

ACTES DU COLLOQUE

LES 22 & 23
NOVEMBRE
2023
À ORFORD



**ACCESSIBILITÉ AUX
LOGEMENTS SOCIAUX
ET ABORDABLES EN ESTRIE**

PRÉSENTÉ PAR



RÉSEAU ESTRIEN EN
DÉVELOPPEMENT
SOCIAL

CRÉDITS:

Coordination et organisation du colloque sur l'accessibilité aux logements sociaux et abordables en Estrie

Marco Labrie, directeur, Réseau estrien en développement social (REDS) appuyé par Jinny Mailhot, Mélissa Rivard et Amélie Hudon

Animation du colloque

Donald Dubuc

La réalisation de ce colloque n'aurait pas été possible sans l'implication des directions et du personnel des organisations qui siègent au Conseil d'administration du REDS...et de bénévoles de dernières minutes.

Animation et secrétariat lors des ateliers et des plénières

Mélissa Rivard, directrice générale, CDC de Memphrémagog
Martin Monette, agent de développement, CDC du Haut-Saint-François
Jinny Mailhot, directrice générale, CDC du Haut-Saint-François
Axel Klein, agent de développement, Pôle d'entrepreneuriat collectif - Estrie
Diego Scalzo, directeur général, CDC du Val-Saint-François
Christine Nadeau, agente de développement, CDC de la Haute-Yamaska
Marlène Bachand, directrice générale, CDC du Granit
Cynthia Collette, directrice générale, Pôle d'entrepreneuriat collectif - Estrie
Émilie Drouin, directrice générale, CDC de Coaticook
Émanuèle Lapierre-Fortin, directrice générale, Observatoire estrien en développement social
Maxime Privé, agent de développement, CDC de Coaticook
Karine Picard, agente de recherche, Observatoire estrien en développement social
Amélie Hudon, agente de développement, CDC de Memphrémagog
Martine L'Heureux, conseillère en développement social et des communautés, Table des MRC de l'Estrie
Charles Lamontagne, coordonnateur Développement des RLS et du Partenariat, CIUSSS-Estrie-CHUS
Josiane Bergeron directrice générale, R3USSIR
*Manuel Grosset, coordonnateur, Réseau de développement social de Brome-Missisquoi
*Karine Lussier, coordonnatrice, Groupe actions solutions pauvreté de Granby
* Karine et Manuel ont accepté de s'impliquer à la toute dernière minute.

Accueil des participants et participantes

Amélie Hudon, agente de développement, CDC de Memphrémagog
Naomi Mc Mahon, agente de développement, CDC du Haut-Saint-François
Émilie Drouin, directrice générale, CDC de Coaticook
Edwin Moreno, agent de développement, CDC du Haut-Saint-François

Confection des extraordinaires cocardes

Sylvie Castonguay, adjointe administrative, R3USSIR

Photographies

Martin Mailhot, agent de développement, CDC du Haut-Saint-François

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	4
MERCREDI 22 NOVEMBRE 2023	5
Mot de bienvenue de Mme Jinny Mailhot, présidente du Réseau estrien en développement social.....	5
Allocution de Madame Monique Phérvong Lenoir - Présidente de la table des MRC de l'Estrie et Préfet du Granit.....	7
Résumé de la présentation de la Dre Isabelle Samson, directrice - Direction de la santé publique de l'Estrie	8
SYNTHÈSE DES ATELIERS DU MERCREDI 22 NOVEMBRE 2023	9
Atelier 1 : Des outils pour les municipalités et les MRC pour accompagner et stimuler la construction de logement abordable et social.....	9
Atelier 2 : Acquérir des parcs immobiliers pour accroître l'offre de logements abordables. Société locative d'investissement et de développement social (SOLIDES).....	9
Atelier 3 : Densification, mixité sociale et locaux communautaires - Humano District et Habitations l'Équerre	11
Atelier 4 : Créer une fiducie foncière communautaire tout en étant entrepreneur général à but non lucratif. Foncier solidaire Brome-Missisquoi	12
Atelier 5 : Comment le centre peut-il appuyer les initiatives des organisations et des municipalités en matière de logement communautaire? Centre de transformation du logement communautaire.....	13
RÉSUMÉ DES DISCUSSIONS EN SOUS-GROUPES ET PLÉNIÈRE DU MERCREDI 22 NOVEMBRE 2023.....	14
PRÉSENTATION DU MODÈLE DE VIENNE PAR LA DÉLÉGATION ESTRIENNE Y AYANT SÉJOURNÉ EN OCTOBRE 2023.....	14
SYNTHÈSE DES ATELIERS DU JEUDI 23 NOVEMBRE 2023	17
Atelier 1 : La collaboration entre le secteur privé et coopératif - La Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie.....	17
Atelier 2 : Comment s'y retrouver dans les différents programmes de financement pour les logements sociaux et abordables. Groupe de ressources techniques Entraide habitat Estrie	18
Atelier 3 : Développer des logements étudiants et avoir un impact sur la disponibilité de logements dans la collectivité. UTILE : Unité de travail pour l'implantation de logements étudiants	19
Atelier 4 : Un chez-soi pour la vie: les OSBL de services continus, un modèle et une alternative viable au RPA ? Réseau bon voisinage.....	20
Atelier 5 : Logements sociaux et itinérance: réintégration sociale et prévention de l'itinérance.....	21
Coopérative l'Autre-Toit et le projet Apart	21
RÉSUMÉ DES DISCUSSIONS EN SOUS-GROUPES ET PLÉNIÈRE DU JEUDI 23 NOVEMBRE 2023.....	22
CONCLUSION	23
ANNEXE 1 : RÉSEAU ESTRIEN EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL	24
ANNEXE 2: POUR POURSUIVRE LA RÉFLEXION.....	25

AVANT-PROPOS

Le Réseau estrien en développement social (REDS) est un regroupement intersectoriel préoccupé par les conditions de vie des populations du territoire de l'Estrie.

Comme partout ailleurs au Québec, la crise de l'accessibilité aux logements sociaux ou abordables frappe l'ensemble du territoire estrien. Les partenaires du REDS qui oeuvrent en Estrie sont unanimes, loin de s'estomper, la crise du logement va en s'accroissant, entraînant avec elle la démultiplication des problèmes sociaux sous-jacents à cette crise (itinérance, insécurité alimentaire, santé mentale, etc.).

Il allait donc de soi pour notre organisation qu'il était important d'avoir une conversation régionale sur l'accessibilité aux logements sociaux, abordables et de qualité, et ce, dans une perspective d'amélioration des conditions de vie de la population estrienne.

Les objectifs poursuivis par ce colloque étaient les suivants :

- 1** Amorcer une réflexion régionale sur les solutions à mettre en œuvre pour faire face à la crise du logement.
- 2** Permettre un dialogue entre les différents acteurs politiques, institutionnels, économiques et communautaires pour identifier collectivement les pistes de solutions à la crise du logement.
- 3** Analyser la pertinence de mettre sur pied un ou des comités de travail permanents afin d'approfondir des solutions à court et moyen termes pour contrer la crise du logement en Estrie

Au moment de publier les actes de ce colloque, le Réseau estrien en développement social considère que ces objectifs ont été atteints dans une large mesure. Plus d'une centaine de personnes par jour ont participé à l'événement, et ce, malgré le contexte de la grève dans le secteur public... et d'une première tempête hivernale! Déjà, nous avons des échos indiquant que des rencontres se sont mises à l'agenda pour discuter de projets, des partenariats se sont établis ou des communautés ont invité certains de nos conférenciers et conférencières à approfondir certains sujets dans leurs milieux. Nous profitons de l'occasion pour remercier tous les conférenciers et toutes les conférencières qui ont pris le temps de nous partager leurs expériences en matière de développement de logement social et abordable.

De plus, les personnes qui ont participé au colloque ont manifesté leurs désirs de continuer le dialogue régional sur la question de l'accessibilité aux logements sociaux et abordables. Le Réseau estrien en développement social se penchera donc sur la forme que prendra le suivi des propositions issues de ces deux jours de rencontres riches en échange et en réflexion.

Dans les pages qui suivent, vous trouverez un résumé de chacun des ateliers et, lorsque disponible, la présentation utilisée par les conférenciers et conférencières.



Mme Jinny Mailhot, présidente du Réseau estrien en développement social.

Mot de bienvenue de Mme Jinny Mailhot, présidente du Réseau estrien en développement social.

Au nom du Réseau estrien en développement social, je veux vous souhaiter la bienvenue à ce colloque sur l'accessibilité aux logements sociaux et abordables en Estrie. Je me présente, je suis Jinny Mailhot, présidente du Réseau et représentante de la Concertation locale de la MRC du Haut-Saint-François au sein du Conseil d'administration.

