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

CRSA
centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres
sociologue - rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Plan de la présentation

- Cadre de la recherche
- Objectifs de la recherche
- 3 volets de collecte de données
- Projets AccèsLogis Québec (ACL) et de logement social et communautaire (LSC) : facteurs de réussite et obstacles
- Retombées du LSC
- Tendances liées à l'habitation
- Recommandations
- Conclusion
- Pour en savoir plus
- Remerciements

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Cadre de la recherche

- Préoccupations des partenaires nationaux
  - Obstacles à la levée de projets de logements sociaux et communautaires (LSC)
  - Documenter la pertinence de réaliser du LSC
- Équipe de recherche
  - Combinaison d'expertises et expériences de recherche
- Type de recherche
  - Qualitative, compréhensive et inductive
  - Axée sur le point de vue des acteurs
  - Illustrative des pratiques et enjeux actuels
  - Orientée vers les stratégies et pistes d'action

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Objectifs de la recherche

- Identifier les conditions de réussite et les obstacles dans la mise en œuvre des projets AccèsLogis Québec (ACL).
- Identifier les retombées socioéconomiques et territoriales du logement social et communautaire (LSC).
- Cerner la place du LSC parmi les tendances liées à l'habitation.

Questionnement :

- Comment le LSC contribue-t-il à l'occupation du territoire, à la lutte contre la pauvreté, au développement de liens sociaux et à l'*empowerment* individuel et collectif?

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue - rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

3 volets de collecte de données

- Synthèse de documentation
- Études de cas
  - Habitations St-Maxime à Sorel-Tracy (volet 1)
  - Coopérative La Baraque à Québec (volet 1)
  - Coopérative L'Aster à Grande-Rivière (volet 1)
  - Résidence Docteur Lucien-Ferland à Sainte-Émélie-de-l'Énergie (volet 2)
  - Un Rayon de soleil à Montréal-Nord (volet 3)
  - Rebâtir La Piaule à Val-d'Or (volet 3)
- Examen des tendances en habitation en collaboration avec un groupe d'experts

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Projets AccèsLogis et de LSC

Facteurs de réussite

- Mobilisation des promoteurs et autres acteurs
  - Motivation : réponse collective à un besoin
  - Diversité : personnes directement concernées, élus, organisations
  - Durée : implication très souvent bénévole
- Appui de la municipalité
  - Engagement politique
  - Contribution financière et exemptions de taxes
  - Don ou vente à moindre coût de terrains
  - Soutien technique
  - Modifications de règlementations

Obstacles

- Mobilisation du milieu
  - Réticences de propriétaires ou de citoyens
  - Faible soutien de la municipalité
  - Essoufflement ou désengagement des promoteurs

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Projets AccèsLogis et de LSC

Facteurs de réussite

- Expertise et accompagnement
  - Analyse des besoins et identification des moyens
  - Leadership individuel et collectif
  - Contribution de partenaires
  - Soutien du groupe de ressources techniques (GRT) et en organisation communautaire (CDC et CISSS)
    - Capacité d'agir : respect des choix, du rythme, du potentiel du groupe à faire ses propres démarches
    - Réalisation : identification des besoins, planification, documents de présentation et autres, plan de communication, collecte de fonds, etc.
    - Compréhension du programme AccèsLogis : fonctionnement, exigences, aspects administratifs, etc.

Obstacles

- Complexité du programme AccèsLogis
  - Temps requis pour franchir les étapes
  - Règles de financement (contribution du milieu, montants admissibles, etc.) éloignées de la réalité des milieux
  - Financement des services du volet 3 (besoins particuliers)
  - Contraintes budgétaires (ex. : choix de matériaux écologiques et durables)

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Projets AccèsLogis et de LSC

Facteurs de réussite

- Financement
  - Participation d'instances gouvernementales, de fondations, d'institutions bancaires
  - Capacité d'autofinancement : collecte de fonds, revenu de location, faible taux hypothécaire, etc.
- Communication et information
  - Paliers gouvernementaux, bailleurs de fonds, population

Obstacles

- Disponibilité et coût des terrains
- Communication et information
  - Méconnaissance des programmes
  - Peu d'information adressée à la population sur les retombées et les projets de logements sociaux et communautaires
  - Manque de communication entre les promoteurs, les instances municipales et autres protagonistes

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Projets AccèsLogis et de LSC

Facteurs de réussite

- Vitalité et viabilité
  - Implication des locataires et poursuite des partenariats
  - Saine gestion financière

Défis

- Évolution des besoins
- Implication des locataires
- Gestion de l'organisme et de l'entretien de l'édifice
- Financement des services du volet 3

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue - rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Retombées auprès des personnes

Un tremplin pour les familles et les personnes

- Qualité du milieu de vie (logement adéquat, milieu sécuritaire)
- Plus grande sécurité financière et disponibilité pour satisfaire d'autres besoins
- Réduction du stress lié à la pauvreté, au vieillissement, à des besoins particuliers
- Stabilité résidentielle
- Ouverture à la différence (mixité sociale et économique)
- Participation sociale
- Acquisition de connaissances et de compétences et développement de la capacité d'agir

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue - rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Retombées dans les communautés

- Rétention des familles et des personnes aînées dans leur quartier ou municipalité
- Dynamisme de mobilisation
- Création d'emplois directs ou indirects
- Achat local
- Viabilité des services existants : commerces, écoles, etc.
- Revenus de taxation et consolidation de la valeur des propriétés
- Diversification de l'offre locative
- Revitalisation des quartiers ou des noyaux villageois (effet d'entraînement d'un projet d'habitation)

