

C-01-2011

**L'habitation communautaire au Québec :  
Défis et perspectives de développement**

par Magali Plante,  
Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon

Document de discussion pour le Symposium  
du 11 novembre 2009 organisé par le  
Chantier d'activités partenariales (CAP)  
Habitat de l'ARUC-ÉS

Janvier 2011

Cahier de l'ARUC-ÉS

Cahier No C-01-2011

« *L'habitation communautaire au Québec : Défis et perspectives de développement* » Document de discussion pour le Symposium du Chantier d'activités partenariales (CAP) Habitat de l'ARUC-ÉS tenu le 11 novembre 2009 »

Magali Plante, Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon, avec la collaboration de Vincent van Schendel

Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale

ISBN : 978-2-89276-495-6

Dépôt légal : 2011

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Bibliothèque et Archives Canada

## Présentation de l'ARUC-ÉS et du RQRP-ÉS

L'Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale (ARUC-ÉS) et le Réseau québécois de recherche partenariale en économie sociale (RQRP-ÉS) sont des organismes partenariaux de recherche financés par le Conseil de recherches en sciences humaines du Canada. Ce consortium de recherche en économie sociale réalise des activités de réflexion, de recherche et de valorisation des connaissances en économie sociale. Ses actions contribuent à la reconnaissance et à l'essor de l'économie sociale comme outil de développement social, culturel, politique et économique du Québec.

L'ARUC-ÉS, créée en 2000, est le premier centre de recherche interuniversitaire québécois entièrement consacré à la recherche partenariale. Ses activités portent sur différents secteurs de l'économie sociale : l'habitat communautaire, les services aux personnes, le loisir et le tourisme social, la finance et le développement local et régional. Créé en 2005, le RQRP-ÉS est quant à lui l'un des six centres canadiens voués à la recherche partenariale en économie sociale. Ses activités sont décentralisées dans les huit régions du Québec où l'on trouve une institution universitaire et ses objets de recherche s'articulent autour des particularités de chacune de ces régions. Les deux centres cohabitent sous le même toit, à Montréal.



---

## Table des matières

Présentation de l'ARUC-ÉS et du RQRP-ÉS.....	iii
Introduction .....	vii
Chapitre 1 : Les <i>personnes</i> qui vivent dans un logement communautaire.....	9
Les enjeux.....	9
Chapitre 2 : Le <i>parc</i> de logements communautaires .....	11
La propriété collective .....	11
Les ensembles immobiliers : entretien, rénovation, adaptation .....	12
Le développement .....	13
Chapitre 3 : Les <i>partenariats</i> entre les acteurs .....	17
Conclusion.....	19



---

## Introduction

L'habitation communautaire est une forme de logement social qui se caractérise par son mode de gouvernance, qui est basée sur une démocratie citoyenne et par son mode de propriété, qui est collective. Les logements appartiennent à des organismes sans but lucratif (OSBL) ou à des coopératives d'habitation et constituent, en 2009, environ 5 % du marché locatif privé au Québec.

Le mouvement de l'habitation communautaire, comme on le connaît aujourd'hui, a démarré dans la première moitié des années 1970, dans un contexte de profondes transformations urbaines, d'émergence de nouveaux besoins en logements et de volonté de vivre et se loger autrement, ainsi que de changements majeurs dans les politiques publiques en matière d'habitation. Le but est de procurer l'accès à un logement de qualité et une sécurité d'occupation aux résidents, tout en encourageant ceux-ci à prendre en charge leur milieu de vie. On préconise une formule locative à propriété collective et perpétuelle, de même qu'un mode de développement local (*bottom-up*) et en partenariat.

Un ouvrage paru en 2008, *Se loger autrement au Québec : Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique* (Éditions Saint-Martin, sous la direction de Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon), a permis de tracer un portrait du secteur. On y présente les principales réalisations du mouvement et on en décrit les conditions d'émergence et d'évolution parallèlement à celles des politiques publiques<sup>1</sup>.

Le secteur de l'habitation communautaire doit maintenant affronter un certain nombre de défis pour assurer la pérennité d'une partie du parc de logements communautaires, permettre sa consolidation et renforcer son potentiel de développement au cours des années à venir.

