



Association des groupes de
ressources techniques du Québec

Le logement social et communautaire : un investissement qui rapporte au Québec

Étude des retombées socio-économiques
des programmes de la Société
d'habitation du Québec



Crédits

La présente étude a été réalisée pour le compte de **l'Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ)**.

Nous tenons d'abord à souligner le travail rigoureux et l'engagement du **collectif d'expert-es-conseil spécialisé**, qui a piloté l'analyse des retombées économiques et sociales et assuré la conception des activités de communication. Grâce à leur expertise, leur sens de la pédagogie et leur capacité à mettre en lumière des enjeux complexes, ce collectif a permis de produire des résultats solides, accessibles et porteurs pour l'avenir du logement social et communautaire au Québec.

Nous remercions chaleureusement les membres du **comité avisé**, composé des bailleurs de fonds de l'étude. Leur appui, tant sur le plan stratégique que financier, a permis de poser un cadre clair et ambitieux à la démarche. Leur implication active tout au long du processus a contribué

à orienter les travaux avec pertinence et à assurer leur alignement avec les réalités du terrain.

Nous saluons par ailleurs l'apport précieux du **comité de partenaires**, composé d'un grand éventail de personnes et d'organisations qui ont généreusement partagé leur expertise, leur expérience et leur vision. Par leurs perspectives complémentaires et leurs réflexions éclairantes, elles ont contribué à la dimension documentaire de l'étude, facilité les contacts, et suggéré des candidat-es aux entretiens et en offrant leurs conseils pour le recrutement des participant-es.

Enfin, nous remercions tout particulièrement les **intervenant-es de milieu** ayant contribué à la collecte de témoignages par le biais du sondage et des entretiens. Leur rôle fondamental d'intermédiaires entre les citoyen-nes et les programmes ou soutiens liés au logement a permis de recueillir une parole riche, ancrée dans la réalité, et essentielle à la compréhension des enjeux abordés.

Réalisation de l'étude

Martin St-Denis, M.Sc. – Coop interface
Émilie Dazé, M.A. – Chercheure indépendante

Collaboration

Magdalena Morales Brizard, M.Sc. – Chercheure indépendante
Benoit J. Gagné, M.Sc. – Chercheur indépendant
Philippe Leclerc, M.Adm. – Coop interface

Révision, soutien à la coordination administrative et aux communications

COPTICOM, Stratégies et Relations publiques

Couverture :

*Coopérative d'habitation des Bassins du Havre.
Photo de Denis Tremblay.
Gracieuseté de Bâtir son quartier.*

Comité avisé



Association des groupes de ressources techniques du Québec



CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION



FHCQ
FÉDÉRATION DE L'HABITATION
COOPÉRATIVE DU QUÉBEC



Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)
Caisse d'économie solidaire Desjardins

Comité des partenaires

Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT)

Sébastien Parent-Durand et Émile Fiset

Association des ressources intermédiaires d'hébergement du Québec (ARIHQ) et Société Emmanuel-Grégoire

Carl Veilleux

Caisse d'économie solidaire Desjardins

Violaine Ouellette et Julie Poulin

Centre Intégré de santé et des services sociaux (CISSS) du Bas-Saint-Laurent

Alexandrine Boucher, Camille Dodeler et Gabrielle Lemarier Saulnier

Centre de transformation du Logement communautaire

Luc Labelle

Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal

Sophie Goudreau et Catherine Robichaud

Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)

Sandra Turgeon

Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ)

Patrick Préville

Fédération des Maisons d'Hébergement pour Femmes au Québec (FMHF)

Gaëlle Guillaume

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

Chantal Desjardins et Clothilde Parent-Chartier

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Véronique Laflamme

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)

Antonio Ciarciaglino

Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

Laura Chartrand et Pierre-Luc Fréchette

Université du Québec à Montréal (UQAM)

Louis Gaudreau

Organisations ayant contribué à la collecte de données par sondage et entretien

Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention de milieu (ACHIM)

Accueil Bonneau

Action-Réinsertion/Le Sac à dos

Architecture sans frontières Québec (ASFQ)

Caisse d'économie solidaire Desjardins

Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)

Entrée chez soi Brome-Missisquoi

Ex aequo

Fédération des OBNL d'habitation de Montréal (FOHM)

Fonds de solidarité FTQ

Gestion des Trois Pignons

Interloge

Les Habitations Paul-Pratt

Logifem

Maison Lyse-Beauchamp

Mission Old Brewery

Observatoire des communautés noires du Québec

Observatoire québécois des Inégalités (OQI)

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

PAS de la rue

Projets Autochtones du Québec (PAQ)

Rayside Labossière

Réseau québécois des OBNL d'habitation (RQOH)

Société d'habitation des communautés noires (SHCN)

Société d'habitation du Québec (SHQ) - Couronne Nord de Montréal

Société Logique

Table nationale des Corporations de développement communautaire (TNDCDC)

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)

3 chercheur-es spécialisé-es

Table des matières

1 Sommaire	6
2 Mandat et approche	8
2.1 Mandat	8
2.2 Méthodologie	8
2.3 Organisation du rapport	13
3 Contexte	14
3.1 La Société d'habitation du Québec	14
3.2 Les programmes de la SHQ	15
3.3 L'accès au logement abordable en 2024	18
4 Survol des notions et définitions	29
4.1 La notion de pauvreté	29
4.2 Logement social	29
4.3 Logement communautaire	30
4.4 Logement social public (HLM et autres logements à loyers modiques)	30
4.5 OSBL d'habitation	30
4.6 Coopératives d'habitation	31
4.7 Soutien au logement	32
5 Les effets sociaux des investissements en logement social et communautaire : par-delà la disponibilité et l'accessibilité	34
5.1 Assurer l'autonomie physique des personnes : intégration sociale et économies de services	35
5.2 La stabilisation du logement directement liée à la mobilité socio-économique des personnes	36
5.3 Un meilleur accès aux services et programmes publics	40
5.4 Une assurance de sécurité matérielle	41
5.5 Structuration des finances et régularisation économique de ménages	43
5.6 La stabilité résidentielle favorisant la création et le maintien du tissu social	44
5.7 Les possibilités d'implication : un effet d'entraînement positif dans le milieu de vie	46
5.8 Éviter les surcoûts liés au mal-logement en général	47
5.9 Une assurance de sécurité physique pour des publics vulnérables	49
5.10 Sécurisation culturelle et communication efficace	50
5.11 Une protection contre l'exclusion sociale et la stigmatisation	51
6 Éléments relatifs à l'écosystème du logement social et communautaire et ses dynamiques	53
6.1 Le « sens » du logement et la « dignité » liée au logement	53
6.2 Les caractéristiques importantes d'un logement : par-delà l'abordabilité et la disponibilité	55
6.3 Le rôle névralgique des intervenant-es de milieux	58
6.4 La mixité sociale, toujours désirable ? Une complexité à prendre en compte selon les publics	61
6.5 Besoin d'une vision partagée du membrariat et d'une équité de participation dans les coops d'habitation	61
6.6 Invisibilité de certains publics	63
6.7 Autres facteurs qui rendent plus difficile l'exercice des droits en matière de logement	63
6.8 Des effets sociaux également au plan collectif	64

7 Les retombées économiques	65
7.1 Paramétrage des simulations de retombées économiques	65
7.2 Les estimations des retombées monétaires des investissements	66
7.3 Évaluation des économies pour l'État par l'effet préventif des effets sociaux	80
7.4 En résumé	81
8 Conclusion	83
8.1 À propos des impacts sociaux	83
8.2 À propos des impacts économiques	84
8.3 Vers une mobilisation générale de l'écosystème ?	86
Bibliographie	87
Annexe A Estimation des économies pour l'État des effets sociaux	90
Indicateur 1.1 Diminution du nombre d'hospitalisations	90
Indicateur 1.2 Diminution du nombre de transports ambulatoires	90
Indicateur 2.1 Augmentation de l'engagement communautaire et du bénévolat	91
Indicateur 2.2 Diminution des risques d'itinérance	91
Indicateur 3.1 Plus d'accès à des soins de santé primaire	92
Indicateur 4.1 Diminution des ordonnances de médicaments liés aux troubles anxieux	93
Indicateur 4.2 Diminution de la gestion des matières résiduelles liées aux déménagements excessifs	93
Annexe B Liste des personnes consultées par entretien ou sondage	94
Annexe C Informations spécifiques par public	96
Personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir	96
Personnes vivant avec des troubles de santé mentale	98
Personnes toxicomanes	99
Personnes avec troubles de santé physique ou une limitation fonctionnelle	100
Personnes de la neurodiversité	101
Personnes âgées	102
Femmes	104
Personnes de la diversité sexuelle et de genre	106
Personnes issues de l'immigration	108
Personnes des communautés noires et/ou racisées	110
Personnes des Premières Nations et Inuit	111
Personnes étudiantes	111
Annexe D Caractéristiques des logements vs publics concernés	113
Annexe E Tableaux de résultats des retombées économiques	118

1 | Sommaire

La présente étude propose une mise à jour des retombées sociales et économiques des investissements de la Société d'habitation du Québec (SHQ) en matière de logement social et communautaire. Elle s'inscrit dans la continuité des études réalisées par la firme AECOM en 2011 et 2013, et tient compte des résultats d'évaluation d'Aviseo Conseil (2023), tout en approfondissant l'analyse qualitative des effets sociaux sur les populations concernées.

Le rapport s'appuie sur **une approche rigoureuse et méthodologiquement intégrée**. Trois grandes phases structurent l'étude : d'abord, l'**identification des effets sociaux** découlant du soutien au logement social et communautaire ; ensuite, l'**estimation des effets économiques directs et indirects** des programmes ; et enfin, la **monétisation d'une partie des impacts sociaux** afin de chiffrer les économies réalisées par l'État. Cette démarche repose à la fois sur **une collecte de données qualitatives** – incluant des entretiens, un sondage et une analyse documentaire – et sur **des modèles économiques intersectoriels** produits à partir de données publiques et administratives.

La SHQ, organisme public relevant du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, soutient depuis plusieurs décennies des programmes de construction, de rénovation et d'aide financière pour assurer un meilleur accès au logement. Ces programmes sont classés en **trois grandes catégories** : ceux destinés aux **organismes** (offices municipaux, coopératives, OSBL), ceux liés à la **construction** et à la **rénovation**, et ceux offerts directement aux **ménages**. Les investissements dans ces volets ont connu une croissance notable au cours des dernières années. En 2023-2024, les programmes de soutien aux personnes – tels que les suppléments au loyer et les allocations-logement – ont représenté à eux seuls 900 millions de dollars. Le rapport documente également le contexte de crise dans lequel s'inscrit cette action publique. Le Québec fait face à **une pression croissante sur le marché du logement**, alimentée par la rareté des logements disponibles, une hausse accélérée des loyers et des besoins en logements abordables qui surpassent largement l'offre. La proportion de ménages en situation de « besoin impérieux » est passée de 6 % à 9,4 % entre 2016 et 2022, reflétant **une précarisation croissante**. L'accessibilité au logement est devenue un enjeu critique, tant pour les personnes à faible revenu que pour de plus en plus de ménages de la classe moyenne.

Au cœur de l'étude, **les effets sociaux observés sont nombreux et concernent plusieurs dimensions de la vie des personnes**. Les logements sociaux et communautaires contribuent d'abord à renforcer l'**autonomie physique** et l'**intégration sociale**, réduisant du même coup les hospitalisations et les recours aux services d'urgence.

Ils favorisent également la **stabilité résidentielle**, qui s'avère un levier essentiel de **mobilité socioéconomique**. En facilitant l'accès aux services publics, ces logements permettent une meilleure prise en charge des besoins de santé ou de formation, tout en garantissant un niveau de sécurité matérielle et physique essentiel pour les populations les plus vulnérables.

L'étude met aussi en évidence **des effets positifs sur les finances des ménages, leur participation sociale et la cohésion du tissu communautaire**. En s'ancrant dans des milieux de vie plus stables, les résident·es développent des liens sociaux durables et s'impliquent davantage dans la vie collective. Le logement devient ainsi **un vecteur d'émancipation**, mais aussi un facteur préventif contre l'itinérance, la stigmatisation et l'exclusion.

Les entretiens réalisés avec des acteurs de terrain, chercheurs, gestionnaires et membres de coopératives révèlent **l'importance des rôles joués par les intervenant·es et par l'écosystème communautaire**. L'impact des programmes va bien au-delà des unités construites : il se manifeste dans la capacité d'adaptation des projets, la mixité sociale durable, l'accompagnement personnalisé, ainsi que dans la reconnaissance de la dignité et des droits des résident·es. Toutefois, plusieurs défis subsistent, notamment en ce qui concerne l'invisibilisation de certains groupes, les obstacles systémiques à l'engagement communautaire, et la complexité des parcours d'accès au logement.

Sur le plan économique, l'analyse démontre que les investissements de la SHQ génèrent d'importantes retombées : en plus de contribuer au produit intérieur brut à hauteur de **près de 2,4 milliards de dollars** et de soutenir **26 588 emplois** dans plusieurs secteurs (construction, services professionnels, etc.), ces dépenses libèrent le **pouvoir d'achat des ménages bénéficiaires**, ce qui stimule la consommation. Par ailleurs, la monétisation de certains effets sociaux – tels que la diminution des hospitalisations ou des interventions d'urgence – permet d'estimer des **économies annuelles significatives de l'ordre de 354,9 M\$ pour les finances publiques**. Enfin, **les revenus fiscaux et parafiscaux et les économies pour l'État sur les programmes sociaux s'additionnent et surpassent les investissements annuels de la SHQ** en logement communautaire pour dégager, au net, environ **162,1 M\$ en 2023 - 2024** de fonds publics.

En somme, l'étude conclut que les programmes de logement social et communautaire mis en œuvre par la SHQ produisent **des retombées positives à la fois économiques et sociales**. Ils constituent **un levier stratégique d'action publique**

pour lutter contre les inégalités, améliorer la qualité de vie et favoriser la stabilité des communautés. L'approche préventive qu'ils incarnent, bien qu'encore sous-estimée dans les arbitrages budgétaires, s'avère **économiquement efficiente et socialement indispensable.** L'étude appelle à une mobilisation renforcée de l'ensemble de l'écosystème

du logement afin de répondre à l'ampleur de la crise actuelle et de bâtir des milieux de vie plus inclusifs et durables. Ces milieux de vie assurant sécurité et stabilité sont les fondements essentiels et incontournables d'une pleine participation économique et citoyenne.

2 | Mandat et approche

2.1 Mandat

Le Gouvernement du Québec ayant un rôle à jouer en termes d'accès à des logements abordables, l'Association des Groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) souhaite **mettre à jour une étude des retombées économiques des contributions de la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour démontrer l'importance des investissements en logement communautaire et social dans la vitalité économique du Québec.**

La première enquête sur les effets sociaux des investissements de la SHQ en logement social et communautaire a été commandée par l'AGRTQ. Cette démarche vise à mettre à jour l'étude des retombées économiques (2011) et sociales (2013) de la SHQ produite par la firme AECOM tout en tenant compte des constats d'une étude plus récente pour le compte du Regroupement des offices d'habitation du Québec produite par Aviseo Conseil (2023).

En ce qui a trait aux travaux produits par AECOM, la première étude visait à démontrer l'importance de ces investissements dans la vitalité économique du Québec, tandis que la seconde explorait plus en profondeur leurs impacts sociaux. Ces deux rapports d'AECOM couvraient plusieurs types de logements, incluant des investissements privés et un plus large éventail de publics concernés.

En 2023, Aviseo présentait à son tour une étude sur les impacts des investissements publics en logement social. Sa démarche repose sur un modèle d'équilibre général plus performant que le modèle d'entrée-sorties utilisé par AECOM. L'étude d'Aviseo (2023) actualise celles d'AECOM (2011 ; 2013) sur les investissements liés au logement social au sens des mandats octroyés aux offices municipaux d'habitation, en proposant une quantification plus précise et un éventail d'aspects plus large. Cependant, elle ne couvre que les investissements publics, les logements sociaux et leurs résidents actuels et potentiels.

2.2 Méthodologie

2.2.1 Une étude en trois phases

Une première phase de l'étude a permis d'identifier les effets sociaux associés à l'obtention d'un soutien au logement au sens large, ainsi que des observations sur l'écosystème du logement social et communautaire et ses dynamiques. Cette enquête a été l'occasion de recueillir des données de terrain afin de mieux documenter des effets sociaux bien réels, mais difficilement quantifiables d'un point de vue économique.

Une seconde phase de l'étude a permis de mettre en lumière les effets économiques de ces investissements, en termes de :

1. **Effet des programmes aux personnes et des dépenses d'exploitation** de la SHQ sur la demande finale de biens et services dans l'économie
2. **Investissements en immobilier** : issu des données sur les investissements immobiliers générés grâce aux programmes de la SHQ.
3. **Effets induits** par les deux premières estimations de retombées, c'est-à-dire, les dépenses de consommation générées dans l'économie par les salaires et rémunérations versées aux travailleurs.
4. **Pouvoir d'achat libéré pour les ménages locataires** des logements abordables dans leurs dépenses de consommation dans la demande finale (excluant les effets des programmes à la personne estimés à la première simulation).

Les retombées économiques comptabilisent également une évaluation des économies pour l'État issues des effets sociaux positifs des programmes de la SHQ en construction de logement social et communautaire, et ce, pour quatre des effets sociaux identifiés en phase 1. Les données issues de cette troisième phase sont intégrées en encadrés dans les sous-sections des quatre premiers effets sociaux présentés au chapitre 4 et reprises dans au chapitre 6 dans l'évaluation globale des retombées économiques. Elles sont présentées sous la forme de fiches complètes en Annexe A.

2.2.2 Méthodologie qualitative

C'est d'abord une méthodologie qualitative qui a guidé la collecte d'informations sur les effets sociaux des investissements de la SHQ dans le logement social et communautaire. **L'évaluation élargie de ces effets s'appuie sur l'expertise d'un vaste éventail d'intervenants du domaine de l'habitation.** Leur apport a été intégré grâce à une analyse approfondie de la documentation existante et à une collecte de données directement auprès de ces experts par entretien et sondage.

2.2.2.1 Rencontres de suivi et mobilisation des partenaires

Plusieurs organisations de l'écosystème du logement social et communautaire ont été sollicitées pour contribuer à la présente étude. Deux rencontres de suivi ont été l'occasion de rassembler un comité de partenaires. Lors de ces rencontres, les chercheur-es ont plus présenter l'état de leurs travaux, exprimer leurs besoins en matière de données

ou de recrutement de répondant·es, et répondre aux questions des partenaires. Ces derniers se sont mobilisés pour répondre à ces besoins en facilitant les contacts, en proposant des candidats·es aux entretiens et en offrant leurs conseils pour le recrutement des participant·es. Ils ont également pu contribuer à la dimension documentaire en déposant des documents dans un dossier numérique ouvert.

2.2.2.2 Exploration de la littérature

L'équipe de recherche a procédé à une première sélection de sources, dont l'analyse a guidé la production de la grille de recherche ainsi que le choix de l'approche adoptée pour rejoindre les intervenant·es interviewé·es et/ou sondé·es. Plusieurs organisations partenaires ont également contribué à la collecte de données documentaires en partageant des documents jugés pertinents. Il en résulte **une riche base documentaire**.

L'exploration de la littérature avait pour objectif d'identifier :

- (a) Les publics couverts par ces documents ;
- (b) Les indicateurs existants en lien avec ces publics et les aspects touchés.

Bien que toutes les sources aient été évaluées, elles n'ont été exploitées que partiellement dans le cadre de la présente étude. Il serait pertinent d'y revenir dans le cadre d'une revue de littérature approfondie, compte tenu du volume important d'études et d'articles publiés récemment sur le sujet.

Parmi les 70 documents recensés, **66** ont été analysés :

Origine des documents	29 issus de recherches scientifiques et académiques (chaires de recherche, universités, CIRANO, ÉNAP) ou d'instituts non partisans (CCPA, l'IRIS, Canadian Observatory on Homelessness, etc.) ; 25 provenant d'organismes sectoriels (ex. : OMH, SHQ, ACHRU, ROHQ, ACHAT, TIESS, Vivre en Ville, Shelter, CLPHA, Housing Europe, Pax Habitat, Toit d'abord, Interloge, FRAPRU, etc.) ; 5 d'organismes travaillant indirectement sur le terrain (ex. : INSPQ, CMHC, Statistique Canada, Gouvernement du Canada, Gouvernement du Québec, municipalités) ; 4 d'acteurs privés (ex. : CANCEA) ; et 4 de médias (ex. : Radio-Canada, The Conversation, balados, etc.)
Types de logements couverts	37 traitent du logement abordable ; 22 du logement communautaire ; 7 du logement social ; 7 du logement privé conventionnel ; et 30 abordent un sujet connexe.

2.2.2.3 Grille de recherche

Une grille de recherche structure la présente étude et sert de fondement aux formulaires d'entretien et de sondage. Elle a été élaborée à la lumière des données récentes sur les types de logements, les programmes, les publics concernés et les intervenants impliqués.

Cette grille vise à préciser les populations touchées et les aspects concernés en répondant à la question « **Sur qui et sur quoi portent les impacts des investissements dans le logement social et communautaire ?** » Elle bonifie et réorganise les indicateurs d'AECOM (2011) tout en intégrant de **nouveaux indicateurs quantitatifs et qualitatifs** liés aux besoins identifiés par l'exploration de la littérature.

2.2.2.3.1 Des effets sur quoi ?

Six grands axes d'effets ont été identifiés à partir d'une analyse des indicateurs recensés lors de l'exploration de la littérature :

- **Les conditions de vie ;**
- **L'intégration et la participation sociale ;**
- **La santé mentale et physique ;**
- **L'environnement et l'écosystème ;**
- **L'emploi et l'employabilité ;**
- **L'usage des services publics.**

Ces six axes ont été définis comme **des balises générales pour l'orientation de la discussion lors des entretiens et du sondage**. L'objectif de ces axes est d'éviter les réponses vagues en suscitant des témoignages précis et approfondis.

