

L'habitation communautaire, levier de mixité sociale

Des tensions se font régulièrement sentir autour de la mixité sociale dans les quartiers en renouvellement des grandes villes. Sa préservation est au cœur de bien des débats portant sur la ville que nous souhaitons, en particulier celui du logement (son coût, sa rareté et son entretien). L'habitation communautaire fait partie des réponses proposées. Comment peut-elle contribuer à maintenir la diversité de populations vivant dans la métropole?

» EDITH CYR

L'habitation communautaire, qui fournit des logements locatifs abordables pour des ménages à faible ou moyen revenu, se développe sur le territoire québécois depuis presque 40 ans. Source d'innovation, elle est en mesure de répondre aux enjeux de mixité sociale par le biais d'interventions ciblées, à différentes échelles et sur différents plans, soit financier, territorial, patrimonial et architectural ainsi qu'auprès de catégories de population, etc.

L'habitation communautaire a pour objectif de dépasser le cadre du logement pour créer des « milieux de vie » avec une place pour tous et pour permettre aux personnes les moins fortunées de vivre là où elles le souhaitent, dans le quartier qui leur convient. Elle a su prouver depuis longtemps sa capacité à préserver ou à accroître les différentes fonctions données aux quartiers, – la mixité urbaine – et de ce fait la mixité sociale. Les modèles d'habitation et d'immobilier communautaires n'ont cessé d'évoluer au fil des décennies pour mieux répondre

aux besoins des usagers et usagères et pour mieux s'intégrer dans un territoire.

Des solutions de logement variées

L'habitation communautaire, comme son nom l'indique, est issue des communautés. Sa conception et sa réalisation se font en concertation avec les milieux (les citoyens et citoyennes, les organismes communautaires, les élus et élues). Ainsi, dès son émergence, au stade même du financement ou des plans, l'habitation communautaire vise à répondre aux besoins des personnes auxquelles elle est destinée. Des loge-



COOP OCTEAU/NET

ments pour familles seront plus spacieux, situés au rez-de-chaussée, et bénéficieront probablement d'un accès direct à une grande cour. Des appartements pour personnes âgées seront généralement associés à une salle communautaire ou à une salle à manger où seront proposés des services de repas et d'animation pour pallier la légère perte d'autonomie et l'isolement. Des personnes souffrant d'une déficience ou d'un problème de santé auront une chambre ou un studio dans un édifice qui comprendra également des locaux pour l'organisme communautaire qui les accompagne dans leur quotidien, etc.

L'habitation communautaire offre donc des solutions de logement variées à des segments de population aux profils très différents, ce qui fait en sorte que chacun possède, même en pleine ville, un lieu de vie adapté à sa situation personnelle, selon ses finances, sa condition physique ou autre.

Ainsi, l'OBNL Cité des Bâisseurs et la coopérative d'habitation Le Chalutier, situés dans le même bâtiment à Pointe-Saint-Charles, ont rendu des logements accessibles à plus d'une centaine de personnes âgées de 65 ans et plus en légère perte d'autonomie et à une quinzaine de familles.

Maintenir l'abordabilité des logements

Les interventions de construction, de rénovation ou de transformation menées dans le cadre des projets d'habitation communautaire permettent de revaloriser des terrains désaffectés, des

immeubles en mauvais état ou insalubres, ou un patrimoine vieillissant. C'est le cas du projet de Maison Providence, l'ancien couvent des Sœurs de la Providence dans Ville-Marie, un

bâtiment que la congrégation ne pouvait plus entretenir. Actuellement en transformation, il va accueillir d'ici quelques mois des organismes de l'économie sociale à la recherche de nouveaux

QUELQUES NOTIONS DE BASE

Au Québec, le logement communautaire est une formule distincte du logement public ou HLM. Alors que ce dernier est propriété de l'état, le logement communautaire est la propriété soit des occupants, regroupés en coopérative, soit d'un organisme à but non lucratif qui représente ces occupants. Les logements peuvent s'adresser à des familles, des personnes seules, à des personnes âgées en légère perte d'autonomie ou des personnes ayant des besoins particuliers en habitation (par exemple des itinérants, des femmes ou des jeunes victimes de violence, etc). Les coopératives et les OSBL d'habitation intègrent des ménages à faible et moyen revenu, alors que les HLM n'hébergent que des ménages à très faible revenu.

Les nouveaux logements communautaires qui voient le jour sont presque tous financés par le programme AccèsLogis Québec (ACL), qui favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées. L'aide financière accordée par l'entremise de ce programme prend la forme d'une subvention de la Société d'habitation du Québec (SHQ) correspondant à la moitié des coûts admissibles¹. La contribution minimale exigée du milieu (municipalité, MRC, communauté) varie de 5 à 15 %. Le reste du financement est assumé par les occupants à travers un prêt hypothécaire que l'organisme promoteur contracte auprès d'une institution financière agréée pour compléter le financement; il s'agit d'un emprunt sur 35 ans. Celui-ci est garanti par la SHQ.

Les loyers maximums ne doivent pas dépasser 95% du loyer médian dans la région. Pour un logement d'une chambre à coucher, ces loyers peuvent varier de 518 à 746\$. Pour un logement de trois chambres à coucher, cela va de 691 à 972\$ selon la région. Les ménages les plus défavorisés peuvent bénéficier d'une aide pour assumer ces loyers.

