

L'habitation communautaire au Québec, un bilan des trente dernières années

Cohousing in Quebec: An assessment of the past thirty years

Marie J. Bouchard

Numéro 313, juillet 2009

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1020923ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1020923ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Association Recma

ISSN

1626-1682 (imprimé)

2261-2599 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Bouchard, M. J. (2009). L'habitation communautaire au Québec, un bilan des trente dernières années. *Revue internationale de l'économie sociale*, (313), 58–70. <https://doi.org/10.7202/1020923ar>

Résumé de l'article

Cet article vise à tracer un bilan de l'expérience québécoise en habitation communautaire (coopérative et associative). Une première partie brosse un portrait actuel du secteur. Une deuxième partie présente l'analyse des innovations sociales portées par ce mouvement, qui concernent les rapports de production, de consommation et de gouvernance du logement social. Ces innovations participent d'un modèle de développement qui se caractérise par une gouvernance distribuée en réseau et marquée par des relations partenariales avec l'État. La troisième partie présente certaines des retombées du logement communautaire et expose quelques défis auxquels se confronte maintenant le secteur. La conclusion revient sur les valeurs qui ont animé le mouvement au cours des trente dernières années et qui sont toujours d'actualité.

L'HABITATION COMMUNAUTAIRE AU QUÉBEC, UN BILAN DES TRENTE DERNIÈRES ANNÉES

par Marie J. Bouchard*

Cet article vise à tracer un bilan de l'expérience québécoise en habitation communautaire (coopérative et associative). Une première partie brosse un portrait actuel du secteur. Une deuxième partie présente l'analyse des innovations sociales portées par ce mouvement, qui concernent les rapports de production, de consommation et de gouvernance du logement social. Ces innovations participent d'un modèle de développement qui se caractérise par une gouvernance distribuée en réseau et marquée par des relations partenariales avec l'Etat. La troisième partie présente certaines des retombées du logement communautaire et expose quelques défis auxquels se confronte maintenant le secteur. La conclusion revient sur les valeurs qui ont animé le mouvement au cours des trente dernières années et qui sont toujours d'actualité.

* Professeure et titulaire de la chaire de recherche du Canada en économie sociale, Centre de recherche sur les innovations sociales (Crises), université du Québec à Montréal (Uqam). Mél. : bouchard.marie@uqam.ca.

Le Québec compte une longue et importante tradition d'économie sociale et le secteur de l'habitation en constitue aujourd'hui l'un des plus grands en nombre d'établissements. Datant du début des années 70, le mouvement de l'habitat communautaire est né d'une approche qui mise sur la prise en main de leur milieu de vie par les résidents. On veut répondre aux besoins de logements des ménages trop pauvres pour accéder à la propriété et pour lesquels l'offre de logements publics s'avère insuffisante ou insatisfaisante. L'originalité de la solution trouvée tient dans le choix de la propriété collective des ensembles d'habitation locative. Des coopératives et des organismes sans but lucratif (OSBL) possèdent un parc de logements locatifs qui demeure durablement sous le contrôle collectif des citoyens et des occupants. Cela permet de conserver à long terme les fruits des investissements faits par les générations successives de locataires et par les gouvernements.

Bien qu'il s'agisse d'un exercice difficile à faire en quelques pages, cet article vise à tracer un bilan de l'habitation communautaire au Québec⁽¹⁾. Dans une première partie, nous brossons à grands traits le portrait actuel du secteur. Outre les coopératives et les OSBL d'habitation et leurs regroupements, le mouvement compte aussi un ensemble d'organisations d'économie sociale qui en soutiennent le développement, notamment les groupes de ressources techniques (GRT) et le Fonds québécois d'habitation communautaire.

(1) Nous renvoyons le lecteur que le sujet intéresse à un ouvrage publié en 2008 sous la direction de M. J. Bouchard et M. Hudon, *Se loger autrement au Québec: le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, Montréal, Éditions Albert Saint-Martin.

Constituant l'un des premiers secteurs d'activité de ce qu'on appelle au Québec la « nouvelle économie sociale », l'habitation communautaire relève d'une nouvelle modalité de régulation de l'offre et de la demande en mobilisant la forme associative. Nous montrons, en deuxième partie de ce texte, trois types d'innovations sociales qui sont portés par le mouvement et qui concernent les rapports de consommation, de production et de gouvernance. Ces innovations ont éventuellement été intégrées dans l'appareil institutionnel dans un modèle partenarial de développement.

