

Le logement social et communautaire dans la dynamique territoriale : retombées socioéconomiques des projets d'habitation AccèsLogis au Québec

FAITS SAILLANTS DE LA RECHERCHE

Centre de recherche sociale appliquée et Sandy Torres
Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Août 2016



Sandy Torres
sociologue · rédactrice



Une recherche pour soutenir l'avancement du logement social et communautaire

Le Groupe des partenaires nationaux sur le logement social et communautaire (LSC), coordonné par le Réseau québécois de développement social, a souhaité documenter les retombées des projets d'habitation réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (ACL). Une recherche, dont la collecte de données a été réalisée en 2015, a donc été menée.

Les objectifs de cette recherche :

- Identifier les retombées socioéconomiques et territoriales du LSC;
- Identifier les conditions de réussite et les obstacles dans la mise en œuvre des projets ACL;
- Cerner la place du LSC parmi les tendances liées à l'habitation.

Cette recherche qualitative comprend trois volets.

1) La synthèse de documentation explore de façon inédite la place que le LSC tient dans les planifications et les stratégies de développement dans des territoires diversifiés.

2) Les études de cas permettent une compréhension du point de vue des acteurs concernant les conditions d'émergence, les facteurs de réussite des projets ACL et les retombées du LSC pour les locataires et le milieu.

3) L'examen des tendances en habitation met en évidence l'éventail des principaux aspects susceptibles d'influer sur le développement de LSC.

La combinaison de ces divers angles d'analyse lui confère son originalité.

Cette brochure présente sous forme synthèse l'essentiel des résultats de ces trois volets de la recherche.

Pour en savoir plus

Le rapport de recherche est disponible au

centrsa.qc.ca
sandytorres.ca
rqds.org

À la direction scientifique : Lise St-Germain, professeure en travail social à l'Université du Québec en Outaouais

Liste des partenaires nationaux

- Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
- Comité consultatif de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (CCLP)
- Chantier de l'économie sociale
- Fédération québécoise des municipalités (FQM)
- Réseau québécois de développement social (RQDS)
- Réseau québécois de revitalisation intégrée (RQRI)
- Société d'habitation du Québec (SHQ)
- Table nationale des corporations de développement communautaire (TNCDC)
- Table des partenaires du développement social de Lanaudière (TPDSL)

Droit de reproduction

© CRSA, 2016

Dépôt légal

ISBN 978-2-924046-46-3 (version imprimée)

ISBN 978-2-924046-47-0 (PDF)

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2016

La reproduction et l'utilisation, en tout ou en partie de ce document, doivent en indiquer la source de la façon suivante :

FOREST, Danielle, Stéphanie MILOT, Lise ST-GERMAIN et Sandy TORRES (2016). *Le logement social et communautaire dans la dynamique territoriale : retombées socioéconomiques des projets d'habitation AccèsLogis au Québec, Faits saillants de la recherche réalisée pour le Groupe des partenaires nationaux sur le logement social et communautaire (coordonné par le RQDS), par Centre de recherche sociale appliquée et Sandy Torres, en collaboration avec l'Université du Québec en Outaouais, 12 p.*

Résumé de la synthèse documentaire et des études de cas

Méthodologie en bref de la synthèse de documentation

- Consultation de sites Web et de banques de données
- Sélection de 145 documents et traitement des informations au moyen d'un tableur
- Analyse et synthèse des informations recueillies

Méthodologie en bref des études des cas

- Sélection de 6 projets en fonction des 3 volets du programme ACL, du territoire (urbain, rural, en région éloignée), de la date de construction et de la formule juridique (coopérative ou organisme à but non lucratif)
- Analyse de la documentation de l'organisme
- 36 entretiens individuels et collectifs auprès de 90 personnes
- 6 rencontres de validation (1 par territoire)
- Analyse et rédaction de 6 monographies

L'analyse de la documentation répertoriée et les informations recueillies lors des études de cas ont, de manière générale, généré des constats convergents. Dans ce contexte, les résultats présentés dans ce document sont exposés conjointement.

