



*Association des groupes de ressources techniques du Québec*

---

CONSULTATION PUBLIQUE SUR  
LES CONDITIONS DE VIE DES AÎNÉS

L'habitation communautaire :  
un milieu de vie pour les aînés, à connaître et à développer

Octobre 2007

---

## **TABLE DES MATIÈRES**

- 1. Présentation de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec**
- 2. Notre intérêt pour la consultation sur les conditions de vie des personnes âgées**
- 3. Bienfaits du logement communautaire pour les aînés**
  - 3.1 Logements de qualité à prix abordable pour aînés à faible et modeste revenus
  - 3.2 Plus qu'un logement : un milieu de vie
  - 3.3 Un habitat géré par des organisations démocratiques
  - 3.4 Des services de soutien communautaire
- 4. Le soutien gouvernemental au développement du logement communautaire est essentiel**
  - 4.1 De nouveaux budgets pour poursuivre le développement de l'habitat communautaire
  - 4.2 Une planification pluriannuelle
  - 4.3 Un arrimage à consolider
- 5. En guise de conclusion**

## **1. L'ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (AGRTQ)**

L'AGRTQ est un regroupement sans but lucratif de vingt-quatre groupes de ressources techniques (GRT) répartis sur l'ensemble du territoire québécois.

L'AGRTQ, en partenariat avec plusieurs regroupements d'organismes du milieu et avec la Société d'habitation du Québec, contribue de manière importante à l'élaboration, au maintien et à l'amélioration des différents programmes d'aide au logement communautaire (coopératives et organismes sans but lucratif en habitation). Nos liens étroits et constants avec nos membres nous assurent une connaissance dynamique des besoins en logements et des caractéristiques du développement immobilier communautaire au Québec.

Nous siégeons et participons activement aux travaux des organisations suivantes :

- Fonds québécois d'habitation communautaire
- Alliance de recherche université-communauté en Économie sociale (ARUC-ÉS)
- Chantier de l'Économie sociale

Nous sommes également membre de :

- Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC)
- Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU)
- Regroupement inter-organismes pour une politique familiale au Québec (RIO)

### **Nos membres : les groupes de ressources techniques (GRT)**

Depuis 1975, les GRT ont été un apport essentiel au développement du logement communautaire au Québec. Notons qu'une partie de ces logements est réalisée pour répondre spécifiquement aux besoins des aînés à faible et modeste revenus. Nés des grands mouvements de revitalisation des quartiers des années '70 et surtout de la volonté des milieux de prendre le contrôle de leurs conditions d'habitat, les GRT sont rapidement devenus la pierre angulaire du développement local en terme de logement communautaire. Ils ont contribué à la réalisation d'environ 50 000 logements coopératifs et sans but lucratif, sur l'ensemble du territoire québécois. Les GRT interviennent autant sur l'aspect immobilier, financier et associatif du développement.

Les GRT accompagnent également les organismes dans le développement de projets d'acquisition et de rénovation d'immeubles destinés à loger des associations communautaires et sans but lucratif et dans le développement de centres de la petite enfance.

Les GRT agissent auprès des ménages locataires à revenu faible ou modeste. Ils ont développé une approche collective et communautaire. Elle est collective parce que centrée sur un groupe et les personnes qui le composent et communautaire du fait qu'elle est issue d'une volonté du milieu et est axée sur la recherche d'un rayonnement et d'un effet multiplicateur dans l'environnement.

Cette approche, basée sur le contrôle démocratique, permet aux résidents et aux communautés de prendre collectivement des décisions concernant leur habitat. Elle vise l'autonomie et la prise en

charge (empowerment) en ce qui concerne les conditions de logement. Elle repose sur la primauté de l'humain et sur un objectif de création d'une richesse collective qui pourra profiter à plusieurs générations de résidents.