Ces innovations sont porteuses de retombées structurantes, mais comptent également des limites qui constituent des défis pour la période contemporaine. En troisième partie de l'article, nous en présentons quelques-uns qui concernent la gestion financière, immobilière et associative, ainsi que les rapports avec l'appareil institutionnel public. En conclusion, nous revenons sur les valeurs qui ont animé le mouvement au cours des trente dernières années et qui s'avèrent encore d'actualité.

Aperçu de l'habitation communautaire au Québec

Le mouvement de l'habitation communautaire actuel a démarré dans la première moitié des années 70. Il constitue la troisième « génération » d'économie sociale en habitation au Québec et se distingue des expériences antérieures (coopératives de construction et Fédération Coop-Habitat) par le choix d'une formule locative à propriété collective et perpétuelle, ainsi que par un mode de développement décentralisé et partenarial.

Le secteur est composé d'organismes à but non lucratif (OSBL) et de coopératives qui, suivant la loi sur les coopératives du Québec, se déclarent « sans but lucratif » et ne versent pas de ristourne à leurs membres. Souvent confondue avec l'habitation sociale dans son sens large, au Québec, l'habitation communautaire n'est pas de propriété publique comme les projets administrés par les offices d'habitation. Les organisations d'habitation communautaire sont autonomes, elles pratiquent une gestion à l'équilibre ⁽²⁾, les revenus devant couvrir les charges, incluant les dettes et la constitution de réserves dites de remplacement (pour l'entretien des bâtiments). Ces organisations sont durablement collectives, les membres ne disposant pas de droits de propriété individuelle sur les logements ou sur les actifs.

En 2007, on comptait plus de 57 000 logements sous propriété de coopératives ou d'OSBL d'habitation. Répartis sur tout le territoire québécois, les ensembles coopératifs sont particulièrement concentrés en milieu fortement urbanisé, alors que les OSBL sont davantage distribués entre les milieux ruraux et les grandes villes (Morin, Richard et Cuierrier, 2008). La taille moyenne des coopératives était en 2005 de 21,9 logements et celle des OSBL variait, en 2006, entre 19,8 logements dans la région du Bas-Saint-Laurent et 65,4 logements à Montréal. Le stock de logements locatifs sous propriété d'organisations d'économie sociale représente près de 5 % du marché locatif québécois. Le parc public d'habitations à loyer

(2) Sauf exception, dans un programme qui a généré des organismes quasi publics, puisque les surplus ou les déficits se trouvent absorbés par une société publique (le Programme sans but lucratif-privé).

modique (HLM) compte un nombre équivalent de logements, mais on a cessé d'en produire depuis 1994.

Les coopératives misent sur la mixité socioéconomique des résidants afin de favoriser l'intégration sociale et la prise en charge autonome des milieux de vie. Pour les pouvoirs publics, cette même caractéristique comporte l'avantage de rejoindre un large éventail de la population, s'adressant tant aux ménages à faible revenu qu'à ceux faisant partie du bas des couches moyennes (surtout dans les coopératives). Qui plus est, « *la diversité des revenus doit permettre d'éviter les "tensions sociales" dues à la concentration des ménages à faible revenu et diminuer la résistance du quartier (le syndrome "pas dans ma cour")* » (SCHL, 1990, p. 16-17). Dans les coopératives, on compte toutefois davantage de personnes seules, de femmes, de personnes âgées et de ménages à faible revenu que dans la population du Québec. En 2006, le revenu moyen des ménages coopérateurs était de 26 418 dollars canadiens. Par ailleurs, 38 % de ces ménages avaient un revenu inférieur à 15 000 dollars et 51 % un revenu inférieur à 20 000 dollars (Morin, Richard et Cuierrier, *op. cit.*). Le logement coopératif abrite donc des ménages au revenu moyen nettement inférieur à celui des ménages au Québec, qui se situait, en 2005, à 58 954 dollars.

Les OSBL d'habitation possèdent et gèrent des logements principalement destinés à des populations qui éprouvent des difficultés particulières à se loger adéquatement : personnes âgées, individus aux prises avec des problèmes de toxicomanie ou de santé mentale, jeunes marginaux, personnes victimes de violence, ménages à faible revenu avec enfants, récents immigrants, autochtones hors réserves, etc. Les occupants sont, en très grande partie, des personnes seules, de sexe féminin, relativement âgées et disposant d'un faible revenu. Ainsi, 85 % d'entre eux ont un revenu annuel inférieur à 20 000 dollars. Certains groupes ciblés ont un revenu particulièrement faible, de moins de 10 000 dollars. On y retrouve notamment les personnes seules et vulnérables, celles ayant des problèmes de santé mentale, les personnes handicapées, les femmes et les autochtones. La majorité des OSBL d'habitation ayant ces groupes pour cible offrent des unités éligibles à une aide à la personne. Environ 40 % des ménages résidant dans des logements appartenant à des OSBL reçoivent une telle aide (Morin, Richard et Cuierrier, *op. cit.*). Dans la majorité de ces ensembles immobiliers, des activités de soutien communautaire sont offertes (nous y revenons plus loin).

