

ACTES DU COLLOQUE

2^e
ÉDITION



ACCESSIBILITÉ AUX LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES EN ESTRIE

Présenté par



RÉSEAU ESTRIEN EN
DÉVELOPPEMENT
SOCIAL

En collaboration avec



PÔLE
D'ENTREPRENEURIAT
COLLECTIF - ESTRIE

Réseau d'affaires à valeur ajoutée

CRÉDITS:

Coordination et organisation du colloque sur l'accessibilité aux logements sociaux et abordables en Estrie (2e édition)

Marco Labrie, directeur, Réseau estrien en développement social (REDS) appuyé par Geneviève Rheault, Axel Klein, Shany Ménard, Amélie Hudon, Guillaume Brien, Manuel Grosset

Animation / introduction des ateliers en avant-midi

Mélissa Rivard, Présidente du REDS, directrice générale de la CDC Memphrémagog

Jinny Mailhot, administratrice REDS, directrice générale de la CDC du Haut-Saint-François

Émilie Drouin, administratrice REDS, directrice générale de la CDC Coaticook

Joélyne Théorêt, agente de développement, Pôle d'entrepreneuriat collectif de l'Estrie

Amélie Hudon, agente de développement, CDC Memphrémagog

Guillaume Brien, directeur général, Groupe de ressources techniques, Entraide Habitat Estrie

Animation / Café du monde

Joélyne Théorêt, agente de développement, Pôle d'entrepreneuriat collectif de l'Estrie

Animation des ateliers / Café du monde

Mélanie Lacroix, organisatrice communautaire, Direction de santé publique de l'Estrie

Marie-Ève Cardin, organisatrice communautaire, Direction de santé publique de l'Estrie

Charles Coulombe, organisateur communautaire, Direction de santé publique de l'Estrie

Mélissa St-Cyr Morin, organisatrice communautaire, Direction de santé publique de l'Estrie

Catherine Lussou, organisatrice communautaire, Direction de santé publique de l'Estrie

Mathieu Charland-Faucher, organisateur communautaire, Direction de santé publique de l'Estrie

Geneviève Rheault, Agente de planification de programmation et de recherche (APPR), Direction de santé publique de l'Estrie

Geneviève Trépanier, Agente de planification de programmation et de recherche (APPR), Direction de santé publique de l'Estrie

Karine Picard, agente de recherche, Observatoire Estrien en développement des communautés

Gédéon Verreault, coordonnateur politique, Réseau québécois en développement social

Annie Lamontagne, citoyenne

Préparation et impression des cocardes

Mélanie Paquette et Karine Picard, observatoire estrien en développement des communautés

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières	3
Avant-propos	4
Mot de bienvenue : Madame Mélissa Rivard, présidente du Réseau estrien en développement social.....	5
Résumé des présentations en ateliers	6
Atelier 1 : PAX Habitat - Un nouveau concept d’habitation communautaire Isabelle Comiré, Directrice générale.....	6
Atelier 2 : Coopérative de solidarité Holocie Jean-François Arsenault Président directeur général	6
Atelier 3 : Si on faisait du droit au logement abordable une valeur prioritaire et pérenne dans notre MRC? Valérie Bibeau, chargée de projets en habitation, L’Entrée Coaticook	7
Atelier 4 : Synergies habitation et climat : agir avec intention, agir avec cohérence Adam Mongrain - Directeur habitation - Vivre en ville	7
Atelier 5 : Fonds régional de démarrage en habitation et Société immobilière estrienne Groupe Entraide Habitat Estrie Guillaume Brien, DG	8
Atelier 6 : Les obligations communautaires, un effet de levier dans les projets en habitation Stéphanie Hinton, présidente - Hélène Sactouris, directrice générale Cohabitat Nidazo.....	8
Présentation réalisée en plénière.....	9
Portrait sommaire du logement en Estrie.....	9
Conceptualiser un projet collectif en habitation	10
Conclusion.....	11

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.).