Quelques éléments comportent des nuances ou sont exprimés de façon plus marquée dans la synthèse documentaire ou les études de cas. Pour des informations complémentaires, consultez les tableaux I-II-III et V du rapport détaillé de la recherche au www.centresa.ca.

Les projets sélectionnés parmi les 3 volets du programme AccèsLogis

Volet 1 visant les personnes et les familles à faible ou modeste revenu

Habitations St-Maxime à Sorel-Tracy - OBNL

20 logements, dans un secteur urbain en processus de dévitalisation, pour des familles de trois enfants et plus.

Coopérative d'habitation La Baraque à Québec

25 logements, dans les quartiers centraux de la ville, pour des familles et des personnes seules.

Coopérative L'Aster à Grande-Rivière

14 logements, en milieu urbain éloigné des grands centres, pour des personnes seules et des couples âgés de 50 ans et plus.

Volet 2 visant les personnes âgées en légère perte d'autonomie

Résidence Docteur Lucien Ferland à Sainte-Émélie-de-l'Énergie - OBNL

15 logements, en milieu rural, pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie.

Volet 3 visant exclusivement les personnes ayant des besoins particuliers et dont la condition nécessite des installations spéciales et des services d'assistance personnelle sur place (ex. : violence conjugale, santé mentale, itinérance, déficience physique ou intellectuelle).

Un Rayon de soleil à Montréal-Nord - OBNL

24 logements, en milieu urbain, pour des jeunes mères de famille monoparentale désirant s'engager dans une démarche de qualification professionnelle pour une durée maximale de 5 ans. Accompagnement individuel par l'intervenante de Rayon de soleil.

6 logements occupés par des femmes vivant seules et ayant des problèmes de santé mentale (sans limites d'âge ou de durée de location). Soutien par le Centre d'activités pour le maintien de l'équilibre émotionnel (CAMÉE).

Rebâtir La Piaule à Val-d'Or - OBNL

Reconstruction de l'édifice de l'organisme communautaire afin de regrouper les services d'hébergement temporaire et d'urgence pour des personnes en situation d'itinérance ou de sévère intoxication.

22 unités (chambre semi-privée et partagée) pouvant accueillir jusqu'à 60 personnes.

Services sur place : intervention individuelle, références, repas et soupe populaire, douche et lavage des vêtements.

1. Les facteurs de réussite des projets AccèsLogis Québec et de logement social et communautaire

Mobilisation des acteurs du milieu

- Cohésion sur la reconnaissance d'un besoin d'une population ciblée dans une communauté (quartier, village, ville) et volonté collective d'y répondre
- Diversité des partenaires impliqués : institutionnels, communautaires, politiques, économiques, etc.
- Participation de personnes directement concernées par le projet au sein du comité promoteur ou dans l'analyse des besoins
- Ouverture et appui des élus et de la population
- Implication des membres du comité promoteur sur une longue période, souvent sous forme bénévole
- Dynamisme du groupe de personnes portant le projet
- Historique, culture et réussite de mobilisation du milieu
- Sentiment d'appartenance à la communauté
- Capacité du milieu à développer ou à mettre à profit un réseau d'entraide et de partenariat entre des associations, des institutions, des groupes communautaires et la population

Ressources et expertises nécessaires

- Identification des besoins par les personnes concernées, par des intervenants du milieu, par des études et des portraits de situations
- Compétences et leadership des membres du comité promoteur
- Contribution des ressources disponibles au sein des organisations partenaires du projet ou d'autres organismes du milieu
- Expertise en matière de développement résidentiel et de logement social et communautaire, tout particulièrement celle des groupes de ressources techniques (GRT)
- Soutien du processus par des intervenants communautaires en provenance des organisations publiques et du réseau communautaire autonome

Communication et information

- Capacité de développer des argumentaires pour faire valoir le bien-fondé du projet
- Mise à profit d'espaces de dialogue avec le milieu afin de favoriser l'acceptabilité sociale
- Diversité et efficacité des outils de communication pour informer les élus, l'administration municipale et la population ciblée

Financement

- Aide financière d'instances gouvernementales, de fondations, d'institutions bancaires, etc.
- Contribution financière de la municipalité
- Capacité d'autofinancement (revenus de location, prêts hypothécaires à faible taux, etc.)