Des financements mixtes

Les projets d'habitation communautaire sont financés par un « mixte » de ressources marchandes, publiques et non monétaires. Ainsi, plus de la moitié de leurs revenus proviennent des loyers des résidants. Une autre partie vient de subventions. Le soutien public au logement communautaire se fait sous diverses formes : produits financiers adaptés (subvention de démarrage, garantie d'hypothèque, fixation ou modulation du taux d'intérêt, subvention au loyer pour ménages ciblés) et aide aux organismes de soutien

(3) Notons que ce soutien est dépendant du développement de nouveaux projets.

(GRT, fédérations)⁽³⁾ [voir Bouchard et Gaudreault, 2008, et Morin, Richard, Cuierrier, *op. cit.*]. Enfin, le temps fourni gratuitement par les résidants ou des citoyens à l'administration des ensembles immobiliers n'est pas négligeable. Les membres s'occupent également de l'entretien dans les coopératives d'habitation, qui fonctionnent typiquement sans créer d'emploi direct. Des groupes de ressources techniques (GRT) en habitation se sont créés un peu partout au Québec pour appuyer la création des coopératives et des OSBL d'habitation. Des regroupements fédératifs de coopératives puis d'OSBL se sont développés sur une base régionale dans le but de représenter leurs membres et de leur offrir des services. Aujourd'hui, tout un réseau de militants et de professionnels accompagne le développement et la consolidation de ce secteur, au sein des vingt-quatre groupes de ressources techniques en habitation, des sept fédérations régionales et de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (la CQCH, elle-même membre de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada), de sept regroupements régionaux d'OSBL et du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH).

Le mouvement du logement communautaire comprend également le Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC), un organisme partenarial créé par le gouvernement du Québec en 1997 à la demande des promoteurs du logement communautaire. Le FQHC est un organisme sans but lucratif dont la mission est de coordonner les efforts de tous les acteurs du secteur de l'habitation – y compris avec les pouvoirs publics et les élus municipaux –, afin de favoriser la réalisation et le maintien de logements communautaires de qualité à coût abordable. Son conseil d'administration est composé de représentants des réseaux d'économie sociale, des gouvernements provinciaux et municipaux et du milieu des affaires. Son rôle est fortement associé aux programmes de financement public, le FQHC devant éventuellement administrer d'importants fonds destinés au développement du logement communautaire⁽⁴⁾.

(4) Les organismes bénéficiant des programmes gouvernementaux d'aide à la réalisation de logements communautaires contribuent au financement du fonds afin d'appuyer le développement de nouveaux projets. Ainsi, pour les projets conçus à l'aide des programmes Accès Logis et Logement abordable Québec – volet social et communautaire –, une contribution équivalente au capital remboursé au cours des dix premières années sera apportée au fonds au moment où l'organisme refinancera son projet (dixième année d'exploitation).

De nouveaux rapports de production, de consommation et de gouvernance

Ce portrait, un peu statique, mérite d'être aussi montré sous l'angle des innovations sociales portées par le mouvement vis-à-vis des modèles antérieurs d'économie sociale dans le domaine de l'habitation (Bouchard, 2006) et qui attestent d'une nouvelle inscription de l'économie sociale dans la régulation d'ensemble (Bouchard, Lévesque et Saint-Pierre, 2008). Ces innovations concernent le mode de production, de consommation et de gouvernance du logement social communautaire et témoignent d'un nouveau modèle de développement basé sur un partenariat entre l'État, le marché et la société civile.

Le mode de production du logement social communautaire est décentralisé, tout un réseau d'acteurs y étant impliqués de diverses manières et