Le REDS a organisé la [première édition](#) du Colloque sur l'accessibilité aux logements sociaux et abordables les 22 et 23 novembre 2023. Suite à ce premier événement public, une série d'actions ont été mises en oeuvre pour assurer un suivi des propositions issues de ces deux (2) journées de délibérations:

- Tenue de quatre (4) rencontres du Comité régional sur l'accessibilité au logement.
- Obtention d'un soutien financier de la Direction de santé publique de l'Estrie pour soutenir la concertation régionale en logement.
- Création d'un [outil](#) pour amorcer la réflexion sur la mise en place d'un projet d'habitation à but non lucratif.
- Mise en place d'une formation pour [conceptualiser un projet](#) en logement à but non lucratif.
- Entente sur une [définition commune](#) du logement abordable.

La [deuxième édition](#) du colloque sur l'accessibilité aux logements sociaux et abordables s'est tenue, quant à elle, le 19 novembre 2024. En plus de pouvoir assister à des ateliers présentés en avant-midi, les participantes et participants au colloque ont échangé et réfléchi sur des pistes d'actions collectives favorisant la concertation et la collaboration entre les différents acteurs et actrices en logement. Les thèmes suivants ont été abordés:

1. Défis et barrières dans la collaboration entre acteurs et actrices du milieu
2. Rôles et responsabilités des différents acteurs et actrices en logement
3. Partage des ressources (mutualisation)
4. Innovation et co-construction
5. Canaux de communication et outils communs pour les acteurs et actrices en logement.

À partir de la [récolte des idées phares](#) qui ont émergé de la séance de l'après-midi, le REDS verra au cours des prochains mois à traduire celles-ci en pistes d'actions régionales pour favoriser l'accessibilité au logement.

Enfin, cette deuxième édition du colloque sur l'accessibilité aux logements sociaux et abordables a, encore une fois, réuni plus d'une centaine de personnes issues du milieu municipal, institutionnel, communautaire et de l'habitation collective. C'est donc dire qu'il y a un intérêt réel à ce que des actions collectives en matière d'accessibilité aux logements émergent sur l'ensemble du territoire estrien. C'est pourquoi le REDS continuera d'animer la concertation régionale sur l'enjeu de l'accessibilité au logement.

MOT DE BIENVENUE

Bonjour à toutes et à tous et bienvenue à cette 2e édition du Colloque sur l'accessibilité aux logements sociaux et abordables en Estrie. Nous sommes très heureux de vous accueillir aujourd'hui.

J'aimerais souligner la présence de quelques représentantes et représentants politiques de la région qui passeront la journée avec nous pour réfléchir aux pistes de solutions à mettre en œuvre pour favoriser l'accessibilité à des logements réellement abordables pour les citoyens et citoyennes de l'Estrie.

Mme Laura Pagé, représentante du député d'Orford M. Gilles Bélanger, M. Éric Deslauriers, représentant de Mme Geneviève Hébert, députée de Saint-François, M. Julien Fontaine-Binette, représentant de Mme Christine Labrie, députée de Sherbrooke et Mme Johanne Gauvin, directrice du bureau de la députée de Brome-Missisquoi Isabelle Charest.

Merci de vous joindre à nous.

C'est avec grand plaisir que le Réseau estrien en développement social vous a concocté la programmation du colloque d'aujourd'hui. Cette activité, je tiens à le souligner, est rendue possible grâce à l'appui financier de la Direction de santé publique de l'Estrie. Ce matin, nous aurons l'occasion de découvrir et de nous inspirer de projets de logements réalisés dans la région de l'Estrie et ailleurs au Québec. Je remercie nos conférenciers et conférencières qui sont avec nous aujourd'hui pour nous partager leurs expériences.