Tout d'abord, j'aimerais souligner la présence de M. Éric Deslauriers - représentant de Mme **Geneviève Hébert -Députée de Saint-François**, de M. Sylvain McSween - représentant de M. **François Jacques - Député de Mégantic** et Mme Laura Pagé - représentante de M. **Gilles Bélanger - Député d'Orford**.

Nous avons aussi parmi nous des représentants de municipalités, M. **Michel-Henri Goyette** - maire de Martinville - MRC de Coaticook, M. **Robert Gladu** - Maire du Canton de Lingwick - MRC du Haut-Saint-François, Mme **Vinciane Peeters**, mairesse de Bolton-Est, Mme **Geneviève Laroche** - Conseillère à Sherbrooke, Mme **Joanie Bellerose** - également conseillère à Sherbrooke

Je me permets également de prendre quelques instants pour vous présenter les membres du Conseil d'administration du Réseau estrien en développement social afin que vous puissiez constater la représentativité du territoire et des institutions qui constituent notre organisation.

Du Pôle d'entrepreneuriat collectif de l'Estrie, Mme **Cynthia Colette**, vice-présidente, du CIUSSS de l'Estrie-CHUS, M. **Charles Lamontagne**, trésorier, de

la Concertation locale de la MRC de Memphrémagog Mme **Mélissa Rivard**, Secrétaire, de la Concertation locale de la MRC de Coaticook Mme **Émilie Drouin**, de la Concertation locale de la MRC du Granit, Mme **Marlène Bachand**, de la Concertation locale de la MRC des Sources, Mme **Isabelle Forcier**, de la Concertation locale de la MRC du Val-Saint-François, M. **Diego Scalzo**, de la Concertation locale de la MRC de Brome-Missisquoi, M. **Nicolas Gauthier**, de la Concertation locale de la MRC de la Haute-Yamaska, M. **Nicolas Luppens**, de la Concertation locale de la Ville de Sherbrooke, Mme **Mylène Rioux**, de l'organisme R3USSIR, Mme **Josiane Bergeron**, de la Direction régionale du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation M. **Steve Turgeon**, du Regroupement des centres de la petite enfance des Cantons-de-l'Est, Mme **Lucie Thériault**, de Services Québec Estrie, Mme **Kathy Hallé** et du Regroupement des organismes communautaires de l'Estrie, M. **Simon-Philippe Caron**. Nous avons également deux postes d'observateurs qui sont occupés par Mme Martine L'Heureux de la Table des MRC de l'Estrie et Mme Émanuèle Lapierre-Fortin, de l'Observatoire estrien en développement des communautés.

Pour en revenir à l'objet de notre rencontre, je vais vous expliquer d'abord d'où est venue l'idée de ce colloque. Au mois de février 2023, le Conseil d'administration du Réseau estrien en développement social a mandaté son directeur, M. Marco Labrie, afin qu'il rencontre les différentes concertations **multipartenariales locales (échelle MRC) et régionales (échelle estrienne)** œuvrant au sein de nos communautés. Ces rencontres avaient pour objectif de dresser un portrait **des différents enjeux auxquels sont confrontés les partenaires** de ces concertations ainsi que les **solutions** qu'ils et qu'elles envisagent par rapport à ces enjeux.

Le but de l'exercice étant de vérifier s'il y a des enjeux communs aux différents territoires de l'Estrie et, le cas échéant, identifier des pistes de solutions locales ou régionales qui pourraient répondre à certains enjeux.

Qu'elles soient locales ou régionales, les concertations rencontrées traitent de plusieurs problématiques vécues par nos concitoyens et nos concitoyennes selon **différents thèmes** (réussite éducative, logement, sécurité alimentaire, pauvreté et exclusion sociale, santé, saines habitudes de vie, arts et culture, employabilité, violences conjugales et sexuelles et tant d'autres) ou de **manière populationnelle** (jeunesse, femmes, diversité sexuelle et de genre, diversité culturelle, aînés et autres).

Dans tous les cas, ce sont des centaines et des centaines de petites abeilles qui œuvrent ensemble, peu importe le secteur d'activité et leurs contraintes organisationnelles, afin de **maximiser leurs impacts** auprès des personnes les plus vulnérables.

Donc, suite à cette tournée de **24** concertations, 4 enjeux prioritaires sont ressortis soit : **le logement, la sécurité alimentaire, la santé mentale/réussite éducative/littératie et enfin le transport collectif.**

Le réseau estrien en développement social a choisi, dans un premier temps, de se concentrer sur l'enjeu du logement. Pourquoi? Parce que le logement est, à nos yeux, **la pierre angulaire du développement social et économique des individus et des collectivités.**

Ce n'est pas tout de construire des logements, encore faut-il que **ceux-ci soient accessibles à tous, salubres et à des coûts raisonnables.** Cette crise du logement affecte nos populations les plus vulnérables : les personnes immigrantes, les familles monoparentales, nos aînées, les personnes racisées, nos étudiants et nos étudiantes, les familles nombreuses, les personnes à faible revenu et les femmes qui n'ont jamais été si nombreuses à vivre en itinérance avec toutes les conséquences que vous connaissez.

Les multiples enjeux liés aux logements doivent être abordés de front et impliquer **tous les acteurs et actrices de la société civile**; du milieu communautaire au milieu économique en passant par les élu.e.s municipaux, provinciaux, fédéraux, ainsi que les différentes institutions d'éducation et de la santé.

La programmation que nous avons concoctée pour ces deux jours d'échanges et de réflexions sur l'accessibilité aux logements abordables vise à vous **offrir des pistes de solutions** pour faire face à la crise du logement qui est là et qui, si rien n'est fait, ira en s'accroissant.

Par ailleurs, au-delà de ces deux jours de rencontres, le REDS souhaite, au cours de ces deux journées, échanger avec vous sur une ou des façons de faire qui nous permettrait, **au plan régional, de poursuivre la réflexion sur des pistes de solutions tant au plan régional que local, à mettre en oeuvre** en matière d'accessibilité du logement.

Sur ce, je vous souhaite deux journées riches en échange et en discussion.

Merci à toutes et à tous d'être si nombreux et nombreuses ici aujourd'hui!

Allocution de Madame Monique Phérvong Lenoir - Présidente de la table des MRC de l'Estrie et Préfet du Granit.



*Madame Monique Phérvong Lenoir -
Présidente de la table des MRC de l'Estrie
et Préfet du Granit.*

Bonjour,

Je me présente : Monique Phérvong Lenoir, préfet de la MRC du Granit et présidente de la Table des MRC de l'Estrie.

Il me fait grand plaisir aujourd'hui de vous adresser quelques mots pour l'ouverture du Colloque sur l'accessibilité aux logements sociaux et abordables en Estrie. J'aurais aimé être des vôtres en personne à Orford, car le logement est un défi d'importance, qui concerne l'ensemble des territoires et des municipalités en Estrie. Je souligne l'initiative des organisateurs de cet événement et je salue l'assistance pour votre participation à cet événement!

Avoir accès à un logement de qualité et abordable permet de répondre à un des besoins primaires de l'être humain et de mieux répondre à des enjeux de santé physique et mentale. Il contribue aussi à améliorer le bien-être de toute une famille, que ce soit au niveau de la sécurité alimentaire, ou de la réussite éducative. Une habitation convenable permet de maintenir dans de bonnes conditions et dans leur milieu de vie notre population et à une communauté de continuer à se développer. Une offre diversifiée de logements contribue aussi à l'attractivité de notre région, à son développement économique, à son dynamisme et à la vitalité de ses territoires.

À la Table des MRC de l'Estrie, la thématique du logement est une préoccupation partagée par tous. Notre volonté est d'appuyer les partenaires régionaux et les territoires dans leurs initiatives concertées. Ce sont eux qui portent l'enjeu du logement et sont les mieux placés et outillés afin de bien répondre aux besoins et aux demandes de leur milieu. Un événement comme celui d'aujourd'hui permet de réfléchir régionalement à cet enjeu pour trouver des pistes de solutions communes et des contributions possibles pour avoir le meilleur impact en Estrie.

Les deux prochaines journées sont des occasions de documenter, de réseauter et de s'inspirer des initiatives, des outils et des modèles d'ici et d'ailleurs. De rassembler des acteurs du développement territorial et des invités issus du milieu communautaire, économique, municipal ou encore privé, permet aussi de réfléchir à des actions concertées et de briser des silos. Je remercie le Réseau estrien en développement social d'avoir préparé une programmation diversifiée et je vous souhaite deux belles journées enrichissantes!