agissant à titre d'intermédiaires entre le groupe de locataires, les pouvoirs publics et les agents du marché. Les groupes de ressources techniques, présents dans tout le Québec et regroupés en association, sont les principaux agents de promotion du logement communautaire et reconnus comme tels par la Société d'habitation du Québec. Ils aident les membres à se constituer en association, à monter le projet et à planifier les budgets, à gérer les travaux de construction ou de rénovation. Les GRT sont des organismes polyvalents qui offrent des services d'animation, d'architecture, de gestion de projet, de conseil financier, etc. Ils accompagnent les groupes de résidents dans leurs projets d'achat-rénovation ou de construction. Les prêts hypothécaires et les services financiers sont fournis par les institutions financières, notamment (mais pas exclusivement) la Caisse d'économie solidaire Desjardins, qui a développé une gamme de services spécialisés. Les fédérations et regroupements régionaux, souvent en partenariat avec d'autres organisations de l'économie sociale, offrent des services de formation, d'aide à la gestion et de services-conseils, d'achats groupés, d'épargne collective, de sensibilisation aux questions environnementales, etc. Le Réseau québécois des OSBL d'habitation et la Confédération québécoise des coopératives d'habitation sont des organisations faîtières du mouvement et en assurent la représentation auprès de instances publiques et des partenaires de l'économie sociale. Les sociétés d'Etat ⁽⁵⁾ administrent des subventions publiques, mais font aussi du conseil en fournissant des évaluations financières et immobilières aux administrateurs des coopératives et des OSBL.

(5) Société d'habitation du Québec (SHQ) et Société canadienne d'hygiène et de logement (SCHL).

De la contestation au partenariat avec les pouvoirs publics

La différenciation de l'habitat communautaire des autres formes de logement social tient au mode de propriété, qui est collectif sans être public, à l'autonomie des organisations, privées sans être à but lucratif, et au statut des résidents, qui sont des locataires regroupés dans des milieux mixtes sur le plan socioéconomique. Les résidents paient un loyer qui correspond aux charges ⁽⁶⁾ ou à leur capacité de payer (dans ce dernier cas, la différence est financée par une subvention). Les responsabilités de l'organisation sont assumées par des administrateurs qui, dans le cas des coopératives, sont élus parmi l'assemblée des membres, lesquels sont aussi tous des résidents. Des locataires siègent également au conseil dans une majorité d'OSBL d'habitation. Dans les coopératives, les nouveaux membres sont choisis par un comité de sélection composé de membres-résidents suivant des critères socioéconomiques (bas revenus, taux d'occupation du logement, etc.) et en fonction des compétences requises pour la prise en charge des activités de la coopérative (travaux d'entretien, tenue des livres comptables, etc.). Ainsi, sur le plan des rapports de consommation, l'habitation communautaire se distingue du logement public et du logement locatif du marché commercial en étant sous le contrôle d'instances émanant de la société civile et en assurant une stabilité d'occupation dans des logements de qualité dont les loyers sont généralement inférieurs à ceux du marché.

(6) C'est-à-dire une portion de toutes les dépenses annuelles, habituellement calculée sur la base de la superficie du logement.

Sur le plan de la gouvernance, la diversité des ressources mobilisées par les projets assure une relative autonomie vis-à-vis des pouvoirs publics et favorise le sens des responsabilités des propriétaires collectifs. Sans négliger la dimension conflictuelle des rapports entre les mouvements sociaux et l'Etat, les programmes d'aide publique à l'habitat communautaire qui ont vu le jour surtout depuis le début des années 70 (sous l'égide du gouvernement fédéral, provincial ou de municipalités) sont le fruit de rapports qui sont passés de la contestation à la proposition, puis au mode partenarial (Bouchard et Hudon, *op. cit.*). Ainsi, l'un des programmes en vigueur aujourd'hui au Québec (depuis 1997) est le fruit de propositions du milieu de l'habitat communautaire; toutes les normes d'Accès Logis ont été négociées et convenues entre des associations (l'Association des groupes de ressources techniques et la Confédération québécoise des coopératives d'habitation) et la Société d'habitation du Québec.

Cette construction conjointe des politiques publiques est possible grâce à la reconnaissance par les pouvoirs publics des acteurs professionnels du secteur, notamment les GRT et les professionnels des groupements fédératifs, ce qui favorise la connexion des politiques aux réalités vécues « sur le terrain ». La présence d'instances fédératives permet également aux destinataires directs de ces politiques, les résidents des habitations communautaires, de se manifester par la voie de la démocratie représentative. Tous les acteurs du champ délèguent aussi des représentants au conseil d'administration du Fonds québécois d'habitation communautaire, dont l'un des mandats à court terme sera de préciser les orientations à privilégier lorsque le fonds disposera de sommes à réinvestir dans le développement. Avec la création du FQHC, on atteint une reconnaissance jusqu'alors inégalée de la légitimité des acteurs du milieu de l'habitation communautaire. Cette instance constitue la base concrète d'une gouvernance en réseau, ou en « partenariat », du secteur.