## **2. NOTRE INTÉRÊT POUR LA CONSULTATION SUR LES CONDITIONS DE VIE DES PERSONNES ÂNÉES**

Depuis plus de trente ans, les conditions d'habitat des aînés à faible et modeste revenus préoccupent notre réseau et sont le moteur d'une part importante de nos réalisations. En réponse aux besoins exprimés par des citoyens et regroupements d'aînés, nous avons réalisé avec eux des centaines de projets d'habitation communautaire destinés aux personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie, et ce, partout au Québec. Nous avons développé une expertise en immobilier communautaire que nous croyons utile et pertinente pour intervenir dans le cadre de la présente consultation et plus spécifiquement et uniquement en ce qui concerne la question des milieux de vie.

## **3. BIENFAITS DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE POUR LES ÂNÉS**

Les piètres conditions de logement des locataires peu nantis ont motivé la création des premiers GRT. L'approche choisie pour améliorer la situation de ces ménages ne porte pas uniquement sur l'aspect physique du milieu de vie mais bien sur l'habitat dans son ensemble. Il s'agit de stimuler et de participer à la création de logements de qualité accessibles financièrement aux ménages à revenu faible ou modeste. Il s'agit aussi de concevoir et de bâtir des lieux sécuritaires en terme d'occupation quotidienne et dans le temps, à l'abri de la spéculation ; des milieux pris en charge démocratiquement par leurs occupants, par les communautés ; des logements communautaires propriétés de coopératives et d'organismes à but non lucratif en habitation.

Au fil du temps, le Québec s'est enrichi d'un parc immobilier communautaire comprenant quelques 56 520 logements dont environ 18 213 sont spécifiquement destinés aux personnes aînées. Trente ans plus tard, nous croyons que cette formule en habitation est gagnante et que son développement doit être poursuivi pour répondre aux besoins importants des aînés du Québec. C'est donc sous l'angle de la description des bienfaits du logement communautaire que nous désirons intervenir et suggérer de privilégier cette avenue.

### **3.1 Logements de qualité à prix abordable pour aînés à faible et modeste revenus**

Le logement joue un rôle central dans l'exercice d'une citoyenneté active. Il est «à la fois le poste budgétaire le plus lourd et un bien qui revêt dans la vie des personnes une signification physique et symbolique particulièrement importante.[...] l'exercice du droit à un logement renvoie non seulement à un logement physique décent, mais à un logement apte à permettre l'intégration de tous dans le courant majoritaire de la vie sociale et culturelle»<sup>1</sup>

La situation économique est préoccupante pour une part importante de la population aînée au Québec. Le document de consultation indique que « Chez les personnes de 65 ans ou plus, un

---

<sup>1</sup> A. Ledoyen et M. Gagnon, Les interventions dans le domaine du logement : une pierre angulaire de la lutte à la pauvreté et l'exclusion, Mémoire de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse présenté à la Commission de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale, octobre 2002, p.12, 30 et 31.

---

propriétaire sur sept débourse 30% ou plus de son revenu pour se loger, alors que près d'un locataire sur deux est dans cette situation. »<sup>2</sup> Un ménage âgé qui consacre plus de 30% de ses revenus pour se loger aura, dans bien des cas, de la difficulté à rencontrer ses autres postes budgétaires importants tel que l'alimentation et les services de soutien.

Les coopératives et les organismes sans but lucratif en habitation ont pour objectif de loger leurs locataires dans un logement de qualité et à un prix abordable pour eux. Ces organismes apportent une réponse concrète au besoin des ménages locataires aînés qui sont dans une situation économique précaire. L'apport des coopératives et des OSBL en habitation est important et devrait être reconnu et soutenu.

### **3.2 Plus qu'un logement : un milieu de vie**

Les projets d'habitation communautaire sont développés et gérés en vertu de valeurs d'entraide et de solidarité. Ils sont élaborés par et pour les communautés et en réponse aux besoins exprimés par ces dernières. Au Québec, dans certaines régions au prise avec le décroissement de la population et la dévitalisation des milieux, des coopératives et des OSBL d'habitation développés par les citoyens permettent aux aînés de ces localités de vieillir au sein de leur communauté et de continuer à y contribuer. En l'absence de ce type de ressource, plusieurs personnes doivent s'exiler pour trouver un logis correspondant à leurs besoins et à leur capacité de payer en terme de services.