2.2.2.3.2 Des effets sur qui ?

L'analyse porte principalement sur les personnes vivant dans les logements sociaux (**HLM**) et communautaires (**Coopératives d'habitation, OBNL d'habitation**).

La majeure partie des personnes concernées par les investissements de la SHQ vivent en situation de pauvreté, une situation souvent combinée à d'autres identités, conditions et situations spécifiques.

Certains des publics qui sont appelés à vivre en logement communautaire ne sont pas nécessairement en situation de pauvreté au sens strict de la définition. En effet, les personnes vivant avec une limitation fonctionnelle sont en logement communautaire en raison de la faible disponibilité, sur le marché locatif, de logements adaptés à leur condition. Il faut nommer la présence en coopérative d'habitation de résident·es de longue date dont les revenus se sont améliorés avec le temps.

La grille de recherche a été conçue en considérant les changements survenus depuis plus de dix ans dans la manière d'aborder les personnes et les groupes vulnérables. Les groupes de population étudiés ont été sélectionnés et organisés selon une approche d'Équité, Diversité et Inclusion (ÉDI) et intersectionnelle.

Nous avons donc plus spécifiquement cherché à enquêter sur :

- Les personnes en situation d'itinérance ou à risque de l'être;
- Les personnes toxicomanes;
- Les personnes vivant avec des troubles de santé physique ou une limitation fonctionnelle;
- Les personnes vivant avec des troubles de santé mentale;
- Les personnes âgées;
- Les femmes;
- Les enfants et les familles;
- Les personnes de la diversité sexuelle et de genre;
- Les personnes des communautés noires ou racisées;
- Les personnes des Premières Nations et Inuit;
- Les personnes immigrantes.

La collecte de donnée a permis d'identifier d'autres groupes vulnérables qui sont mentionnés au fil du rapport.

Note importante : si nous avons utilisé l'approche intersectionnelle pour identifier les publics dont nous souhaitons documenter la réalité, l'analyse a permis de s'éloigner d'une classification selon l'identité de la personne bénéficiaire (âge, origine ethnique, capacités) pour ouvrir sur **une classification organisée selon les caractéristiques des logements qui répondent à des situations et des besoins liés à l'habitation. Ces caractéristiques sont transversales à plusieurs publics ou propres à un public spécifique.**

Considérations intersectionnelles et systémiques

Il est important de souligner que les individus peuvent appartenir à plusieurs groupes simultanément et que les impacts peuvent affecter plusieurs dimensions de leur expérience à la fois. Certaines personnes se retrouvent à l'intersection de plusieurs systèmes d'oppression, notamment dans les phénomènes d'instabilité résidentielle. Cette instabilité s'inscrit dans des dynamiques sociales marquées par des rapports de pouvoir et de privilège, rendant ces populations parfois moins visibles. Ces chevauchements font partie d'une réalité complexe, intersectionnelle et multifactorielle, où les inégalités structurelles influencent profondément l'accès et le maintien en logement.

Il est important de mentionner à ce propos que si la présente démarche s'inscrit dans une perspective intersectionnelle, **pour vraiment pouvoir la qualifier comme telle, une vraie analyse différenciée doit être réalisée par des spécialistes de la question**¹. La présente étude se positionne de sorte à pouvoir servir de base exploratoire à une telle démarche.

2.2.2.4 Collecte de données

Considérant l'échéancier et les ressources disponibles, il a été décidé de ne pas consulter directement les citoyens, mais plutôt d'interroger des personnes intermédiaires jouant un rôle clef entre les citoyens et les programmes et soutiens liés au logement.

Une diversité de répondant·es a été ciblée afin d'obtenir des perspectives variées, incluant :

- Fonction publique municipale;
- Organisations communautaires;
- Système de santé et de services sociaux;
- Organismes communautaires;
- Chercheur·es;
- Groupes de Ressources Techniques (GRTs) et;
- Autres groupes en lien avec les publics concernés et les enjeux étudiés;
- Quatre personnes membres résident·es de coop d'habitation.

Les répondant·es ont été priorisé·es en fonction de leur profil, puis contacté·es personnellement par courriel, par téléphone ou via les médias sociaux.

Nous avons récolté les **observations, connaissances et réflexions** à travers :

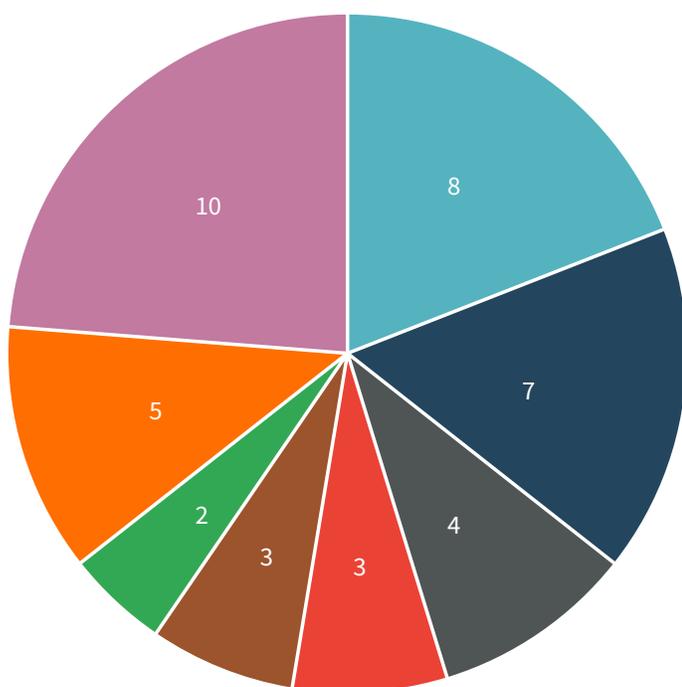
- Des échanges directs avec **46** personnes pertinentes;
- Des résultats de **sondage** provenant de **15** personnes;
- La réalisation de **16 entrevues** ainsi qu'un **groupe de discussion** avec **4** personnes pour parler plus spécifiquement de la réalité des coopératives d'habitation.

La liste des personnes et des organisations qui ont contribué à la collecte de données est présentée en annexe B.

¹ Voir la réflexion à cet effet en conclusion.

Synthèse des types de répondant·e·s

Contribution directe de 42 répondant·e·s



- Executive Director/Directeur exécutif (2); Directeur·trice Général·e (4); Directrice générale affiliée aux projets de logements sociaux; Direction des services de soutien en logement
- Chargée de recherche, Chercheur post-doctoral et en institut; Directrice de recherche; Chercheur·euse (3 - dont une économiste); Commis de recherche
- Co-coordonateur·trice; Coordonnatrice et cheffe du soutien communautaire; Organisatrice communautaire et porte-parole; Agente de développement
- Expert en développement immobilier social; Expert architecte; Conseiller principal
- Gestionnaire de logements; Administrateur (2); Technicienne répartition
- Co-responsable des affaires publiques et juridiques; Agent de défense collective des droits / Habitation et Vie municipale
- Résident·e·s membres de Coopérative d'habitation (5)
- N'a pas mentionné sa fonction (sondage)

Réalisation des entretiens - Les entretiens ont eu lieu sur une plateforme de visioconférence avec un enregistrement audio. Ils ont été transcrits, pré-analysés et archivés dans notre environnement de travail numérique. Ils ont fait l'objet d'une **analyse approfondie**, intégrée progressivement à la rédaction du présent document.

La collaboration et la participation aux entretiens ont été excellentes. Les données recueillies sont très riches, et les répondant·e·s ont orienté l'équipe de recherche vers des personnes et des institutions offrant des perspectives plus spécifiques liées aux besoins de recherche.

Sondage - Un questionnaire a été élaboré sur LimeSurvey. Il est constitué d'une quinzaine de questions ouvertes. Aucune question n'était obligatoire, à l'exception de celles permettant de qualifier minimalement le profil des répondant·e·s. Quinze réponses complètes ont été obtenues, apportant **un éclairage complémentaire sur certaines observations et publics particuliers**. Ce sondage a ainsi permis à des répondant·e·s de contribuer sans passer par un entretien, enrichissant ainsi la collecte de données.

2.2.2.5 Synthèse et rédaction

L'analyse des données issues des entretiens, du sondage et de la littérature a été guidée par la grille de recherche et les hypothèses des chercheur·es (approche hypothético-déductive). Parallèlement, une attention particulière a été portée aux éléments imprévus et émergents de l'analyse (approche inductive).

Dans l'optique de refléter au mieux la réalité du terrain, **le témoignage des répondant·e·s occupe une place centrale dans l'analyse**. La littérature est utilisée comme point de comparaison, pour compléter l'information ou encore pour la mettre en contexte.

2.2.3 Méthodologie quantitative

2.2.3.1 Retombées économiques des mécanismes de marché

Pour réaliser les évaluations de retombées économiques, nous avons utilisé le **Modèle intersectoriel de l'Institut de la Statistique du Québec**².

² Institut de la Statistique du Québec, 2024, *Études d'impacts économiques*, en ligne, <https://statistique.quebec.ca/fr/institut/services-offerts/etudes-impact-economique>

L'utilisation de cette méthodologie permet d'estimer, de façon directe et tout au long de la chaîne d'approvisionnement :

- La contribution au PIB;
- La création et le maintien d'emploi;
- La génération de recettes fiscales pour le gouvernement;
- L'estimation du volume d'émissions de gaz à effet de serre.

La paramétrisation des estimations a été réalisée à partir de données compilées des rapports annuels et états financiers de la SHQ, des données du [Tableau de bord de la Société d'habitation du Québec](#), de statistiques locatives issues de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et d'exemples de montages financiers fournis par des membres de l'AGRTQ. Des entretiens ont aussi été réalisés auprès de certains expert-es terrain pour une meilleure compréhension de certaines informations.

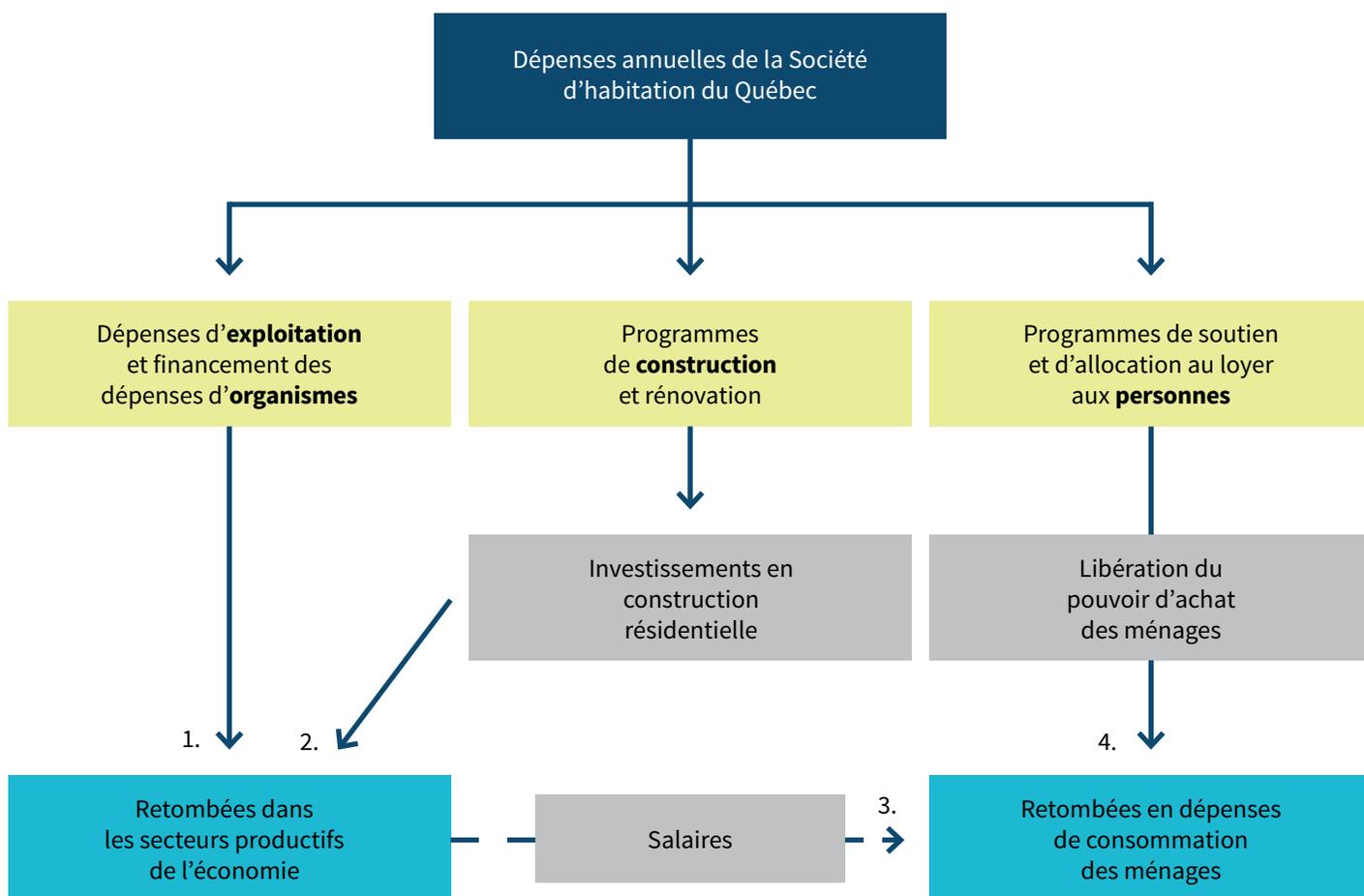
Ce rapport évalue les retombées économiques de la SHQ selon **trois types de dépenses annuelles**, réparties au sein de

l'organisme public de la façon suivante :

1. **Les dépenses d'exploitation et les programmes de financement aux organismes ;**
2. **Les engagements dans les programmes de construction et rénovation ;**
3. **Les programmes de soutien et d'allocation loyer versés aux personnes.**

La figure suivante illustre les voies par lesquelles les retombées économiques sont évaluées. Pour leur part, les dépenses d'exploitation de la SHQ, ainsi que les dépenses d'organismes et les investissements en construction résidentielle provenant des programmes de construction et de rénovation génèrent des retombées économiques directement auprès des secteurs productifs de l'économie. Ces retombées prennent notamment la forme de salaires, ceux-ci stimulent la consommation des ménages. Quant à eux, les programmes de soutien et d'allocation au loyer, en libérant le pouvoir d'achat des ménages bénéficiaires, stimulent aussi la consommation des ménages.

Figure 1. Modèle de retombées économiques de la SHQ



2.2.3.2 Économies publiques générées par les effets sociaux

Notre approche en termes de monétisation des effets sociaux est d'estimer dans quelle mesure les effets préventifs du logement social et communautaire sur des enjeux sociaux permettent d'éviter des interventions par l'État à travers

des programmes publics auprès des publics concernés. Ces interventions évitées constituent ainsi des économies en termes de dépenses publiques.

L'estimation de ces effets préventifs se déploie à partir de cinq composantes, dont trois nécessite l'obtention d'informations suffisantes pour réaliser le calcul :

Composante	Source
A. Ampleur de l'effet	Revue de la littérature
B. Nombre de personnes ciblées par l'effet	Statistiques sur les habitants en logements communautaires et sociaux
C. Nombre d'interventions évitées	$A \times B$
D. Coût moyen par intervention	Statistiques des programmes publics
E. Économies publiques liées aux effets sociaux	$C \times D$

Quatre effets sociaux ont été identifiés pour ces estimations :

- 4.1 Assurer l'autonomie physique des personnes : intégration sociale et économies de services
- 4.2 La stabilisation du logement directement liée à la mobilité socio-économique des personnes
- 4.3 Un meilleur accès aux services et programmes publics
- 4.4 Une assurance de sécurité matérielle

Pour chacun des effets sociaux, un ou deux indicateurs ont été identifiés. Ceux-ci ont fait l'objet d'une revue documentaire afin de documenter les variables nécessaires à leur évaluation. Une estimation des économies réalisées grâce à ces voies de transmission des effets sociaux a été effectuée et rapportée dans chacune des sous-sections. Une compilation de ceux-ci est rapportée au Chapitre 6.

2.3 Organisation du rapport

Le Sommaire résume l'approche et les faits saillants de l'étude.

Le Chapitre 1 présente le mandat, la méthodologie, sa mise en œuvre et l'organisation du présent rapport.

Le Chapitre 2 introduit le contexte, les enjeux du logement et les concepts essentiels de l'écosystème du logement.

Le Chapitre 3 présente un survol des notions et des définitions relatives au logement social et communautaire enrichi par les réflexions des répondant-es, en particulier les distinctions entre logement social, logement communautaire, logement abordable et aide au logement.

Le Chapitre 4 présente les différents effets sociaux identifiés. Les quatre premiers sont ceux pour qui ont été quantifiés les effets économiques ; les résultats de l'enquête concernant la monétisation des effets sociaux sont présentés en sous-sections pour chacun de ces effets.

Le Chapitre 5 explore d'autres aspects importants de la dimension sociale d'un logement qui ont émergé des entretiens avec des acteurs clés du terrain et de la littérature. Ces aspects permettent de mieux comprendre les dynamiques et facteurs auxquels il faut attribuer l'effet social bénéfique d'un logement.

Le Chapitre 6 expose les retombées économiques en termes de mécanismes de marché et par l'économie générée par l'État en termes d'effets préventifs liés aux effets sociaux

La Conclusion synthétise l'ensemble du travail d'analyse, revient sur les limites de l'étude et offre des perspectives pour la suite des recherches.

3 | Contexte

3.1 La Société d'habitation du Québec

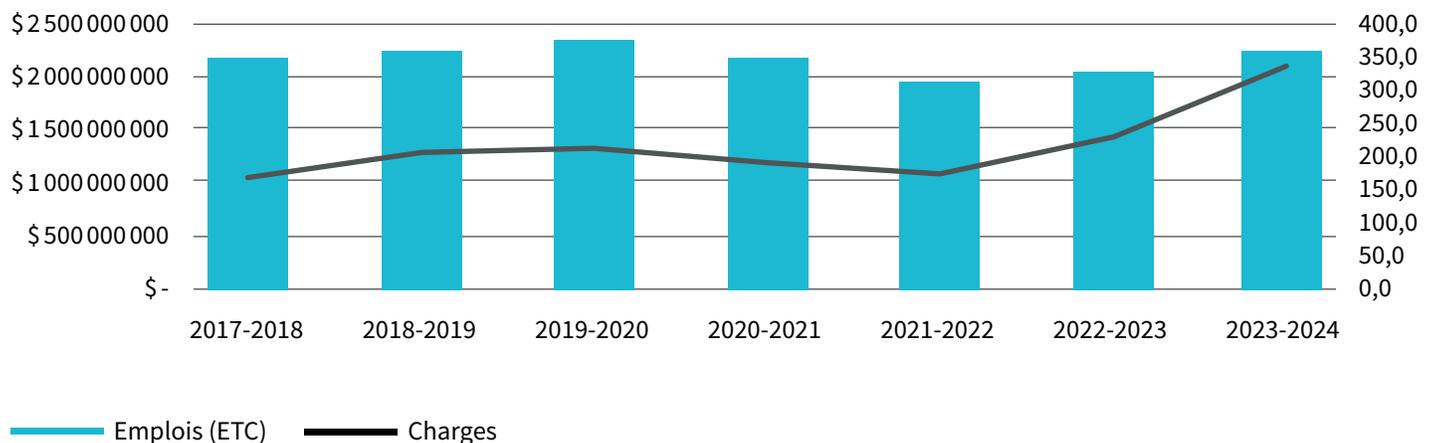
La Société d'habitation du Québec (SHQ) a la **responsabilité de la mise en œuvre des programmes et des services à la population en matière d'habitation**. Relevant du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, la SHQ est encadrée par la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (Chapitre S-8), adoptée par l'Assemblée nationale du Québec en 1967. Selon l'article 3 de cette loi, la SHQ a pour objets :

1. « D'aviser le ministre sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec ;
2. De stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation ;
3. De mettre à la disposition des citoyens des logements à loyer modique ou modeste ;

4. De favoriser la construction, l'acquisition, l'aménagement, la restauration et l'administration d'habitations ;
5. De faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière ;
6. De promouvoir l'amélioration de l'habitat ;
7. De permettre ou d'améliorer l'accessibilité des personnes handicapées à un établissement. »³

Le graphique suivant montre que la SHQ a connu une stabilité de ses charges annuelles (dépenses) sur la période 2017-2018 à 2021-2022, restant dans l'intervalle de 1,05 milliard \$ à 1,25 milliard de dépenses annuelles. **Entre 2022-2023 et 2023-2024, une relance de ses dépenses annuelles est entamée**, en grande partie issue de ses dépenses de programmes. En 2023-2024, la SHQ compte 371 employés, soit l'équivalent de 352,3 en équivalent temps complet. **La SHQ a porté assistance à 273 000 ménages en 2023-2024.**

Figure 2. Évolution des charges et de l'emploi au sein de la SHQ, 2017-2018 à 2023-2024



Source : Société d'habitation du Québec, rapports de gestion annuels de 2017-2018 à 2023-2024.

³ Gouvernement du Québec, 31 mai 2024, *Loi sur la Société d'habitation du Québec, Chapitre S-8, article 3.*, en ligne, <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/s-8>

3.2 Les programmes de la SHQ

Nous avons rassemblé les dépenses de programmes de la SHQ en trois groupes :

- Les programmes pour les organismes ;
- Les programmes pour la construction et la rénovation ;
- Les programmes pour les personnes.

Chaque catégorie de programmes est expliquée, nous présentons l'historique récent des budgets accordés à ces catégories de programmes par la SHQ et nous identifions le traitement en termes de contribution économique qui en découlera.