Dans le Québec des années 70-80, le mouvement de l'habitat communautaire au Québec participe ainsi, avec d'autres (celui du développement économique communautaire, par exemple), à la construction d'une nouvelle modalité de développement qui mise sur le partenariat. Après la crise qui a frappé le modèle fordiste (caractérisé par une gouvernance hiérarchique et publique, 1960-1980), le modèle partenarial prend une dynamique ascendante (*bottom-up*), favorisant un nouvel arrangement entre l'Etat, le marché et la société civile. Ce « modèle québécois de développement » (Lévesque, 2004) opère une articulation du développement économique et du développement social qui se recrée sur une base locale, à l'initiative des citoyens, souvent conjuguée à celle des administrations publiques.

Des retombées et des défis

Les innovations sociales initiées par le logement communautaire ont des retombées non négligeables sur les personnes et sur les milieux (Cuiquier,

Frohn et Hudon, 2008). Ces projets ont eu un impact sur la vitalité des quartiers urbains et des milieux ruraux. Dans ce dernier cas, représentant souvent la seule offre de logements locatifs, ils favorisent le maintien sur place de ménages vieillissants et l'arrivée de nouveaux, en particulier des jeunes. Le secteur propose l'accessibilité à un habitat de qualité, la sécurité d'occupation et une prise en charge du milieu de vie par des associations locales. Outre la réduction des coûts de gestion des ensembles immobiliers en comparaison du logement public (SCHL, 1990), ce nouveau rapport de consommation a des impacts sur la santé, les liens sociaux et la citoyenneté. Le logement communautaire raffermi les liens de voisinage, aide à produire et à maintenir des milieux de vie conviviaux, et est ainsi une source d'habilitation au pouvoir ou d'*empowerment* (Bouchard et Gagnon, 1998). Il améliore la qualité de vie (Thériault, Jetté, Vaillancourt et Mathieu, 1996) et la santé (FOHM, 2003 ; Dorvil, Morin, Beaulieu et Robert, 2002). L'insertion de personnes vivant des difficultés particulières se fait au sein d'une communauté mixte sur le plan socioéconomique, favorisant souvent leur intégration sociale (CHFC, 2002). Effet d'entraînement ou reflet des tendances, des associations de locataires naissent maintenant dans les ensembles de logement public, un programme de subvention leur conférant aide financière et reconnaissance publique.

Les défis

Comme toutes les innovations, celles qui sont portées par l'habitation communautaire ont aussi leurs limites ou leurs failles, qui peuvent affecter leur potentiel à moyen ou à long terme. Après une trentaine d'années, divers enjeux se posent. Nous en relevons ici quelques-uns. Ainsi, des pré-occupations émergent concernant la situation économique d'une partie du parc de coopératives d'habitation, menacé à moyen terme par des déficits d'exploitation récurrents ou l'insuffisance des réserves constituées (Gaudreault, 2004 ; SCHL, 2003). A l'autre extrême, et dans des cas plus rares, un risque d'appropriation privative des logements coopératifs apparaît une fois la dette hypothécaire remboursée et la convention avec la partie publique échue⁽⁷⁾. Même si ces situations sont encore marginales dans l'ensemble du parc, des mesures de contrôle budgétaire et un raffermissement de la surveillance légale sont à prévoir pour mieux garantir la pérennité des coopératives.

Les logements communautaires abritent une population relativement défavorisée, une situation qui se détériore avec le temps (pour les coopératives, voir Champagne, 1988, Poulin, 1997, et CQCH, 2003). On se heurte dans certains cas au vieillissement et à la dégradation du parc d'habitations, au vieillissement des résidents, aux difficultés de santé et d'insertion sociale d'une certaine partie d'entre eux. Sur le plan de la vie associative, les conflits entre les résidents et la difficulté à recruter des administrateurs seraient des problèmes relativement aigus dans plusieurs organisations⁽⁸⁾. Les regroupements et les fédérations développent des activités de sensibilisation,

(7) La coopérative est sous convention avec la partie publique jusqu'à l'échéance de son hypothèque. Cette convention donne un droit de regard de la société d'Etat sur la vocation sociale de la coopérative. Une fois la convention échue, certaines coopératives ont été tentées de contourner le principe de non-appropriation privative des actifs prévu dans la loi des coopératives du Québec en vendant à leurs membres les logements qu'ils occupaient. Même s'ils sont rares, ces cas obligent à repenser le mode de contrôle de la vocation sociale des coopératives d'habitation locative.

(8) A des fins de comparaison, on pourrait se demander si le score est bien différent dans les copropriétés d'habitation.

de formation et d'aide à la gestion afin de soutenir les organisations en difficulté. On met en place des activités d'échange entre les conseils d'administration, allant parfois jusqu'à susciter la fusion de petites organisations afin de concentrer leurs capacités de gestion.