Appui de la municipalité

- Engagement politique et soutien dans les démarches auprès d'autres instances gouvernementales ou auprès de bailleurs de fonds
- Don ou vente de terrains municipaux à prix réduit aux organismes promoteurs des projets
- Dépenses en infrastructures, exemptions de taxes et collaboration des services publics
- Modifications de règlementations : zonage, stationnement, etc.
- Inventaire des terrains et des immeubles disponibles
- Contribution de la communauté par taxation
- Acquisition de terrains en vue de réaliser des logements sociaux, communautaires ou abordables

Viabilité et vitalité associative et démocratique après la construction

- Dynamisme et implication des locataires
- Saine gestion financière et réserves immobilières suffisantes
- Poursuite des partenariats avec les instances et les organisations du milieu

2. Les obstacles au développement de projets AccèsLogis Québec et du logement social et communautaire

Mobilisation des acteurs du milieu

- Réticences de propriétaires de logements locatifs et de citoyens (syndrome Pas dans ma cour, surtout pour les projets résidentiels d'importance en milieu urbain ou dédiés à des personnes déjà stéréotypées)
- Manque de soutien de la part des municipalités
- Manque de temps ou difficulté du maintien de l'implication ou essoufflement des bénévoles
- Désengagement de locataires : vieillissement, manque de temps, manque de motivation ou de formation, contraintes personnelles

Ressources et expertises nécessaires

- Manque d'expériences et d'expertise en logement social et communautaire (LSC)
- Rareté d'entrepreneurs locaux entraînant l'absence de concurrence entre les entreprises (effets sur les coûts des projets)
- Roulement de personnel et période de vacances ou de maladie

Communication et information

- Méconnaissance des programmes d'aide gouvernementale
- Insuffisance d'informations sur les retombées réelles et potentielles des projets de LSC pour la population ciblée et le milieu
- Difficultés de communication entre les promoteurs du projet et différentes instances municipales ou provinciales
- Manque de communication avec la population vivant dans l'environnement immédiat du projet

Programme AccèsLogis et financement

- Contribution exigée du milieu inadaptée et, souvent, trop élevée considérant les réalités spécifiques à chacun des territoires
- Exigences bureaucratiques lourdes et difficultés d'application des normes
- Complexité du processus d'acceptation et temps requis pour franchir les étapes
- Insuffisance du financement (montants de réalisation maximaux admissibles éloignés de la réalité du marché)
- Contraintes budgétaires empêchant de choisir des modes de construction et des matériaux écologiques et de qualité durable

- Subdivision des financements entre ministères concernés, particulièrement entre la Société d'habitation du Québec (SHQ) et le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) concernant les projets d'habitation s'adressant aux personnes ayant des besoins particuliers en matière de logement (volet 3)

Coûts et viabilité

- Prix des terrains et coûts de décontamination (s'il y a lieu)
- Importance du montant global et augmentation des coûts de construction et de rénovation
- Écart entre les coûts de réalisation, le niveau de subvention (ou les coûts admissibles du programme) et la capacité financière restreinte des locataires
- Nombre d'unités nécessaires pour atteindre un seuil de rentabilité (particulièrement dans les petites ou moyennes municipalités)

Disponibilité des terrains

- Manque ou rareté des terrains (et dans une moindre mesure d'immeubles pouvant être rénovés)
- Démarches nombreuses liées à la recherche et à l'acquisition du terrain répondant aux objectifs de l'organisme promoteur
- Absence de liquidités de l'organisme promoteur pour acquérir un terrain disponible