Ce texte<sup>2</sup> est une synthèse qui se veut la plus brève possible de ces défis. Il est issu d'un travail de réflexion amorcé par une équipe formée d'universitaires et d'acteurs du milieu regroupés au sein du Chantier d'activités partenariales habitat communautaire (CAP Habitat) de l'Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale (ARUC-ÉS). Sans prétendre être exhaustif, ce document vise à servir de point de départ pour un échange sur les enjeux actuels et sur l'avenir du logement communautaire au Québec. Il constitue en ce sens une base de discussion pour le *Symposium sur l'habitation communautaire au Québec : défis et perspectives de développement* qui se tiendra à l'Université du Québec à Montréal le 11 novembre prochain et auquel sont conviés les principaux intéressés du secteur.

Nous regroupons les enjeux sous trois thèmes :

- les *personnes* qui vivent dans un logement communautaire;
- le *parc* de logements communautaires;
- les *partenariats* entre les différents acteurs du secteur.

---

<sup>1</sup> La plupart des données, définitions et concepts auxquels nous faisons ici référence sont d'ailleurs tirés de cet ouvrage.

<sup>2</sup> Des versions préliminaires de ce texte ont fait l'objet de discussions avec les membres du CAP Habitat de l'ARUC-ÉS.





---

## Chapitre 1

### Les personnes qui vivent dans un logement communautaire

L'habitation communautaire est un mouvement issu de la base citoyenne : des gens se regroupent pour réaliser ensemble un projet de logements qui répondra à des besoins non comblés. Ils le font pour eux-mêmes ou pour d'autres. Des citoyens voudront par exemple réaliser, dans un quartier situé près du centre-ville, de grands logements pour loger leurs familles, alors que dans une petite localité rurale, d'autres chercheront plutôt à augmenter l'offre de logements pour les personnes âgées en perte d'autonomie de leur communauté.

L'habitation communautaire a innové en introduisant un mode de gouvernance particulier. En effet, la gouvernance est assumée par des citoyens qui s'engagent à gérer l'ensemble immobilier de manière responsable, sans en tirer d'intérêt pécuniaire. Le fonctionnement de l'organisation, qui passe par la participation des résidents et des citoyens engagés dans le projet, est également innovateur. Les OSBL et les coopératives d'habitation ne fonctionnent cependant pas de la même manière.

- **Les OSBL** possèdent et gèrent des logements principalement destinés à des populations spécifiques : personnes âgées en perte d'autonomie (plus de 50 % des logements leur sont destinés), personnes aux prises avec des problèmes de toxicomanie ou de santé mentale, jeunes marginalisés, immigrants récents, autochtones hors réserves, etc. En 2007, le pourcentage de personnes vivant seules y est particulièrement élevé (75 %), et une plus forte proportion encore (85 %) dispose d'un revenu annuel inférieur à 20 000 \$. Les conseils d'administration sont formés de citoyens non résidents, auxquels viennent s'ajouter, dans plus de deux OSBL sur trois, un ou plusieurs locataires. En règle générale, les résidents sont invités à participer aux assemblées générales et parfois aussi à la vie associative de l'organisme.
- Généralement de plus petite taille que les OSBL, **les coopératives** d'habitation misent sur la mixité socioéconomique des résidents afin d'éviter leur marginalisation et encouragent la prise en charge autonome des milieux de vie. Cependant, on y retrouve proportionnellement davantage de personnes seules, de femmes et de personnes âgées que dans l'ensemble de la population québécoise. En 2006, le revenu annuel moyen des ménages vivant en coopérative est de 26 418 \$, soit moins de 50 % de la moyenne québécoise (58 954 \$ en 2005). Les résidents sont membres de la coopérative et, à ce titre, ils participent et votent aux assemblées générales et élisent entre eux leur conseil d'administration. Les tâches liées au fonctionnement de la coopérative sont généralement assumées par les membres : l'administration et la gestion financière, la sélection des nouveaux membres, l'entretien, etc.

### Les enjeux

Le secteur de l'habitat communautaire s'est construit autour d'un système de valeurs dont les principales sont sans doute le désir de vivre ensemble et la mixité socioéconomique. Un des avantages liés à la mixité socioéconomique dans les projets d'habitation communautaire consiste d'ailleurs en l'impact positif qu'ont ceux-ci sur la vitalité des quartiers. De fait, le logement communautaire exerce une influence sur la revitalisation urbaine. Cependant, l'appauvrissement va en s'accroissant dans les coopératives d'habitation, réduisant par le fait même l'effet de mixité qu'on a voulu créer au départ.