3.2.1 Programmes pour les organismes

Certains programmes de la SHQ visent à soutenir les acteurs

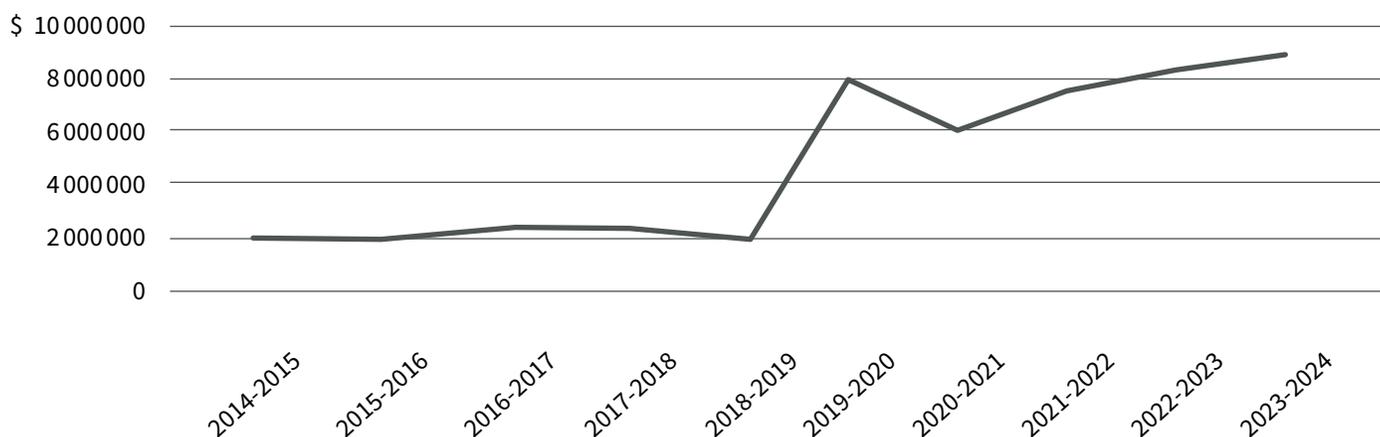
de l'industrie, que ce soit par la recherche ou le financement des frais d'exploitation. Ces acteurs peuvent être des offices municipaux d'habitation, des organismes communautaires ou des représentants de l'industrie de la construction résidentielle.

Nous identifions deux principaux programmes à cet égard :

- **Aide aux organismes communautaires ;**
- **Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation.**

Ce poste a connu une hausse marquée depuis l'exercice 2019 - 2020. Lors de cet exercice, l'aide octroyée aux organismes communautaires a connu une hausse importante, passant de 1,5 M\$ en 2018 - 2019 à 7,5 M\$ en 2019 - 2020 (+377%). Malgré une baisse observée en 2020 - 2021, les dépenses de programmes en soutien aux organisations en habitation et à l'industrie ont cru jusqu'à un sommet de près de 9 M\$ en 2023 - 2024.

Figure 3. Dépenses de programmes en soutien aux organismes en habitation et à l'industrie, 2014 - 2015 à 2023 - 2024



Source : Société d'habitation du Québec, rapports de gestion annuels de 2014 - 2015 à 2023 - 2024.

En termes de retombées économiques, les sommes versées dans le cadre de ces programmes financent les dépenses de fonctionnement d'organismes qui évoluent au sein d'un secteur productif de l'économie en créant de l'emploi et en s'approvisionnant en biens et services.

3.2.2 Programmes pour la construction et la rénovation

Les programmes pour la construction et la rénovation visent à remplir deux objectifs :

- Augmenter l'offre de logements subventionnés ;

- Maintenir le parc de logements en bon état.

Les programmes pour la construction et la rénovation de la SHQ s'inscrivent en complémentarité avec les programmes de la SCHL, les contributions municipales et du milieu et les outils de financements immobiliers traditionnels.

Ces programmes ont des impacts directs dans l'économie en alimentant le secteur de la construction résidentielle. Sur le marché résidentiel, les développements immobiliers issus des programmes en construction ont un impact sur l'offre de logement dans les localités où ils sont construits et visent l'amélioration à l'accès au logement. Nous distinguons à cet égard trois types d'intervention de la SHQ :

- **Les programmes standardisés**, gérés par la SHQ, qui reçoivent des demandes de porteurs de projets ;

- **Les ententes avec les fonds fiscalisés**, soit le Capital régional Desjardins, le Fonds de solidarité FTQ et Fondation;
- **Les ententes avec des développeurs qualifiés** sur de grands ensembles immobiliers.

Pour tous ces programmes, les sommes versées contribuent à générer des investissements immobiliers dans l'économie amenant la création d'emplois et des dépenses d'approvisionnement dans divers secteurs, tels que le secteur financier, des services professionnels et de la construction résidentielle.

3.2.2.1 Programmes standardisés

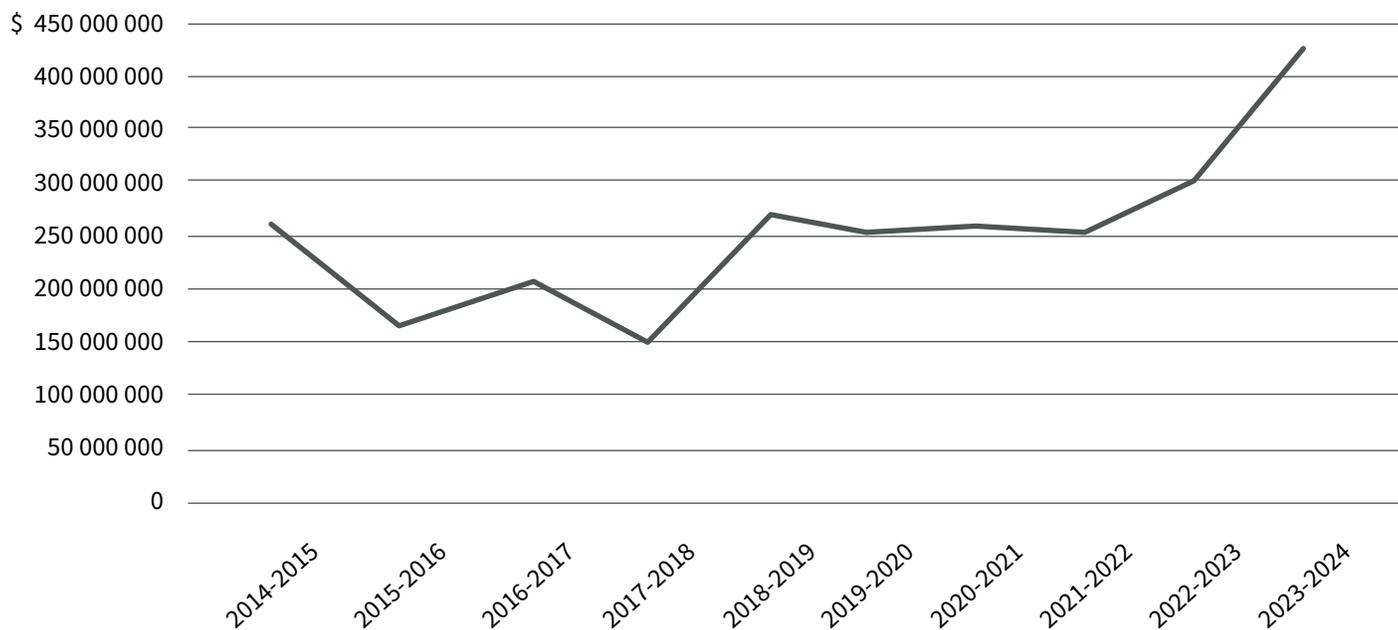
Les programmes standardisés servent à investir dans la construction, l'adaptation ou l'amélioration des habitations du Québec. On y inclut les investissements nécessaires

à la construction de nouveaux logements subventionnés, mais aussi des subventions à l'adaptation de domicile, et à la rénovation des parcs de logements existants. Parmi ces programmes, les plus importants sont :

- AccèsLogis Québec ;
- Logement abordable Québec ;
- Initiative pour la création de logements ;
- Programme d'habitation abordable du Québec (PHAQ) ;
- Rénovation Québec ;
- RénoRégion.

Les sommes octroyées dans le cadre de ces programmes ont généralement été de l'ordre de 150 M\$ à 250 M\$ sur la période 2014-2015 à 2021-2022. En 2023-2024, cette somme atteint, pour la première fois, plus de 400 M\$ (+ 65,1%). Les principaux programmes contributeurs à cette augmentation sont le Programme d'adaptation de domicile (+92,7%), AccèsLogis Québec⁴ (+ 85,1%) et le programme RénoRégion (+73,0%).

Figure 4. Dépenses de programmes en construction et rénovation résidentielle, 2014 - 2015 à 2023 - 2024



Source : Société d'habitation du Québec, rapports de gestion annuels de 2014 - 2015 à 2023 - 2024.

⁴ Bien que le Programme AccèsLogis Québec ne reçoive plus de nouvelles demandes, des projets entamés avant sa fermeture ont continué de recevoir des prestations financières de la SHQ pour l'exercice 2023-2024 afin d'achever une partie des projets en cours.

3.2.2.2 Entente avec les fonds fiscalisés

Dans un effort d'accélérer la construction de logement coopératif et à but non lucratif, la SHQ a dévoilé le 29 juin 2022 une entente⁵ avec la Fédération des Caisses Desjardins, Fondation et le Fonds de solidarité FTQ (ci-après appelés « fonds fiscalisés »). Ces ententes prévoient 395 M\$ sur 3 ans pour développer 3 000 nouveaux logements abordables.

Selon l'entente, ceux-ci doivent demeurer abordables sur une période d'au moins 35 ans. De ce montant, 45 M\$ sont réservés au programme Coop Accès Proprio pour la mise sur pied de 1 000 logements sous forme de coopératives de propriétaires et est exclusif à Fondation.

Les fonds fiscalisés accompagnent les porteurs dans la réalisation du montage financier des projets. Les montants octroyés par la SHQ dans le cadre de ces ententes complètent le montage financier pour assurer l'abordabilité des logements construits. L'utilisation des fonds octroyés par la SHQ doit financer des projets selon des modalités similaires à celles du *Programme d'habitation abordable du Québec*. Selon les informations reçues de représentants des fonds fiscalisés, les cibles de développement de logement dans le cadre de ces ententes seraient en voie d'être dépassées. Les ententes, à durée déterminée, pourraient connaître des phases subséquentes.

3.2.2.3 Entente avec les développeurs qualifiés

Un peu à la façon des ententes avec les fonds fiscalisés, la Société d'habitation du Québec a dévoilé le 30 août 2024 le statut de « développeur qualifié ». Ce statut vise à faciliter la création d'ententes pour des volumes de logement important auprès d'organismes développeurs ayant à démontrer sa capacité d'action. À terme, ces ententes ont pour objectif d'accélérer les mises en chantier et réduire les coûts d'intervention en procédant à des ententes globales plutôt que par projet.

Le 30 août 2024, la Société de développement Angus a été le premier développeur immobilier reconnu comme développeur qualifié par la SHQ. Celle-ci a bénéficié d'une entente de 193,5 M\$ pour construire 1 001 logements neufs à Montréal et Rimouski. Les chantiers doivent débiter au plus tard à l'été 2025.

L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) a été le second développeur immobilier à obtenir le statut de développeur qualifié, ce qui a permis de démarrer un projet de 155 logements abordables pour les étudiants de Rimouski.

Enfin, le 7 février 2025, le premier développeur immobilier à but lucratif, Eximm – Complexe de Ville inc. reçoit le statut de développeur qualifié, permettant le financement de 205 logements abordables dans la Ville de Québec.

Le projet est financé à 30 M\$ par la SHQ et à 992 M\$ par le Fonds pour accélérer la construction de logements financés par le gouvernement fédéral. Ces deux apports constituent 43 % des coûts du projet.

Ensemble, les trois développeurs développeront 1 361 logements subventionnés à la suite de cette reconnaissance.

3.2.3 Programmes pour les personnes

Contrairement aux programmes liés à la construction et à la rénovation, les programmes pour les personnes misent sur un allègement des frais de logement à partir des caractéristiques du ménage locataire. À ce titre, une partie du loyer est couverte par des programmes de la SHQ ou une allocation est remise à l'occupant pour l'appuyer dans le règlement de son loyer.

Ces interventions n'ont pas d'effet sur l'offre de logement, elles ont un impact sur le revenu disponible des ménages qui bénéficient de ces mesures. En réduisant la part des frais d'occupation dans le budget des ménages, un pouvoir d'achat est dégagé d'autant, ce qui permet des dépenses de consommation finale dans l'économie.

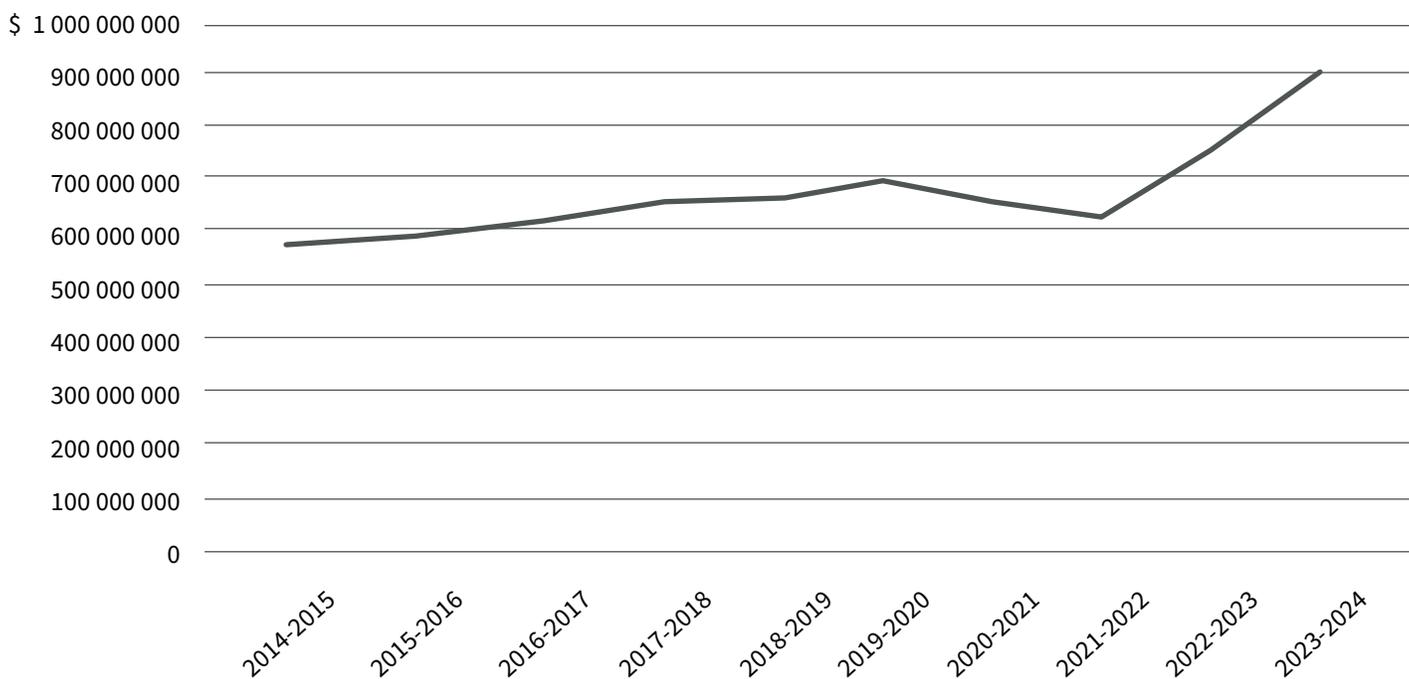
Les principaux programmes de la SHQ à ce titre sont les suivants :

- **Programmes HLM (public et privé) ;**
- **Programme de supplément au loyer (PSL) ;**
- **Programme d'allocation-logement.**

Les dépenses effectuées dans le cadre de ces programmes sont les plus importantes parmi les programmes de la SHQ, atteignant 900 M\$ en 2023 - 2024. Le programme a connu une augmentation des dépenses entre 2021 - 2022 et 2023 - 2024 (+31,0 %). Ce sont les programmes d'allocation-logement destinée aux personnes âgées (+ 331 %), le supplément au loyer (+ 20 %) et aux familles HLM public (+ 19 %) qui ont connu les plus fortes augmentations sur ces périodes.

⁵ Société d'habitation du Québec, 29 juin 2022, « Un partenariat sans précédent pour rendre disponibles 3 000 nouveaux logements abordables et sociaux », communiqué de presse, en ligne, <https://www.habitation.gouv.qc.ca/medias/communiqués-de-presse/communiqué-de-presse/article/un-partenariat-sans-precedent-pour-rendre-disponibles-3-000-nouveaux-logements-abordables-et-sociaux>

Figure 5. Dépenses de programmes destinés aux personnes, 2014 - 2015 à 2023 - 2024



Source : Société d'habitation du Québec, rapports de gestion annuels de 2014 - 2015 à 2023 - 2024.

3.3 L'accès au logement abordable en 2024

Ce qui constitue un logement abordable est au centre d'un débat sémantique au Canada. **Deux principales approches sont identifiées pour parler de logement abordable :**

1. L'approche déterminée par **la capacité de payer des ménages** stipule qu'un logement abordable offre des coûts d'occupation en deçà d'un certain seuil de revenus avant impôt. Statistique Canada utilise cette approche en déterminant **qu'un logement est abordable si ses coûts d'occupation ne dépassent pas 30 % des revenus du ménage.**
2. L'approche déterminée par **la comparaison au loyer médian de la localité** est basée sur la fixation d'un loyer en proportion du loyer médian de la localité où il est construit. Cette approche est utilisée dans les programmes de financement tels que le *Fonds national de co-investissement pour le logement* et le *Financement de la construction de logement locatif*, deux programmes fédéraux. Ces programmes jugent **qu'un logement est abordable si ses coûts d'occupation sont en deçà de 80 % du loyer médian de la localité où il est construit.**

À cela s'ajoute le critère des **besoins impérieux en matière de logement**, qui s'applique si 30 % du revenu total avant

impôt du ménage ne lui permet pas de payer le loyer médian des logements acceptables de sa localité et que l'habitation qu'il occupe ne satisfait pas ces trois critères⁶ :

- Le **logement est d'une qualité convenable** si, de l'avis des personnes occupantes, il ne nécessite pas de réparations majeures ;
- Le **logement est abordable** si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement ;
- Le **logement est de taille convenable** s'il compte suffisamment de chambres à coucher pour répondre aux besoins du ménage en fonction de sa taille et de sa composition.

Le taux de ménages ayant des besoins impérieux en logement au Québec est passé de 6 à 9,4 % entre 2016 et 2022, se situant légèrement sous la moyenne canadienne. Compte tenu de la hausse du coût de la vie, notamment des loyers et des hypothèques, ce taux devrait augmenter (SCHL, 2025).

Concrètement, la crise du logement fait que les personnes réfléchissent longuement, et le plus souvent évitent de quitter un logement plus ou moins adéquat qu'ils ont encore la capacité de payer, dans la crainte de ne pas réussir à se reloger mieux ailleurs. La conséquence en est une forme de stagnation de la situation de résidence qui ne profite ni aux personnes ni à la collectivité.

⁶ Institut de la statistique du Québec, juin 2024, Logement : sources de données, définitions et indicateurs, en ligne, <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/logement-sources-definitions-indicateurs.pdf>

L'organisme Vivre en Ville donne une bonne explication des effets globaux néfastes de la crise du logement :

La référence habituelle proposée pour en évaluer la gravité est le degré d'écart avec le « point d'équilibre » de 3% d'inoccupation. Cette mesure indique un écrasement de la mobilité résidentielle — des ménages se retrouvent carrément à la rue, faute d'endroit où habiter — mais elle ne décrit pas la juste ampleur de la crise. Le prix des logements occupés n'y est pas visible. L'emplacement des constructions neuves y est invisible. La consommation énergétique issue des déplacements entre la maison et le travail passe sous silence. Les conditions de vie des personnes logées, bonnes ou mauvaises, ne sont pas explicites. Et le taux d'itinérance [...] n'y figure pas. Or, toutes ces caractéristiques sont des indicateurs importants de la santé de l'entièreté du parc résidentiel - et des personnes

qui y vivent. [...] Lorsqu'elles sont additionnées, les conséquences des travers de notre mode d'habitat sont simultanément catastrophiques et diffuses. (Vivre en Ville 2023, p. 8)

Dans un contexte locatif, **l'accès à un logement abordable relève principalement de trois facteurs :**

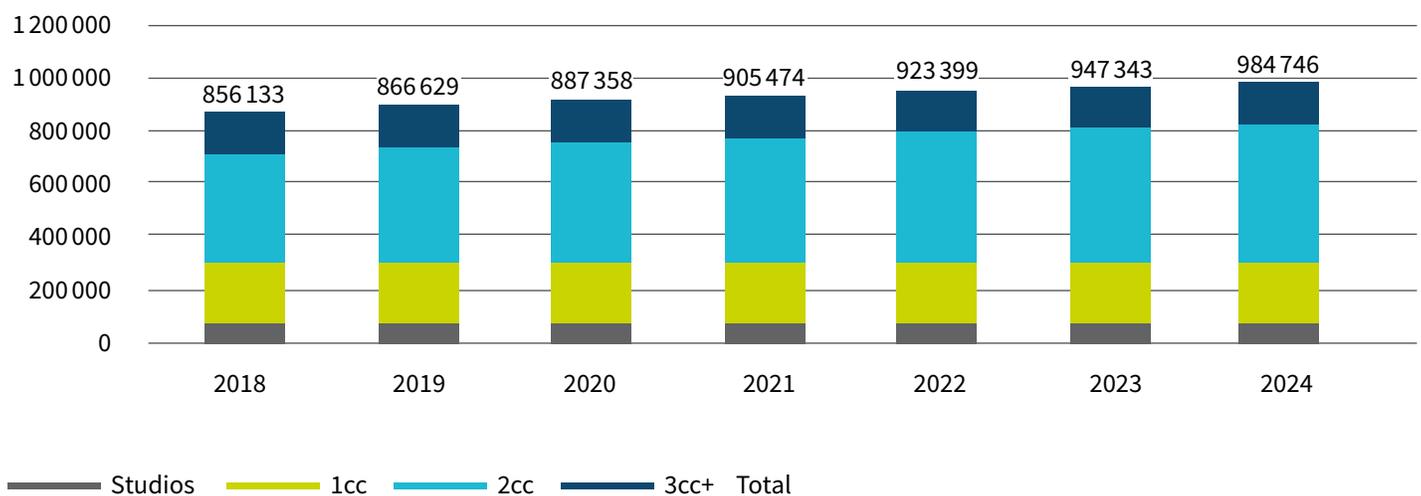
- **L'offre de logements privés ;**
- **L'offre de logements subventionnés ;**
- **La demande pour des logements.**

Nous proposons dans cette section une évaluation de l'évolution de chacun de ces facteurs afin de présenter l'état de l'accès à un logement locatif abordable pour les ménages québécois.