Marché de l'habitation

- Délai de vente des propriétés des futurs locataires de projets AccèsLogis (ACL) pour personnes âgées (milieux ruraux)

Défis actuels

- Réponse à l'évolution de la réalité des locataires et des besoins des populations ciblées dans le milieu (vieillesse, modification de la taille des familles, limite du nombre de logements disponibles en lien avec l'augmentation des ménages, etc.)
- Maintien de l'implication des locataires
- Difficultés liées à la gestion de l'organisme et à l'entretien de l'édifice
- Insuffisance ou non-récurrence du financement de l'intervention dans les initiatives du volet 3 du programme ACL

3. Les retombées du logement social et communautaire

Société

- Qualité du milieu de vie (logement décent, adéquat, répondant à des besoins particuliers)
- Milieu de vie plus sécuritaire
- Déconcentration de la pauvreté
- Répercussions sur la prévention de la criminalité
- Prévention de l'itinérance
- Cohésion sociale et entraide
- Mixité sociale
- Stabilité résidentielle des personnes à faible revenu ou ayant des besoins particuliers (santé mentale, déficience intellectuelle, en situation ou à risque d'itinérance)
- Maintien à domicile des personnes âgées en légère perte d'autonomie
- Intégration/inclusion sociale (grâce au soutien communautaire et au développement des rapports de voisinage) et donc diminution de l'isolement particulièrement pour les personnes âgées ou seules et pour les personnes ayant des besoins particuliers
- Intégration socioprofessionnelle ou retour aux études
- Participation accrue aux activités sociales et culturelles
- Développement du bénévolat et de la participation citoyenne
- Autonomisation ou *empowerment* ou reprise de pouvoir sur sa vie

Économie

- Coût abordable du loyer, rendant des ressources financières disponibles pour les autres postes de dépenses de base (alimentation, vêtements, chauffage, activités de loisir, etc.)
- Création d'emplois directs (entretien, préparation de repas, intervention, etc.)
- Création d'emplois indirects et investissements (rénovation, construction, fournisseurs de services, etc.)
- Économie de dépenses de santé générées par le vieillissement
- Diminution du recours aux services publics et des hospitalisations
- Retour de taxes à la consommation vers les paliers gouvernementaux et générateur de revenus fonciers
- Promotion et développement de l'économie sociale
- Consolidation de la valeur des propriétés

Territoire et urbanisme

- Maintien des personnes dans leur milieu ou communauté ou quartier
- Revitalisation de quartiers urbains menacés de dégradation (atténuation des effets négatifs de la gentrification)
- Revitalisation de milieux ruraux par la rétention et l'attraction de la population grâce à une offre locative de surcroît créatrice d'emplois
- Bonne intégration architecturale en raison des normes de qualité du logement social et communautaire
- Conservation du parc locatif, contribution à un patrimoine bâti durable et à un milieu de vie attrayant
- Diversification de l'offre résidentielle
- Optimisation de l'espace urbain
- Viabilité des services existants (par exemple, les écoles de quartier)

Santé

- Amélioration de la santé et du maintien de l'autonomie des personnes âgées ou vivant avec un handicap
- Amélioration de la santé physique (meilleur sommeil, meilleure alimentation)
- Amélioration de la santé mentale (diminution du stress ou de l'anxiété)
- Diminution de la consommation de drogues ou d'alcool

Formation

- Acquisition de compétences en matière de gestion démocratique, de processus de prise de décisions, de citoyenneté, d'entretien des bâtiments
- Développement du sentiment d'appartenance et de la capacité d'agir en raison de la participation à la gestion d'un OBNL ou d'une coopérative en participant au conseil d'administration, aux assemblées des membres ou aux différents comités
- Influence positive sur la réussite scolaire des parents et des enfants

Résumé des tendances en habitation

Méthodologie en bref

- Repérage des tendances dans la littérature
- Rédaction d'une synthèse et d'un questionnaire visant à guider une discussion avec des personnes ayant développé une expertise en logement social et communautaire ou autres thématiques connexes
- Groupe de discussion composé de 17 personnes en provenance de divers domaines : habitation sociale et/ou communautaire, financement solidaire, gestion municipale, ruralité, revitalisation, aménagement, pauvreté, développement social et économie sociale.