Dre Isabelle Samson,
directrice - Direction de
la santé publique de l'Estrie

Résumé de la présentation de la Dre Isabelle Samson, directrice - Direction de la santé publique de l'Estrie

La direction de la santé publique de l'Estrie a pour mission:

- De protéger et d'améliorer la santé et le bien-être de la population estrienne
- De réduire les inégalités sociales et de santé.

Le logement est un déterminant important de la santé publique. L'accès au logement a une influence directe sur la santé des populations. En santé publique, on examine le logement sous 5 dimensions : l'abordabilité, la qualité du logement, la sécurité d'occupation, l'accès aux services, aux commerces, aux infrastructures et enfin, la qualité de l'environnement extérieur. Chacune de ces dimensions comporte des facteurs de risques liés à la santé et, par conséquent, peut avoir des effets sur le bien-être de la population.

La Dre Samson nous a rappelé que **le logement** est un besoin essentiel et, faut-il le rappeler, reconnu comme **un droit fondamental**. Conséquemment, les politiques publiques et de développement des communautés devraient tenir compte de ce droit fondamental.

Lorsque des interventions visent à améliorer les différentes dimensions liées au logement, elles permettent de réduire les inégalités sociales de santé. À titre d'exemple, nous savons que les ménages à faibles revenus (femmes monoparentales, aînés, personnes immigrantes) ou à besoin particuliers (santé mentale, victimes de violence, à risque d'itinérance) sont plus exposés aux facteurs de risques liés à la santé. Il est donc important que des interventions spécifiques liées au logement puissent atteindre ces ménages.

La direction de la santé publique a récemment donné un mandat externe afin de réaliser un portrait du logement sur le territoire estrien. Ce portrait sera couplé avec des données sociosanitaires complémentaires. Ceci devrait permettre d'avoir un bon portrait de l'état du logement sur le territoire de l'Estrie. Rappelons que la direction de la santé publique s'est positionnée à l'effet d'identifier la crise du logement comme étant un problème sanitaire.

Enfin, pour la direction de la santé publique de l'Estrie, il est clair qu'on doit collectivement favoriser le développement de logements sociaux et abordables qui répondent aux besoins de tous les groupes de la population. Il faut également préserver le parc immobilier locatif existant et en assurer la qualité.

Présentation de la Dre Isabelle Samson - [Logement et santé](#) - Forum du REDS
22 novembre 2023

SYNTHÈSE DES ATELIERS DU MERCREDI 22 NOVEMBRE 2023

Atelier 1 : Des outils pour les municipalités et les MRC pour accompagner et stimuler la construction de logement abordable et social

Enclume (Coopérative de solidarité) (Alexie Baillargeon-Fournelle, urbaniste, Sylvain Dubois, urbaniste)

Cet atelier a abordé différents outils à la disposition des municipalités et des MRC pour encourager la construction de logement abordable et social à travers une démarche se déclinant en 3 volets : l'identification des potentiels et des besoins, le développement d'une vision collective et la définition de stratégies à mettre en place.

Les villes comme promoteurs et facilitateurs

Les villes doivent utiliser les outils à leur disposition afin de mobiliser les partenaires pour faire lever les projets qui répondent au besoin des populations sur leur territoire. Certaines villes demandent un montant aux promoteurs privés afin de créer un fonds pour le développement de logements abordables. Les municipalités doivent s'assurer que les terrains dont elles sont ou deviennent propriétaires sont près des centres et des services pour la population.

Développement près des centres pour éviter l'étalement

Comment orienter le développement dans les centres au lieu d'être en périphérie ? Avec un bon Programme particulier d'urbanisme (PPU), les villes peuvent devenir leader afin d'orienter le développement immobilier qui ne tient pas strictement à des impératifs économiques et d'affaires des promoteurs immobiliers.

Les municipalités ont plusieurs pouvoirs en ce qui concerne ces enjeux de développement grâce aux lois en vigueur (ex.: droit de préemption sur des terrains ou propriétés dans des secteurs préalablement visés). Il faut faire la promotion d'incitatifs afin d'augmenter la volonté de développer des logements abordables (ex.: exemption de taxes pour les OBNL en logement).

Le développement par les groupes communautaires et OBNL, les leviers

Quels leviers seraient intéressants pour que les organismes communautaires puissent développer des logements abordables ? L'accompagnement par un Groupe de ressources techniques (GRT) permet d'aplanir les difficultés légales dans le développement de logements abordables. De plus, la mobilisation des élu.e.s est nécessaire, tout comme les comités logements et les concertations du territoire deviennent des alliés dans la promotion du projet. Les études de marché sont nécessaires (quel type de logement sera priorisé; personne seule, famille, personnes âgées ?). L'assouplissement de certains règlements municipaux peut aussi faciliter l'émergence de projets.

L'abordabilité des loyers

Il n'est pas facile pour les municipalités de suivre l'abordabilité des loyers qui sont dans le domaine de l'entreprise privée. Les leviers ne sont pas faciles à faire respecter pour les municipalités (changement de RH, changement de propriétaire foncier). Un registre des logements serait un outil intéressant s'il était provincial. Avoir des logements abordables développés par des OBNL facilite le suivi des coûts des loyers et assure une certaine abordabilité. La gratuité des terrains demeure un levier intéressant pour faire baisser les coûts globaux de construction des projets. Le fait de définir préalablement une vocation précise des terrains serait peut-être de mise pour assurer un développement à long terme.

Enclume : L'Enclume est une coopérative de travail œuvrant à la mise en valeur des territoires. Nous dévouons notre ingéniosité, notre créativité et nos énergies à l'aménagement responsable des milieux de vie. Notre travail fait foi d'une conscience environnementale, d'un souci d'esthétisme, d'une sensibilité à l'identité territoriale et d'un engagement à mobiliser les milieux autour de projets collectifs.

Présentation : [Des outils pour les municipalités et les MRC pour accompagner et stimuler la construction de logement abordable et social](#)

Atelier 2 : Acquérir des parcs immobiliers pour accroître l'offre de logements abordables. Société locative d'investissement et de développement social (SOLIDES).

(Richard Ryan, consultant en habitation)

SOLIDES est un OSBL qui au fil des ans a acquis un parc immobilier important, sortant ainsi des immeubles du marché privé spéculatif. L'approche de SOLIDES permet d'acquérir et rénover des immeubles pour ainsi accroître l'offre de logement abordable de façon pérenne.

Le marché privé :

- Le contexte : le financement privé pour le logement locatif abordable est de moins en moins présent. Les investissements privés sont en baisse, les investissements dans le logement locatif de luxe sont en hausse, alors que les besoins de logements abordables sont en croissance. Bref, le marché privé ne développe pas des habitations en phase avec les besoins en abordabilité.
- Autrement dit : Il y a une différence entre la crise de l'offre et la crise de l'abordabilité ; donc oui construire, mais l'acquisition pour sortir des loyers du marché lucratif est essentielle aussi.

Contexte de crise de l'abordabilité :

- Manque d'offre : on associe trop le manque d'abordabilité au manque d'offre. Toutefois, c'est difficile d'imaginer la construction massive. De plus, malgré la disponibilité de logement pendant la pandémie, les loyers n'ont pas baissé.
- S'il faut agir, ce serait sur l'abordabilité pérenne, ce qu'offre le logement à but non lucratif. En effet, le propriétaire privé qui vend amène de l'incertitude sur l'évolution du prix du loyer.

Réflexion sur le changement d'échelle :

- Quand on arrive avec un certain nombre de logements, il y a une baisse du coût d'entretien et une équité est possible : le modèle de SOLIDES se base davantage sur l'acquisition plutôt que sur la construction - le changement d'échelle est central dans ce modèle.
- L'exemple de SOLIDES se base sur le développement continu. C'est le nombre de logements qui s'acquiert au fur et à mesure des années qui vont devenir viables.
- Il y a une perte rapide d'abordabilité dans le contexte d'aujourd'hui : le logement abordable est actuellement majoritairement dans le privé. Donc il dépend du bon vouloir du propriétaire et le risque d'augmentation est à la hausse (note: le logement à but non lucratif ne représente que 4 % du marché).
- SOLIDES est intéressé à faire bénéficier de son équité sur un territoire donné **en échange d'un partenariat de gestion et d'entretien avec un OSBL de logement ou un OMH.**

Un parc immobilier solidaire, c'est quoi? Une vision à long terme! :

- Une nouvelle acquisition au jour 1 n'est pas rentable / viable à court terme.
- Vision à long terme : même si nous sommes à perte au début, SOLIDES va essayer de maintenir une augmentation équitable à travers le parc (entre les locataires et les générations). Bref, l'ensemble du parc assume les pertes et il y a une solidarité entre les logements.
- Après 5-10 ans, la nouvelle acquisition fait partie de l'ensemble qui contribue à d'autres acquisitions.
- Maintien des loyers abordables / hausse moins rapide que les autres pour viser une équité.