Dans un projet immobilier communautaire la vie sociale est encouragée et stimulée. L'appartenance à une communauté d'entraide participe à contrer l'isolement qui est trop souvent le lot des aînés. Le document de consultation indique que «[...] c'est parmi les personnes aînées que l'on trouve la plus forte proportion de la population n'ayant pas un niveau élevé de soutien social.»<sup>3</sup> Le sentiment de sécurité que procure le fait d'être entouré de voisins qui se connaissent, qui s'entraident et qui se rassemblent autour d'un projet collectif est sans aucun doute renforcé pour les personnes qui habitent les projets coopératifs et sans but lucratif en habitation.

### **3.3 Un habitat géré par des organisations démocratiques**

Le document de consultation précise que « La qualité des services offerts dans les milieux de vie substituts occupe une place de plus en plus importante dans les préoccupations des citoyens. »<sup>4</sup> Le logement communautaire constitue un milieu de vie ouvert en ce que les résidents, les communautés, les familles et aussi l'État sont à même de constater la qualité du projet, de poser des questions et de s'impliquer pour que ces lieux soient appropriés et de qualité.

En vertu des programmes gouvernementaux qui ont permis de développer le parc immobilier communautaire et des lois qui encadrent les coopératives et les OSBL, la gestion des habitations communautaires est participative et démocratique. Il s'agit à notre avis de caractéristiques fondamentales dont les vertus méritent d'être connues et reconnues en ce que :

- Elles donnent une voix aux résidents de ces habitations – un contrôle sur leur environnement ;

---

<sup>2</sup> Les conditions de vie des personnes aînées. Un enjeu de société, une responsabilité qui nous interpellent tous, Gouvernement du Québec, 2007, page 7.

<sup>3</sup> Document précité note 2, page 21.

<sup>4</sup> Document précité note 2, page 24.

---

- Elles sont garantes de pérennité en ce qui concerne les objets poursuivis par l'association qui sont de loger adéquatement et à un prix abordable les ménages à faible et modeste revenus – soit un projet économique à des fins sociales ;
- Elles préservent ces logements de la spéculation.

Ces projets ont été appuyés par l'État et sont liés par des conventions d'exploitation. Ils sont donc imputables, même s'ils sont gérés localement et de façon décentralisée. Cette transparence nous apparaît importante pour assurer une qualité de services aux résidents aînés, parfois vulnérables.

### **3.4 Des services de soutien communautaire**

La majorité des projets d'habitation communautaire pour aînés offre des services de soutien communautaire aux résidents. Il s'agit d'une gamme de prestations élaborée en fonction des milieux et qui ont pour objectif de soutenir l'autonomie résidentielle des personnes. Ces services sont habituellement collectifs en ce qu'ils s'adressent à tous les locataires. Il peut s'agir de repas servis en salle à manger communautaire, d'activités de loisir diverses, de services d'urgence tel la disponibilité d'une personne surveillante 24H et 7 jours, d'un mécanisme d'appel d'urgence dans les logements, d'activités d'échanges intergénérationnels, etc. Dans un souci d'ouverture au milieu, les activités communautaires sont souvent offertes à la collectivité environnante.

Plusieurs résidences travaillent également en concertation avec les services communautaires, sociaux et de santé de leur milieu pour faciliter la prestation de services par ces organismes à leur locataires.

## **4. LE SOUTIEN GOUVERNEMENTAL AU DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE EST ESSENTIEL**

### **4.1 De nouveaux budgets pour poursuivre le développement de l'habitat communautaire**

Pour toutes les caractéristiques décrites dans les lignes précédentes, le logement communautaire nous semble un outil essentiel à la disponibilité des milieux pour répondre aux besoins des aînés à faible et modeste revenus. Cette forme d'habitat repose sur l'implication bénévole des personnes et des communautés pour sa gestion et son exploitation. Grâce à l'implication citoyenne, des milieux de vie stimulants sont disponibles partout sur le territoire québécois.