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue - rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Témoignage vidéo

Vidéo « Isabelle et la coopérative d'habitation Bellevue » :
http://www.entretoitetmoi.ca/isabelle/

Source : Vidéo tournée dans le cadre du Projet Entre toit & moi, 2016, piloté par la Table des partenaires du développement social de Lanaudière, le Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière (GALOP), le Regroupement des organismes d'habitation communautaire de Lanaudière et la Table régionale de l'économie sociale de Lanaudière (TRESL)

Tendances – démographie

- Intensification du **vieillissement** de la population :
  - Augmentation de personnes vivant seules
  - Tendance à se départir de sa propriété et occuper des logements plus petits, avec l'avancement en âge
  - Demande accrue de services au sein des immeubles ou de services de proximité
  - Comportements migratoires variés des personnes aînées
- **Concentration** des nouveaux arrivants dans la métropole

- **Des enjeux :**
  - Adéquation entre l'offre et la demande (diversification des besoins liés au vieillissement et à l'immigration)
  - Occupation équilibrée du territoire
- **Des opportunités :**
  - Approches multisectorielles visant des clientèles multiples
  - Développement de liens sociaux (cohésion sociale, mixité, entraide)
  - Mixité des usages (résidentiel, commercial, services)

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Tendances – habitation

- Marché de l'habitation :
  - Mises en chantier de **logements collectifs** (appartements mais aussi maisons jumelées et maisons en rangée) plus importantes que celles de maisons unifamiliales
  - Popularité des **copropriétés**
  - Récente reprise des mises en chantier de **logements locatifs** après des années de faible activité
- **Vieillissement** du parc locatif
- **Appauvrissement** des ménages locataires

- **Des enjeux** :
  - Abordabilité du logement
  - Accession à la propriété des jeunes ménages
  - Qualité et abordabilité du parc locatif
- **Des opportunités** :
  - Incitatifs à la rénovation
  - Aides au logement
  - Planification du logement social et communautaire (LSC)

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Tendances – territoire

- **Densification** résidentielle (villes, villages et pôles ruraux)
- **Écoresponsabilité** (habitation, quartier, ville)
- Stratégies d'**inclusion** de logements sociaux et abordables (grands centres)
- Gouvernance de **proximité** (axée sur l'autonomie locale et régionale dans le cadre du nouveau pacte fiscal) et responsabilisation accrue des municipalités

- **Des enjeux :**
  - Financement du logement social et communautaire (LSC)
  - Reconnaissance des retombées du LSC
  - Développement durable du territoire
  - Accès à des choix de matériaux écologiques et durables (projets de LSC)
- **Des opportunités :**
  - Une vision globale du développe-ment des MRC et villes-MRC
  - Développement d'alliances entre les urbanistes/aménagistes et les promoteurs de LSC

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Recommandations

1. Assurer le **financement** adéquat des projets d'habitation sociale et communautaire.
2. Assurer un **accompagnement** adéquat des groupes promoteurs de projets en logement social et communautaire (LSC).
3. Appuyer le **développement** de LSC sur la capacité et le potentiel des milieux.
4. Rendre systématique la prise en compte du LSC dans les **planifications** concernées, aux échelles provinciales et locales.
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**.

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Recommandations

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 logements sociaux et communautaires 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

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Recommandations

2. Assurer un **accompagnement** adéquat des groupes promoteurs de projets en logement social et communautaire (LSC).

Exemples de moyens
Maintien du financement dédié au soutien technique (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

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Recommandations

3. Appuyer le **développement** de logements sociaux et communautaires (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 AccèsLogis Québec (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

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Recommandations

4. Rendre systématique la prise en compte du logement social et communautaire (LSC) dans les **planifications** concernées, aux échelles provinciales et locales.

Exemples de moyens
Intégration de cibles concrètes en LSC dans les planifications relatives à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, au développement social, aux familles, aux démarches MADA, 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

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Recommandations

5. Affirmer la contribution du logement social et communautaire (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, auprès des acteurs susceptibles de favoriser le développement de LSC : o Sensibilisation aux facteurs de réussite de projets d'habitation sociale et communautaire o 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

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Conclusion

Les contributions du logement social et communautaire (LSC) :

- Un outil de lutte contre la pauvreté et de prévention
- Un vecteur de lien social et d'*empowerment* individuel et collectif
- Un outil de mobilisation d'une communauté
- Un levier de revitalisation urbaine et de lutte contre la dévitalisation rurale
- Un levier du développement économique, social et territorial

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

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Pour en savoir plus

Documents disponibles sur les sites Internet suivants :

www.rqds.org

www.centrersa.qc.ca

www.sandytorres.ca

- **Rapport complet de la recherche**
- **Rapport abrégé des études de cas**
- **Brochure synthèse des résultats**

CRSA centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres sociologue • rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais

Remerciements

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

Remerciements

Avec le soutien financier de :

RQDS
RÉSEAU QUÉBÉCOIS DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL

Prévention
Fondation Lucie et André Chagnon

AGRTQ
Développer l'habitation communautaire *avec* et *pour* les collectivités

Québec

CRSA
centre de recherche sociale appliquée

Sandy Torres
sociologue - rédactrice

Avec la collaboration de l'Université du Québec en Outaouais