Présentation : [Acquérir des parcs immobiliers pour accroître l'offre de logements abordables.](#)

SOLIDES: Mission: Socialiser le parc de logements pour offrir un milieu de vie abordable, sécuritaire, sain et humain au plus grand nombre de locataires, et ce, afin de combattre les injustices sociales.

Richard Ryan

Atelier 3 : Densification, mixité sociale et locaux communautaires - Humano District et Habitations l'Équerre

Humano district (Mathieu Cardinal, promoteur), l'Équerre (Denise Godbout, directrice générale) et Entraide Habitat Estrie (Richard Tanguay, chargé de projet)

La densification et la mixité sociale, comment créer un village au cœur d'une ville? La coopération entre le secteur privé et le logement communautaire. L'objectif de ce projet est d'aménager une trentaine de logements abordables au sein d'un bâtiment déjà existant, le bâtiment principal du projet Humano District (anciennement le couvent des Petites Sœurs de la Sainte-Famille) situé aux 1900, rue Galt Ouest à Sherbrooke.

Survol du projet

L'objectif de ce projet est d'aménager une trentaine de logements abordables au sein d'un bâtiment déjà existant, le bâtiment principal du projet Humano District. Les propriétaires actuels du bâtiment ont offert aux Habitations l'Équerre d'acquiescer une des ailes de cet immense édifice patrimonial, en copropriété divisée, afin d'y réaliser un projet de logement social.

Les logements sont destinés spécifiquement à un groupe durement touché par la crise du logement, en l'occurrence les mères monoparentales à revenu faible ou modeste.

Le lieu

La Résidence des 3 Sœurs s'intégrera au projet Humano District, projet de réhabilitation d'un lieu emblématique à Sherbrooke. Le projet global inclura des espaces commerciaux, culturels et communautaires afin de développer une vie de quartier stimulante pour sa communauté.

Quelles sont les principales conditions de réussite d'un tel projet ?

- Une vision commune et globale (impacts sur la santé, sur le bien-être, sur les besoins de la communauté, les réalités socioéconomiques, la pérennité du projet).
- Développer un sentiment d'appartenance envers le projet – un effet rassembleur.
- Créer de bons partenariats reposant sur le respect, la confiance, l'authenticité et la reconnaissance de l'expertise de chacun.
- Faire preuve d'ouverture et de compréhension devant les rôles, les objectifs et les compétences des divers partenaires. La communication est la clé.

- Ne pas avoir peur de parler d'argent et de rentabilité.
- Maîtrise et compréhension de tous les aspects du projet (ex. localisation, usage initial du bâtiment, etc.) Le cadre financier du milieu privé permet une approche différente (nommée la théorie des petits pas) soit la possibilité de prendre son temps, de procéder aux analyses nécessaires, et ce, à chacune des étapes. Un luxe que le communautaire n'a peut-être pas, tant les besoins sont grands! D'où l'intérêt de joindre nos forces.

Quels sont les défis rencontrés dans la réalisation de votre projet sur votre territoire ?

- Les diverses exigences auxquelles les municipalités et les diverses organisations doivent faire face. Il y a un certain illogisme (ou une déconnexion) des demandes provenant du milieu gouvernemental et des bailleurs de fonds. Cela complexifie la mobilisation des partenaires... surtout pour les milieux communautaires.
- La crainte des promoteurs privés face à la mixité (ghettoïsation). L'importance de la sensibilisation, la conscientisation et la communication.

Les Habitations l'Équerre est un organisme sans but lucratif (OSBL) d'habitation sociale. Notre mission consiste à offrir aux locataires des logements de qualité à prix abordables. Mis sur pied en 1977, le parc immobilier compte maintenant 248 appartements répartis dans 27 immeubles. Le développement d'Humano District a été conçu en harmonie avec les valeurs de la communauté sherbrookoise, son patrimoine naturel et culturel grâce, notamment, à la sauvegarde de la Maison Générale des Petites Sœurs de la Sainte-Famille et à la protection du parc du Mont-Bellevue.

Atelier 4 : Créer une fiducie foncière communautaire tout en étant entrepreneur général à but non lucratif. Foncier solidaire Brome-Missisquoi

(Jean-Philippe Vermette, cofondateur)

Cet atelier a permis d'expliquer le chemin parcouru par Foncier solidaire Brome-Missisquoi dans la création d'une fiducie foncière communautaire. À travers un projet pilote mené à Dunham, on a exploré le modèle de démembrement de propriété par emphytéose, les démarches de modifications réglementaires favorisant l'abordabilité, ainsi que l'obtention d'une licence d'entrepreneur général sans but lucratif soumis à un plan de garantie de construction résidentielle, une première au Québec!

L'atelier concerne l'accès à la propriété qui peut prendre différentes formes. Que peuvent faire les citoyens et citoyennes contre la spéculation immobilière? La fiducie foncière est une réponse citoyenne à la spéculation immobilière.

On connaît deux (2) voies traditionnelles - locataire ou propriétaire. Y a-t-il une troisième voie? Oui. La fiducie foncière solidaire (inspirée du Vermont et du modèle des campings au Québec). Le mécanisme de bail emphytéotique est peu connu au Québec. Le démembrement de propriété, c'est qu'on est locataire d'une partie du terrain pendant 99 ans. Pour un bail d'un dollar, je te donne des droits de propriétaire, tu améliores ce que tu as construit sur le terrain, et dans 99 ans, je reprends le terrain, et je reconnais la valeur apportée, mais avec une limite déterminée. Vous êtes propriétaire de la maison, avec une hypothèque. Dans le modèle capitaliste, le droit de propriété se résume à l'usus (droit de se servir de la chose), fructus (droit de jouir, faire fructifier la chose), abusus (faire ce qu'il veut de la chose). Dans une fiducie foncière solidaire, on utilise la chose et on la fait fructifier, mais on n'en abuse pas (faire de grand gain).

C'est un modèle intéressant en milieu rural où il y a plus d'acceptabilité sociale pour des projets de densification douce (ex.: jumelés, duplex.) Il s'harmonise plus facilement à la capacité du milieu (ressources en eau, et infrastructure municipale, services (ex.: pompiers). L'organisme a l'ambition de pouvoir aussi faire des projets avec exploitation de terres agricoles à petite échelle, respectueuse de l'environnement et en agriculture durable.

On mentionne que pour réaliser ce type de projet, ça prend une volonté politique. **La réglementation différenciée** au niveau municipal pour soutenir des projets à but non lucratif est une bonne piste. Il reste des réflexions sur le fonctionnement des taxes municipales et droits de mutation en lien avec ce nouveau modèle de développement.

Foncier solidaire possède sa licence d'entrepreneur général à but non lucratif. Ils font affaire avec des fournisseurs organisés en coop et OBNL (architectes, ingénieurs), donc des sous-traitants. Le but n'est pas de ne pas faire d'argent, c'est de réinvestir les profits dans la mission. Et c'est rentable.

Pour rassembler les fonds, ils sont allés vers des investisseurs solidaires, mais ont aussi pris les nouvelles pratiques de sociofinancement, dont les obligations communautaires.

Un guide est en cours de production avec la SCHL pour transmettre des connaissances aux milieux qui aimeraient répliquer le modèle. Ils ont un bon accompagnement légal et financier autour d'eux, ce qui devrait permettre de bien étayer le concept.

Présentation : [Créer une fiducie foncière communautaire tout en étant entrepreneur général](#)

Foncier solidaire Brome-Missisquoi (FSBM) est un organisme à but non lucratif qui développe et préserve un parc immobilier d'habitations perpétuellement abordables, écologiques et de qualité dans la MRC de Brome-Missisquoi. FSBM dispose d'une licence d'entrepreneur général sans but lucratif en construction neuve soumise à un plan de garantie de construction résidentielle (GCR.) RBQ: 5825-8310-01

Atelier 5 : Comment le centre peut-il appuyer les initiatives des organisations et des municipalités en matière de logement communautaire ? Centre de transformation du logement communautaire.

(Jonathan Fleury, chargé de programme.)

Dans cet atelier, on nous a présenté le programme PLANCHER (Planification communautaire d'habitation, expansion et résilience). PLANCHER est une démarche de concertation visant à identifier un projet capable d'avoir un impact d'envergure pour le secteur du logement au Québec. Le processus collaboratif a mis à contribution plus de 160 organismes œuvrant en logement social et communautaire ou travaillant auprès de personnes avec des besoins en logement.