3.3.1 L'offre de logements privés

Pour la majorité des ménages bénéficiant d'un des programmes de la SHQ, l'appartement d'initiative privée représente la principale alternative à un logement subventionné. À cet effet, comme présenté dans le graphique ci-bas, le Québec compte, en 2024, près de 985 000 appartements de ce type dans les centres de 10 000 habitants et plus, soit 13,6% de plus qu'en 2019. Ce parc est surtout composé de logements d'une et de deux chambres à coucher (80% du total).

Figure 6. Univers des appartements d'initiative privée, centres de 10 000 habitants et plus du Québec



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2024, Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs

Différents facteurs influencent le rythme de mise en chantier de nouveaux logements. Nous en avons dressé une liste non exhaustive, mais significative :

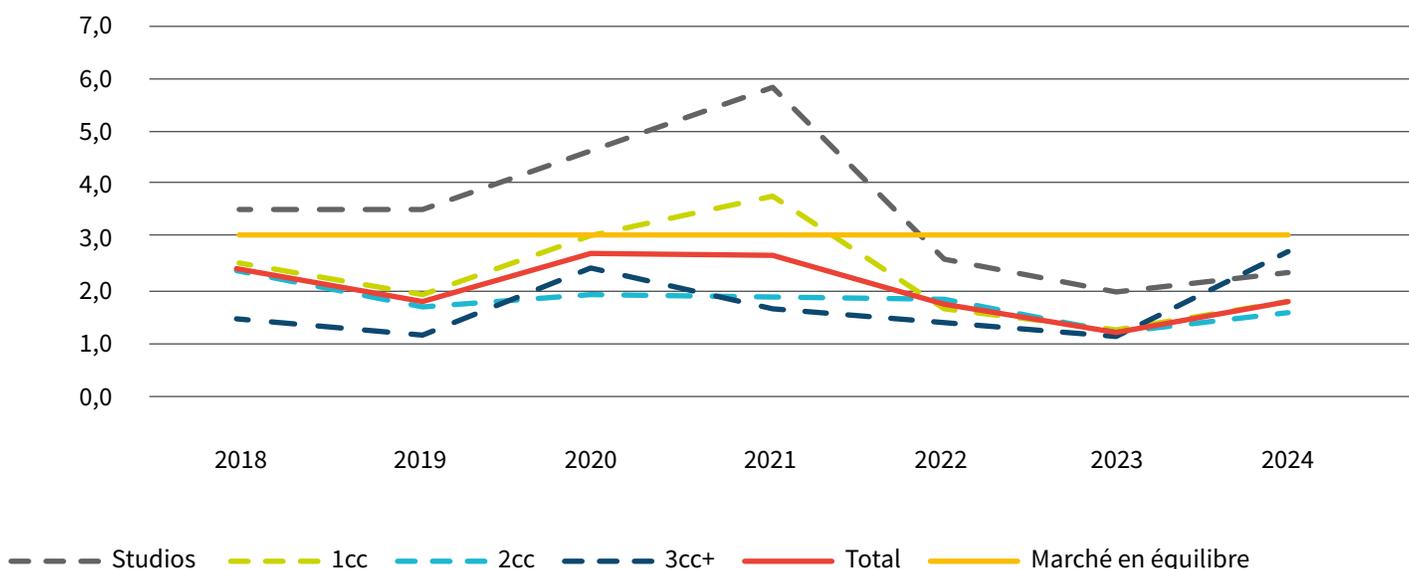
- **La pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la construction** limite la capacité de livrer de nouvelles habitations. Selon l'Association de la construction du Québec (ACQ), près de 12 000 travailleur·euse·s supplémentaires seraient nécessaires dans l'industrie de la construction pour combler la demande⁷.
- **Les règles d'urbanisme** peuvent aussi parfois limiter la possibilité de construire, surtout dans certaines villes plus denses. Par exemple, sur le territoire de la Ville de Montréal, des hauteurs maximales sont prévues pour la construction d'immeubles, ce qui limite la densité maximale d'un projet résidentiel et en réduit la rentabilité.
- **L'offre de plus en plus limitée de terrains disponibles pour le développement**, surtout dans les grands centres, réduit le potentiel de développement de nouveaux projets résidentiels.
- **Les taux de financement** ont connu de fortes hausses

ces dernières années, limitant la rentabilité de certains investissements, et ayant un impact négatif sur l'investissement immobilier résidentiel.

- **L'inflation des coûts de construction**, en lien avec la pénurie de main-d'œuvre, mais aussi avec l'approvisionnement des matériaux, limite la possibilité de construction de certains projets.

Ces facteurs limitent le développement de l'offre, ce qui se répercute sur le taux d'inoccupation des logements locatifs. De son côté, la demande de logements augmente en raison de facteurs démographiques que nous détaillerons plus loin. L'offre de logements et la demande pour ceux-ci se répercutent notamment dans le taux d'inoccupation du marché. Alors que l'on considère qu'un marché à l'équilibre affiche 3% de taux d'inoccupation, celui-ci connaît une forte tendance à la baisse, s'approchant d'un taux de 1% pour l'ensemble du Québec. On perçoit un début de redressement pour 2024 avec un retour à 1,8% de taux d'inoccupation, mais il n'est pas possible d'en percevoir une tendance à l'heure actuelle qui permettra d'atteindre le taux d'équilibre.

Figure 7. Taux d'inoccupation des logements d'initiative privée, centres de 10 000 habitants ou plus du Québec



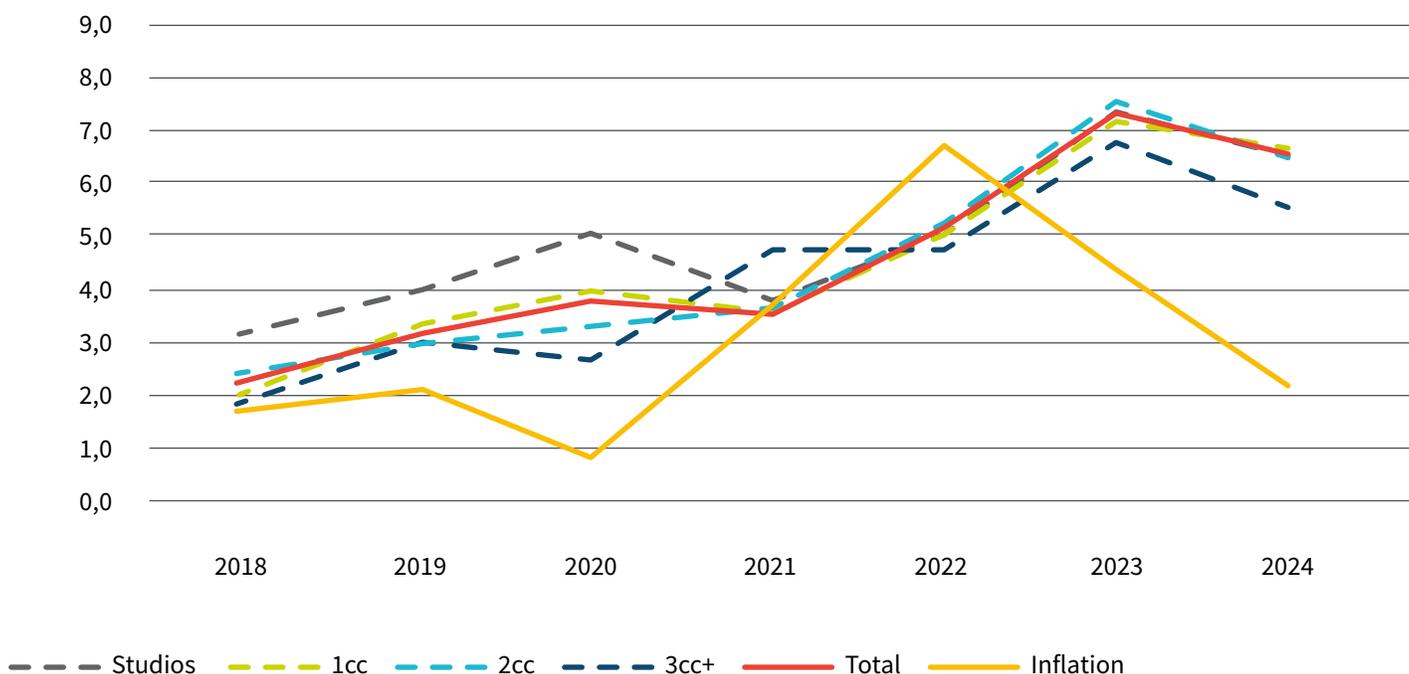
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2024, Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs

Les taux d'inoccupation plus faibles créent un effet de rareté qui a des impacts directs sur le loyer moyen. La variation moyenne du loyer connaît une croissance accélérée, supérieure à l'inflation depuis 2018. Bien qu'au Québec, l'augmentation des loyers est, dans une certaine mesure, contrôlée par le Tribunal administratif du logement, plusieurs facteurs influencent directement sur le coût des loyers dans le marché des logements privés, soit le rythme

des déménagements, les rénovations et des pratiques de fixation du loyer par les propriétaires contournant les recommandations d'augmentations annuelles. Ainsi, alors que l'indice des prix à la consommation repassait sous la barre de 4,5% en 2023, la hausse générale des loyers était de près de 7,5%. En 2024, l'indice des prix à la consommation atteignait 2,3% au Québec, mais l'augmentation moyenne des loyers, elle, était de 6,3%.

⁷ Guillaume Houle, Directeur affaires publiques de l'Association de la Construction du Québec, cité dans un article du Journal de Montréal, édition du 21 septembre 2023, en ligne, <https://www.journaldemontreal.com/2023/09/21/industrie-de-la-construction-il-manque-plus-de-12-000-travailleurs>

Figure 8. Variation estimative des loyers moyens des logements d'initiative privée, centres de 10 000 habitants ou plus du Québec



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2024, Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs

La tendance est à l'**augmentation des loyers et du coût de la vie** en général.

Avec le temps, les logements considérés comme abordables finissent par devenir inaccessibles en raison des hausses de loyer : « *La population en général, tranquillement, s'habitue à un coût de logement beaucoup plus élevé qu'il y a 10 ans, qu'il y a 5 ans.* » (R11) Même dans le logement social, les coûts des travaux explosent : « *On ouvre les soumissions [...] et ça explose. Depuis 10 ans, c'est presque trois fois les coûts* » (R11).

En cas de **perte de logement**, la situation pour se reloger est complexe, en particulier pour les personnes sortant des maisons d'hébergement : « *Il y a 15 ans il y avait des options [...] Mais avec le temps, c'est devenu de plus en plus difficile à trouver des logements [...] autres que les logements sociaux.* » (R6)

Face à l'inflation, les personnes doivent faire des choix difficiles et leur capacité à planifier financièrement devient incertaine, l'alimentation étant le premier poste sacrifié du budget. « *Ils n'en ont pas de luxe (...) ils payent leur nourriture, puis déjà s'ils fument, ça les enfonce encore plus dans les difficultés de gestion du budget.* » (R3)

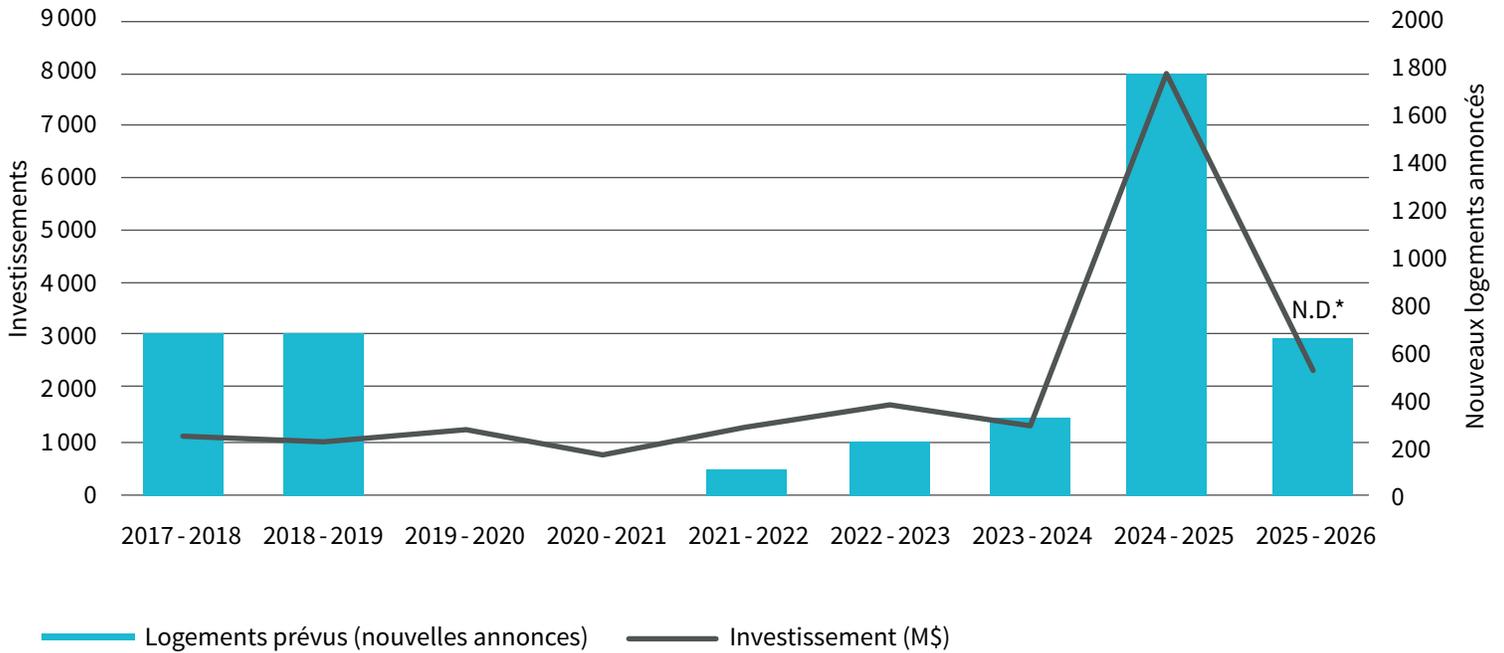
En somme, le marché locatif privé est sous pression, l'offre évoluant à un rythme régulier, mais limité par différents facteurs de développement tel que l'emploi dans la construction, la disponibilité des terrains et la pression sur la rentabilité des projets immobiliers.

3.3.2 L'offre de logements subventionnés

La construction de nouvelles unités de logements subventionnés permet d'augmenter l'offre de logement dans le marché. Chaque année, le ministère des Finances du Québec octroie des sommes à travers des programmes provinciaux qui appuient la construction de logements subventionnés. Ces octrois sont effectués dans le cadre du *Plan budgétaire du Québec*. Celui-ci détaille les sommes affectées à diverses mesures, permettant ainsi d'estimer un certain nombre de nouveaux logements. Ces nouveaux logements prennent plusieurs mois, voire années à être développés, ainsi il existe un délai entre l'octroi des sommes et la construction des nouveaux logements annoncés.

La figure suivante présente les informations contenues dans les derniers *Plans budgétaires pour le Québec* concernant les investissements budgétés et le nombre de nouveaux logements annoncés. Pour 2017-2018 et 2018-2019, ainsi que les années précédentes, une tendance à annoncer 3 000 nouvelles unités par année se dégage. Nous remarquons que la période 2019-2020 à 2022-2023 comprend peu de nouvelles annonces, les sommes budgétées étant surtout affectées au rehaussement du *Programme AccèsLogis Québec* permettant de construire des unités précédemment annoncées. Alors que l'année 2022-2023 marque la première année du *Programme d'habitation abordable du Québec* en remplacement du *Programme AccèsLogis Québec*, l'année 2024-2025 marque notamment la consolidation d'ententes avec les fonds fiscalisés qui vise à accélérer le développement de projets d'habitation.

Figure 9. Investissements et nouveaux logements subventionnés annoncés aux plans budgétaires pour le Québec



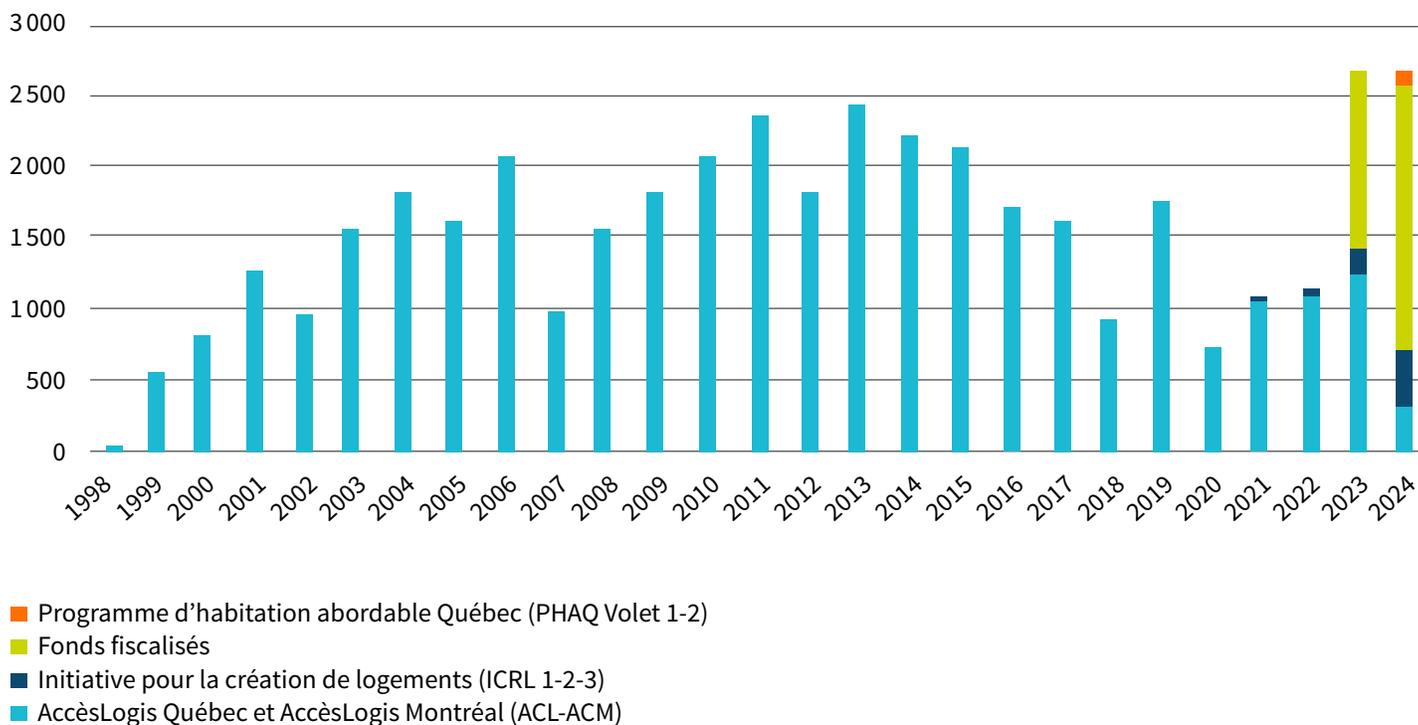
*N.D. : Les sommes annoncées au Plan budgétaire 2025-2026 ne sont pas associées avec un nombre de nouveaux logements.
 Source : Ministère des Finances du Québec, Plan budgétaire pour le Québec pour chacune des années.

Outre les mesures du Plan budgétaire, le rythme de réalisation des logements peut varier pour diverses raisons. Le programme AccèsLogis Québec a notamment longtemps été difficilement utilisable par les développeurs, notamment par une absence d’indexation des paramètres du programme sur une certaine période.

En termes de construction neuve, la figure suivante présente la première année d’exploitation des logements développés

par des programmes de la SHQ. La moyenne de la période 2002 à 2022 est de 1 630 logements par année, soit bien en deçà des annonces annuelles déclarées au *Plan budgétaire pour le Québec*. Les années 2023 et 2024 montrent le démarrage d’exploitation de plus de 2 600 logements par année, surtout en raison des ententes avec les fonds fiscalisés et des sommes rendues disponibles pour l’accélération de la construction des unités annoncées dans les années précédentes.