Plusieurs grandes tendances influent sur le développement de logements sociaux et communautaires, sur la dynamique d'occupation du territoire et sur la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

1. Tendances démographiques

Intensification du vieillissement de la population

Tendance inéluctable au Québec (tout comme au Canada et ailleurs dans les pays industrialisés), le vieillissement de la population a des conséquences sur la taille des ménages, le marché de l'habitation ou encore la mobilité résidentielle et interrégionale.

- Le vieillissement entraîne l'augmentation de personnes vivant seules, ce qui d'une part alimente la demande de logements et d'autre part peut générer des situations de pauvreté.
- Le poids démographique des générations du *baby-boom* façonne les tendances du marché de l'habitation, ne serait-ce que parce qu'avec l'avancement en âge, on tend à se départir de sa propriété et à occuper un logement de plus petite taille. La popularité croissante de la copropriété en témoigne.
- Les comportements migratoires de ces générations vieillissantes influent également sur l'occupation du territoire.
- La demande accrue de services au sein des ensembles immobiliers ou de services de proximité découle aussi du vieillissement de la population, particulièrement de l'augmentation des 75 ans et plus.

Concentration de l'immigration dans la métropole

Selon les perspectives démographiques, la future croissance de la population du Québec serait tributaire de la migration internationale.

- Les nouveaux arrivants s'installent majoritairement à Montréal, soulevant l'enjeu de leur répartition plus harmonieuse sur le territoire du Québec.
- Plus l'immigration est récente et plus les ménages qui en sont issus consacrent au-delà de 30 % de leur revenu pour se loger, soulevant l'enjeu du besoin de logements abordables et décents ainsi que de grands logements pour les familles nombreuses.

2. Tendances du marché de l'habitation

- Les mises en chantier de logements collectifs (maisons jumelées, maisons en rangée et appartements, dont les condominiums) dépassent celles de maisons unifamiliales.
- Un peu plus du tiers des nouvelles constructions sont des copropriétés.
- Les mises en chantier de logements locatifs ont été anémiques ces dernières années, malgré une récente reprise. La province dans son ensemble fait face au vieillissement du parc locatif.
- Bien que le marché de l'habitation évolue, la propriété demeure le mode d'occupation principal au Québec. Le mouvement d'accession à la propriété des ménages plus fortunés, conjugué à l'absence de progression des revenus des locataires, a eu pour corollaire l'appauvrissement des ménages locataires.

3. Tendance au développement durable

- L'habitation durable ou écologique ou verte se caractérise en particulier par la réduction de sa consommation énergétique, l'utilisation de matériaux écologiques, la mise en place de systèmes à énergie renouvelable ou encore la réduction de la consommation en eau.
- Au-delà de l'habitation, la tendance à l'écoresponsabilité se manifeste notamment par l'inclusion de logements abordables dans les quartiers ou les villes dites durables ainsi que par des objectifs de solidarité et de participation citoyenne.
- La densification résidentielle est une tendance incontournable de l'aménagement des territoires urbains, mais aussi des noyaux villageois et des pôles ruraux, qui s'impose comme un moyen de contrer l'étalement urbain et ses conséquences néfastes sur les plans environnementaux, économiques et sociosanitaires. Densification résidentielle, mixité sociale et zonage d'inclusion sont prônés en vertu des principes du développement durable.