¹ Dans le cas de certains projets, le financement est partagé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La signature numérique pour les membres de l'OUQ



Les membres de l'OUQ peuvent rejoindre les **13 000 autres professionnels** qui utilisent déjà la signature numérique de Notarius pour :



Authentifier et protéger leurs documents importants



Améliorer la **productivité** et la **sécurité** de leur travail



Réduire leurs **coûts** et leurs **empreintes environnementales**



Ordre des Urbanistes du Québec

Contacts :
ventes@notarius.com
1 888 588-0011

www.notarius.com



DENIS TREMBLAY

bureaux, des logements pour personnes âgées autonomes venant du quartier et des chambres pour personnes âgées nécessitant des soins de santé.

Les opportunités foncières que constituent les terrains vacants ainsi que les patrimoines industriel, institutionnel ou religieux sont autant d'occasions de permettre, au moins en partie, le développement du logement communautaire, assurant ainsi que la mixité sociale s'installe ou demeure dans les quartiers, et de laisser aux habitants le choix d'y rester. En effet, les secteurs centraux sont soumis à des pressions immobilières entraînant une hausse importante des loyers. Or, les projets d'habitation communautaire sont retirés du marché privé; ils viennent augmenter un parc immobilier locatif géré collectivement par des membres de coopératives ou de conseils d'administration d'organismes à but non lucratif. Ces personnes sont à la fois locataires et propriétaires de ces ensembles et peuvent ainsi décider des hausses de loyer. À l'abri de la vente des logements et de tout autre effet spéculatif du marché, l'abordabilité des loyers du logement communautaire est maintenue sur le long terme, évitant par là-même le départ des populations les plus vulnérables, qui autrement ne pourraient plus payer leur loyer, du fait de son augmentation.

Nouvelle tendance, l'inclusion dans les grands développements

Les coopératives d'habitation en plex ou de quelques dizaines d'appartements

sont répandues dans le paysage québécois depuis des décennies. À Montréal, une nouvelle tendance apparaît, encouragée par la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, adoptée par Montréal en 2005. Il s'agit de projets communautaires *multifonctions* réalisés *en inclusion*, lors de projets de requalification. Ce sont généralement des développements de grande envergure : sont associés au projet d'habitation communautaire des locaux pour des services (bureaux pour acteurs de l'économie sociale, CPE, etc.), le tout s'intégrant au sein d'un ensemble résidentiel privé (condominiums). Des personnes de tous âges, de toutes conditions sociales, vivant ou travaillant sur le site, ont ainsi l'opportunité de bénéficier à la fois d'un espace qui leur est propre et de zones communes favorisant les rencontres et les contacts. Cette organisation du territoire jette ainsi les bases d'un milieu de vie dynamique et solidaire, et donc d'une cohésion sociale accrue.

Ce changement d'échelle était perceptible dès la révision du plan d'urbanisme en 2004, qui a recensé plus de 20 grands secteurs à transformer tels que l'ancien hippodrome Blue Bonnets, ou le secteur de l'ancienne gare de triage d'Outremont, investi par l'Université de Montréal. Ces grands sites devraient céder la place à de nouveaux quartiers. Cependant, une fois que la transformation aura été effectuée, l'enjeu sera de relier ces quartiers renouvelés à leur environnement.

Les groupes de ressources techniques en habitation communautaire comme Bâtir son quartier gardent en tête les petites entreprises, les regroupements d'entrepreneurs locaux, les petits producteurs culturels à qui il faut réserver des surfaces dans les projets de redéveloppement afin de conserver leur présence dans les quartiers.

À titre d'exemple, le site de l'ancien Tri Postal (Bassins du Nouveau Havre dans la Petite-Bourgogne) va accueillir dans les prochains mois un ensemble de logements communautaires (des OBNL et des coopératives d'habitation), du logement abordable développé par la Société d'habitation et de développement de Montréal, du résidentiel privé (condominiums), des commerces et un « Carrefour de la création », qui est un espace communautaire artistique développé en partenariat avec le Regroupement économique et social du Sud-Ouest.

Les besoins de l'habitation communautaire

Le développement social et économique d'une collectivité passe par la création de milieux de vie inclusifs, mixtes socialement et mixtes dans leurs fonctions, un défi qui est constamment relevé par l'habitation communautaire. En revanche, certaines conditions sont essentielles à son développement : l'habitation communautaire a besoin de ressources et d'appuis pour voir le jour. Cela prend surtout des volontés politiques (pérennité des investissements gouvernementaux dédiés, réglementations particulières et autres mesures facilitantes telles que des réserves de terrain) et des organisations-conseils tels que les groupes de ressources techniques pour accompagner les projets. Par ailleurs, si l'habitation communautaire pose les bases d'une cohabitation harmonieuse ou d'une bonne cohésion sociale, nous sommes également collectivement et individuellement responsables d'un « bien-vivre ensemble ». Nous avons tous un rôle à jouer si nous souhaitons partager la ville : se parler et s'accepter pour développer des relations plus riches et plus denses dans nos quartiers. ✨

Edith Cyr évolue dans le réseau de l'habitation communautaire depuis plus de 30 ans. Elle dirige l'entreprise d'économie sociale et groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, en plus de présider l'Association des groupes de ressources techniques du Québec depuis 2001. Mme Cyr siège également au conseil d'administration du Fonds québécois de l'habitation communautaire.