Figure 10. Nombre de logements par première année d'exploitation et programme de financement de la SHQ, 1998 à 2024

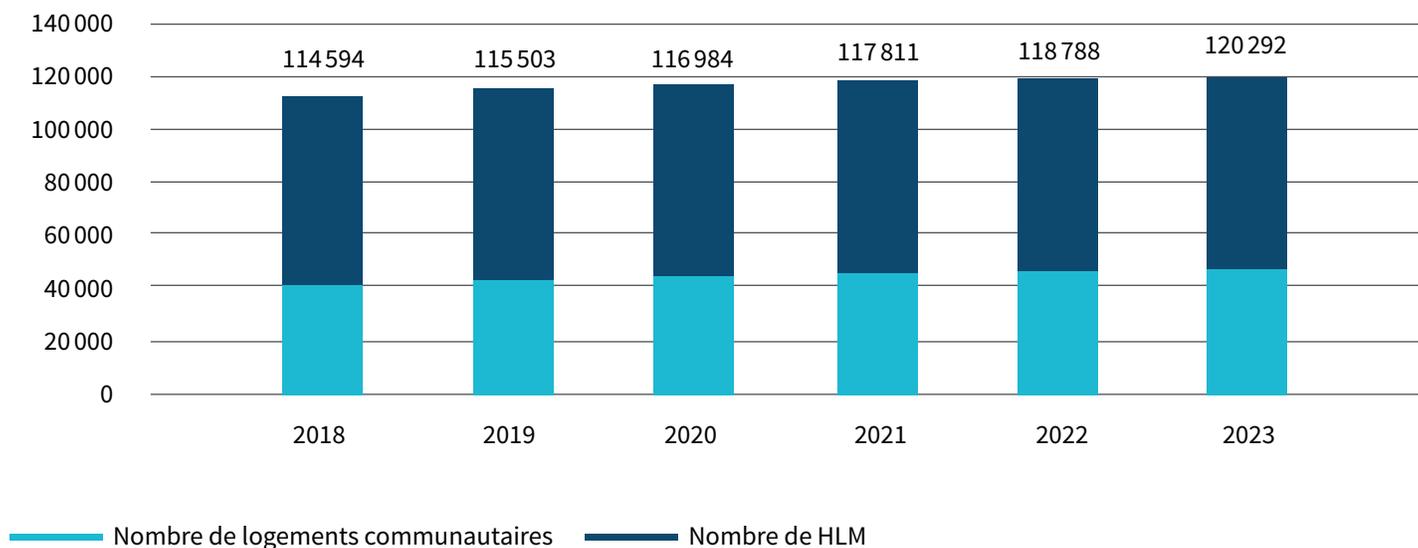


Source : Société d'habitation du Québec, septembre 2024, Tableau de bord de la Société d'habitation du Québec

La figure suivante présente l'évolution du parc de logements construits grâce aux programmes de la SHQ. **En 2023, 120 292 ménages étaient logés au sein d'une habitation**

communautaire ou sociale construite grâce au soutien financier de la SHQ.

Figure 11. Parc de logements subventionnés par les programmes de la SHQ



Source : Société d'habitation du Québec, rapports annuels de gestion de 2017 - 2018 à 2022 - 2023

Incertitude par rapport aux changements au Code de la construction du Québec

Des experts consultés ont mentionné que **le Code de construction des bâtiments sera profondément modifié dans les prochaines années**, notamment en ce qui concerne l'efficacité énergétique, l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et la taille des logements :

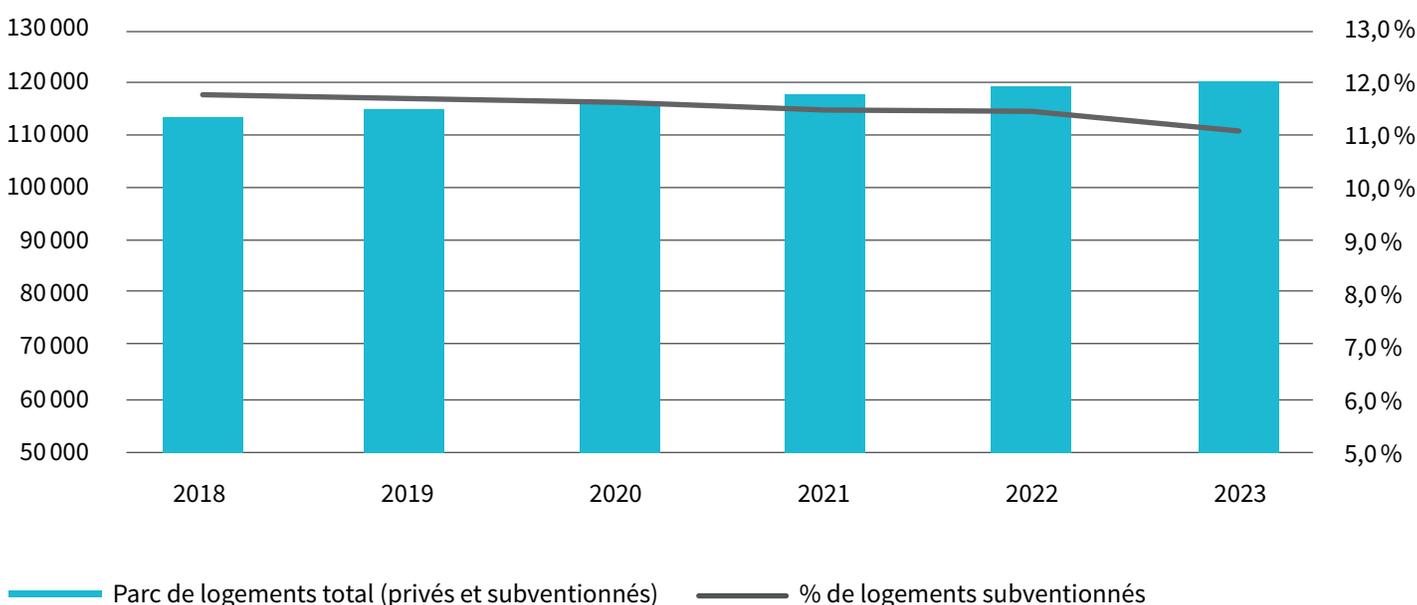
Les règles [...] vont avoir un impact sur tout ce qui est logement abordable, logement social, mais [...] un énorme impact sur le marché privé. Ils n'auront plus le choix de construire intelligemment. [...] Ça va obliger les logements plus grands. (R11)

Il est probable que ces changements au Code de la construction amèneront des coûts supplémentaires lors de changements d'usages d'immeubles, notamment dans le cadre de conversion d'immeubles existants en logement social ou communautaire. Toutefois, ces changements suscitent certaines inquiétudes, notamment en ce qui concerne la disparition des très petits logements, qui jouent un rôle social important : « *Les très petits logements jouaient malgré tout un rôle social.* » (R11)

Le poids de ce parc immobilier dans l'ensemble des logements du Québec régresse graduellement. Alors qu'en 2018, les logements subventionnés représentent 11,8 %

des habitations (hors maisons unifamiliales et condominiums), elles ne représentent en 2023 plus que 11,3 %, affichant un rythme de progression plus faible que le marché privé.

Figure 12. Poids des logements subventionnés dans l'univers des logements totaux au Québec



Source : Société d'habitation du Québec, rapports annuels de gestion de 2017-2018 à 2022-2023 et Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2024, Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs

3.3.3 La demande pour des logements locatifs

Les pressions au niveau de la demande des logements locatifs proviennent essentiellement de **trois facteurs** :

- **L'accroissement de la population**, qu'elle soit naturelle ou issue de l'immigration ;

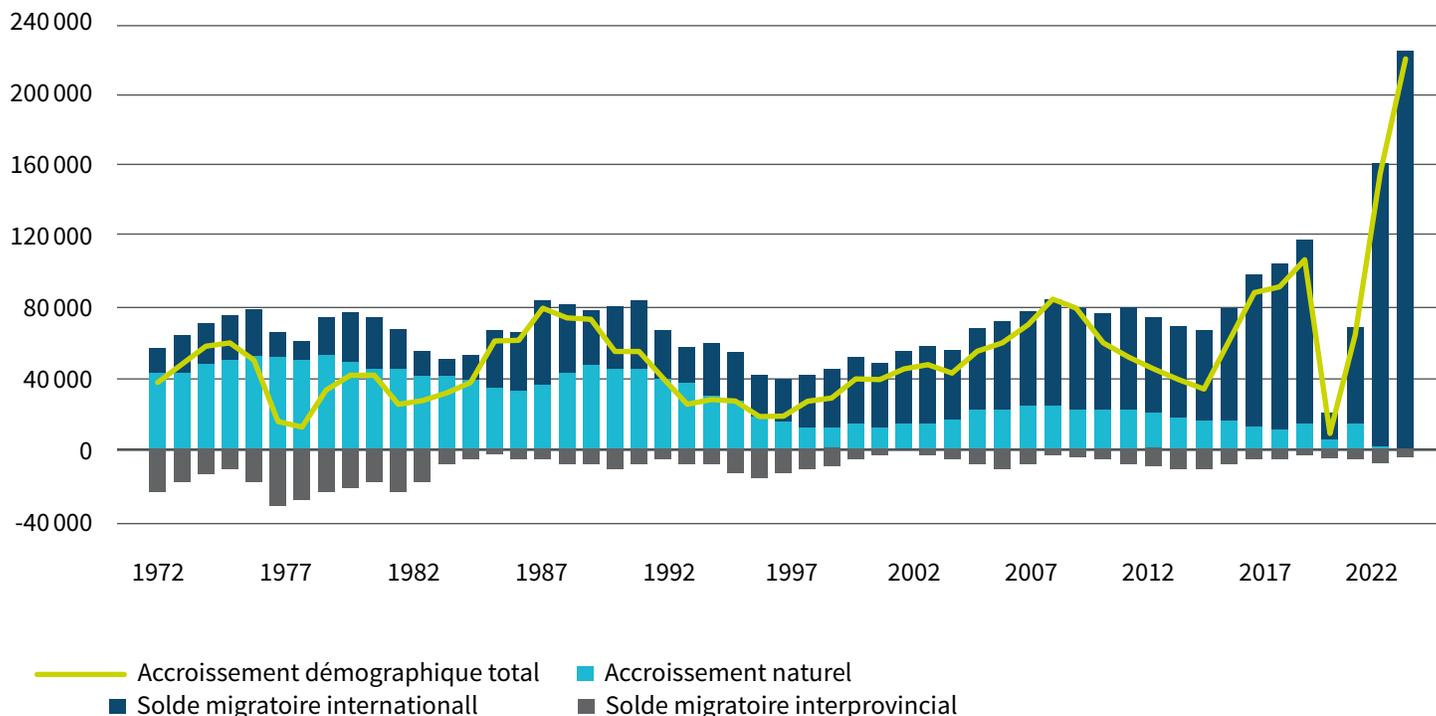
- **La formation de nouveaux ménages ;**
- **Le recours à des usages alternatifs des logements.**

Alors que les naissances atteignent leur plus bas niveau en un siècle, on observe une émigration nette de la province et de la région de Montréal. Aussi, l'immigration internationale joue un rôle clef dans la croissance démographique. En 2023, elle a contribué à l'arrivée de 221 800 personnes, dont 174 200 résident-es temporaires et 52 800 résident-es permanent-es.

Les étudiant-es représentent 20% de l'immigration temporaire. Par ailleurs, le vieillissement de la population se poursuit, avec une proportion de personnes âgées de plus de 65 ans

qui atteindra un quart de la population d'ici 2031. Toutefois, ce phénomène ralentit en raison de l'arrivée de migrant-es internationaux, principalement âgés de 20 à 44 ans (ISQ, 2024).

Accroissement démographique total, accroissement naturel et solde des migrations internationales et interprovinciales, Québec, 1972 - 2023



Source: ISQ (2024)

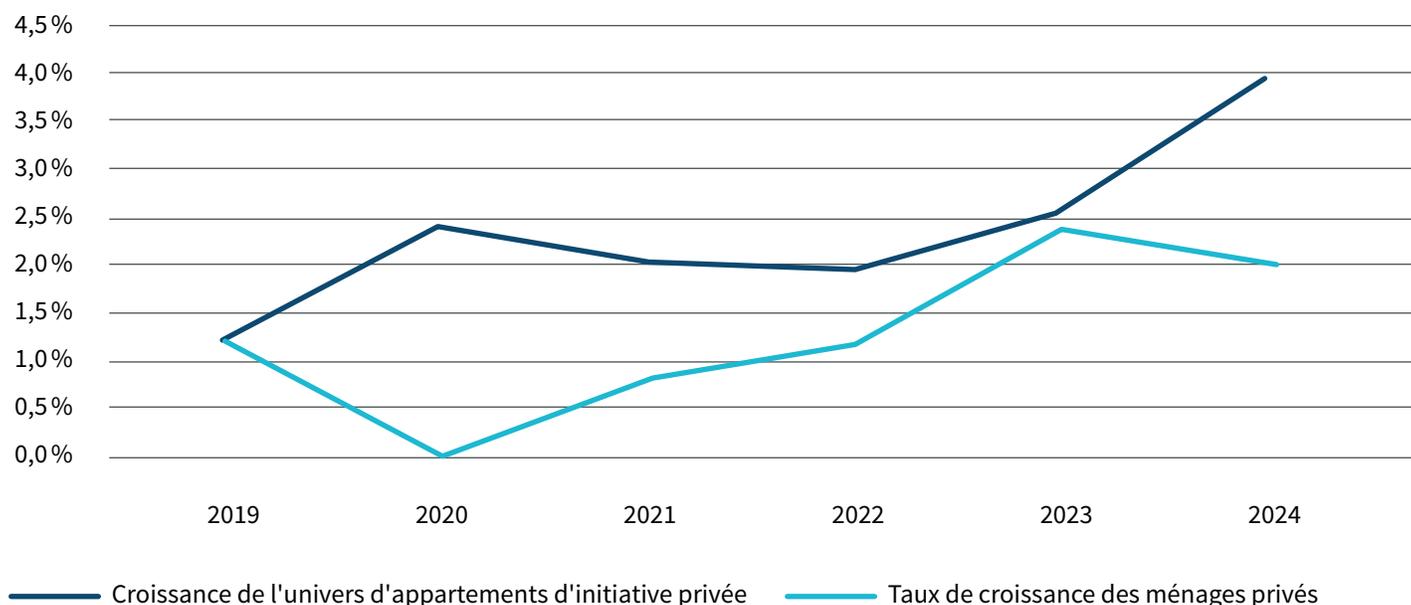
Cet accroissement de la population exerce une pression sur la disponibilité des logements, mais la pénurie n'est pas la plus sévère dans les villes où se concentrent les nouveaux arrivants. Le marché immobilier connaît un déséquilibre depuis le retrait des subventions à la construction de logements sociaux dans les années 1990.

Les ménages à faibles revenus et à revenus moyens, incapables d'accéder à la propriété en raison de l'explosion des prix, demeurent captifs du marché locatif privé. Une portion du parc locatif a été convertie en copropriétés depuis le début des années 2000, ou encore transformée en hébergements temporaires.

Lorsque l'on compare l'évolution de ce parc à la croissance de la population depuis 2019, nous remarquons que l'écart s'est rétréci en 2022 et 2023 avec le resserrement des taux d'intérêt. Toutefois, un resserrement au niveau des politiques d'immigration et un abaissement du taux d'intérêt ont dégagé un écart entre les deux taux de variation en 2024. Une estimation de la SCHL⁸ prévoit qu'**à ce rythme, le Québec pourrait atteindre un déficit situé entre 770 000 et 1 090 000 logements à l'horizon 2030, selon le scénario de croissance économique.**

⁸ Société canadienne d'hypothèques et de logement, 13 septembre 2023, Pénurie de logements au Canada : Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030, p. 10, en ligne, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/pénurie-logements-canada-mise-a-jour-sur-quantite-necessaire-ici-2030>

Figure 13. Croissance de la population et croissance de l'univers des appartements d'initiative privée au Québec

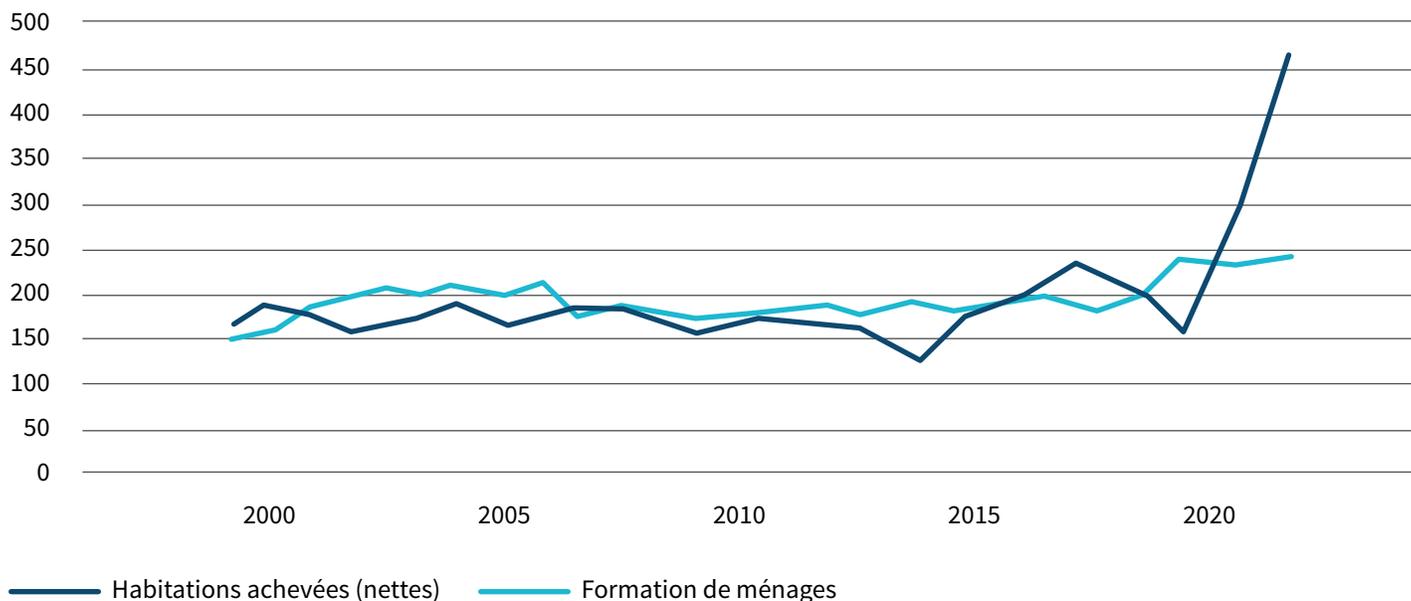


Source: Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2024, Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs

La formation de nouveaux ménages est, en partie, liée à l'accroissement de la population, mais peut aussi provenir de changements familiaux au sein de la population existante. La formation de ménages amène donc une augmentation de la demande sur le marché de l'habitation. Outre l'immigration, les causes de la formation de nouveaux ménages peuvent être les séparations et les divorces, le vieillissement de la population ou l'émancipation des enfants. La formation de nouveaux ménages est limitée par les conditions économiques, l'offre de logements et les opportunités d'études ou de travail au sein d'un territoire donné.

La figure suivante montre l'écart croissant entre la formation de nouveaux ménages et l'offre d'habitations achevées à l'échelle canadienne (les données pour le Québec n'étant pas disponibles). Nous remarquons qu'un écart considérable se creuse pour les années 2022 et 2023 entre la formation de nouveaux ménages en sol canadien et le rythme d'achèvement des habitations (tout mode d'habitation confondu).

Figure 14. Formation de ménages et nombre (net) d'habitations achevées, en milliers, pour le Canada



Source: Bureau du directeur parlementaire du budget, 11 avril 2024, La formation de ménages et le stock de logements, p. 20

Enfin, une pression supplémentaire existe sur le marché de l'habitation, soit celle de l'**usage alternatif** de celle-ci. À ce titre, différents facteurs peuvent amener un changement d'usage d'une habitation :

- L'utilisation comme résidence secondaire ;
- L'utilisation pour l'hébergement touristique à court terme ;
- Autres utilisations.

Une étude⁹ de Tourisme Québec sur les inscriptions d'annonces sur la plateforme Airbnb montre que, sur les quelque 17 548 inscriptions de court terme (moins de 30 jours) recensées en 2023, près de 61 % étaient constituées de résidences de tourisme, alors que 23,7 % étaient des annonces classées de « résidence principale » (une seule inscription par membre). Les résidences de tourisme ainsi inscrites représentaient 10 704 logements, soit moins de 0,3 % du nombre de ménages québécois. Des contrôles importants ont d'ailleurs été effectués au Québec concernant l'hébergement de courte durée avec l'adoption d'une loi en juin 2023 pour un encadrement plus important de ce type de location. De plus, de nombreuses municipalités ont interdit ou limité ce type de location à court terme sur leur territoire, tel que Sherbrooke, Lévis et plusieurs arrondissements montréalais.

À titre d'autres utilisations des logements, on peut compter les tournages télévisuels, l'utilisation des espaces pour entreposage ou des activités commerciales informelles. L'estimation du nombre de logements qui ont ce type d'usage est impossible à effectuer, mais devrait vraisemblablement avoir un impact limité sur le marché de l'habitation.

3.3.4 Principaux constats et prévisions

Comme présenté précédemment, la SHQ est responsable de la mise en œuvre de divers programmes et services d'habitation pour la population québécoise. Créée en 1967, elle joue plusieurs rôles importants : elle conseille le ministre sur les besoins en logement, soutient les initiatives publiques et privées, offre des logements abordables, favorise l'accession à la propriété et améliore l'accessibilité des personnes handicapées. En 2023 - 2024, elle a employé 371 personnes (352,3 en équivalent temps complet) et aidé environ 273 000 ménages. On compte environ 120 000 logements construits grâce à son apport financier¹⁰.

Le marché du logement au Québec fait face à plusieurs pressions. L'offre de logements privés, bien que croissante, est freinée par une pénurie de main-d'œuvre dans la construction, une disponibilité limitée de terrains et des contraintes réglementaires. L'inflation et les hausses du taux de financement compliquent également les investissements immobiliers, limitant l'offre disponible, notamment dans les centres urbains où le taux d'inoccupation est faible (près de 1 %). Le marché locatif est en tension, avec des loyers en augmentation rapide et un besoin croissant de logements subventionnés. Malgré les efforts de la SHQ pour renforcer l'offre de logements sociaux et subventionnés, la demande pour ceux-ci reste élevée, stimulée par l'augmentation de la population et la formation de nouveaux ménages.

Différents acteurs gouvernementaux se positionnent sur les dangers que représente l'accentuation de la crise du logement.