4. Tendance à la gouvernance de proximité

- On observe en Amérique du Nord et dans plusieurs pays européens un mouvement vers la responsabilisation accrue des municipalités. La tendance est à la diminution de la part relative des logements publics dans l'ensemble du parc de logements ainsi qu'à la décentralisation de la gestion du logement public et au recours croissant aux aides à la personne.
- Au Québec, une gouvernance axée sur l'autonomie locale et régionale s'est mise en place dans le cadre du nouveau pacte fiscal entre les municipalités et le gouvernement du Québec. Cette plus grande autonomie accordée au milieu municipal traduit une volonté de tendre vers une gouvernance de proximité et soulève l'enjeu du financement du logement social et communautaire.

Le rôle actuel et futur du logement social et communautaire dans l'aménagement du territoire

La recherche a examiné la place que le logement social et communautaire (LSC) tient parmi les politiques, les plans et les stratégies d'action mis en œuvre, et ce, à l'intérieur d'un échantillon de territoires : dans les régions, municipalités régionales de comté (MRC) et municipalités des six études de cas de même que dans les dix plus grandes villes de la province.

- Certaines politiques familiales ou de développement social visent de manière générale le développement de logements sociaux et communautaires ou abordables.
- Peu nombreuses, les politiques d'habitation existantes visent toutes un objectif d'inclusion sociale par l'amélioration de l'accès au LSC ou par son développement.
- La Communauté métropolitaine de Montréal s'est dotée d'un Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable. Cette planification établit des liens avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement par l'inclusion sociale, et donc la mixité sociale. À Québec et à Gatineau, les planifications examinées sont à l'étape de réflexion à ce sujet.

Des passerelles entre LSC et aménagement du territoire se dessinent dans les grands centres urbains de la province. En dehors de ces secteurs, le logement social et communautaire ne semble pas encore pris en considération dans les planifications d'aménagement et de développement des territoires, du moins au regard de notre échantillon.

Analyse transversale des données de la recherche sur le logement social et communautaire

Les résultats obtenus dans les trois volets de la recherche (synthèse de documentation, études de cas, examen de tendances) permettent d'avancer des éléments de réponse aux questions suivantes :

- Comment le logement social et communautaire (LSC) contribue-t-il à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale?
- Comment le LSC contribue-t-il au développement de liens sociaux?
- Comment le LSC contribue-t-il à l'*empowerment* individuel et communautaire?
- Comment le LSC contribue-t-il à l'occupation du territoire?

Lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale : le logement social et communautaire, un tremplin pour les familles et les personnes

Le logement social et communautaire (LSC) apparaît comme un outil de développement social et économique et représente un tremplin pour les familles et les personnes. Il est reconnu comme un levier de lutte contre la pauvreté et les inégalités sociales, car **il constitue une offre locative abordable et favorise l'intégration et l'inclusion sociale en répondant à des problématiques variées** (ex. : insécurité, vieillissement, limitations physiques, itinérance, dépendances).

Les projets d'habitation AccèsLogis (ACL) étudiés rappellent que l'atteinte d'une relative autonomie et sécurité financière semble une condition favorable à un engagement dans un processus d'intégration sociale ou socioprofessionnelle et de prise en main individuelle.

Développement de liens sociaux : cohésion sociale, mixité, entraide

Simultanément à ses répercussions d'ordre économique (création d'emplois, économies sur l'utilisation de services publics), le logement social et communautaire est reconnu comme un vecteur de lien social, de bien-être et de qualité de vie.

L'apport du LSC en matière de lien social s'est vérifié dans chacun des trois volets du programme ACL. La

formule d'habitation coopérative ou OBNL **favorise les rencontres entre résidentes et résidents** qui se côtoient lors de réunions ou lors de la réalisation de certaines tâches et activités. De plus, l'aspect de l'immeuble, sa localisation à proximité des services, le partage d'une cour extérieure ou d'une salle commune **contribuent à générer des rapports de proximité et de voisinage conviviaux qui brisent l'isolement**. Le développement de liens à l'occasion de ces rencontres se manifeste par des échanges d'informations ou de services entre locataires d'un immeuble, du réseautage et de l'entraide. Cette entraide rendue possible renforce, selon les personnes, **le sentiment de sécurité et le sentiment d'appartenance**.