La crise du logement c'est un moteur. Refaire les mêmes choses, ça ne réglera pas la crise! Et c'est une crise qui en engendre d'autres (insécurité alimentaire, santé mentale, réussite éducative, etc.). Actuellement, il y a d'immenses délais entre la réponse aux besoins des communautés et les services qu'on veut leur rendre. Le modèle PLANCHER vise notamment à réduire ces délais en constituant de nouveaux outils financiers flexibles et adaptés aux besoins.

Utilisation de l'équité disponible dans les communautés (l'équité représente la différence entre la valeur marchande et le solde hypothécaire).

1. Mutualisation des immeubles : on rassemble l'équité disponible des immeubles appartenant à des OBNL et des municipalités pour se tourner vers les institutions financières afin d'obtenir des prêts pour acquérir, construire ou rénover des immeubles.
2. Création d'un OBNL et d'un pot commun pour créer un lien entre les bâtiments afin de faciliter les démarches auprès des institutions financières.
3. Possibilité de travailler avec une équité territoriale (ex.: la MRC de Coaticook investit X \$ dans PLANCHER et PLANCHER investit X \$ dans des projets immobiliers abordables dans la MRC).
4. Créer des projets d'immobilier communautaire
5. Les intérêts à payer sont payés à PLANCHER pour faire grossir le pot commun.
6. Fonds d'investissement autonome avec PLANCHER pour faire grandir le parc immobilier (rendement de 1 % des investissements) (Ex: équité dormante de 5 millions pour une coop qui investit chez PLANCHER. La coop récupère 1 % de son investissement par année, soit 50 K par année qui permet à la coopérative d'avoir accès à de la liquidité)

Comparons les coûts de financement pour un 4 ½ à Montréal : 1875 \$ avec PLANCHER, par rapport à 2700 \$ avec un produit du marché privé. Il faut développer nous-mêmes notre parc immobilier. Actuellement, le gouvernement subventionne le milieu privé pour réduire à 1000 \$ le loyer. Il doit donc subventionner 1700 \$ au privé. Avec le même programme de subvention appliquée aux immeubles construits via PLANCHER, le gouvernement pourrait soutenir deux logements (875 \$ x 2 = 1750 \$) et donc deux ménages.

Un des objectifs du programme PLANCHER est d'être autonome. Créer un outil qui ne changera pas au gré des changements de gouvernement et de politiques. On assure ainsi une certaine stabilité dans la mise en œuvre de chantier d'immeuble communautaire.

Présentation : [Comment le centre peut-il appuyer les initiatives des organisations et des municipalités en matière de logement communautaire](#)

*Centre de transformation du logement communautaire : Le Centre de transformation du logement communautaire est un catalyseur de la croissance du logement communautaire à travers le Canada.
Découvrez [nos services](#), [nos programmes](#) et [nos subventions](#), consultez nos nouvelles et impliquez-vous pour faire croître le logement communautaire au Canada.*

RÉSUMÉ DES DISCUSSIONS EN SOUS-GROUPES ET PLÉNIÈRE DU MERCREDI 22 NOVEMBRE 2023.

Chacune des présentations en atelier a sa propre spécificité et originalité qui peuvent même être complémentaires. La présentation du programme PLANCHER a tout de même retenu l'attention par la créativité de l'initiative qui permet notamment de mutualiser l'équité disponible dans les coopératives d'habitation, les OSBL en habitation et même dans les villes afin d'obtenir les liquidités nécessaires à démarrer des projets de logements abordables. Le financement étant souvent le point d'achoppement au démarrage d'un projet, cette solution apparaît prometteuse comme piste d'avenir.

L'initiative de SOLIDES qui consiste à acquérir un parc immobilier existant pour le sortir du marché spéculatif est intéressante, car elle permet rapidement d'accroître le parc de logement communautaire dans une municipalité ou un territoire.

La formule de Foncier solidaire Brome-Missisquoi vient quant à elle ouvrir les horizons pour favoriser le développement de logement abordable de façon pérenne dans de plus petits milieux.

Pour bien des personnes présentes lors du colloque, le fait de pouvoir constater que le secteur de l'habitation communautaire pouvait s'associer au secteur privé pour développement du logement social a été une révélation. En effet, d'un côté comme de l'autre, des préjugés subsistent quant à la possibilité de collaboration. Le projet des Habitations l'Équerre avec Humano District afin réserver une trentaine de logements à des femmes monoparentales est venu ouvrir le champ des possibilités en matière de création de logements abordables.

Pour ce qui est de l'atelier de l'Enclume, son contenu a permis de constater que les municipalités et les MRC ont à leur disposition des moyens pour favoriser le développement de logements sociaux et abordables. Qu'il existe également de façon de procéder qui favorise l'acceptabilité sociale des projets qu'on vise à mettre en place.

Dans un second temps, nous avons demandé aux personnes participantes, qu'est-ce qui permettrait de réaliser des initiatives semblables dans leur milieu ? En voici les principaux éléments:

- Avoir une vision commune (locale et régionale) quant au développement de logements sociaux et abordables.
- Que l'Estrie se dote d'une cible (%) à atteindre en matière de logements sociaux et abordables afin de pouvoir mesurer les progrès.
- Que chaque MRC ait une ou des personnes chargées du dossier de l'habitation et qui pourraient appuyer les acteurs du milieu et les municipalités en développement de logements sociaux et abordables
- Qu'il y ait une volonté politique au niveau municipal, territorial et régional pour favoriser la concertation entre les acteurs politiques, économiques et communautaires dans le développement de projets de logements sociaux et abordables. Il faut passer outre nos préjugés réciproques et travailler sur des objectifs communs.

En conclusion de cette première journée, les gens retiennent qu'il y a d'énormes possibilités en ce qui a trait à l'émergence de logements abordables. Ça prend maintenant un leadership politique au plan municipal, territorial (MRC) et régional (TME) afin de mettre les forces vives des différents niveaux à l'atteinte d'un but commun en ce qui a trait au logement. La société civile incluant le secteur privé a tout intérêt à travailler conjointement en faveur du développement des communautés.

PRÉSENTATION DU MODÈLE DE VIENNE PAR LA DÉLÉGATION ESTRIENNE Y AYANT SÉJOURNÉ EN OCTOBRE 2023.

Groupe de ressources techniques Entraide Habitat Estrie

- Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie.

M. Serge Vaillancourt, directeur du développement et M. Shany Ménard

- agent de projets d'Entraide Habitat Estrie

Du 8 au 14 octobre 2023, une délégation estrienne a réalisé un séjour d'étude dans la ville de Vienne en Autriche. Cette délégation, très diversifiée, était notamment composée de personnes issues du Groupe de ressources techniques Entraide habitat Estrie, de la Ville de Sherbrooke, du Groupe Custeau, de construction rénovation Jérémie Houle, etc. La formule est apparue si intéressante que des organisations de tout le Québec s'y sont greffées.

L'intérêt de réaliser une telle mission à Vienne tient au fait que la capitale de l'Autriche compte 62 % de logements publics et sociaux. Près de 77 % de la population de Vienne est locataire, par conséquent, un parc immobilier détenu en majorité par des organismes à but non lucratif ou la municipalité a, sans contredit, un impact important sur le coût des loyers. (note : au Québec seulement 4 % du parc immobilier est à but non lucratif).

La mission voulait couvrir différents aspects de la réalité viennoise soit :

- Visites terrain;
- Présentations techniques;
- Rencontres et discussions avec des personnes impliquées soit par :
 - La formulation de politiques;
 - La promotion de projets ;
 - L'administration de projets existants.

Les rencontres ont été riches en découvertes et en apprentissages tant pour les gens du secteur privé, du secteur municipal que des organisations à but non lucratif. La mission aura permis de rêver, mais aussi et surtout, de s'inspirer de pratiques, qui sans être reproduites ici intégralement, permettent de pousser la réflexion sur les modèles à développer dans nos milieux.

[Vous trouverez ci-dessous la présentation détaillée de La mission d'étude québécoise sur le logement viennois.](#)



M. Serge Vaillancourt,
directeur du développement
d'Entraide Habitat Estrie



Résumé de la présentation de Madame Ève Chevalier - Directrice de l'habitation sociale - Société d'habitation du Québec

En tant qu'organisme gouvernemental responsable de l'habitation, la Société d'habitation du Québec a la responsabilité de la mise en œuvre des programmes et des services à la population en matière d'habitation.

Sa mission consiste à répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec par une approche intégrée et durable.