- En octobre 2024, la **Banque du Canada** note : « Les contraintes liées à la quantité de terrains disponibles pour de nouveaux logements, les restrictions de zonage et le manque de main-d'œuvre qualifiée devraient limiter le rythme de la construction, en particulier à court terme. Par conséquent, on s'attend à ce que la croissance de la demande de logements soit supérieure à celle de l'offre. [...] On prévoit que les prix des logements augmenteront, mais à un rythme qui sera probablement limité parce que certains acheteurs seront confrontés à des problèmes d'abordabilité. »
- À plus long terme, la **SCHL** a évalué¹² que dans les conditions actuelles, un écart d'offre de logement au Québec pourrait se creuser à l'horizon de 2030. Cet écart prévu est de l'ordre de 860 000 logements (entre 770 000 à 1 090 000 logements selon le scénario de croissance économique), ce qui accentuera la pression sur le marché de l'habitation. À l'échelle canadienne, cet écart, selon la SCHL, serait de près de 3,5 millions de logements.
- Par ailleurs, une autre étude du **Bureau du Directeur parlementaire du budget** juge cet écart trois fois trop élevé, et estime plutôt l'écart entre 2024 et 2030 d'environ 1,3 million de logements à l'échelle du pays, sur des considérations autres qu'uniquement l'abordabilité. L'étude note toutefois : « D'après nos estimations et notre cadre, l'augmentation du stock de logements de 3,1 millions de logements d'ici 2030 éliminerait théoriquement la contribution de la demande excédentaire en tant que facteur des coûts du logement ; cependant, cela ne suffirait pas à apaiser entièrement les préoccupations liées à l'abordabilité dans l'ensemble des provinces et des territoires. »¹³

⁹ Ministère du Tourisme, 2024, Conformité des offres publiées sur Airbnb : portrait de l'extraction des données de janvier/février 2024, p. 8

¹⁰ Société d'habitation du Québec, 2024, Rapport annuel de gestion 2023-2024, en ligne, <https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/SHQ-rapport-annuel-2023-2024.pdf>

¹¹ Banque du Canada, 23 octobre 2024, Rapport sur la politique monétaire, p. 27, en ligne, <https://www.banqueducanada.ca/wp-content/uploads/2024/10/rpm-2024-10-23.pdf>

¹² Société canadienne d'hypothèques et de logement, 13 septembre 2023, Pénurie de logements au Canada : Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030, p. 10, en ligne, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements-penurie-logements-canada-mise-a-jour-sur-quantite-necessaire-ici-2030>

¹³ Bureau du directeur parlementaire du budget, 11 avril 2024, La formation de ménages et le stock de logements, p. 30, en ligne, https://publications.gc.ca/collections/collection_2024/dpb-pbo/YNS-114-2024-fra.pdf

En somme, **si les estimations divergent, la plupart des acteurs privilégient de miser sur des stratégies permettant l'accélération de la construction de logements**, notamment afin de diminuer la pression

sur les coûts de l'habitation. Si l'effet se fait ressentir sur presque toute la population, les ménages vulnérables, notamment les locataires, sont les plus à risque d'en connaître les effets.

4 | Survol des notions et définitions

Le logement est défini comme une « unité d'habitation à l'usage d'une ou plusieurs personnes où l'on peut faire la cuisine, manger, vivre et dormir, et comportant des installations sanitaires » (SCHL, 1982, p. 135). Cette définition semble compatible avec toutes les sources consultées, bien qu'elle soit rarement explicitée.

Cependant, de nombreux autres termes ne sont ni clairement définis ni utilisés de manière cohérente. **Des concepts aussi centraux que le logement abordable, le logement social et le logement communautaire varient en fonction des documents, des contextes et des personnes consultés.**

Cette rareté de définitions précises génère de la confusion dans l'écosystème du logement. Plusieurs répondant-es, comme R3 et R2, le soulignent ainsi : « Vous auriez intérêt à avoir des définitions précises [...] parce que, selon les bailleurs de fonds, on n'utilise pas toujours les mêmes appellations, puis ça crée de la confusion. » (R2)

Il serait donc pertinent d'**établir des définitions claires et consensuelles** pouvant servir de référence aux parties prenantes et éviter toute ambiguïté.

4.1 La notion de pauvreté

La « pauvreté » peut être définie comme « *la condition dans laquelle se trouve un être humain qui est privé des ressources, des moyens, des choix et du pouvoir nécessaires pour acquérir et maintenir son autonomie économique ou pour favoriser son intégration et sa participation à la société* » (L.R.Q, ch. L-7).

Le niveau de pauvreté d'un ménage peut être **mesuré de plusieurs façons**, notamment par le biais du seuil de faible revenu et la mesure du panier de consommation (MPC) (AECOM, 2011, p. 35).

La pauvreté est une condition qui affecte profondément et de façon transversale les publics vulnérables documentés dans cette étude, et pour lesquels des solutions de logement sont envisagées.

Les personnes en situation de pauvreté vivent des **contraintes financières récurrentes qui limitent leur capacité à répondre à leurs besoins de base** (R3). Pour y faire face, il n'est pas rare qu'elles aient à prendre des décisions qui affectent leur dignité, par exemple le fait d'avoir à **faire la file à la banque alimentaire** (R8) ou encore d'**accepter de vivre dans des conditions d'habitation plus difficiles**. « *Le logement joue un grand rôle*

dans la sécurisation de la dignité, de la qualité de vie, de la situation financière, sur le plan social, etc. » (S11)

L'insécurité résidentielle est un enjeu significatif pour les personnes en situation de pauvreté. Même dans un logement stable, l'absence d'alternative peut obliger des compromis difficiles, par exemple **la colocation forcée avec des inconnus ou encore post-séparation** (R8) ou encore vivre avec un trop grand nombre de personnes (R2, R5).

C'est un contexte dans lequel « *[o]n repousse des choix de vie, des gens qui se séparent, mais qui restent ensemble, qui n'ont pas le choix, qui sont obligés de reporter des projets de retour aux études qui permettraient d'améliorer leur bien-être global.* » (R8)

Il est aussi mentionné que l'insécurité résidentielle et financière entraîne, pour certains, des comportements comme le **ramassage compulsif** (R9, R14). **L'isolement social** est également un facteur aggravant, affectant encore davantage ces personnes (R3).

4.2 Logement social

Le terme « logement social » est utilisé de façon variable par les répondant-es et les documents consultés. Parfois, il désigne tout logement à coût modeste (ex. Zon et al. 2014, p. 7) ou abordable (ex. : CANCEA 2017, p. 3), ou encore pour désigner des habitations financées par des fonds publics, visant à soutenir le prix des loyers en vue de loger à moindre coût des ménages à revenus modestes ou moyens (ex. : Hahmann et Masoud 2023, p.8).

Le plus souvent, dans le contexte canadien, le terme réfère à des logements dont le loyer est subventionné de manière à représenter une part fixe du revenu du ménage (ex. : AVISEO 2023, p. 6), désigné comme des « *rent-geared-to-income (RGI) housing* » (Government of Ontario, 2021) ou logements avec assistance au loyer (ex. Dunn et al., 2024, p. 2). Ce flou de définitions permet au logement social de prendre une forme hétéroclite, incluant des logements publics, sans but lucratif, coopératifs, voire privés avec subvention au loyer.

Bien qu'il n'y ait pas de consensus suffisant pour utiliser le terme de manière univoque, certains acteurs du milieu précisent parfois le sens à lui donner. Par exemple, dans une lettre ouverte du 3 mars 2025, 25 organisations impliquées au Québec dans le développement et la gestion du logement social et communautaire ou travaillant quotidiennement auprès des locataires expliquent le logement social comme

« **une formule de propriété poursuivant une finalité sociale plutôt qu'une finalité de profit** ». Elles rappellent qu'il existe « **trois grandes tenures de logement social : le logement social public (comme les HLM), les coopératives et les OSBL d'habitation** », soulignant que « ces logements sont communautaires en raison de la place occupée par les communautés dans leur développement et leur gestion » (Laflamme et al. [2025]).

Du côté du terrain, on mentionne que la moyenne d'âge dans le logement social tourne autour de 50 ans. (R3) Une autre répondante exprime que selon sa connaissance, « *le logement social, c'est du logement qui va être subventionné à la fois peut-être dans sa construction, mais surtout au niveau de la personne.* » (R13) Cela souligne **la finalité de soutien aux personnes en situation de précarité, particulièrement au niveau du loyer, qui est adapté à leurs revenus.**

4.3 Logement communautaire

Le terme « logement communautaire » se retrouve **souvent utilisé comme synonyme de logement social**. Par exemple, Statistique Canada emploie l'expression pour décrire du logement social où au moins certaines unités bénéficient de mécanismes de fixation du loyer qui ne sont pas entièrement régis par l'offre et la demande (Deloitte, 2023, p. 9).

L'exploration de la littérature n'a pas permis de relever de définition consensuelle. Néanmoins, il semble que, dans la pratique, ce terme désigne plus communément **les coopératives et les OSBL d'habitation qui disposent d'une organisation collective spécifique**. Dès lors, nous allons réserver le terme pour désigner les **organismes d'habitation à gouvernance collective, généralement en lien avec une implication active de certain·es ou de l'ensemble des résident·es**.

Le logement communautaire a pour objectif global de stabiliser l'habitation. Il semble que cet objectif soit atteint : « *Que ce soit une coop ou une OSBL, le monde reste là plus longtemps, des fois, que dans un projet d'économie.* » (R11)

Ce constat met en lumière la **stabilité apportée par ces modèles**, qui semblent favoriser la **pérennité de la résidence** par rapport à d'autres formes de logement.

4.4 Logement social public (HLM et autres logements à loyers modiques)

Les habitations à loyer modique (HLM) sont gérées par les offices d'habitation, des organismes publics qui incluent les HLM et d'autres logements à loyer modique (Bordeleau et Garnier-Cloutier 2022, p. 6) : un répondant fait une distinction importante : « *Le HLM c'est un programme,*

c'est pas un logement public. Puis les logements publics, ce ne sont pas nécessairement des HLM. » (R4)

Les **critères d'admissibilité** pour appliquer à un logement à prix modique de la SHQ sont les suivants :

- Être citoyen·ne canadien·ne ou résident·e permanent·e ;
- Avoir des revenus faibles et une absence d'actifs : « *S'ils ont un revenu de 38 000, mais ils ont 100 000 en banque. Ils ne sont pas admissibles.* » (R14)

Un logement social est attribué selon le procédé d'assignation suivant (R14) :

1. La demande est reçue et enregistrée dans une plateforme numérique centralisée.
2. La demande est évaluée selon un système de pointage puis placée dans une liste d'attente.
3. La demande est renouvelée tous les ans et le dossier mis à jour, notamment pour ce qui concerne les revenus.
4. Quand un logement se libère, les premiers sur la liste sont appelés et ainsi de suite. À noter qu'on ne connaît pas les délais d'obtention du logement, qui sont longs : « *Je te dirais, il y a beaucoup de gens qui se découragent.* » (R14)

Un répondant souligne une moindre mixité sociale dans les HLM aujourd'hui comparativement au passé, attribuant cette tendance à la longueur des listes d'attente et à l'attribution des logements « aux plus pauvres des plus pauvres » :

Quand tu regardes les HLM, pourquoi il y a une moins grande mixité économique aujourd'hui, c'est parce qu'il y a des milliers de personnes sur les listes d'attente. C'est juste les plus pauvres des plus pauvres qui ont accès. Si on avait une plus grande offre, il y aurait une réelle mixité. (R8)

Il est possible que cette concentration des personnes vivant dans des situations de précarité au sein des mêmes logements complique la gestion et l'administration de ces espaces, en particulier pour le vivre ensemble dans ces communautés.

4.5 OSBL d'habitation

Un organisme sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) est un organisme communautaire autonome qui offre du logement abordable à des personnes à faible revenu, souvent spécifiquement à des populations ciblées, comme les personnes seules, les familles, les personnes à risque d'itinérance, les aînés, etc. Bien qu'il s'agisse d'une organisation privée (non gouvernementale) et à but non lucratif, sa gestion se veut démocratique, permettant aux locataires de participer activement à la gestion

à travers les assemblées générales et des sièges au conseil d'administration (RQOH, 2025). Les unités de logement peuvent être subventionnées à hauteur de 25 % du revenu des locataires (FOHM, 2023).

Il semble aussi que ce modèle comporte des avantages financiers : « Les OSBL pour aînés, c'est sûr que ça coûte bien moins cher, ça, que les maisons pour aînés. » (R8)

Toutefois, la question de la « découvrabilité » reste un défi : les personnes ciblées ignorent parfois que le service existe, parce que des listes de requérant-es sont requises pour les nouvelles constructions : « Quand les gens sont proches du milieu communautaire, c'est plus facile de se mettre sur la liste de requérants parce qu'ils savent que ça existe. » (R1)

De manière générale, les personnes vivant dans ces logements sont plus démunies que celles vivant dans des coopératives (R4), et ces OSBL d'habitation sont souvent destinés à un public précis, comme les personnes aînées, les femmes ou des personnes des Premières Nations et Inuit.

4.6 Coopératives d'habitation

Une coopérative d'habitation est une entreprise collective où les membres sont à la fois propriétaires et gestionnaires des immeubles qu'ils habitent. Chaque membre est locataire de son propre logement (FHCQ 2025). Les coopératives ont évolué au fil du temps, avec différentes générations (les 34,18 ; les 56,1 ; les PHI, les PSBLP, etc.), chacune définissant différemment ses membres.

La taille à viser est à considérer pour investir dans le « bon logement ». Les coopératives sont de plus en plus grandes : « 24 unités, c'était énorme pendant une époque. Alors qu'aujourd'hui, on parle de 150, 200, 250 unités. » (R4) Des compromis sont néanmoins à chercher entre l'efficacité financière et le tissu social. Les grosses coopératives ont des avantages au niveau de la gestion et de la planification financière.

Le fait que les loyers restent bas est une bonne chose pour les résident-es, mais entraîne des défis pour la gestion financière et l'anticipation du maintien des actifs : « Les loyers restent bas et s'éloignent de plus en plus du marché, mais en même temps, il faut faire face aux augmentations de taux, aux besoins de travaux majeurs, réguliers d'une part, et majeurs qui arrivent à la 15e, 20e, 25e année. » (R4)

En discussion, une répondante rapportait qu'à son arrivée, la Fédération avait « repris » l'administration de la coop, qui menaçait de faire faillite : « La coop, ici, dans le fond, était comme un peu laissée à elle-même. Il y avait deux appartements qui étaient vides depuis plus d'un an. Donc, c'est la fédération qui a repris la coopérative en main puis qui a loué les logements parce que la coop était pour faire faillite. » (Groupe de discussion Coop)

Trois des quatre personnes rencontrées ont en commun d'être arrivées en coop par des chemins vie impliquant comme déclencheur une situation précaire : le réel besoin urgent d'un logement à la suite d'une rupture ; le fait d'être hébergé-e d'urgence par un-e ami-e résidant en coop ; en réaction à la suite d'une reprise de logement contre laquelle on ne trouve pas nécessairement l'énergie de se battre, ou encore à la suite de défis de salubrité et de conflits d'entretien avec un propriétaire privé.

Les différentes clientèles se retrouvent souvent dans les coopératives parce qu'il leur arrive une situation difficile sur le plan économique ou d'intégration. Les coopératives peuvent aider sur les deux plans. Pour augmenter les chances de succès dans le soutien sur le plan social (intégration et entraide), un intervenant peut faire la différence. (S12)

Comme pour les autres types de logement social et communautaire, il n'est pas simple d'obtenir un logement dans une coopérative d'habitation. Déjà, la disponibilité est limitée comme partout ailleurs : « pour différentes raisons, ça rentre vraiment au compte-gouttes. » (Groupe de discussion Coop)

L'entrée en coop peut être très rapide – quelques semaines ou quelques mois lorsque la personne est chanceuse et/ou déjà connue de la coop - ou peut se compter en années par les voies plus officielles : « Ça a été un processus d'à peu près un an d'envoyer des CV, faire des entrevues, pas avoir de réponse. C'est quand même assez contingenté. Au bout de 3 entrevues, j'ai réussi à être accepté dans la coop où je suis en ce moment. » (R16)

De par sa nature, une coopérative d'habitation est à la base un projet politique. Les coopératives exigent une participation économique et administrative de la part de leurs membres. Elles répondent de fait aux besoins des personnes qui trouvent du sens à s'impliquer dans leur milieu de vie. (R8) **La coop d'habitation, lors de son recrutement, a pour objectif de répondre aux besoins de la coop. Ce besoin peut considérablement orienter la sélection des candidatures pour un logement.**

On mentionne les recherches plus récentes sur les coops, qui démontrent le « rajeunissement » de leurs membres : « on le voit qu'il y a une augmentation du niveau de vie, une transformation des profils de ménage [qui rentrent dans les coops] avec la crise du logement ». (R1)

L'accès à ce type de logement est plus difficile pour les personnes non-initiées. Il faut connaître l'option coop pour être en mesure de la considérer. Être dans les bons réseaux permet d'entendre parler des logements qui se libèrent par bouche-à-oreille. (R1 ; R16)

Une de mes amies très proches était en coop, alors je connaissais un peu le modèle à travers elle. Mais je pense que j'avais eu vent du modèle des coops avant qu'elle en parle nécessairement. C'est comme des connaissances générales de la vie, tu sais pas trop d'où ça vient. (R16)

Pour cette raison, on mentionne un certain phénomène d'entre-soi au sein des coopératives d'habitation (R1), qui serait cependant moins présent dans les grosses coopératives, où un processus de sélection plus officiel fait en sorte qu'il y est moins fréquent d'y « faire rentrer ses amis ».

Les facteurs identifiés qui constituent une candidature de qualité et qui favorisent l'accès à un logement coopératif sont :

- Porter des valeurs en affinité avec le modèle coopératif (vision sociale, implication, coopération, propriété collective);
- Être apprécié et connu des résidents-es qui sont là de sorte à présenter un profil avantageux pour la Coop :
« Je m'impliquais déjà dans la coop avant d'être membre. »

Aujourd'hui, les conventions d'exploitation exigent davantage d'occupants à faible revenu que par le passé. Les coopératives se dotent également de critères de sélection visant à assurer davantage d'inclusion :

On a un critère d'inclusion des personnes racisées. Parce qu'on le sait, on est conscients, on a eu des débats là-dessus : c'est plus facile de bien passer en entrevue quand tu es une personne blanche, scolarisée, qui a de l'expérience en milieu communautaire, qui peut avoir du vécu en plus, puis qui est peut-être à faible revenu. Ça, c'est le meilleur setup pour rentrer dans une coop. (Groupe de discussion Coop)

4.7 Soutien au logement

Les aides au loyer sont des programmes contribuant au paiement des loyers de façon à permettre à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements privés, en coopérative ou en OSBL, souvent dans une logique d'abordabilité. Généralement, les bénéficiaires paient 25 % de leur revenu brut, et le gouvernement couvre jusqu'à 75 % du loyer. Parmi les principaux programmes, on retrouve :

- **Le Programme de supplément au loyer (PSL) ;**
- **Le Programme Allocation-Logement de Revenu Québec (PAL) ;**

• Le Programme Logement abordable Québec (LAQ).

Ces subventions assurent aux propriétaires de recevoir une grande partie du paiement, réduisant les risques financiers : « Les propriétaires sont sûrs de toujours être bien payés. [...] ils vont perdre juste 25 % si jamais le locataire décide de ne pas payer. » (R14)

Le PSL peut être une excellente option quand les revenus d'une personne baissent. Il est très utile en cas de maladie ou d'accident, lorsque le revenu diminue considérablement.

Néanmoins, de nombreux propriétaires sont réticents à s'en prévaloir (R14), car les locataires subventionnés sont parfois en difficulté, créant des préoccupations liées à l'insalubrité, la sécurité ou les nuisances (R1). Par ailleurs, les locataires de ces logements nécessitent souvent un encadrement pour assurer une bonne gestion logement : « Les propriétaires hésitent énormément. [...] Souvent, [...] c'est des gens qui ne sont pas à leur affaire. Les propriétaires, ils n'en veulent pas. » (R14)

Une solution envisagée pour améliorer cette situation est de garantir un suivi auprès des locataires bénéficiant de ces subventions. Par exemple, le Projet Logement Montréal a convaincu plusieurs propriétaires en proposant non seulement la subvention, mais aussi un suivi régulier auprès des résidents-es, assurant ainsi un meilleur encadrement et soutien. L'organisme proposait « non seulement une subvention, mais aussi une garantie que la personne qui va résider là va avoir un suivi aux deux semaines, le soutien et le support nécessaire. C'est ça qui a convaincu beaucoup des proprios à accepter ça en tant que leur. » (R15)

Il est également à noter que les logements subventionnés dans un projet privé ne sont pas considérés comme du logement social, ce qui rend cette aide coûteuse et moins efficace en termes d'impact social. Le supplément au loyer privé, bien que basant le paiement sur le revenu, n'a pas les mêmes effets positifs (Laflamme et al. [2025]).

On mentionne que l'attribution du PSL peut être très rigide, puisque c'est l'appartement qui reçoit la subvention et non la personne. Donc si la personne change d'appartement, la subvention ne suit pas : « C'est cet appartement-là qui reçoit le PSL. Par contre, la personne aurait besoin du logement en face qui est adaptable, mais lui, il n'est pas couvert par le PSL. Donc, en fait, des fois, la personne doit juste déménager dans le même immeuble, mais la subvention ne peut pas suivre. » [R7]

Une problématique supplémentaire est le pouvoir donné aux propriétaires sur les conditions de logement de leurs locataires, y compris lorsque ces derniers ont des besoins spécifiques en matière d'adaptations au logement. Le PSL dépend aussi de la bonne volonté du proprio, qui doit le renouveler tous les cinq ans : « Si ton propriétaire change en cours de route, puis que lui, son projet, c'est que tu t'en ailles, il a juste à dire "moi, j'en veux plus du PSL". Puis la personne automatiquement passe de payer de 25 % de ses revenus, son loyer, à 100 %. » [R7]

Le propriétaire privé, il ne déneigeait pas bien la portion qui mène de l'immeuble jusqu'au trottoir. La personne s'est plainte beaucoup de la situation. Ça fait qu'il a décidé que, bien, ton PSL, j'en veux plus. Donc, l'année prochaine, ton logement va être quatre fois plus cher que ce que tu payes là. C'est une sorte de représailles pour avoir demandé des droits de base. (R7)

Par ailleurs, il arrive que les personnes ne soient pas admissibles au PSL, alors qu'elles auraient besoin de ce soutien de façon criante. Un répondant a rapporté le cas d'une mère monoparentale étudiante en difficulté, qui habitait en dans un 3,5 en Coop avec trois enfants. Dans cette situation, « **elle n'avait pas le droit au supplément au loyer parce qu'elle ne respectait pas les normes d'occupation** ». Son déménagement dans une autre coop lui a permis l'accès à un supplément au loyer, en plus de lui permettre de fournir un nombre de chambres adéquat à sa famille.