Dans certaines coopératives, mais surtout dans les OSBL d'habitation, des services sont offerts aux personnes vulnérables. Ces interventions sont liées à la gestion des conflits, à la sécurité, aux loisirs, aux interventions en situation de crise, à l'alimentation, à l'accueil et à l'accompagnement, à l'offre de repas communautaires et au soutien à la participation (RQOH, 2007). Les OSBL d'habitation offrent ainsi une alternative à l'hébergement institutionnel, ce qui, tout en répondant aux demandes des milieux de reconnaître le logement comme un facteur de santé et de bien-être, comporte aussi certains enjeux (Dumais, Ducharme et Vermette, 2008). L'un d'eux concerne l'hybridation de deux logiques, celle du logement comme lieu de prestation de services sociaux et de santé et celle du logement comme milieu de vie. Ainsi, les projets destinés aux personnes âgées en légère perte d'autonomie prévoient que la sélection des personnes fasse l'objet d'une évaluation par une institution socio-sanitaire. L'accès et le maintien dans un logement communautaire peuvent aussi, dans certains cas, être liés à l'obligation de s'engager dans un service ou un traitement (en toxicomanie, par exemple). Peut-on alors parler de logement ? L'inventivité des acteurs à répondre de manière créative aux nouvelles demandes sociales se heurte ainsi au fonctionnement « en silos » des appareils publics. Or, ce type de développement requiert des passerelles qui demeurent encore à construire entre les différents ministères de même qu'entre les services publics et les organismes de l'économie sociale.

Des financements alternatifs marginaux

En même temps qu'une pression à la hausse s'est exercée sur le prix des logements du marché lucratif, un nombre élevé de demandeurs de logement à bon marché ne trouvent pas à se loger. Les tendances néolibérales qui s'exercent sur les politiques publiques font que la reconduction des programmes en vigueur s'effectue à la pièce, au gré des élections, et que l'on attend toujours une réelle politique d'habitation. L'ampleur des listes d'attente pour un logement HLM, l'appauvrissement des populations vivant dans les coopératives et dans les OSBL d'habitation laissent voir que l'offre de logements sociaux est toujours nettement insuffisante. Le poids du déficit public réduit la capacité d'intervention des gouvernements. Des expérimentations de financement alternatif au financement public apparaissent, mais elles demeurent pour le moment marginales et reposent essentiellement sur les milieux locaux, la philanthropie (individus et entreprises) ou le secteur communautaire lui-même (fédérations, membres des coopératives, éventuellement des fiducies foncières) [Bouchard et Gaudreault, *op. cit.*].

Conscients de la valeur des actifs tangibles et intangibles générés au cours des trente dernières d'années, mais aussi lucides concernant les défis qui

se posent aujourd'hui, les acteurs du mouvement de l'habitation communautaire se concertent pour prévenir les difficultés et planifier leur développement futur.

Conclusion

Après trois décennies d'expérience, le mouvement de l'habitation communautaire au Québec est sorti de la phase d'expérimentation et montre un bilan très positif. Avec un parc d'environ 60 000 logements en 2009, le mouvement détient près de 5 % du marché locatif privé. Les coopératives visent la mixité socioéconomique pour contrer la ségrégation spatiale de la pauvreté et créer des milieux de vie conviviaux sous le contrôle des habitants. Les OSBL d'habitation ciblent des clientèles plus vulnérables et offrent une alternative à l'hébergement institutionnel en proposant des services de soutien communautaire. Un réseau d'acteurs expérimentés œuvre à appuyer les groupes de résidents et les conseils d'administration ainsi qu'à développer, si possible de concert avec les pouvoirs publics, des appuis financiers aux projets. L'un des programmes en vigueur au Québec a été conçu conjointement avec les acteurs du mouvement. Ce programme prévoit que les projets réinvestissent dans le mouvement après leurs premières dix années de fonctionnement. Ces sommes seront gérées par un organisme créé à la demande des acteurs du mouvement et administré par une instance de gouvernance plurielle qui réunit tous les protagonistes du champ.