Les principaux programmes sont :

- Aider au logement
- Aider au paiement du loyer
- Aider à la rénovation et à l'adaptation de domicile
- Soutenir les ménages lors de situations d'urgence ou de sinistres

Madame Ève Chevalier - Directrice de l'habitation sociale - Société d'habitation du Québec

Les principaux programmes qui permettent d'aider au logement consistent notamment à contribuer à ce que des ménages à faible revenu puissent se loger à un prix modique (programme HLM) qui correspond à 25 % de leur revenu. Le programme AccèsLogis Québec, qui se terminera incessamment, favorise quant à lui la création de logements communautaires et abordables. Le Programme de supplément au loyer Québec permet à des ménages à faible revenu d'occuper un logement sur le marché privé à un coût similaire au programme HLM. Enfin, le Programme d'habitation abordable Québec, un tout nouveau programme, permet quant à lui la construction neuve ou la rénovation de logement et doit minimalement contenir 30 % de logement dit abordable.

Pour ce qui est de l'aide au paiement de loyer, il y a le Programme allocation logement. Celui-ci consiste en une aide financière qui vise à réduire la part de revenu consacré au paiement du loyer. Il s'adresse aux ménages de 50 ans et plus selon certains critères.

En ce qui a trait à l'aide à la rénovation et l'adaptation de domicile, il existe cinq (5) programmes distincts. Ils permettent soit d'adapter un domicile pour une personne vivant avec un handicap, à soutenir des maisons d'hébergement gérées par des organismes à but non lucratif (OSBL), aider financièrement des propriétaires occupant en milieu rural à revenu faible ou modeste pour exécuter des travaux de corrections majeures sur leur résidence, moderniser des installations de résidences privées pour aînés et enfin un programme qui permet de préserver un parc immobilier communautaire.

Enfin, le Programme d'hébergement temporaire et d'aide à la recherche de logement a pour objectif de diminuer le nombre de ménages sans logis ou à risque de l'être en raison de la pénurie de logements locatifs. Il comprend deux volets, soit la subvention à la municipalité et la subvention aux offices d'habitation.

Vous pouvez retrouver la présentation détaillée de Madame Chevalier ci-dessous.
[Présentation des principaux programmes de la Société d'habitation du Québec.](#)

SYNTHÈSE DES ATELIERS DU JEUDI 23 NOVEMBRE 2023

Atelier 1 : La collaboration entre le secteur privé et coopératif - La Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie

(Guillaume Brien, directeur général)

Nous opposons souvent le secteur non lucratif au secteur privé lucratif. Et si une collaboration de qualité avec les promoteurs privés pouvait créer un levier de développement ? Comment établir une approche efficace avec les promoteurs privés et engager des négociations fructueuses pour créer une relation bénéfique pour toutes les parties sur le territoire ? Quelles sont les conditions favorables à mettre en place pour encourager ce type de collaboration ?

Coût initial des projets

Actuellement, le coût moyen de construction d'un logement est de 350 000 \$ par porte actuellement. Il n'y a pas si longtemps, c'était plutôt de l'ordre de 100 000 \$ à 150 000 \$. Les mœurs du secteur locatif ont changé, on ne calcule plus les coûts au pied carré, mais aux nombres de portes. Plus on peut densifier (plus de logement), plus le coût à la porte diminue.

Vision sociale du secteur privé

Les promoteurs privés qui portent des valeurs sociales permettent un développement plus intéressant eu égard au tissu social. Bien que l'entrepreneur privé soit là afin d'assurer un gain pour son entreprise, certains sont à même de voir les avantages (engagement social) à travailler avec des promoteurs communautaires (coopératives d'habitation, organisme à but non lucratif) qui sont également capables de développer et de livrer les projets.

Il est important de créer des ponts avec les promoteurs privés qui sont des acteurs incontournables en immobilier. Face à l'ampleur de la crise du logement, il vaut mieux trouver des voies de passage, des voies de collaboration. Coopérer à des coûts initiaux, mais généralement des gains au terme du projet pour les promoteurs privés. Il faut arrêter de se diviser entre le privé et les OBNL (coop, etc.).

L'acceptabilité sociale de la densification

À la conception du projet, il faut travailler en amont sur l'ensemble des règles à respecter pour réaliser ledit projet (plan vert, aspects environnementaux, rencontre avec les citoyens des quartiers visés, etc.). Le concept du pas dans ma cour permet minimalement de mobiliser des gens du quartier qui ne s'étaient jamais manifestés. Quand l'approche du promoteur privé est teintée par une approche coopérative ou OBNL, l'acceptabilité sociale devient plus aisée. Le terme logement abordable a plus d'écho que le terme logement social dans la sphère publique.

Réalité générationnelle pour les promoteurs privés

Il y a un changement dans les visions et les enjeux pour les nouveaux promoteurs plus jeunes. La sensibilité aux réalités sociales des communautés est plus présente.

Transport collectif et projet immobilier

Il faut consulter l'ensemble des acteurs avant et pendant le développement du projet afin de ne pas réfléchir à tout ça une fois le projet livré. Les acteurs du milieu doivent prioritairement être impliqués dans ce processus et non seulement une firme externe qui ne connaît pas les réalités terrain. (Ex.: pour Sherbrooke, ça va de soi maintenant quand il y a des projets immobiliers importants sur la table que la Société de transport de Sherbrooke soit mise à contribution).

La Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (FCHE) regroupe 52 coopératives responsables de la gestion de plus de 1800 logements. Elle a pour mission de regrouper, représenter et desservir les coopératives d'habitation de l'Estrie dans le respect des valeurs et des principes coopératifs.

Atelier 2 : Comment s'y retrouver dans les différents programmes de financement pour les logements sociaux et abordables. Groupe de ressources techniques Entraide Habitat Estrie

(Serge Vaillancourt, directeur du développement)

Démystifier les programmes de financement disponibles pour le logement communautaire. Comment s'y retrouver dans les multiples programmes de financement et à qui s'adresser lorsque nous avons un projet en tête ?

Les Groupes de ressources techniques (GRT) et l'Association des groupes de ressources techniques (AGRTQ) : Une expertise de 40 ans.

Il y a 25 GRT au Québec développant des coopératives, des OBNL d'habitation ou du non lucratif. Ceux-ci sont des interfaces entre le groupe promoteur du projet, les professionnels de la construction et les programmes gouvernementaux. Plus de 85 000 logements communautaires réalisés, dont plus de 34 000 avec le défunt programme AccèsLogis.

Résumé

Cet atelier visait à mieux connaître les différentes sources de financement dédiées au développement de logements sociaux et abordables. Ce sont plus d'une vingtaine de programmes de financement qui ont été présentés, et autant d'acronymes, provenant à la fois du gouvernement fédéral et provincial, de l'association des GRT et de nombreux autres acteurs québécois et canadiens. Le succès des projets repose sur un usage réfléchi et stratégique de ces nombreux fonds qui possèdent tous leurs propres exigences d'accessibilité et de reddition de compte.

Riches de leur expertise en la matière, les experts du GRT se positionnent comme une interface entre les groupes promoteurs, les programmes de financement et les professionnels et partenaires nécessaires à la réussite et l'aboutissement de projets.

Les échanges avec les participants ont mis en évidence les transformations issues de la fin du programme AccèsLogis, notamment à travers la complexité de naviguer à travers de multiples programmes rendant l'accompagnement pour la réussite des projets encore plus exigeant, augmentant davantage la pression sur les équipes.

Il a également été fait mention de l'importance de l'implication municipale pour la réussite des projets, forçant les équipes municipales à redoubler de créativité pour se doter des moyens de soutenir les initiatives sur leur territoire. Un défi particulièrement concret dans les plus petites municipalités rurales. Les municipalités peuvent s'impliquer notamment en donnant des crédits de taxes ou des terrains. Plusieurs pistes de solutions ont été mentionnées, notamment via la coopération régionale et le partenariat avec des OBNL et des Coops d'habitation déjà établie.

Bref, la complexité du système de financement pour mener à bien des projets de logements sociaux et abordables nécessite plus que jamais de travailler en réseau et de mobiliser les expertises.

Présentation : [Comment s'y retrouver dans les différents programmes de financement pour les logements sociaux et abordables.](#)

Entraide Habitat Estrie - Groupe de ressources techniques. Contact [FCHE](#)

Les GRT sont des entreprises d'économie sociale vouées au développement de l'habitation communautaire. Leur intervention vise l'amélioration des conditions d'habitation des ménages à faible et modeste revenu, et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Atelier 3 : Développer des logements étudiants et avoir un impact sur la disponibilité de logements dans la collectivité. UTILE : Unité de travail pour l'implantation de logements étudiants

(Élise Tanguay, directrice des affaires publiques)

Une entreprise d'économie sociale spécialisée en logement étudiant. Le coût des logements a un impact direct auprès de la population étudiante. L'augmentation du nombre d'étudiant.e.s aux études supérieures accentue la demande en matière d'accessibilité aux logements. Le modèle de l'UTILE permet de répondre à un besoin particulier et favorise la réussite éducative tout en ayant un impact sur la disponibilité des logements dans la collectivité.