5

Les effets sociaux des investissements en logement social et communautaire : par-delà la disponibilité et l'accessibilité

Le logement peut améliorer les conditions de vie, mais ça ne peut pas changer tout sans avoir les soutiens que ça prend. Les soutiens, c'est différent pour chaque personne. (R9)

L'accès au logement social et communautaire a **des effets variés et interreliés, touchant à divers aspects de la vie et différents publics**. Les investissements qui facilitent cet accès ne profitent pas seulement aux personnes et aux ménages les plus démunis, mais aussi aux collectivités et à l'ensemble de la société (Buzzelli, 2009). En effet, les impacts sociaux du logement social et communautaire se manifestent à **trois niveaux différents : les individus et ménages ; les localités et communautés ; et la société en général** (R9).

Or, les politiques de logement n'ont pas toujours généré les effets sociaux attendus (Markovich, 2019). Selon ce rapport de la SCHL, l'abordabilité du logement pris isolément n'est pas un facteur important de la santé (Markovich, 2019). Cela suggère que **les sources des impacts sociaux du logement ne découlent pas uniquement du seul accès à un logement, mais d'un ensemble de facteurs connexes** :

People with multiple challenges stemming from poverty cannot be easily helped simply by reducing housing costs. Factors such as the quality of housing, location and neighbourhood, social networks and parenting may, in fact, be more important than housing affordability (Markovich, 2019)

Si le manque de logements est souvent mentionné comme un problème majeur, **une simple augmentation de l'offre ne suffit pas nécessairement à répondre aux besoins en habitation**. L'accès au logement est **influencé par d'autres facteurs**, notamment les inégalités socio-économiques et certaines formes de discrimination systémiques

et institutionnelles (Markovich, 2019, p. 8). **L'augmentation de la construction des habitations en copropriété** a contribué à la hausse des prix. Par ailleurs, **la financiarisation du marché immobilier** a creusé l'écart entre les loyers et le coût des propriétés, rendant l'offre existante inabordable pour un segment croissant de la population (Markovich, 2019, p. 9).

La **composition inadéquate du parc immobilier** constitue un autre enjeu. Par exemple, le marché locatif est composé d'un nombre insuffisant de logements de grande taille pour les gens vivant avec des enfants et/ou des proches, ce qui entraîne des situations de surpeuplement. Le problème ne réside pas uniquement dans l'offre brute de logements, mais aussi dans sa diversité et son adéquation aux besoins spécifiques des populations concernées (Markovich, 2019, p. 10).

Au-delà du nombre de logements, il y a **l'importance de leurs caractéristiques et de leur localisation au sein de collectivités viables**. L'offre en logement social et communautaire doit répondre aux besoins présents et anticipés des populations, tout en intégrant les capacités de construction et de réaménagement du territoire.

Les données recueillies dans cette étude confirment les constats de la SCHL (Markovich, 2019) : **les effets sociaux positifs du logement social et communautaire ou d'une aide au logement ne peuvent se concrétiser si on fournit un toit aux personnes en situation de précarité financière sans les services de soutien dont ils ont besoin**. Or, les répondant-es à la présente étude ont été unanimes : offrir un logement n'est pas suffisant pour générer un effet social significatif : « *Juste le logement, ça ne change pas nécessairement la vie. Ça prend plus que ça.* » (R5)

En effet, l'accès à un logement aura une portée sociale et économique optimale dans la mesure où il est accompagné des ressources nécessaires : soutien communautaire, stabilité résidentielle, accès aux services essentiels, etc.

La prochaine section présente les effets sociaux identifiés dans le cadre de la présente étude. Les quatre premiers effets identifiés (les sections 4.1 à 4,4) font l'objet d'une analyse

supplémentaire en termes d'évaluation des effets préventifs et d'estimation d'économies générées dans les programmes publics. Ces estimations font l'objet d'encadrés et sont rapatriées à la section 6.3 de cette étude. À noter que l'ensemble des informations portant sur les effets sociaux pour des publics spécifiques ont été rassemblées en annexe C du présent document.

5.1 Assurer l'autonomie physique des personnes : intégration sociale et économies de services

Pour les personnes vivant avec un handicap ou les personnes âgées, l'accès à un logement adapté favorise une plus grande autonomie physique. Cela diminue la nécessité d'avoir recours aux services d'aide à domicile et améliore leur état de santé général, notamment chez les personnes âgées, pour qui le maintien de l'activité physique est un facteur clef de la prévention du vieillissement.

Or, les investissements publics dans la création et le maintien de logements sociaux et communautaires ont drastiquement chuté au cours des 30 dernières années (Vivre en Ville 2023, p. 43). Les logements adaptés sont trop peu nombreux pour répondre aux besoins.

On mettait malheureusement à la porte des gens qui n'étaient plus autonomes ou qui n'étaient plus capables de, juste de monter les marches. (...) On l'envoyait dans le réseau ou dans le système où il va payer 800, 900, 1000 \$ de plus dollars par mois juste pour avoir une place, parce qu'il n'est plus capable de monter les marches. C'est la réalité. (R3)

Le milieu du logement social et communautaire, conscient de cette réalité, offre ainsi une panoplie de services connexes favorisant l'indépendance des personnes. Comme l'explique une répondante : « D'avoir son chez-soi qui reflète ses besoins physiques, ça amène la dignité. C'est de ne pas sentir que son environnement, c'est un autre bâton dans les roues. » (R9)

Si tu as un environnement dans lequel tu es en mesure de te débrouiller tout seul, par exemple, avoir un logement avec une salle de bain qui est adéquate, une douche sans seuil, bien, les personnes vont pouvoir être plus

autonomes, ce qui réduit les coûts au niveau du réseau de la santé. (R7)

Pour les personnes âgées, **une approche préventive** visant à assurer le plus possible l'autonomie de la personne dans son logement est de mise, puisque « [c]ela permet à plusieurs de **retrouver une mobilité** qu'ils avaient perdue avant, vu le logement occupé. Cela permet de **prévenir des situations de vulnérabilité**. Également, être bien entouré stabilise toute sorte de situations : santé mentale et physique. » (S8)

L'accessibilité universelle des logements **favorise la socialisation en brisant l'isolement** lié aux difficultés de déplacement (R1). Des installations adaptées réduisent aussi le risque de blessures, tant pour les personnes concernées que pour leur entourage (R6), ce qui **allège la pression sur le système de santé**. « Depuis cinq ans, avec le dernier code, dans l'accessibilité universelle, les logements doivent être adaptables et minimalement accessibles pour que les gens puissent être visités par une personne en fauteuil roulant, même si eux ne le sont pas. Ça, ça rentre dans les normes et règles, en fait. » (R12)

L'importance du transport adapté et accessible est également soulignée à plusieurs reprises par les répondant-es afin de favoriser l'autonomie des personnes (R7). À Montréal, les personnes de 65 ans et plus bénéficient déjà de la gratuité des transports publics, ce qui contribue à leur autonomie et brise l'isolement (R1). Pour les personnes vivant avec un handicap, les services de transport adapté connexes au logement leur permettent de se déplacer au travail ou à l'école, favorisant ainsi l'**intégration sociale et économique** (R7).

Investir dans le logement social et communautaire permet aussi d'éviter que certaines personnes ne « tombent dans les craques du système » (R7). Des organismes du milieu sont en mesure de fournir des services en cas de perte d'autonomie et d'**offrir des solutions adaptées**, ce qui peut faire une différence cruciale. Par exemple, après un accident ou une maladie, le logement social et communautaire adapté peut **accueillir une personne nécessitant une réadaptation physique loin de son milieu d'origine** (R7).

Ainsi, **les investissements dans le logement social et communautaire jouent un rôle essentiel dans le maintien de l'autonomie physique des populations vulnérables**. Sans ce soutien, ces personnes vivraient une réalité bien différente, marquée par une plus grande dépendance aux services publics et un risque accru de blessures et d'isolement.

Estimation des économies pour l'État

En 2013, AECOM pour le compte de la SHQ estimait que le logement social et communautaire permettait de réaliser des économies annuelles en prestation de services de 103 millions \$ pour les personnes âgées et de 15 millions \$ pour les personnes handicapées (SHQ, 2013). « Toute la question du soutien communautaire (...) ça a sûrement un effet à la baisse sur les services publics. On le sait, surtout au niveau des aînés, des personnes en sortie d'itinérance ou à risque de l'être. » (R8) Sans pouvoir répliquer précisément la méthodologie, nous proposons un nouveau calcul de cette économie pour l'État.

Indicateurs identifiés :

- 1.1 Diminution du nombre d'hospitalisations
- 1.2 Diminution du nombre de transports ambulatoires

Tableau synthès – Évaluation des indicateurs de l'autonomie physique et de la diminution des effets du vieillissement

Combinés, les effets préventifs des logements sociaux et communautaires financés par la SHQ en matière d'autonomie physique et de diminution des effets du vieillissement totalisent des économies annuelles potentielles de 36 642 761 \$ pour le système de santé¹⁴.

Indicateur	Total
1.1 Diminution du nombre d'hospitalisations	32 061 980 \$
1.2 Diminution du nombre de transports ambulatoires	4 580 781 \$
TOTAL	36 642 761 \$

Facteurs permettant d'assurer cet effet social

- **Construire les logements** ou les **adapter** dans une optique d'**accessibilité universelle**.
- **Travailler à la réduction des listes d'attente pour l'accès à un logement adapté** (R1, R7) pour les publics qui en ont plus spécifiquement besoin : les personnes âgées et les personnes vivant avec une limitation fonctionnelle.
- **Assurer une réponse en temps utile pour les personnes âgées**, qui ne peuvent attendre des années avant de voir un dépérissement de leurs capacités, en plus d'être à risque de blessures, ainsi que leurs proches-aidant-es.
- **Établir des partenariats avec des organismes de soutien à domicile** qui proposent des services dont les horaires sont alignés avec les horaires de travail et de formation des bénéficiaires, de façon à favoriser leur autonomie, leur intégration et leur participation sociale (R7).

5.2 La stabilisation du logement directement liée à la mobilité socio-économique des personnes

L'analyse des données récoltées permet d'observer que le fait d'habiter dans un logement social ou communautaire facilite la **mobilité économique et professionnelle des personnes**, qui peuvent alors se concentrer sur leur carrière, sur leurs études ou d'autres projets, particulièrement en période de vulnérabilité.

Les données indiquent surtout un lien de cause à effet entre le facteur de stabilisation résidentielle et la mobilité socio-économique des personnes. Cette tendance est présente chez toutes les catégories de publics documentées pour la présente étude.

Les logements sociaux et communautaires offrent une sécurité d'occupation et donc une stabilité du logement en réduisant pratiquement à zéro la peur d'être évicé-e chez le ou la locataire.

¹⁴ Détail des calculs en Annexe B.

Dans le contexte actuel, la crise du logement, le sentiment de sécurité, de ne pas craindre d'être à la merci d'un propriétaire qui décide de faire de la rénoviction, de vendre, ou peu importe. D'avoir ce sentiment de sécurité-là, c'est énorme. [...] C'est pas possible ici, justement, la rénoviction. [...] Il y a beaucoup cette sécurité-là de « ça n'arrivera pas ». (Groupe de discussion Coop)

L'un des premiers effets de cette stabilité résidentielle est **la réduction du stress et l'amélioration de la santé mentale**. La personne peut enfin assurer ses besoins de base et « retrouver une certaine qualité de vie, ayant mis de côté des besoins essentiels vu le manque de liquidités. » (S8) **La stabilité du logement, en permettant de sortir d'une situation de survie, permet de mieux répondre aux besoins fondamentaux des personnes :**

C'est tellement le premier item sur ta survie, là, ça pis manger. Quand t'es dans ce mode-là de gestion de « je vais-tu avoir un toit sur ma tête ? » ou « est-ce que je m'en vais ? » « qu'est-ce que je fais ? », tu peux pas gérer les autres items sur ta liste : tes études, ton emploi, tes relations [...] C'est tellement la base que quand ça saute, tout le reste saute, pis c'est vraiment facile, après, de se retrouver encore plus vulnérabilisé, marginalisé. Mes amis qui n'ont pas de logement stable, leur santé mentale est vraiment plus difficile, ils ont beaucoup plus d'enjeux, c'est le chaos constamment, ils n'arrivent pas à retrouver leur souffle.

En particulier lorsqu'on vit avec plusieurs conditions, le logement devient une source de stress majeure. Stabiliser le logement devient une condition fondamentale au mieux-être de la personne :

Je suis dans une situation handicap, je vis avec beaucoup d'enjeux de santé mentale, je suis autiste aussi. Le logement pour moi, ça a toujours été une source de stress immense, mais encore plus quand d'une colocation à l'autre, tu ne sais jamais avec qui tu vas te retrouver. [...]

Dès que je suis rentré dans la coop, ça a eu des impacts vraiment notables sur ma santé mentale. Mes humeurs se sont stabilisées, mon stress est descendu, je savais que j'allais pas avoir de difficulté à payer mon loyer à la fin du mois, que j'allais être capable de me nourrir. [...] J'ai grandi dans des milieux vraiment instables. Ça a été la première fois de ma vie, où que j'ai pu me dire : « no matter what, j'ai un logement propre, salubre, dans un milieu sécuritaire, je peux gérer n'importe quelle bad luck qui va m'arriver, je ne me retrouverais pas dans la rue. C'était vraiment pas garanti dans toutes mes autres situations d'habitation. (R16)

La personne peut s'ouvrir à de **nouvelles opportunités d'études, d'emploi et d'implication sociale**. (R6) L'accès au logement est donc un facteur majeur dans la sortie de précarité.

Les femmes pleurent quand elles arrivent dans leur logement. C'est tellement un soulagement de savoir que c'est permanent, c'est à elles, dans un bloc sécuritaire. Au niveau de la santé mentale, c'est énorme, de faire diminuer le stress et de faire augmenter l'espoir. [...] Ça va vraiment permettre qu'elles commencent d'autres projets de vie au niveau de l'éducation, de l'employabilité, de l'implication sociale, tout ça. (R6)

Dans ta vie personnelle, soudainement, que la question de payer son loyer soit moins majeure, ça a un impact. Dans ma coop, il y a des artistes qui peuvent se consacrer à leur art. Il y a des gens qui peuvent continuer leurs études aussi. [...] J'ai une amie qui a deux enfants, dont un autiste, qui a réussi à finir son doctorat à travers tout ça, essentiellement parce qu'elle avait droit à un logement subventionné. La chose n'aurait pas été possible autrement. (Groupe de discussion Coop)

Ces constats rejoignent ceux de l'étude d'Interloge (2023), qui identifie **la prise en charge de la santé mentale et de la santé physique** parmi les principaux impacts de l'accès à un logement stable. "Prendre davantage soin de [sa] santé mentale ou bien-être psychologique" est le troisième impact en importance à être identifié par les résident-es sondé-es (64,7% des réponses). "Prendre davantage soin de [sa] santé physique" (58,7% des réponses) fait aussi partie du palmarès des sept impacts les plus importants identifiés par les répondant-es à l'étude.

Les données montrent également que **vivre en logement social ou communautaire contribue significativement à l'acquisition de compétences domestiques et citoyennes chez ses résident-es**. La personne peut ainsi amener un apport bénéfique en temps et services au milieu de vie (par ex. du bénévolat ou des tâches pour la coop). L'encadrement du milieu de vie encourage l'autonomie, renforce la confiance en soi et stimule l'implication des résident-es. Ceux-ci contribuent alors à la vie collective, que ça soit par du bénévolat – en particulier pour les aîné-es - ou la gestion d'une coopérative (S12 et Groupe de discussion Coop).

Certaines entités d'habitation font de cette mobilité économique un objectif et une condition explicites de leur activité. Deux organisations d'habitation participantes en ont donné des exemples :

La condition d'accueil est que la femme ait un projet de retour aux études ou de retour sur le marché du travail. Tout le programme d'intervention de Mères avec pouvoir vise à outiller la mère à réaliser cet objectif sur une période de 3 à 5 ans. (S13)

Les programmes de logement de Projets Autochtones du Québec illustrent aussi cette approche en facilitant le passage de la rue au logement autonome (R15). Ils proposent un parcours structuré allant **de la stabilisation à l'acquisition d'une autonomie résidentielle et professionnelle**.

Les répondants associent l'obtention d'un logement à **une facilitation de l'insertion professionnelle**. (S16) On mentionne qu'avec une stabilisation et une sécurisation du logement,

il devient beaucoup plus envisageable pour eux de penser à un retour au travail, car leurs besoins de base/ de survie sont répondus. Ils ont une adresse à fournir, un endroit où dormir, se laver, faire leur lavage». (S14)

À propos de l'employabilité, c'est que si tu n'as pas d'argent pour te déplacer puis t'habiller, bien tu peux difficilement trouver une job. » (R8)

Certain-es résident-es locataires entreprennent des démarches de réinsertion sociale et économique à travers des programmes de recherche d'emploi ou des plateaux de travail (S4).

Toutefois, l'impact sur l'emploi et la mobilité économique varie selon les profils :

Il y avait beaucoup d'étudiants, il y en a maintenant qui sont profs. On a même une prof d'université. Mais, tu sais, il y a du monde qui sont rentrés, qui étaient à l'aide sociale, qui sont encore à l'aide sociale. Cette question-là, on ne peut pas juste l'adresser en regardant la mission des personnes, mais dans la trajectoire des individus. (Groupe de discussion Coop)

Les personnes confrontées à des difficultés majeures prennent plus de temps à se stabiliser, nécessitant souvent un accompagnement sur plusieurs années. Par ailleurs, ce rétablissement n'est pas linéaire et peut être marqué par des rechutes, ce pourquoi on considère que pour certains publics, en particulier celui des personnes itinérantes, le soutien devrait être permanent.

L'idée que quelqu'un stabilise sa situation, ce n'est pas toujours réaliste quand cette personne a vécu beaucoup de traumatisme, ou a des problèmes relationnels, des problèmes de santé mentale. C'est important dans ce contexte de proposer un filet de sécurité qui est intégré dans le projet à long terme. [...] C'était notre constat en 2018, que peut-être que ça serait le temps qu'on ajoute un volet logement permanent à nos services. » (R6)

Les lieux d'habitation communautaire qui intègrent des comités de résident-es et des espaces de participation démocratique ont pour **effet de développer des compétences en gouvernance démocratique et administration des milieux de vie**. Ces acquis favorisent également leur mobilité sociale et économique, ainsi que leur capacité à s'intégrer dans des environnements moins encadrés.

Un exemple illustre bien cette progression : un résident d'un OBNL d'habitation bénéficiant d'un encadrement spécialisé a choisi de déménager dans une coopérative après s'être impliqué dans son milieu de vie. Cette expérience lui a donné les connaissances nécessaires pour faire cette transition (R10).

Nous avons également cherché à savoir les circonstances menant à la libération des logements. Selon les réponses

obtenues, il semble que cette situation survienne malheureusement souvent lors d'une perte d'autonomie ou du décès d'un résidant. Toutefois, il arrive aussi que des améliorations des ressources financières permettent à certains de quitter un logement social : « *La personne va dire "je vais laisser ma place à quelqu'un d'autre. J'ai trouvé un logement dans le privé. Je m'en sors très bien"* » (R14) Ainsi, encourager la mobilité sociale des résidents peut, à terme, libérer des logements pour des personnes en situation d'urgence.

Les résident·es stabilisé·es deviennent des modèles inspirants pour les autres. On mentionne à ce titre l'effet d'émulation créée par la présence d'une personne qui se sort de la pauvreté tout en continuant de payer 25 % de ses revenus pour son logement.

Le surplus qu'elle ferait, même si elle dépasse le seuil de pauvreté fixé, ça va bénéficier aux autres finalement. Elle va pouvoir montrer : regarde, je m'en suis sortie. C'est sûr que son logement va augmenter parce qu'elle va payer 25 % de ses revenus, mais par contre, elle ne perdra pas son logement. Elle va montrer aux autres que oui, on peut aller travailler, on peut rester en communauté ensemble et s'entraîner. (R14)

Estimation des économies pour l'État

Le logement social et communautaire aurait un effet de tremplin en facilitant la mobilité économique des personnes leur permettant de se concentrer sur leur parcours professionnel, leurs études ou d'autres aspects de leur vie durant une période de leur vie plus difficile. Il constitue aussi un levier essentiel pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir.

Indicateurs identifiés :

- 2.1 Augmentation de l'engagement communautaire et du bénévolat
- 2.2 Diminution des risques d'itinérance

Tableau synthèse – Évaluation des effets sur le parcours de vie

En combinant les indicateurs de l'engagement communautaire et du bénévolat aux économies liées à prévention de l'itinérance, les logements sociaux et communautaires financés par la SHQ permettent ensemble d'économiser au moins 302 731 654 \$ par an en fonds publics¹⁵.

Indicateur	Total
2.1 Augmentation de l'engagement communautaire et du bénévolat	26610507 \$
2.2 Diminution des risques d'itinérance	268151808 \$
TOTAL	302 731 654 \$

¹⁵ Le détail des calculs est présenté à l'Annexe B.

- **Le milieu de vie doit favoriser et encourager les initiatives de bénévolat.**
- **Le milieu de vie doit présenter des opportunités d'implication et des occasions d'acquérir des compétences** permettant de contribuer à la gestion collective.
- **Le milieu de vie doit offrir des ressources facilitant la mobilité économique** (ex. : des ordinateurs, une personne-ressource, des partenaires pour la réinsertion en emploi).