Les besoins pour de nouveaux logements sont très présents. Notre réseau reçoit régulièrement de nouvelles demandes d'accompagnement. Chaque année, les GRT travaillent environ 8000 nouveaux logements pour tous types de ménages, dont les aînés.

Pour réaliser ces logements, les communautés ont besoin de nouveaux budgets du gouvernement du Québec. À ces budgets, s'ajoutent des contributions du milieu, majoritairement les municipalités, et des organismes d'habitation eux-mêmes sous forme d'emprunt hypothécaire. Le programme AccèsLogis existant est un bon outil. Ses budgets seront bientôt épuisés et une nouvelle contribution sera nécessaire pour poursuivre le développement du logement communautaire. Nous espérons que le rapport qui émanera de cette consultation comportera une recommandation en ce sens et reconnaîtra l'apport important du logement communautaire pour améliorer les conditions de vie des personnes aînées à faible et modeste revenus.

## **4.2 Une planification essentielle**

Le développement immobilier, communautaire ou non, est une activité complexe. Sa planification et son déploiement nécessitent plusieurs mois voir des années. Il est essentiel pour mener à bien ce développement concerté que les budgets soient connus et disponibles sur plusieurs années, idéalement cinq ans. La Société d'habitation du Québec et ses villes mandataires pour le programme AccèsLogis reconnaissent l'importance de cette planification sur plusieurs années. Une recommandation en ce sens serait des plus constructives.

## **4.3 Un arrimage à consolider**

Les OSBL et les coopératives d'habitation pour aînés sont des milieux de vie qui interpellent deux réseaux. Soit celui de l'habitation et celui de la santé et des services sociaux. Ces deux secteurs gouvernementaux travaillent depuis plusieurs mois à l'adoption d'un cadre national sur le soutien communautaire en logement social. Ce cadre de collaboration nous apparaît fort important pour consolider l'arrimage entre les différents intervenants concernés. Aucun budget n'a encore été annoncé pour mettre en œuvre ce maillage et financer convenablement et de manière récurrente le soutien communautaire. Nous souhaitons pouvoir compter sur l'appui de la Ministre responsable des aînés pour que ce cadre et les sommes nécessaires à sa mise en œuvre soient bientôt annoncés.

### **EN GUISE DE CONCLUSION**

En guise de conclusion, nous rappelons nos réflexions de façon succincte :

- Les organismes de logement communautaire offrent une réponse concrète aux besoins de logement de qualité et à prix accessible pour les ménages aînés à faible et modeste revenus ;
- Les coopératives et les OSBL d'habitation sont des milieux de vie sécuritaires, porteurs d'entraide et de solidarité qui contribuent à lutter contre la pauvreté et l'exclusion ;
- Le logement communautaire est une formule démocratique et ouverte gérée par et pour les résidents des communautés ;
- Le programme AccèsLogis est un outil de développement pertinent et efficace pour répondre aux besoins des ménages locataires à faible et modeste revenus dont les aînés. Ses budgets ont besoin d'être rapidement renouvelés sur une base pluriannuelle ;
- Les aînés en logement communautaire profitent généralement de services de soutien favorisant leur autonomie résidentielle et leur bien-être ;
- Ces services de soutien interpellent les secteurs de l'habitation et de la santé et commandent un meilleur arrimage. Ce maillage est en voie d'être défini dans le cadre national sur le soutien communautaire en logement social ;
- Des budgets suffisants et récurrents sont nécessaires pour financer ces services de soutien communautaire ;
- Le logement communautaire est une réponse efficace aux préoccupations en lien avec les milieux de vie, exprimées dans le document de consultation, il mériterait d'être mieux connu et reconnu.