Les étudiants sont à la fois les victimes et les bourreaux de la crise du logement. La rotation fréquente de locataire-étudiant facilite la hausse du loyer, influençant ainsi le coût des loyers de certains secteurs.

Le logement représente la plus grosse facture pour les étudiants universitaires : 70 % des étudiants devront se loger, parfois même dans la ville voisine, et ce, dû au taux d'inoccupation des logements. Évidemment, cela représente de nouveaux enjeux pour ces municipalités (habitations et transports)

Cette grande clientèle (300 000 environ) aux revenus modestes se concentre généralement au cœur des villes : stratégie fréquemment utilisée, la colocation a un impact direct sur les familles, car les plus grands logements ne sont plus disponibles. Autre phénomène : la surpopulation (ex. 3 pers. partageant un appart d'une seule chambre!)

Avec la formule de l'UTILE, les villes y voient rapidement des intérêts et des impacts importants. Plusieurs fédérations collégiales, et professionnelles s'y intéressent également. Toutefois, il existe encore beaucoup d'enjeux d'acceptabilité sociale. La sensibilisation et l'appui fort des élus sont des éléments clés pour la réussite de ce type de projet.

L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) est la seule entreprise d'économie sociale qui se spécialise en logement étudiant à l'échelle du Québec, de l'étude à la gestion des immeubles.

L'UTILE s'est inspirée des nombreuses initiatives d'habitation en économie sociale ailleurs dans le monde pour concevoir **un modèle de logement étudiant abordable propre au Québec.**

Riche de plusieurs enquêtes menées sur le logement étudiant, l'UTILE appuie la planification des nouveaux projets sur la demande, les besoins et la répartition de la population étudiante sur **l'ensemble du territoire québécois.**

Cette expertise amène l'organisme à **collaborer avec de multiples acteurs** de l'habitation communautaire, du mouvement étudiant et de l'enseignement supérieur à travers le Canada.

Ce modèle démontre qu'il s'agit d'une richesse pour la collectivité, un gage de résilience.

Cela vient normaliser le coût des loyers, contrer la spéculation.

Un des objectifs de l'UTILE est la construction rapide et la faible contribution des fonds publics par le biais de l'utilisation de prêt mezzanine (ex. : mise de fonds UTILE : 10 % + prêt FTQ immobilier: 15 % = 25 %. Ce qui constitue la mise de fonds pour obtenir un prêt hypothécaire)

Présentation: [Développer des logements étudiants](#)

UTILE: Notre mission consiste à développer et à gérer des projets de logements étudiants abordables en plus de promouvoir l'accès au logement pour la population étudiante et d'étudier ses habitudes résidentielles.

Atelier 4 : Un chez-soi pour la vie: les OSBL de services continus, un modèle et une alternative viable au RPA ? Réseau bon voisinage

(Isabelle Richard, Directrice du développement - Volet habitation pour aînés) (André Plouffe, fondateur) Coop Autonomie Chez-soi en Haute-Yamaska

Cet atelier a mis de l'avant le modèle d'habitation développé par le Réseau bon voisinage qui offre une solution pour vivre et vieillir chez soi grâce à l'arrimage avec les entreprises d'économie sociale en aide à domicile du Québec. Face au vieillissement accéléré de la population, il est primordial d'augmenter l'offre de logement abordable pour les aînés.e.s de la classe moyenne et faible et ainsi réduire le risque d'appauvrissement. L'atelier prend exemple sur le projet pilote qui se déroule à Granby.

Le Réseau bon voisinage, c'est la création d'un milieu de vie abordable, convivial et solidaire qui permet aux personnes âgées de 55 ans et plus de la classe moyenne à plus modeste qui sont trop « riches » pour avoir accès aux logements sociaux et communautaires, mais trop « pauvres » pour se payer une place en RPA traditionnelle. Pour eux, accéder à une RPA privée ne fait que gruger leur patrimoine économique dans une conjoncture où le coût de la vie augmente et que les revenus diminuent avec l'âge. **Quand on pense qu'il y a 7 RPA sur 8 qui sont privées... quelle est la place pour nos aînés de la classe moyenne?**

C'est une nouvelle approche pour soutenir les aînés vers le maintien à domicile avec du soutien en aide et en soins de santé bio-psycho-sociale, tout en faisant partie d'un milieu de vie dans leur communauté. C'est une pratique et une expertise alternatives de l'habitation et de l'aménagement pour les aînés où ils peuvent bénéficier de services adaptés à leur état, au fil du temps, en demeurant et participant à leur milieu de vie de leur communauté.

Les forces et bienfaits d'un tel projet

- Ancré dans les communautés et à l'écoute des besoins de celle-ci.
- Une prestation de service de maintien à domicile, intégrés et évolutive grâce aux réseaux des EESAD (entreprises d'économie sociale en aide à domicile) et la gériatrie sociale.
- En lien direct avec les services déjà existants dans la communauté.
- Ça permet de renforcer le tissu social, sortir de l'individualisme et retourner à des valeurs collectives.
- Offre une mixité de typologie de logements pour créer des milieux de vie diversifiés, ouverts et inclusifs, avec une partie du bâtiment dédiée aux services et activités requis par les locataires, mais également par la communauté environnante.
- Ça permet une circulation, des échanges entre les deux mondes qui se côtoient et un partage intergénérationnel en mutualisant différents services.
- Un milieu de vie sécurisant, stimulant et inclusif qui favorise une vie active et le maintien de la santé des aînés.
- C'est de donner des choix et de la liberté aux personnes aînées.

Ce type de projet comme la **Coop Autonomie Chez-soi en Haute-Yamaska** permet de développer un esprit de bienveillance, une dynamique sociale d'entraide et de complicité qui permet de mettre en valeur la participation des aînés et renforcer le tissu social.

Présentation : [Un chez-soi pour la vie: les OSBL de services continus.](#)

Réseau bon voisinage : *Le Réseau bon voisinage vise à offrir un milieu de vie convivial qui se distingue des résidences privées et des résidences de type institutionnel.*

Atelier 5 : Logements sociaux et itinérance: réintégration sociale et prévention de l'itinérance.

Coopérative l'Autre-Toit et le projet Appart (Sandy Tremblay, directrice)

La Coop de Solidarité l'Autre-Toit vise à fournir du logement permanent avec soutien communautaire à des personnes itinérantes ou à risque d'itinérance. La Coop de Solidarité voit à rendre accessibles les services nécessaires pour favoriser la réintégration sociale de personnes dont la vulnérabilité est due à des problèmes sociaux et de santé d'une grande complexité (problèmes de santé mentale, de santé physique, de dépendance, difficultés financières, instabilité, désaffiliation sociale, etc.). La Coop met également en œuvre le projet Appart qui consiste à offrir un accompagnement et un soutien (au locataire et au propriétaire) dans la recherche et l'installation en logement privé.

La **Coopérative l'Autre-Toit** possède 4 immeubles avec un total de 46 logements subventionnés (25 % du revenu) à Sherbrooke. Les Logements s'adressent aux personnes seules ayant un parcours d'itinérance. Ce sont des logements de qualité et la liste d'attente varie de 6 mois à 5 ans. Les locataires doivent être recommandés par un partenaire (ex.: Chaudronnée de l'Estrie) et être en situation d'itinérance chronique, à risque de récurrence et qui ne se maintiendrait pas en logement privé. Les locataires sont autonomes et la coopérative visite les logements deux fois par année. Du soutien communautaire est aussi offert afin de faciliter le vivre-ensemble dans leur milieu de vie, dans leur communauté, favorisant ainsi le maintien en logement. Les locataires font face à diverses problématiques en santé mentale ou en dépendance, etc. Il y a 4 intervenants sociaux dans la coopérative pour un ratio de 1:15. Les locataires sont constitués au tiers par des femmes et au deux tiers par des hommes. La consommation est tolérée dans leur logement. On demande aux locataires de s'impliquer dans la coopérative par le biais des assemblées d'immeubles, des corvées communautaires et d'implications individuelles. Les retombées qu'on peut observer d'une telle initiative vont de la solidarité résidentielle à la reprise du pouvoir sur leur vie, la responsabilisation et la collaboration entre les différents acteurs. Le visage de l'itinérance étant changeant, on projette un prochain projet de résidence pour personnes âgées avec services de soutien.

La Coopérative l'Autre-Toit gère également le projet APPART. Deux intervenantes sont présentes dans le milieu de vie et offrent un soutien et accompagnement dans la recherche de logement. Elles sont en relation avec les propriétaires de logements privés et collaborent avec ces derniers pour favoriser le maintien en logement. Elle offre un soutien de 6 mois avec possibilité de les rappeler au besoin. Plus d'une centaine de placements sont réalisés annuellement. Le fait que la Coopérative l'Autre-Toit est également propriétaire et gestionnaire d'immeuble permet de bien comprendre les enjeux des propriétaires et d'être à l'écoute, et ce, tout en répondant aux besoins des personnes locataires.