- ✓ À quoi doit-on attribuer cet appauvrissement? Est-il dû aux effets combinés de la crise économique et des politiques publiques, qui viennent s'ajouter à l'exclusion sociale, au taux de monoparentalité élevé et au vieillissement des ménages vivant en coopérative?
- ✓ Cette «résidualisation» des ménages à plus faible revenu est-elle une conséquence inéluctable de la formule, qui inciterait les ménages à revenu plus élevé à quitter pour accéder à la propriété privée?
- ✓ La pénurie de logements abordables sur le marché privé exerce-t-elle une pression démesurée sur l'habitat communautaire, pression qui se reflète au moment de sélectionner de nouveaux locataires puisqu'une partie sans cesse grandissante de la demande provient de ménages à faible et très faible revenu? Cette tendance est-elle réversible?

Un autre enjeu concerne la prise en charge des projets, et plus particulièrement le renouvellement des compétences en matière de gestion et de gouvernance, qui se heurte au vieillissement des résidents ainsi qu'aux problèmes de santé et d'insertion sociale pour certains d'entre eux.

Mentionnons également les nouveaux besoins en émergence dans les projets, comme le maintien à domicile des personnes vieillissantes et des personnes ayant des incapacités. D'autres besoins sont liés à la mission même des organismes, généralement des OSBL d'habitation, qui offrent, dans 68 % des cas, du soutien communautaire à leurs locataires (accueil, référence, accompagnement auprès de services publics, gestion des conflits entre locataires, intervention en situation de crise, etc.). Le financement de ces deux formes d'aide (soutien communautaire et maintien à domicile) est assuré par le réseau public de la santé et des services sociaux.

Le défi consiste donc à créer et à maintenir des passerelles avec le réseau public, tout en s'assurant de préserver l'autonomie des organismes communautaires de logement. Dans l'éventualité où on voudrait confier à ceux-ci - et qu'ils acceptent - d'assumer des tâches additionnelles en matière de soutien aux personnes, il faudra s'assurer qu'on leur fournisse les moyens nécessaires (ressources financières ou autres).

- ✓ En voulant créer des lieux de socialisation misant sur la participation, on a aussi imposé des exigences en termes de compétences humaines. Qu'arrive-t-il lorsqu'une personne décroche, se déconnecte? Le logement communautaire pourrait-il lui-même devenir un lieu de marginalisation?

### À discuter :

- Doit-on maintenir l'objectif de favoriser une mixité à l'intérieur des projets et à l'échelle des îlots (ou des localités) où ils s'établissent? Et si oui, comment?
- Comment soutenir l'implication des résidents dans leur quartier? Peut-on favoriser la participation et la vie associative? Pourrait-on les bonifier en fournissant un accompagnement? Le cas échéant, comment identifier les besoins et offrir cet accompagnement?
- Comment composer avec les besoins et les urgences qui se manifestent chez les résidents?
- Quelles passerelles créer avec le secteur public?

---

## Chapitre 2

### Le parc de logements communautaires

En 2009, le parc d'habitations communautaires comprend approximativement 60 000 logements. Ces derniers sont, comme ceux du parc de logements publics, soustraits du marché immobilier spéculatif et contribuent, de ce fait, à offrir une solution pérenne, stable et abordable en matière d'habitat, un atout majeur, particulièrement en période de crise.

Certains facteurs sont toutefois susceptibles de nuire à la préservation et au développement du parc d'habitations communautaires. Les enjeux à cet égard sont regroupés sous trois thèmes : la propriété collective, les ensembles immobiliers (entretien, rénovation, adaptation) et le développement.

#### La propriété collective

Ayant développé près de 800 OSBL et 1170 coopératives d'habitation au Québec, le mouvement de l'habitat communautaire a contribué à développer une pratique de participation citoyenne, tout en collectivisant un nombre appréciable de logements. Ceux-ci se distinguent des projets publics, non seulement par leur mode de gouvernance, mais également par leur mode de propriété, qui est collective sans être publique, par l'autonomie des organisations, qui sont privées sans être à but lucratif et par leur mode de gestion à l'équilibre, qui exige que les revenus couvrent les charges.

#### Les enjeux

Tant que les conventions et les lois<sup>3</sup> sont en vigueur et que la gestion des organisations est saine, on pourrait penser que la préservation du patrimoine collectif que constitue le parc de logements communautaires est assurée. Il faut pourtant bien prendre la mesure des menaces qui planent.