Ainsi, le développement de liens sociaux participe de façon générale à la cohésion sociale, mais il apparaît aussi comme un tremplin qui ouvre vers un éventail de possibilités permettant de **développer ses capacités d'agir**.

Empowerment individuel et communautaire : participation sociale et développement de compétences

Le logement social et communautaire favorise la capacité des individus à se prendre en charge, qu'ils soient aux prises avec une perte d'autonomie ou des difficultés particulières. **Cet empowerment est facilité par un milieu de vie sécuritaire et propice aux relations sociales**. À ce titre, les services de soutien communautaire auprès des personnes éprouvant diverses difficultés tiennent un rôle majeur.

Les locataires exercent leur autonomie avant tout par leur participation à la gestion de l'habitation ou à diverses tâches d'entretien ou d'animation du milieu de vie ou du quartier, et ce, quelles que soient les personnes auxquelles le programme ACL s'adresse (personnes autonomes, personnes âgées en légère perte d'autonomie, personnes ayant des besoins particuliers). **Cette participation sociale a des répercussions sur le développement de capacités personnelles** (ex. : une autonomie accrue, le retour aux études, l'employabilité, l'accès au marché du travail) **et le développement de compétences d'ordre professionnel, social ou encore parental**.

L'*empowerment* se manifeste également sur le plan communautaire au sein de l'organisme d'habitation et entre celui-ci et son milieu. Par exemple, la

Analyse transversale des données de la recherche sur le logement social et communautaire (Suite)

concertation entre organismes à l'occasion du développement d'un projet d'habitation sociale et communautaire a pu avoir pour **effet d'améliorer leur collaboration, la connaissance des services et l'orientation des personnes vers des ressources adéquates**. La collaboration entre différents types d'acteurs d'une communauté et la réussite d'un projet collectif témoignent de **la capacité à prendre en main la réponse à un besoin d'une partie de la population**.

Occupation du territoire : levier de revitalisation urbaine et de lutte contre la dévitalisation rurale

Le LSC favorise la revitalisation de quartiers détériorés, alors qu'il représente un moyen de rétention des personnes âgées en milieu rural et des familles en zones urbaines. Ainsi, le LSC contribue plus largement à la lutte contre la dévitalisation des villes et des villages. Le LSC joue ainsi un rôle essentiel dans une occupation plus équilibrée des territoires et dans le maintien ou la relance de leur dynamisme.

Les études de cas montrent qu'un projet d'habitation sociale et communautaire peut avoir **un effet d'entraînement vers un environnement plus beau, plus sain, plus sécuritaire, plus dynamique et mieux adapté aux besoins actuels et futurs de la population**. Dans les milieux ruraux étudiés, le projet d'habitation a permis **la rétention de personnes âgées au cœur de villages ou de villes**, près de services accessibles à pied et a favorisé leur autonomie, leur maintien en bonne santé physique et mentale, ainsi que l'achat local. Dans les milieux urbanisés étudiés, le projet d'habitation sociale et communautaire a permis **la rétention et l'attraction de familles au centre-ville de grandes villes comme de villes moyennes, la revitalisation de secteurs délabrés et la diversification des types d'habitation et de l'offre locative**.

L'ensemble des retombées sociales, économiques et territoriales d'un projet d'habitation sociale et communautaire sont le résultat de la mobilisation d'une diversité d'acteurs autour d'un projet collectif visant la satisfaction d'un besoin présent dans leur communauté.