L'après-midi quant à elle sera consacrée à réfléchir et élaborer collectivement des pistes d'actions qui permettent de favoriser l'émergence de logements abordables à but non lucratif dans notre région. Ces réflexions sont d'autant plus nécessaires que, comme vous le savez déjà, nous vivons une crise d'abordabilité au logement. Ce qui signifie que même si de nouveaux logements sont construits, ceux-ci ne sont pas nécessairement accessibles aux familles, aux personnes seules, aux personnes âgées ou aux familles monoparentales à faible et moyen revenu.



Madame Mélissa Rivard, présidente du Réseau estrien en développement social

Le logement est la pierre angulaire du développement social. Le pourcentage des revenus consacrés à se loger a un impact direct sur les conditions de vie de la population. Comme l'a révélé le dernier Bilan Faim 2024, les Banques alimentaires peinent à répondre à la demande parce que les gens doivent consacrer une part trop importante de leur revenu pour se loger. Cette situation a un impact direct sur la santé mentale et le bien-être de la population ainsi que sur la réussite éducative de nos enfants.

En Estrie seulement, il faut garder à l'esprit qu'au cours de la dernière année il y a eu une hausse de 46 % des personnes qui occupent un emploi qui ont recours à l'aide alimentaire et 87 % des personnes utilisatrices sont des locataires.

Nous devons donc, collectivement, trouver des solutions pour atténuer la crise du logement. C'est ce que vous invite à faire le Réseau estrien en développement social aujourd'hui.

Bon colloque !

RÉSUMÉ DES PRÉSENTATIONS EN ATELIERS

Dans les pages qui suivent, vous trouverez un résumé de chacune des présentations offertes en plénière ainsi que celles dispensées par nos conférenciers et conférencières lors des ateliers de l'avant-midi. Lorsque disponibles, les présentations PowerPoint sont mises à votre disposition via l'hyperlien se trouvant sous le résumé.

Atelier 1 : PAX Habitat - Un nouveau concept d'habitation communautaire

Isabelle Comiré, Directrice générale

PAX Habitat est un organisme à but non lucratif regroupant 102 logements destinés aux aînés autonomes et semi-autonomes ainsi qu'un centre de la petite enfance (CPE) qui accueille 70 enfants. Ce milieu de vie valorise l'entraide et l'implication citoyenne, ce qui favorise une cohabitation harmonieuse entre religieuses, laïcs, enfants et aînés. Initié par deux communautés religieuses de femmes, PAX Habitat a pour objectif de répondre de manière novatrice aux enjeux actuels que vivent les personnes aînées, soit d'offrir des logements accessibles et abordables pour les aînés à faibles et modestes revenus ainsi qu'un continuum de services et de soins de santé, et ce, jusqu'en fin de vie.



→ [Pax habitat : Un milieu de vie et de rencontres plurigénérationnel](#)

→ [Site web Pax Habitat](#)

Atelier 2 : Coopérative de solidarité Holocie

Jean-François Arsenault Président directeur général

Holocie Coop est un émulateur d'équité des chances qui a pour objectif principal de contribuer à la communauté par trois champs d'expertise, soit l'habitation, l'alimentation ainsi que l'entrepreneuriat collectif. Les racines du nom de la coopérative proviennent d'holocratie, une vision du management qui fonde sa pratique sur l'intelligence collective. Holocie Coop déploie actuellement ses efforts dans le projet Le Médina qui offre 66 logements abordables et l'hébergement d'un organisme communautaire ainsi que sur le projet L'Horizon de 16 logements abordables. Ce dernier s'adresse notamment aux jeunes sortants de la DPJ. Holocie travaille sur l'émergence de 300 autres logements en Estrie.



→ [Holocie coop de solidarité & habitations holocie](#)

Atelier 3 : Si on faisait du droit au logement abordable une valeur prioritaire et pérenne dans notre MRC?