Par exemple, dans bon nombre de projets (généralement les plus anciens), les conventions sont arrivées à échéance et d'autres le seront très bientôt. Or, il est déjà arrivé que des administrateurs manifestent le désir de convertir leur immeuble en copropriété privée, tentant par le fait même de contourner la loi.

- ✓ Bien qu'elles se rencontrent rarement, n'y a-t-il pas un risque réel de voir ces situations se reproduire et prendre de plus en plus d'importance, au fur et à mesure que les conventions arrivent à échéance, entraînant progressivement dans leur sillage un réel enjeu de décollectivisation du parc de logements communautaires?
- ✓ Dans un ordre d'idées semblable, serait-il acceptable qu'un OSBL transfère son projet au réseau de la santé et des services sociaux?
- ✓ Y a-t-il un lien à faire entre la qualité de la vie associative d'un projet et la détermination de ses occupants à assurer la pérennité du parc de logements collectifs?

---

<sup>3</sup> La plupart des conventions entre les sociétés d'État (SCHL et SHQ) et les organisations de logement contraignent celles-ci à recruter une partie de leurs nouveaux membres occupants parmi les populations éprouvant plus de difficulté à se loger. De plus, les cadres juridiques (Loi sur les coopératives et 3<sup>e</sup> Partie de la Loi sur les compagnies) les obligent à conserver la propriété durablement collective.

Cet enjeu lié au risque de privatisation nous amène d'ailleurs à nous interroger également sur les autres options qui se présentent une fois les conventions échues.

### À discuter:

- Comment peut-on garantir que l'ensemble des projets d'habitation communautaire demeure un bien durablement collectif une fois les premières hypothèques (et par ricochet, les conventions) arrivées à terme?
- Des changements en profondeur dans la manière de rédiger les conventions permettraient-ils d'éviter de telles situations? Ou est-ce plutôt le rôle des lois? Quelle surveillance doit-on appliquer et qui doit en avoir la responsabilité?
- Le patrimoine collectif peut-il servir de levier de développement pour réaliser d'autres projets? Devrait-on prévoir des mécanismes assurant les hausses régulières de loyer pour maintenir la capacité d'emprunt et éventuellement servir de levier de développement?

## Les ensembles immobiliers : entretien, rénovation, adaptation

Le mouvement de l'habitat communautaire a permis de constituer, depuis près de 40 ans, un parc de logements abordables, de qualité et très diversifiés. D'âges et de types<sup>4</sup> variés, ces logements ont été réalisés parfois en achat simple, plus souvent en achat-rénovation, en recyclage ou en construction neuve. Ces interventions ont d'ailleurs souvent contribué à revitaliser les localités dans lesquelles elles ont été faites.

### Les enjeux

En raison de leur âge, ou parce qu'ils n'ont pas été entretenus de façon adéquate, des immeubles requièrent aujourd'hui d'importants travaux de rénovation et on devra, par conséquent, y allouer des sommes considérables. Cela peut parfois représenter un défi de taille en termes de capacités financières, car ce ne sont pas tous les organismes d'habitation communautaire qui ont réussi à se constituer une réserve de remplacement suffisante en prévision de tels travaux. D'autres ont, quant à eux, une capacité d'emprunt très limitée du fait de maintenir les loyers très bas. La viabilité de certains projets où on retrouve une forte concentration de ménages à très faible revenu peut donc se voir compromise. De plus, des adaptations sont maintenant requises en raison, notamment, du vieillissement des résidents.

- ✓ Y a-t-il par ailleurs un lien à faire entre le nombre de logements que possède l'organisme et sa capacité de faire face à des dépenses imprévues?

---

<sup>4</sup> Les types vont de studios pour personnes seules à de grands logements avec plusieurs chambres à coucher pour les familles nombreuses.

**À discuter :**

- Comment intervenir pour préserver l'intégrité physique et financière du parc de logements collectifs? Quelles mesures préventives appliquer pour l'avenir?
- Jusqu'où peut-on aller pour accommoder les nouveaux besoins en émergence?
- Amener les petites organisations à se regrouper ou à fusionner permettrait-il de les renforcer, de les rendre moins vulnérables sur le plan de la capacité organisationnelle (gestion, gouvernance, etc.)?