La Coopérative gère aussi deux autres projets, soit les projets Maintien et Jeunesse. Ces deux projets visent à favoriser le maintien en logement pour des clientèles différentes. On veut ici prévenir les mises à la rue. Ainsi, elle peut prendre des ententes de paiement ou de dépôt de garantie selon la situation et cela jusqu'au remboursement de la totalité des montants dû aux propriétaires.

Les principaux enjeux liés aux types d'interventions précédemment mentionnées sont que, dans un premier temps, les intervenantes n'ont aucun contrôle sur la stabilité des personnes et le maintien de bonnes relations avec les propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles. La rétention des employées est aussi un défi puisque constamment elles doivent faire face à la détresse humaine et à des situations de crise. Le succès de ce type de projets est possible grâce aux personnes exceptionnelles qui y travaillent.

Présentation : [Logements sociaux et itinérance: réintégration sociale et prévention de l'itinérance.](#)

[La Coop de Solidarité l'Autre-Toit](#) vise à fournir du logement permanent avec soutien communautaire à des personnes itinérantes ou à risque d'itinérance de la région sherbrookoise.

RÉSUMÉ DES DISCUSSIONS EN SOUS-GROUPES ET PLÉNIÈRE DU JEUDI 23 NOVEMBRE 2023.

Encore une fois, lors de cette deuxième journée de colloque, des initiatives fort inspirantes ont été présentées. Cette journée a par ailleurs permis de constater que la crise du logement affecte des couches particulières de la population, que ce soit la clientèle étudiante, les personnes itinérantes ou les personnes âgées. Il est toutefois rassurant, comme on l'a souligné dans les pages précédentes, de voir que des solutions originales existent pour traiter des enjeux spécifiques à chaque réalité.

Cette seconde journée nous a permis aussi de voir une autre approche de collaboration entre le secteur privé et le secteur coopératif. Collaboration qui permet de créer et de mettre à la disposition de ceux et celles qui en ont besoin des logements abordables tout en favorisant une mixité sociale.

Ce fut également une occasion de prendre conscience que l'Estrie peut compter sur des professionnels aguerris en matière de développement de projets de logements sociaux et abordables, et ce, grâce à l'atelier animé par Entraide Habitat Estrie. Cet atelier nous a permis de prendre la mesure de la complexité des programmes existants au plan provincial et fédéral!

Enfin, les discussions en sous-groupes de l'après-midi ainsi que la plénière ont cette fois-ci davantage porté sur les **apprentissages** lors de ces deux journées de colloque, ainsi que sur **les attentes** des personnes participantes **quant aux suites à donner** audit colloque.

Les personnes qui ont participé au colloque étaient unanimes, la variété des ateliers et la pertinence des initiatives présentées étaient indéniables. Le fait de se rencontrer régionalement autour de l'enjeu social majeur qu'est le logement permet de constater que, malgré l'ampleur de la crise, des solutions existent et elles sont à notre portée. Des contacts ont été pris lors du colloque et permettront de faire cheminer des projets dans plusieurs MRC de l'Estrie.

Les gens ont aussi retenu qu'il est possible de travailler avec une diversité d'acteurs dans un but

commun, dans ce cas-ci, l'émergence de logements sociaux et abordables. Que ce soit avec le secteur coopératif à but non lucratif ou privé, nous avons tous intérêt comme collectivité, comme société, à regrouper nos forces.

Tel que souligné lors de la première journée, on souhaite que le milieu politique prenne le pas avec la société civile estrienne afin de collaborer à l'émergence de projets de logements sociaux et abordables, et ce, en faveur du développement social et économique de toutes les communautés estriennes.

Ces deux journées de colloque ont réellement stimulé la volonté de travailler collectivement sur l'enjeu du logement. Les attentes suivantes ont été formulées au Réseau estrien en développement social.

- Entretien la conversation régionale sur l'enjeu du logement.
- Organiser une seconde rencontre pour faire le point sur l'évolution de la situation du logement après un an et ainsi contribuer à maintenir et développer des liens au plan régional.
- Déterminer des cibles (%) de logements sociaux et abordables au plan régional.
- Sensibiliser la TME et les élu.e.s à l'importance de leur implication politique en matière de logements sociaux et abordables et de la nécessaire concertation locale et régionale en la matière.
- Favoriser le développement de liens entre le secteur privé et communautaire en matière de développement de logements sociaux et abordables.
- Informer les participants au colloque de l'émergence de projets issus du colloque dans les différentes MRC.

CONCLUSION

On l'a souligné à quelques reprises au cours de ces deux journées de rencontres, l'accès à un logement de qualité et à un coût raisonnable (30 % du total des revenus) est la prémisse au développement social et économique des individus et des communautés. Les coûts consacrés par les ménages pour se loger influent directement sur la qualité de vie de ces derniers. Quand tous les jours, dans nos médias, on constate l'accroissement de la demande dans les banques alimentaires, l'augmentation de l'itinérance visible dans les municipalités, les problèmes croissant en santé mentale, notamment chez nos jeunes, il faut se rappeler que ces problématiques sont en grande partie liées à la part trop grande que certains ménages consacrent à se loger.

La Dre Samson, directrice de la direction de la santé publique de l'Estrie, nous a rappelé en début de colloque que le droit au logement est un droit fondamental. Par conséquent, nous avons un devoir comme individus, organisations, élu.e.s, institutions, d'œuvrer à ce que nos concitoyens et concitoyennes aient accès à un logement abordable et salubre.

Pour bien des gens, cette crise du logement semble impossible à résorber. Pourtant, ce colloque a démontré que des solutions sont possibles, multiples, accessibles et qu'elles ont déjà fait leurs preuves. C'est à nous tous de développer nos collaborations, nos concertations locales, régionales et intersectorielles afin de faire émerger des solutions viables dans chacun de nos milieux. Il faut mettre notre intelligence collective en action. Qu'on soit du secteur communautaire, privé, politique, économique, institutionnel, nous avons tous un rôle à jouer pour faire de nos collectivités des milieux de vie où tous et toutes y trouvent leur place.

Annexe 1 : Réseau estrien en développement social

Mission

Mobiliser les acteurs estriens du développement social afin qu'ils s'engagent et mettent à profit leurs expertises diversifiées, en complémentarité de l'action locale, en vue d'un plus grand impact au regard de l'amélioration des conditions de vie et de l'inclusion sociale de la population.

Vision

Être une force stratégique en développement social qui contribue au développement d'une population en santé, scolarisée et engagée par son approche intégrée et concertée.

Territoire couvert

Le territoire couvert est celui de la région administrative de l'Estrie.

Principes directeurs

- L'intégration des enjeux dans un continuum de vie des personnes
- L'action intersectorielle
- La subsidiarité
- Un leadership partagé, diversifié et engagé
- Le renforcement de la capacité d'agir individuelle et collective des acteurs locaux et régionaux du territoire

Rôles et mandats

1. Mobiliser

- Susciter un engagement durable des acteurs locaux et régionaux autour d'une vision et de cibles communes.
- Assurer la cohésion et la synergie territoriale.

2. Outiller

- Encourager le développement d'une compréhension commune des problématiques et des enjeux territoriaux.
- Maintenir une veille stratégique concernant l'évolution du développement social.
- Soutenir l'échange et la réflexion entre les acteurs dans une perspective d'amélioration des pratiques.
- Favoriser l'accès et l'utilisation optimale des ressources et expertises existantes.
- Stimuler des actions et des projets concertés, novateurs et porteurs de résultats.
- Contribuer au développement d'une culture de l'évaluation des actions en développement social.

3. Communiquer et influencer

- Assurer la diffusion et la circulation de l'information.
- Porter un message unifié afin de sensibiliser et influencer les décideurs et leurs instances.

Annexe 2: Pour poursuivre la réflexion

[Le logement: Un levier pour améliorer la santé des femmes et le bien-être des femmes en Estrie](#)

[Une application pour tout savoir sur son propriétaire, c'est possible?](#)

[Évincés: Les aînées contre-attaquent](#)

[Dernière enquête annuelle sur le prix des logements à louer du RCLALQ](#)

[Une pénurie de logements au passé comme au présent](#)

[Stratégie d'habitation de Longueuil](#)

[Le droit au logement est protégé par la Charte des droits et libertés de la personne](#)

[Logement et immigration : attention aux raccourcis.](#)

[L'économie sociale au service du logement](#)

[Étude économique : l'impact du logement communautaire sur la productivité](#)