Valérie Bibeau, chargée de projets en habitation, L'Entrée Coaticook

C'est la question que la SADC, la MRC et la CDC de Coaticook se sont posée. La réponse : L'Entrée, un OBNL en habitation abordable pour notre territoire. Notre vision : garantir à chaque citoyen·ne un logement décent, adapté à ses revenus et à ses besoins. Concrètement, nous agissons en acquérant, entretenant et gérant des multilogements pour influencer positivement le marché de l'habitation local, afin qu'il reflète les besoins réels des locataires. À travers notre projet d'immobilier collectif, nous souhaitons offrir un milieu de vie inclusif et durable, permettant à chacun·e d'évoluer dans un environnement respectueux et abordable. Ensemble, nous bâtissons une communauté où l'accès au logement est un droit, et non un privilège.



L'ENTRÉE

Engagement territorial pour un réseau équitable d'espaces de vie

→ [Si on faisait du droit au logement abordable une valeur prioritaire et pérenne dans notre MRC?](#)

Atelier 4 : Synergies habitation et climat : agir avec intention, agir avec cohérence

Adam Mongrain - Directeur habitation - Vivre en ville

Qu'on le veuille ou pas, toutes nos politiques climatiques sont en fait des politiques en habitation. Qui doute qu'il va rester un climat sur terre après notre passage? Le climat change, mais ce n'est pas un problème pour le climat... c'est un problème pour la population! Mais l'inverse est aussi vrai: nos politiques en habitation sont des politiques climatiques. L'usage du foncier que nous réservons à nos maisons a des impacts directs et immédiats sur la durabilité et la résilience de nos milieux aux changements climatiques. Dans le cadre de cette présentation, nous proposons un exercice de cohérence: reconnaître qu'il n'y a pas de distinction utile à faire entre nos efforts en habitation et nos efforts en environnement, et agir pour nous donner des politiques climatiques qui protègent et assurent l'habitabilité de notre territoire, de notre environnement.



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

→ [Synergies habitation et climat : agir avec intention, agir avec cohérence](#)

→ [Site Web Vivre en ville](#)

Atelier 5 : Fonds régional de démarrage en habitation et Société immobilière estrienne Groupe Entraide Habitat Estrie

Guillaume Brien, DG

Présentation de projets visant à constituer un fonds régional (2 millions) et créer une société immobilière estrienne qui permettront d'une part de financer le démarrage de projets en logement à but non lucratif dans l'ensemble des MRC de l'Estrie et d'autre part, de gérer ces projets en habitation, s'il n'existe pas déjà de porteurs de projets dans le territoire.



→ [Fonds régional de démarrage en habitation et Société immobilière estrienne](#)

Atelier 6 : Les obligations communautaires, un effet de levier dans les projets en habitation

Stéphanie Hinton, présidente - Hélène Sactouris, directrice générale Cohabitat Nidazo

Cohabitat Nidazo est un organisme à but non lucratif développant un cohabitat sur un terrain de 46 acres à Frelighsburg, dans Brome-Missisquoi. Sa mission est de créer un environnement de vie unique qui encourage le partage des ressources, l'inclusion sociale et une préservation maximale des milieux naturels qui font la beauté du village. En 2022, Nidazo a mené une grande campagne d'obligations communautaires auprès de ses membres et a réussi à amasser les 1 200 000 \$ nécessaires afin de faire l'acquisition des lots qui accueilleront le projet.



→ [Les obligations communautaires, un effet de levier dans les projets en habitation](#)

→ [Guide pour les souscripteurs en obligations communautaires hiver 2024](#)

→ [Site Web Nidazo](#)

PRÉSENTATION RÉALISÉE EN PLÉNIÈRE

Portrait sommaire du logement en Estrie

Dre Stéphanie Lanthier-Labonté, direction de santé publique de l'Estrie, Marie-Étienne Melançon, JFVL urbanisme & environnement, Karine Picard, Observatoire estrien en développement des communautés

La présentation sur l'accessibilité au logement en Estrie dresse un portrait alarmant de la situation régionale, mettant en lumière des enjeux critiques liés au logement et à la démographie. L'explosion des prix des maisons unifamiliales (+120 % en dix ans) contraste avec une hausse bien plus modeste des revenus des ménages (+63 %), rendant l'accès à la propriété hors de portée pour 72 % des ménages. Les loyers ont également fortement augmenté, notamment à Sherbrooke (+43 % entre 2019 et 2023), exacerbant la pression sur un marché locatif déjà en déséquilibre, avec des taux d'inoccupation inférieurs à 3 % depuis 2019.