## Le développement

Le mode de production de l'habitat communautaire consiste à mettre à contribution tout un réseau d'organisations qui soutiennent les initiatives issues de la communauté depuis leur création et, par la suite, dans la gestion de leurs opérations. Ainsi, les personnes désirant mettre sur pied un projet d'habitation communautaire peuvent faire appel aux groupes de ressources techniques (GRT) qui sont apparus un peu partout sur le territoire québécois pour appuyer la réalisation de ce type de projets dès les premières étapes de leur conception. Les coopératives et les OSBL d'habitation, une fois en opération, peuvent ensuite compter sur leurs regroupements fédératifs qui ont pour mission de les représenter et défendre leurs intérêts, de même qu'offrir des services à leurs membres. C'est une forme de développement local : les GRT et les fédérations, bien que regroupés à l'échelle du Québec (Association des groupes de ressources techniques du Québec, Confédération québécoise des coopératives d'habitation, Réseau québécois des OSBL d'habitation) sont dispersés sur le territoire, indépendants les uns des autres et autonomes face aux pouvoirs publics.

Le financement est mixte, les organisations recourant en proportions variables à des ressources marchandes, publiques et non monétaires. On estime, qu'en moyenne, plus de la moitié des revenus des projets proviennent des loyers. Une autre partie vient du gouvernement (subventions à la pierre et subventions à la personne). Et enfin, on doit tenir compte de la contribution non monétaire que représentent les nombreuses heures fournies bénévolement par les résidents des coopératives (ou par des citoyens non résidents, dans le cas des OSBL) pour la gestion et l'entretien des immeubles. L'intérêt de la formule réside ici dans son hybridation. En effet, les loyers sont déterminés par les coûts réels d'exploitation. Avec les subventions, on arrive à réduire les loyers au départ du projet et à soutenir les ménages qui sont moins solvables. La participation et l'engagement concret des ressources bénévoles constituent également un apport indispensable au bon fonctionnement du projet et favorisent le sentiment d'appropriation.

Par ailleurs, si on regarde l'évolution des tendances sur le marché privé au Québec, on constate que, depuis quelques années, la proportion de propriétaires privés augmente par rapport à celle des locataires. Ces propriétaires sont nombreux, particulièrement dans les grands centres urbains, à avoir converti en copropriété d'anciens logements locatifs. Cela a eu pour effet de réduire le nombre, déjà très limité, de logements disponibles pour les ménages n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété. Parallèlement, l'écart entre les ménages à revenu élevé et ceux à plus faible revenu continue de se creuser.

### Les enjeux

Malgré le nombre appréciable de logements qui le composent, le parc actuel d'habitations communautaires ne parvient pas à lui seul à répondre à tous les besoins en logements abordables. Devant la pénurie actuelle dans le marché locatif privé, le secteur de l'habitation communautaire se trouve aujourd'hui confronté à une demande qui ne cesse de croître, alors que le financement public disponible suffit à peine pour réaliser les projets de logement communautaire déjà en phase d'élaboration.

Le financement se pose donc désormais comme un des principaux défis à relever pour développer de nouveaux projets. Ce défi concerne autant les coopératives que les OSBL d'habitation. Pour ces derniers, ce défi est assorti d'une difficulté additionnelle, car ils doivent également offrir un soutien communautaire à leurs résidents. Considérant que ce soutien fait lui aussi appel à des fonds publics et que ceux-ci sont déjà insuffisants pour répondre aux besoins actuels, le défi de viabiliser les projets de type OSBL ne s'en trouve que plus grand.

Le retrait du gouvernement fédéral du champ de l'habitation sociale, en 1993, avait été suivi d'interventions du gouvernement du Québec en lien avec les municipalités. Or, ce ne sont pas toutes les municipalités qui disposent des ressources humaines et financières nécessaires pour s'acquitter de cette nouvelle responsabilité. Le résultat était prévisible : le développement du parc d'habitations communautaires se fait de façon très inégale sur le territoire du Québec.

La crise des finances publiques a été en partie compensée par des initiatives intéressantes, qui croisent le financement public, les fonds privés, l'épargne collective, parfois même la philanthropie. Ces initiatives témoignent de nouvelles approches du développement de l'habitation communautaire, mais leur impact quantitatif sur la production de nouveaux logements a été jusqu'ici marginal.

