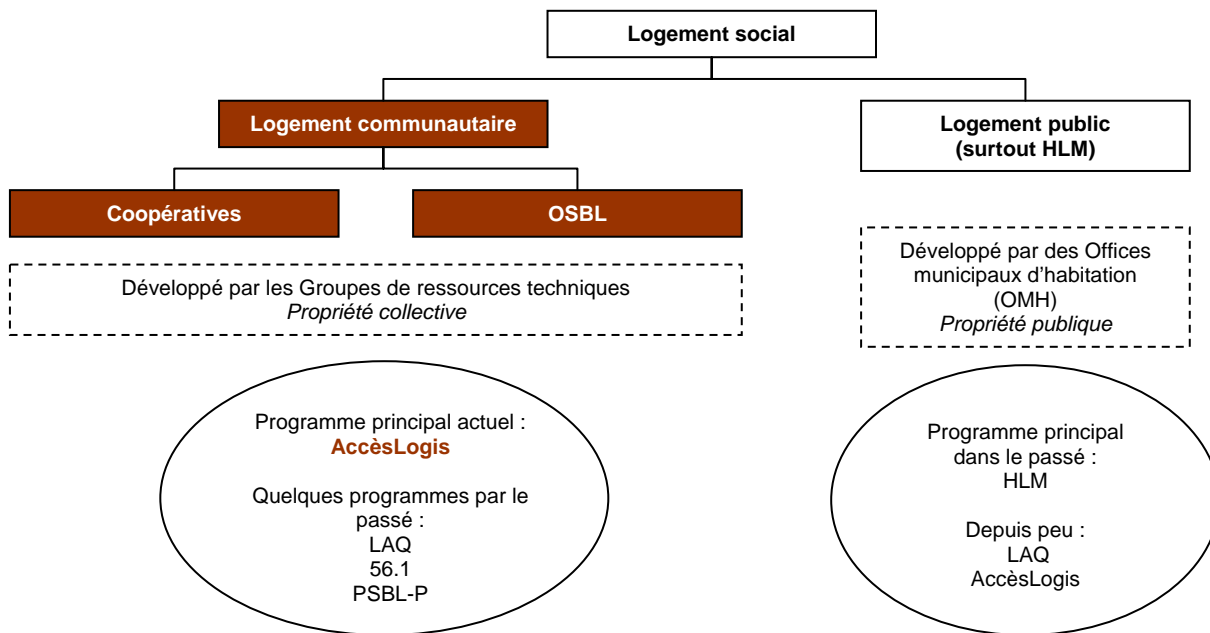
À l'instar de la Commission de la santé et des services sociaux sur l'itinérance, nous appelons également au rehaussement et à la récurrence de l'enveloppe liée au soutien communautaire et à l'adoption d'une stratégie de sauvegarde des maisons de chambres. D'autre part, nous nous prononçons en faveur de développement de programmes de financement complémentaire afin de faciliter les interventions multisectorielles structurantes (intégrant des initiatives d'économie sociale ou le développement d'espaces publics dont bénéficient les citoyens) et l'animation des milieux de vie. Les programmes « Rénovation Québec », « Projet novateur » et les contributions exceptionnelles des agglomérations demeurent en outre essentiels à la réalisation des projets et il importe de reconduire ces enveloppes.

Nous tenons enfin à remercier le Gouvernement du Québec et le Ministère de l'emploi et de la solidarité sociale de nous avoir permis de nous exprimer dans le cadre des Rendez-vous de la Solidarité 2009. L'expertise développée au Québec par les acteurs du mouvement de l'habitation communautaire est unique et sa force réside dans la complémentarité de son action. Nous appelons donc à l'intégration continue des acteurs du milieu de l'habitation communautaire dans les processus de consultations sur les thèmes touchant la question du logement, notamment la pauvreté, l'exclusion sociale, l'itinérance, les aînés, la famille et l'intégration des immigrants. Nous pourrions ainsi, ensemble, mettre de l'avant des actions concertées qui mèneront à une société plus juste et plus solidaire.

## ANNEXE A – LE PARC IMMOBILIER SOCIAL À MONTRÉAL

### La distinction entre le logement communautaire et public

Différentes pistes de solutions sont avancées pour répondre aux besoins des ménages à faible et moyen revenu. La grande famille du logement social regroupe le logement communautaire et le logement public. L'habitation communautaire, de par la propriété collective mise de l'avant, se distingue à la fois des tenures privées et publiques en ce sens qu'elle entraîne une réelle prise en charge collective des conditions de logement. Le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier valorise ce type d'intervention à travers le développement de coopératives et d'organismes sans but lucratif d'habitation. Le schéma suivant synthétise les différentes tenures, les promoteurs et les programmes qui ont permis développer les projets.



### Le parc immobilier communautaire et public à Montréal

En date du 31 décembre 2008, l'île de Montréal comptait un **parc de 52 881 logements sociaux** dont la très grande majorité est située dans la Ville de Montréal. De ce nombre, 25 438 sont des logements communautaires (47% sous forme coopérative et 53% sous forme sans but lucratif) et 27 443, des logements publics (dont plus de 75% de type HLM, développés avant 1994).

Depuis 1976, Bâtir son quartier a collaboré à la réalisation de près de 8000 de ces logements communautaires, partout sur l'île de Montréal.

## ANNEXE B – DES BESOINS IMPORTANTS ET CONNUS

Sur l'île de Montréal, près de **190 000 ménages montréalais consacrent plus de 30% de leurs revenus à leur loyer**, ce qui représente près de 40% des ménages locataires. De ce nombre, un peu plus de 91 000 y consacrent plus de 50% de leurs revenus et près de 43 000 plus de 80% (données de Statistiques Canada – Recensement 2001 et 2006, dans le Dossier noir du FRAPRU).

Ces besoins se reflètent partiellement dans les différentes « listes d'attente » tenues par les acteurs du milieu de l'habitation. D'une part, les **comités logements** et les quatre **groupes de ressources techniques** de Montréal tiennent des listes d'attente par quartier qui regroupent environ **15 000 noms**. Ces individus désirent avoir accès à un logement dans un projet d'habitation communautaire, de type OBNL ou coopératif. D'autre part, la liste de l'**Office municipal d'habitation de Montréal** regroupe quelques **22 000 noms** d'individus en attente d'un logement public ou d'une subvention de type « supplément au loyer<sup>12</sup> » pour les aider à payer leur loyer mensuel. De fait, les groupes de ressources techniques réfèrent régulièrement à l'OMH des ménages qui ont besoin d'une subvention supplément au loyer (50% des locataires des projets communautaires peuvent en bénéficier). Ces listes d'attente, certes révélatrices, demeurent toutefois incomplètes en regard de l'étendue réelle des besoins.

---

<sup>12</sup> Le ménage peut être logé dans le privé, dans un projet d'habitation communautaire ou un immeuble de l'OMH.