En conclusion

Pour conclure, le logement social et communautaire est reconnu comme étant un levier de développement économique, social et territorial. Il est un outil puissant de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale permettant à la fois de prévenir les situations de pauvreté et d'agir sur celles-ci. Il est grand temps de prendre les moyens nécessaires pour assurer à toutes et tous des conditions de vie décentes au Québec.

L'investissement dans le LSC s'inscrit pleinement dans la tendance au développement durable, qui est fondé, entre autres principes, sur la qualité de vie, l'équité, la solidarité sociale, la participation et le partenariat.

Recommandations issues de la recherche sur le logement social et communautaire

Compte tenu des obstacles au développement de logement social et communautaire (LSC), persistants et présents dans tous les territoires :

Recommandation 1

Assurer le financement adéquat des projets d'habitation sociale et communautaire

Exemples de moyens

- Maintien d'un programme d'aide à la réalisation de LSC et augmentation des fonds dédiés
- Maintien des programmes encourageant l'efficacité énergétique et la protection de l'environnement, et augmentation des fonds dédiés
- Création d'ententes entre la Société d'habitation du Québec (SHQ) et le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) pour financer l'intervention dans les projets ACL du volet 3

Compte tenu des facteurs de réussite et du cheminement exigeant menant à la réalisation de projets de LSC :

Recommandation 2

Assurer un accompagnement adéquat des groupes promoteurs de projets en LSC

Exemples de moyens

- Maintien du financement dédié au soutien assuré par les groupes de ressources techniques
- Maintien du financement dédié au soutien communautaire assuré par le réseau communautaire autonome et public
- Soutien à des projets complémentaires ou de deuxième phase

Compte tenu de la diversité des contextes et des ressources disponibles dans les territoires et de la complexité du cadre normatif relatif à l'élaboration et à la réalisation des projets AccèsLogis Québec (ACL) :

Recommandation 3

Appuyer le développement de LSC sur la capacité et le potentiel des milieux

Exemples de moyens

- Assouplissement du cadre normatif relatif à l'élaboration et à la réalisation des projets ACL
- Exploration de nouvelles voies pour l'apport de la contribution du milieu
- Maintien de la diversité des formules (coopératives, OBNL) et des tailles des projets

Compte tenu de la modeste place tenue, en général, par le LSC dans les démarches de planification étudiées :

Recommandation 4

Rendre systématique la prise en compte du LSC dans les planifications concernées, aux échelles provinciales et locales

Exemples de moyens

- Intégration de cibles concrètes dans les planifications relatives à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, au développement social, aux familles, aux personnes âgées, à la santé publique, au développement durable, à l'urbanisme
- Obligation d'inclusion de logements sociaux et abordables pour les ensembles résidentiels importants
- Création d'alliances entre aménagistes ou urbanistes et groupes promoteurs
- Établissement de passerelles entre la planification territoriale et le développement de LSC

Compte tenu des retombées du LSC sur les individus et les collectivités :

Recommandation 5

Affirmer la contribution du LSC à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale tout en faisant valoir sa contribution à une occupation plus équilibrée des territoires, dans une perspective de développement durable

Exemples de moyens

- Diffusion d'études et argumentaires, dont la présente recherche, par le Groupe des partenaires nationaux sur le LSC, auprès des acteurs susceptibles de favoriser le développement de LSC :
 - Sensibilisation aux facteurs de réussite de projets d'habitation sociale et communautaire
 - Sensibilisation aux retombées du LSC et mise en valeur de son exemplarité en matière d'*empowerment*, de mixité sociale, de proximité des services, d'achat local

L'équipe de recherche remercie toutes les personnes et les organisations qui ont contribué à la réalisation de cette recherche sur les retombées du logement social et communautaire.



Le présent document a été rendu possible grâce à la contribution financière du Fonds québécois d'initiatives sociales géré par le Secrétariat à l'action communautaire autonome et aux initiatives sociales ainsi que de la Société d'habitation du Québec, du Réseau québécois de développement social, de la Fondation Lucie et André Chagnon et de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec.