Reconnaissance institutionnelle

Ce bilan positif et cette forte reconnaissance institutionnelle reposent en partie sur trois registres de valeurs qui se croisent dans le mouvement de l'habitation communautaire québécois. Le premier est celui lié à l'auto-gestion (même si elle est rarement nommée comme telle) qui motive à organiser sur une base citoyenne, locale et autonome des ensembles d'habitation conviviaux à l'échelle humaine, contrôlés démocratiquement par leurs résidents et des membres de la communauté. Le deuxième registre relève d'une conception de l'habitat comme un bien économique collectif ne participant pas aux effets de la spéculation et dont le prix doit être durablement accessible aux ménages qui en ont le plus besoin. Quant au troisième, il résulte d'une culture de partenariat, où le dialogue et la négociation entre les acteurs de la société civile et les pouvoirs publics favorisent un processus de construction conjointe des politiques publiques. Des tensions existent, bien sûr, ne serait-ce que celles qui sont inhérentes à la nature de chacun des acteurs et des pratiques inspirées de ces valeurs, partagées ou non. Et les tensions peuvent même, par moments, devenir de réels conflits. Sans être toujours perceptible, le croisement de ces visions et de ces acteurs fait néanmoins en sorte que trois innovations sociales en ont résulté, sur le plan des rapports de consommation, des

rapports de production et des rapports de gouvernance. Ces innovations se sont formalisées au sein de ce que certains ont appelé le « modèle québécois de développement » (Lévesque, 2004), de sorte que l'on peut parler d'« institutionnalisation positive » des innovations sociales (Bouchard, 2006). Cependant, les pressions néolibérales s'exercent toujours et l'avenir de ce modèle n'est pas garanti.

Depuis 1994, l'habitation communautaire supplée au logement public puisque aucune nouvelle unité HLM n'a été construite, ce qui a eu un impact sur le type d'occupants, de plus en plus à faible revenu. Outre une demande croissante de logements accessibles et de qualité, les coopératives et les OSBL font face à des difficultés liées à l'appauvrissement et au vieillissement des résidants, aux besoins de refinancement des projets, de renforcement de l'appui technique et administratif et de soutien communautaire aux personnes en difficulté, etc. Il faut donc espérer que les autorités publiques verront l'intérêt de soutenir le mouvement et d'y réinjecter des fonds dans les années à venir. ●

Références

- Bouchard M. J.**, 2006, « De l'expérimentation à l'institutionnalisation positive, l'innovation sociale dans le logement communautaire au Québec », *Annales de l'économie publique, sociale et coopérative*, vol. 77-2, p. 139-165.
- Bouchard M. J. et Gagnon M.**, 1998, *L'habilitation dans les organisations coopératives : cinq cas de gestion de coopératives d'habitation*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- Bouchard M. J. et Gaudreault A.**, 2008, « Le financement de l'habitation communautaire », in Bouchard M. J. et Hudon M. (dir.), 2008, *Se loger autrement au Québec : le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, Montréal, Editions Albert Saint-Martin.
- Bouchard M. J. et Hudon M.**, 2008, « L'histoire d'une innovation sociale », in Bouchard M. J. et Hudon M. (dir.), 2008, *Se loger autrement au Québec : le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, Montréal, Editions Albert Saint-Martin.
- Bouchard M. J., Lévesque B. et Saint-Pierre J.**, 2008, « Modèle québécois de développement et gouvernance : entre le partenariat et le néolibéralisme? », in Enjolras B., *Régimes de gouvernance et services d'intérêt général, une perspective internationale*, New York, Bern, Berlin, Bruxelles, Frankfurt am Main, Oxford, Wien, Peter Lang Publishers, p. 39-65.
- Champagne C.**, 1987, « Enquête sur la clientèle dans les coopératives d'habitation au Québec », rapport d'activité présenté à l'Enap, l'INRS et l'Uqam en vue de l'obtention de la maîtrise en analyse et gestion urbaine, Montréal.
- CHFC**, 2002, *Inclusiveness in action : case studies in supporting diversity and integrating special needs in Canadian housing co-operatives*, Ottawa, Co-operative Housing Federation of Canada.
- CQCH**, 2003, *Enquête sur le profil socio-économique des résidents des coopératives d'habitation 2002*, Québec, mai 2003.
- Cuierrier I., Frohn W. et Hudon M.**, 2008, « Apport social et économique du logement communautaire », in Bouchard M. J. et Hudon M. (dir.), 2008, *Se loger autrement au Québec : le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, Montréal, Editions Albert Saint-Martin.
- Dorvil H., Morin P., Beaulieu A. et Robert D.**, 2002, « Le logement comme facteur d'intégration sociale pour les personnes classées malades mentales », *Déviance et Société*, vol. 26, n° 4, 497-515.
- Dumais L., Ducharme M.-N. et Vermette F.**, 2008, « Habitation communautaire et personnes vulnérables », in Bouchard M. J. et Hudon M. (dir.), 2008, *Se loger autrement au Québec : le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, Montréal, Editions Albert Saint-Martin.
- FOHM**, 2003, « Mémoire sur l'amélioration de la santé et du bien-être, avril 2003 », mémoire déposé par la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, dans le cadre de la consultation de la Régie régionale de la santé et des services sociaux du Montréal-Centre.
- Gaudreault A.**, 2004, *Le potentiel de financement autonome des coopératives d'habitation du Québec*, réalisé pour la CQCH, mai 2004.
- Lévesque B.**, 2004, *Le modèle québécois et le développement régional et local : vers le néolibéralisme et la fin du modèle québécois?* Montréal, Cahier du Crises, n° 0405.
- Morin R., Bouchard M. J., Frohn, Bodson P. et Chicoine N.**, 2006, « Le logement communautaire, de l'insertion résidentielle à l'insertion socio-spatiale », *Canadian Journal of urban research-Revue canadienne de recherche urbaine*, Winter 2005 (paru 2006), vol. 14, issue 2, p. 261-285.