Par ailleurs, en raison de la part importante de leurs revenus qui sont tirés d'honoraires professionnels et de l'augmentation éventuelle du nombre de projets de logements communautaires, les GRT sont quant à eux confrontés à des enjeux qui leur sont propres. Ces enjeux sont de trois ordres : celui de leur professionnalisation qui en ferait essentiellement des « boîtes d'experts », celui de leur institutionnalisation qui les transformerait en appendice de l'appareil d'État et celui de leur glissement vers une logique de marché afin de rentabiliser au maximum leurs services. Ces enjeux renvoient au défi pour les GRT de maintenir une proximité avec les citoyens-usagers et de continuer à appuyer un processus participatif à vocation sociale.

Enfin, dans une société qui valorise de plus en plus les initiatives en matière de développement durable, les groupes sont de plus en plus nombreux à vouloir habiter dans un projet de logements qui en respecte les principes par l'intégration de mesures « vertes ».

**À discuter:**

- Comment s'assurer que le secteur public continue à soutenir le développement de l'habitation communautaire?
- Existe-t-il d'autres sources potentielles de financement qui permettraient de contribuer au développement du parc d'habitations communautaires?
- Peut-on développer de nouveaux projets en l'absence d'appui des acteurs locaux?
- Peut-on espérer que les programmes de financement de l'habitation communautaire faciliteront la réalisation de projets verts?





---

## Chapitre 3

### Les partenariats entre les acteurs

La notion de partenariat est utilisée ici pour parler de la coopération entre l'appareil gouvernemental et les acteurs privés, notamment les coopératives et les organismes communautaires, qui poursuivent ensemble un objectif d'intérêt général. On table sur la participation volontaire des parties, de même que sur la reconnaissance et le respect mutuels du rôle de chacune. Cette forme de gouvernance devrait se traduire par une complémentarité et des interactions constructives.

Comme il a été évoqué précédemment, le logement communautaire met à contribution un grand nombre d'acteurs. Ceux du secteur de l'habitat communautaire, bien sûr, incluant les coopératives, les OSBL et leurs regroupements fédératifs, les GRT et leur association, ainsi que le Fonds québécois d'habitation communautaire. Mais le secteur public (c'est-à-dire les sociétés publiques d'habitation et les ministères qui les chapeautent, les municipalités) participe également de manière importante au développement de l'habitation communautaire. L'établissement de rapports de partenariat entre ces entités, en introduisant une approche de la gouvernance qui leur est propre, témoigne lui aussi du caractère innovant de ce secteur. C'est ainsi que l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, le Réseau québécois des OSBL d'habitation et le Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC, qui réunit ces trois organisations avec d'autres représentants des milieux communautaire, municipal, financier et gouvernemental), se sont donné pour but, en 1997, de coordonner l'ensemble de leurs actions afin de promouvoir le logement communautaire.

Aux pourtours de ce réseau, un ensemble d'autres acteurs associatifs et coopératifs agissent à diverses échelles de concert avec le mouvement de l'habitation communautaire : les tables de quartier, les centres de santé et de services sociaux, les caisses populaires (notamment la Caisse d'économie solidaire Desjardins), les organismes venant en aide aux personnes aux prises avec un problème de santé mentale ou de toxicomanie, les groupes de défense des droits des locataires, etc.

Il est important de rappeler ici que les projets émergent au sein de la société civile et qu'ils sont initiés par des acteurs locaux. Cette approche du développement par la base a d'ailleurs contribué à façonner les plus récentes politiques publiques en matière d'habitation. C'est de cette façon que le programme AccèsLogis, en vigueur depuis 1997, a été élaboré à partir de l'expérience acquise sur le terrain et qu'il a fait l'objet de négociations et d'échanges soutenus entre les acteurs du milieu communautaire et ceux du gouvernement.

L'élaboration du *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social* s'est, elle aussi, faite en partenariat entre le ministère de la Santé et des Services sociaux, la Société d'habitation du Québec et les acteurs du secteur communautaire. Des ententes particulières sont également conclues, en amont des projets, avec le réseau public de la santé afin d'offrir des services aux résidents plus vulnérables tels que le soutien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie.

Enfin, les municipalités sont elles aussi partie prenante du développement de l'habitation communautaire en facilitant la réalisation de projets, à l'aide de contributions financières (la contribution du milieu), en accordant des congés de taxes, en réservant des terrains et parfois même en encourageant les promoteurs privés de grands projets immobiliers à y inclure un certain pourcentage de logements communautaires.