Cette crise du logement affecte particulièrement les ménages vulnérables : près du quart des locataires dépensent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger, et 7 % y consacrent plus de 50 %. En parallèle, l'Estrie fait face à un vieillissement marqué de la population, avec 31 % des ménages âgés de 65 ans ou plus en 2021, et une surreprésentation des petits

ménages (74 % comptent une ou deux personnes). Ces tendances démographiques s'accompagnent d'une augmentation visible de l'itinérance, ainsi que d'un déficit de logements adéquats et abordables.

Les conséquences sur la santé sont multiples, notamment en termes de bien-être mental et de santé communautaire.

→ [Portrait sommaire du logement en Estrie](#)



Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
de l'Estrie - Centre
hospitalier universitaire
de Sherbrooke

Québec



oedc

Observatoire estrien du développement
des communautés

Conceptualiser un projet collectif en habitation

Cynthia Collette, directrice générale, Pôle d'entrepreneuriat collectif de l'Estrie

Bien que les projets collectifs d'habitation aient une grande importance pour les communautés qu'ils desservent, il s'agit de démarches exigeantes et complexes. Afin d'aider les équipes entrepreneuriales à partir sur de bonnes bases, le Pôle d'entrepreneuriat collectif de l'Estrie s'associe au Réseau estrien en développement social (REDS) pour proposer un parcours sur la conceptualisation d'un projet collectif en habitation.

En plus de proposer des ateliers d'accompagnement en cohorte aux équipes entrepreneuriales, nous tiendrons plusieurs séances de formations et inspirations s'adressant également aux acteur.ices du milieu afin qu'ils et elles puissent s'approprier des modèles collectifs en habitation et en savoir plus sur comment les soutenir.

→ [Conceptualiser un projet collectif en habitation](#)

PÔLE
D'ENTREPRENEURIAT
COLLECTIF • ESTRIE



Réseau d'affaires à valeur ajoutée



CONCLUSION

La deuxième édition du Colloque sur l'accessibilité aux logements sociaux et abordables a une fois de plus démontré la complexité de cet enjeu. En rassemblant une diversité d'acteurs du milieu municipal, institutionnel, communautaire et de l'habitation collective, l'événement a permis de réaffirmer que l'accessibilité au logement est une condition essentielle pour garantir des conditions de vie dignes à tous les citoyens et citoyennes de notre région.

Les réflexions et échanges lors de cette journée ont permis d'identifier des pistes concrètes pour renforcer la concertation et la collaboration entre les parties prenantes. Les thèmes abordés, tels que le partage des ressources, l'innovation, et les outils communs, ont souligné la nécessité d'approches intégrées et adaptées pour répondre aux défis actuels. Les présentations inspirantes de projets novateurs, par nos conférenciers et conférencières, illustrent qu'il est possible d'agir avec audace et efficacité pour créer des projets d'habitation collective assurant l'accessibilité à long terme au logement.

Au-delà des constats alarmants, notamment en termes de précarité croissante des locataires et des impacts sociaux qui en découlent, ce colloque a permis de consolider des engagements communs. La collaboration intersectorielle demeure une clé essentielle pour répondre aux enjeux structurels du logement en Estrie. Il s'agit désormais de traduire ces idées en actions régionales concrètes, dans une optique de durabilité et d'équité.

Le Réseau estrien en développement social continuera d'assurer un rôle de catalyseur dans cette dynamique, et ce, en favorisant la mobilisation collective. Nous remercions chaleureusement l'ensemble des participants et participantes ainsi que nos partenaires pour leur contribution précieuse. Ensemble, nous pouvons construire un avenir où chaque personne, quel que soit son revenu ou sa condition, peut accéder à un logement abordable et de qualité.