Morin R., Richard A. et Cuierrier I., 2008, « Portrait de l'habitation communautaire au Québec », in Bouchard M. J. et Hudon M. (dir.), 2008, *Se loger autrement au Québec: le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, Montréal, Editions Albert Saint-Martin.

Poulin A., 1997, *Les résidents des coopératives d'habitation en 1996*, Conseil québécois des coopératives d'habitation.

RQOH, 2007, *Le soutien communautaire, des pratiques à reconnaître*, Montréal, Réseau québécois des OSBL d'habitation.

SCHL, 1990, *Evaluation du programme*

fédéral des coopératives d'habitation, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, division de l'évaluation de programmes. **SCHL**, 2003, *Evaluation des programmes des coopératives d'habitation*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, services de vérification et d'évaluation, septembre 2003.

Thériault L., Jetté C., Vaillancourt Y. et Mathieu R., 1996, *Qualité de vie et logement social avec support communautaire à Montréal*, Montréal, université du Québec à Montréal, laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales, cahier 96-01.

Annexe

Quelques réalisations

Habitations du ruisseau Noir

Le développement économique intense du secteur du Mont-Tremblant (une importante station de ski dans les Laurentides) a eu rapidement des impacts sur l'équilibre immobilier de la région, affectant au premier chef les travailleurs à faible ou modeste revenus. Les Habitations du ruisseau Noir (OSBL) ont vu le jour en 2005 grâce à l'implication de nombreux intervenants locaux préoccupés par le problème d'accessibilité au logement. Aujourd'hui, ses sept bâtiments procurent 104 logements à coût abordable aux travailleurs de la région.

Saint-Fabien-de-Panet

A Saint-Fabien-de-Panet, une municipalité d'un peu plus de 1 000 habitants, le logement communautaire s'inscrit comme stratégie collective pour assurer la vitalité de la municipalité depuis une vingtaine d'années. Attirer et maintenir les jeunes familles dans la région, permettre aux personnes ayant des besoins spécifiques et aux personnes âgées de demeurer dans leur milieu en y trouvant les services dont elles ont besoin : des interventions qui ont des conséquences directes sur le développement local. Le parc de logements communautaires compte à ce jour 84 logements (en coopératives et OSBL), dont 34 ont été ajoutés au cours des cinq dernières années.

Les Toits de Mercier et la Coopérative Hermandad (Montréal)

Erigés sur le site d'une usine inutilisée, Les Toits de Mercier (OSBL) et la Coopérative Hermandad forment un îlot de quatre bâtiments et 184 logements communautaires répondant aux besoins des familles, des personnes seules et des personnes âgées. Le projet fait partie d'un développement plus vaste qui comprend une soixantaine de logements en copropriété réalisés par le secteur privé. C'est aussi un projet de reconversion urbaine avec toute sa complexité : la réhabilitation des sols contaminés, l'insertion des habitations dans une planification d'ensemble et les modifications requises aux réglementations municipales.

La Seigneurie (New Richmond, Gaspésie)

La Seigneurie (une coopérative) est le fruit de la mobilisation de toute une communauté désireuse d'offrir à ses aînés des logements appropriés à leurs besoins de façon à ce qu'ils puissent demeurer dans leur milieu de vie. Plusieurs comités se sont mis en action pour concrétiser le projet. Résultat : un immeuble de 28 appartements avec services communautaires pour les aînés à faible ou modeste revenu, qui procure également des emplois dans la communauté. Une réussite ? Après seulement deux ans d'opération, la liste d'attente est telle que l'on songe à agrandir les lieux.

(Extraits du document « Dix ans de croissance du parc de logements communautaires », produit par l'Association des groupes de ressources techniques du Québec en 2009.)