Tous ces exemples témoignent d'un modèle de développement qui table sur la rencontre d'acteurs et le croisement de leurs logiques respectives. Ces partenariats prennent la configuration d'un réseau de réseaux. En plus du parc d'habitations communautaires à proprement parler, les plus précieux acquis obtenus grâce à cette forme de gouvernance consistent en la création d'une communauté de pratiques et d'une somme impressionnante de connaissances en matière d'habitation communautaire, en plus d'avoir donné lieu à des collaborations durables.

#### Les enjeux

Un des principaux défis qui se pose en termes de partenariat pour l'ensemble des acteurs de l'habitation communautaire consistera à continuer de consolider les instances au sein desquelles les débats et les échanges peuvent se faire, et de tendre vers une vision commune du développement du logement communautaire pour les années à venir. Les acteurs seront appelés à s'adapter en fonction de l'évolution des besoins et des conjonctures (économique et autres).

Les organismes communautaires ont développé une expertise précieuse qui pourrait se faire instrumentaliser, ce qui risquerait de réduire leur capacité à s'ajuster rapidement aux nouvelles demandes provenant des milieux, de penser avec les intéressés les solutions aux problèmes qui surgissent, autant d'atouts qui sont liés à leur manière de travailler de concert avec les citoyens.

Certaines pratiques (façon de faire, type d'intervention, culture organisationnelle) demeurent spécifiques à chacun des acteurs; les connaissances sont encore tacites, informelles et peu codifiées et elles sont souvent partielles et dispersées dans les réseaux. La vigilance est donc de mise, car aucun des acquis dans le domaine du partenariat n'est éternel.

#### À discuter :

- Comment éviter les écueils du morcellement et de la division entre les acteurs des différents réseaux dans un contexte où les ressources sont déjà très limitées?
- La place grandissante qu'occupent les offices municipaux d'habitation dans le développement, la gestion, le suivi et la pérennité du parc pourrait-elle avoir pour effet de réduire le champ d'action des organismes communautaires? Une alliance entre les OMH et les acteurs du communautaire est-elle possible et souhaitable?
- Comment s'assurer que la relation entre les organismes communautaires et le réseau public ne se transforme pas éventuellement en rapport de sous-traitance, les organismes communautaires n'ayant plus pour rôle que d'exécuter ce qui aura été décidé par une autorité centrale moins au fait des réalités du terrain?
- Face à la rigidité de certaines normes de construction et/ou d'opération des programmes publics, les organismes communautaires pourront-ils encore longtemps préserver leur autonomie? N'y a-t-il pas au contraire un risque de voir éclore de plus en plus de projets qui se situeront à mi-chemin entre le public et le communautaire tels que les ressources intermédiaires en santé et services sociaux, par exemple?
- Quels sont les meilleurs moyens à notre disposition pour poursuivre et optimiser les échanges et le partage de connaissances au sein du réseau de l'habitation communautaire?

---

## Conclusion

En dépit des difficultés qui n'ont jamais manqué, le réseau de l'habitation communautaire a jusqu'à présent réussi à réaliser un nombre impressionnant de logements abordables et de qualité pour des populations très diversifiées. Ce faisant, l'habitation communautaire s'est avérée une forme de régulation du logement fondée sur une conception de l'habitat, non seulement comme un bien marchand ou un droit social, mais aussi comme un espace de création et de maintien du lien social.

Par ses façons novatrices de concevoir la consommation, la production et la gouvernance du logement social, le mouvement de l'habitation communautaire s'est également révélé un précurseur de ce qu'on a appelé la « nouvelle économie sociale ».

Les défis que le mouvement de l'habitation communautaire est appelé à relever aujourd'hui sont, comme on a pu le constater, de plusieurs ordres. Ils concernent autant les populations qui vivent dans les logements, que la pérennité du parc et son développement, de même que les partenariats établis dans le réseau de réseaux d'acteurs du mouvement.

Plusieurs questions soulevées ici constituent d'ailleurs des enjeux de connaissances. Qu'il s'agisse du diagnostic général concernant les personnes, le parc et les partenariats, de la formalisation de nos propres pratiques ou des outils pour mieux développer l'habitat communautaire, les questions sont encore nombreuses. Comment les aborderons-nous dans les prochaines années?

Le *Symposium sur l'habitation communautaire au Québec* nous permettra de bien cerner les enjeux en présence, eu égard à ce patrimoine collectif qui mérite d'être préservé et développé, et même de commencer à identifier des pistes de solution qui nous aideront à y parvenir.

Ainsi mis en lumière, ces enjeux pourront également servir de points de départ pour la recherche future dans le domaine de l'habitat communautaire.