5.3 Un meilleur accès aux services et programmes publics

L'intervention communautaire dans le milieu de vie des résident-es joue un rôle clef en facilitant leur accès aux services et programmes publics. Grâce à cet accompagnement, **les personnes connaissent mieux leurs droits et reçoivent un soutien dans leurs démarches.** Agissant à titre préventif, ces accès permettent souvent de prévenir ou de résoudre des enjeux avant qu'ils ne s'aggravent.

Supportive housing programs that combine affordable housing with access to healthcare and social services have been effective in addressing the needs of individuals with chronic health conditions or those in recovery from substance use. (Kader et al., 2024, p.16)

En plus de leur rôle d'encadrement sur les lieux et de médiation entre les résidents, les intervenants-es de milieu veillent à ce que les services externes leur soient accessibles et adaptés à leurs besoins. **Plusieurs organismes d'habitation établissent des partenariats ou accueillent directement des ressources pour offrir des services essentiels**, tels que des soins dentaires, des consultations en optométrie (ex. : le Bonhomme à lunettes) ou encore des cliniques d'impôts. Parfois, cela implique un travail de sensibilisation et d'accompagnement pour aider les résident-es à se réapproprier leurs droits, selon leur situation spécifique (R3, R5).

L'impact économique de cet accès aux services est majeur. Une approche axée sur la prévention permet aux personnes les plus vulnérables de recevoir un suivi approprié et « de les raccrocher aux services publics desquels ils sont souvent désaffiliés ». (S14) « La stabilité résidentielle permet aux locataires d'avoir à jour leurs papiers (ex. : carte maladie, RAMQ), ce qui leur facilite de faire des démarches auprès de l'administration (hôpital). » (S4)

La stabilité résidentielle joue également un rôle crucial en simplifiant les démarches administratives des locataires.

En ayant une adresse permanente et des documents d'identité à jour (ex. carte d'assurance maladie, RAMQ), il devient **plus facile d'accéder aux suivis de santé et aux services gouvernementaux.** « C'est sûr que ça améliore le suivi parce qu'on peut rester avec la même équipe prête à temps ou les mêmes services en très longtemps à la place de devoir toujours transférer le dossier. » (R6)

On constate que **l'un des impacts majeurs de cette stabilisation est la diminution du recours aux services publics, notamment ceux d'urgence.**

Une personne qui est stabilisée dans sa vie, en logement surtout, sera moins prompte à expérimenter des crises qui demanderaient le renfort de la police, des ambulances, des pompiers, de UPS-J, de EMMIS, des urgences d'hôpitaux, de rendez-vous de psychiatres, de médecins, d'équipes de soin du Réseau. Ces questions ont été maintes fois soulevées dans les médias notamment, par des politiciens et journalistes, souvent en parlant de la Finlande (Helsinki), et du modèle Logement d'abord (Housing First) déployé par Sam Tsemberis depuis les années 80 aux États-Unis. On sait maintenant que la stabilité résidentielle coûte moins cher que la spirale de l'itinérance, des refuges et de tout le fardeau pour la personne, et pour la saturation des capacités des services publics. (S17)

Estimation des économies pour l'État

Grâce à la présence d'intervenants communautaires dans leur milieu de vie, les résident·es des logements sociaux et communautaires connaissent mieux les services et programmes auxquels ces personnes ont droit et bénéficient d'un accompagnement dans leurs démarches. Cet appui favorise la prévention et la résolution d'enjeux qui, autrement, pourraient s'aggraver.

Indicateurs identifiés :

3.1 Plus d'accès à des soins de santé primaire

À partir d'une évaluation de Statistique Canada (2016) évalue que **8,0 %** des Canadiens se considèrent insatisfaits en matière d'accès aux services de santé. Extrapolé sur les résidents des projets financés par la SHQ, cela représente 20 208 personnes.

Une étude réalisée aux États-Unis démontre que l'accès à un logement stable peut augmenter jusqu'à **32 %** les chances d'obtenir des soins de santé adéquats (Culhane et al., 2001).

Par ailleurs, selon un rapport de l'Agence de la Santé publique du Canada (Agence de la Santé publique du Canada, 2016), les inégalités d'accès aux soins de santé engendrent un coût collectif de 6,2 milliards de dollars au Canada, soit environ **2 205 \$ par personne**.

Ainsi, si 32 % des 20 208 résidents insatisfaits de leur accès aux soins bénéficient d'une amélioration grâce à leur logement stable, cela représente **6 467 personnes mieux prises en charge**. En appliquant le coût moyen des inégalités en santé, cette amélioration permettrait **une économie annuelle estimée à 14 258 765 \$ en soins de santé**.

Indicateur 3.1 Plus d'accès à des soins de santé primaire

	Valeur
Type de personnes touchées	8 % des locataires
Nombre de personnes touchées	20 208
Taux de l'effet	32 %
Total des interventions évitées	6 467
Coût moyen par intervention	2 205 \$
Coûts totaux évités	14 258 765 \$

Éléments permettant d'assurer cet effet social

- **Le milieu de vie doit intégrer des personnes-ressources (intervenants de milieux) pour combler la fracture numérique** et assurer les suivis.
- **L'intervenant de milieu doit tisser des liens avec les autres personnes-ressources concernées par le suivi de la personne** (travailleurs sociaux, personnel médical, proches-aidant·es, membres de la famille, etc.).
- **Une stratégie de communication prenant en compte la langue et les moyens de communication les plus appropriés pour chaque public** doit être mise sur pied.

5.4 Une assurance de sécurité matérielle

L'accès à un logement social ou communautaire réduit considérablement le risque d'éviction, offrant une stabilité résidentielle accrue et une meilleure sécurité matérielle, notamment en préservant les biens mobiliers des résidents.

Les évictions ne signifient pas seulement la perte d'un toit, mais aussi celle des biens personnels, ce qui ajoute une dimension particulièrement indigne à la précarité résidentielle (R9). « *C'est une chose de perdre son logement, c'en est une autre de perdre tous ses biens.* » (R9)

Les répercussions psychologiques sont lourdes. **L'absence d'espace de stockage** pousse certaines personnes à abandonner ou à perdre des objets essentiels comme des meubles et des électroménagers. « Tu sais, souvent, les gens vont me nommer, je n'ai pas assez de place pour mettre tout mon stock. Oui, j'ai perdu mon logement, j'ai aussi perdu mon divan, ma cuisinière. J'ai simplement dû laisser tout ça parce que je n'avais pas de logement. » (R9)

On nomme l'importance de changer la perception selon laquelle les personnes en situation de pauvreté peuvent aussi avoir des biens :

Combien de fois sur les balcons est-ce qu'on voit que les gens sont en train de stocker des jouets, des vêtements? C'est parce qu'on n'a pas permis aux gens en pauvreté d'avoir de la place pour avoir du stock. Dans notre perception de la pauvreté, les gens n'ont pas le droit d'avoir plus que l'essentiel. Que ce soit dans la

grandeur du logement... c'est la perception que la pauvreté, ça veut dire que tu as juste le minimum. Mais le minimum, c'est quoi? Puis on définit ça comment? (R9)

Les données indiquent qu'il existe **des effets sociaux et économiques positifs à reconnaître que les personnes en situation de pauvreté ont aussi du mobilier et des biens à administrer**. L'absence d'espaces de stockage adéquats les empêche de conserver, revendre ou valoriser leurs biens en temps opportun, ce qui perpétue la précarité en les obligeant à recommencer à zéro chaque fois que les personnes doivent racheter des articles essentiels, par exemple, les électroménagers et des meubles fonctionnels. (R6)

Certaines initiatives prennent en compte cette réalité. Rayside Labossière conçoit des logements intégrant des espaces de rangement adaptés aux besoins des résidents pour ne pas perdre leurs maigres actifs mobiliers. « On met beaucoup de rangements parce que reste que souvent, c'est des gens, même s'ils ont peu, **ils y accumulent beaucoup**. » (R12)

Estimation des économies pour l'État

L'accès à un logement social ou communautaire réduit considérablement les risques d'éviction, offrant ainsi une stabilité résidentielle accrue et une meilleure sécurité matérielle. Cette stabilité permet notamment de préserver les actifs mobiliers des ménages et d'atténuer les effets négatifs des déménagements fréquents.

Indicateurs identifiés :

- 4.1 Diminution des ordonnances de médicaments liés aux troubles anxieux
- 4.2 Diminution de la gestion des matières résiduelles liées aux déménagements excessifs

Tableau synthèse – Stabilité résidentielle

Grâce à la stabilité résidentielle offerte par les logements communautaires et sociaux financés par la SHQ, des économies publiques de 1 212 679 \$ sont réalisées annuellement en matière de prescription de médicaments et de gestion des déchets municipaux¹⁶.

Indicateur	Total
4.1 Diminution des ordonnances de médicaments liés aux troubles anxieux	319 872 \$
4.2 Diminution de la gestion des matières résiduelles liées aux déménagements excessifs	892 807 \$
TOTAL	1 212 679 \$

¹⁶ Le détail des calculs est présenté à l'Annexe B.

- **Penser la conception des bâtiments et des logements en prenant en considération les possessions matérielles des personnes** qui doivent être logées d'urgence ou se relocaliser.
- **Penser des services de déménagement et d'entreposage permettant aux personnes de mettre à l'abri leurs actifs mobiliers** en attendant d'être en mesure d'en tirer profit ou usage.

5.5 Structuration des finances et régularisation économique de ménages

L'accès à un logement social et communautaire s'accompagne souvent d'un **encadrement public et communautaire qui aide les ménages à mieux gérer leur budget**. Ce soutien améliore la littératie financière des résident·es, réduisant les risques de faillite, les retards de paiement, les pénalités et les frais superflus. Il facilite également l'accès aux subventions, crédits d'impôt et autres programmes d'aide, contribuant ainsi à une meilleure intégration économique et sociale.

La régularisation de la situation économique des personnes et des ménages, réduisant le stress et la charge mentale. Cet effet positif observable est transversal à tous les profils étudiés : « *On constate un soulagement psychologique quant aux impacts du stress financier.* » (S7)

L'étude d'Interloge (2023) confirme elle aussi cet impact : **parmi les résident·es interrogé·es, 90,2% identifient l'amélioration de leur santé financière comme le principal bénéfice de l'accès à un logement social. Cet effet est perçu comme encore plus déterminant que la satisfaction des besoins de base (nourriture, habillement, transport), citée par 79,7% des répondant·es** (Interloge, 2023, p. 10).

Les répondant·es qui administrent des lieux d'habitation ont été nombreux à mentionner qu'ils fournissent un accompagnement en gestion financière, souvent sous la forme d'un suivi individuel.

Les gens plus maganés, qui ont peut-être vécu l'itinérance à long terme, on peut pas les forcer, mais on veut vraiment insister sur un soutien de littératie financière avec, avec par exemple une fiducie ou un soutien de l'éducation. [...] Ça coûte cher à avoir des gens qui sont en dette et ça limite les gens dans leur transition. » (R9)

Eux, leur inquiétude, c'est juste que le loyer soit payé. Puis après ça, ils sont assez autonomes de gérer le reste. Mais on a d'autres personnes qui retirent un petit peu à la fois. C'est chaque semaine ou chaque vendredi, samedi. Ils retirent un certain montant, et le caseworker les aide à faire un budget, faire une planification financière. (R15)

On mentionne que la nécessité de ce type d'accompagnement a été mise en lumière par des situations de retards dans le paiement du loyer et de l'électricité. « *... des ententes de paiement, des fois, les gens qui ont des problèmes de consommation, ils peuvent faire des rechutes, ou tout simplement, personne n'est à l'abri d'une bad luck qui amène des difficultés à payer son loyer.* » (R3) Ont alors été mises en place des ententes de paiement et des services visant à assurer la saine gestion financière des résident·es : « *Ceux qui ne leur structurent pas, ils finissent avec des ententes de paiement, puis une prise en charge, puis souvent un soutien plus particulier à leur gestion des finances.* » (R15)

On nomme l'importance d'outiller davantage les personnes afin qu'elles comprennent les enjeux du crédit et de la gestion des dettes :

Certaines ont été capables d'avoir des meubles sur crédit. Et c'est pas toujours clair que si la femme, si elle comprenait réellement c'est quoi le fardeau qu'elle s'est donné pour payer tout ça. Quand les personnes vivent avec peu d'argent, c'est presque fictif parce qu'elles n'ont jamais suffisamment. Qu'elles soient en dette de 100 \$ ou de 10 000 \$, c'est comme si ça ne change rien. (R6)

L'accumulation de dettes, notamment envers Hydro-Québec, est un facteur clef d'exclusion du marché locatif privé et une des raisons pour lesquelles une personne va demander un logement social :

Ils vont pas être capables d'avoir un logement parce qu'ils vont pas être capables d'avoir un nouveau compte avec l'hydro. On a plusieurs personnes qui se retrouvent dans nos services simplement par le fait que leurs dettes vont pas leur permettre de retourner dans le marché privé. (R9)

En particulier, il est important de fournir des ressources pour que les personnes produisent leurs déclarations de revenus, leur facilitant ainsi l'accès aux prestations sociales ainsi que l'inscription aux logements subventionnés : « *On offre des bénévoles qui font des impôts. Surtout parce que c'est une priorité, en fait, si tu appliques au HLM ou d'autres logements, souvent on demande une preuve de revenu, et une preuve de ci, de ça.* » (R15)

Si ces dispositifs sont bénéfiques, certain-es résident-es expriment des réticences face aux formations en littératie financière, qu'ils perçoivent parfois comme infantilisantes. (R9) **Un accompagnement souple et adapté aux besoins de chacun** reste donc essentiel pour garantir l'efficacité de ces mesures sans heurter la dignité des résidents.

Pour les personnes ayant besoin d'un encadrement financier plus soutenu, un programme non obligatoire leur permet de déléguer la gestion de leur revenu à l'OBNL qui prélève le loyer avant de remettre le solde aux résidents.

Leur chèque d'aide sociale, ça vient à nous. On l'encaisse à nos banques, à nous. On retire tout de suite le loyer. Puis avec les résidents, avec les caseworkers, on travaille avec eux pour faire un budget et faire une division des choses. [...] Ça marche juste quand le revenu, c'est de l'aide sociale. Si la personne travaille ou si elle a des revenus de pension, c'est plus compliqué. On ne peut pas tout le temps l'administrer comme ça. Mais ça marche bien pour ceux qui le souhaitent. (R15)

Depuis peu, une fiducie a été mise en place pour prévenir les évictions en soutenant la gestion financière des locataires et d'autres citoyens à risque d'itinérance :

Depuis hier officiellement, une fiducie qui va être en place pour venir aider ces gens-là, puis pas juste nos locataires, ça sert aussi aux citoyens, autres, qui sont nos personnes accompagnées pour gérer, puis prévenir l'itinérance tout en aidant ces personnes-là à garder un logement, que ce soit subventionné ou dans le privé. » (R10)

Éléments permettant d'assurer cet effet social

- **Diagnostiquer la situation financière des personnes** (ex. : dettes d'Hydro), ce avant que la situation de la personne ne devienne critique au plan administratif.

- **Fournir des personnes-ressources, du soutien et si nécessaire, un encadrement à la gestion financière** aux résident-es qui en ont besoin.
- **Offrir un service d'administration financière encadrée par l'organisme dans la mesure où la personne n'a qu'un seul revenu, soit l'aide sociale.**
- **Offrir un service de fiducie pouvant soutenir financièrement les personnes ayant besoin d'un soutien financier temporaire** pour éviter de perdre un logement pendant une période plus difficile.

5.6 La stabilité résidentielle favorisant la création et le maintien du tissu social

L'instabilité résidentielle, souvent aggravée par la précarité d'emploi, limite l'exercice des droits au logement : « *[...] si ton emploi est fragile, tu ne peux pas te permettre d'aller au [Tribunal administratif du logement], prendre une journée de congé...* » (R6) De plus, **l'absence de logement sécurisé et stable crée un cercle vicieux : ne pas pouvoir payer son loyer engendre un stress qui empêche d'aller travailler, réduisant ainsi encore plus les ressources financières disponibles pour le logement.**

À l'inverse, **une stabilité résidentielle de base favorise l'autonomie, l'engagement et la proactivité des personnes dans leur vie quotidienne et leurs relations sociales.**

La stabilité résidentielle permet à la personne de connaître sa communauté et les services disponibles, de sentir plus stable et donc plus disposé à tisser des liens avec le voisinage, d'être moins sujets à avoir des comportements à risque induit par la précarité (flâner, utiliser le transport en commun sans payer, consommer dans l'espace public...) (S14)

Il y aurait aussi avantage au modèle de blocs d'appartements qui facilitent la communauté : « Les projets de blocs, le gros avantage, c'est qu'il y a une communauté aussi. (...) Il y a une communauté autour du logement versus un logement privé où la personne serait seule. » (R6)

Les populations tendent à se créer un réseau d'entraide avec leur voisin, ce qui favorise le sentiment d'appartenance à une communauté (plus particulièrement celle formée

Ceci entraîne un bris de l'isolement et a des répercussions sur l'ensemble de la qualité de vie (possible covoiturage, moins de temps à se morfondre seul, un appartement mieux entretenu avec les réparations faites par les amis et un support moral non négligeable). (S7)

Le sens de la communauté qui se développe dans ce type de milieu de vie permet de développer un sentiment de confiance suffisant pour sentir qu'on peut compter sur ses voisin-es au besoin : « Dans ma coop, il y a une locataire âgée, puis elle ne veut pas aller en CHSLD, elle sait que s'il y a quelque chose, elle peut appeler les voisins. » (R8)

On s'en va dans des gros projets de réno, puis c'est beaucoup d'organisation de planifier ça avec les voisins [...] s'arranger pour que tout soit prêt. Il y a souvent des questions, les gens ont peur : « Ça va avoir de l'air de quoi, si on fait des gros travaux ; puis qu'on n'a pas d'eau, qu'est-ce qui va arriver ? ». De s'entraider entre nous, puis de se soutenir là-dedans. (Groupe de discussion Coop)

On mentionne que la force d'un milieu de vie collectif en logement social ou communautaire, « c'est d'être un filet social ». (S8) Comme en témoignent plusieurs répondant-es, ces milieux permettent pour plusieurs

de retrouver un filet social perdu depuis quelque temps, de recréer des liens solides avec des voisins avec qui ils partagent des moments dans leur quotidien. Les gens prennent soin les uns des autres. Ils sont attentifs aux voisins et nous informent des changements qui peuvent survenir. » (S8)

Les plus grands bâtiments d'habitation auraient davantage le pouvoir de générer un sentiment de communauté que des appartements individuels. (R6) L'action des intervenant-es de milieux dans ces lieux de vie a entre autres pour objectif de **briser l'isolement tout en favorisant le développement d'un sentiment d'appartenance à la communauté.**

On les aide à briser l'isolement en organisant des cafés-causeries, des repas communautaires, etc. Avoir un logement permet aux locataires d'avoir la fierté d'appartenir à un quartier et surtout fiers de leurs

milieux de vie. Les services à domicile permettent à certains de garder leur logement. (S4)

Il faut créer un filet social dans la nouvelle communauté pour que, quand les intervenants ne seront plus là, la personne se sente à l'aise de cogner à la porte de sa voisine pour de l'aide. Pour qu'il lui reste un réseau et briser l'isolement. Même si notre soutien est limité, il y aura un sentiment d'appartenance, une porte où cogner pour du lait, ou pour obtenir une aide si je suis malade. (R6)

Ces observations vont dans le même sens que celles de l'étude d'Interloge visant à évaluer l'impact de l'obtention d'un logement sur les personnes soutenues (Interloge, 2023, p. 10) :

- 62,4% des répondants considèrent qu'avoir des relations positives avec leurs voisins est un des impacts majeurs de leur logement.
- 54,9% estiment que développer un sentiment d'appartenance à leur communauté est l'un des sept effets les plus marquants.

Pour que ces lieux remplissent pleinement leur rôle, ils doivent être conçus pour favoriser l'implication communautaire et l'entraide entre les résident-es.

L'accessibilité aux loisirs et aux espaces communautaires est une dimension essentielle dans cette dynamique, permettant de favoriser la création et le maintien d'un réseau social capable de se maintenir par lui-même sans nécessairement exiger l'intervention d'agents d'encadrement.

Les gens ont besoin des activités. Donc, c'est aussi d'avoir des espaces où les gens ont accès. Si les gens ont accès à un gym, si les gens ont accès à des espaces communautaires, dépendant le profil de la personne, c'est quand même essentiel d'avoir accès à cette forme d'accompagnement. (R9)

Plusieurs répondant-es mentionnent l'importance de salles communautaires équipées de cuisines et d'espaces de socialisation, qui permettent de structurer ces échanges. Même dans les maisons offrant des chambres, des installations collectives permettent de cuisiner. Parfois, c'est l'aménagement même des logements qui favorise - ou fait obstacle - à la socialisation et à l'implication communautaire.

Certaines activités à l'intérieur et l'extérieur des logements et espaces communs permettent d'exposer les résidents à une socialisation et la création de liens interpersonnels qui ne sont pas présentes dans la rue ou les différentes institutions par exemple. L'attribution de différents rôles et responsabilités à certains résidents au sein de l'immeuble à logement permet de faciliter les interactions sociales. (S11)

On essaie d'encourager nos jeunes à être impliqués auprès d'eux [les aînés-es] [...] et de faire ça avec pleine la connaissance que nos aînés peuvent partager avec les plus jeunes. Quand tout le monde est dans son propre studio, c'est difficile d'arrimer tous ces échanges et les programmes. (R15)

Ces témoignages confirment que **le tissu social au sein des milieux de vie se construit de lui-même dès lors qu'on lui fournit les moyens d'exister.**

Au niveau de la cohabitation, c'est venu d'eux qui nous ont demandé des moments de rencontre, d'activités plus pour les locataires. Ils aiment être dans le centre de jour, mais ils trouvent qu'ils aimeraient avoir une place pour eux. Ils aimeraient bien qu'on leur offre un moment, un espace pour juste se rencontrer entre eux, peut-être avec les intervenants, un espace propice à eux, où ils peuvent socialiser. (R10)

Dans une perspective de stabilisation et d'autonomisation des personnes en logement, l'approche visant à créer un filet social dans les communautés qui se tissent au sein des milieux de vie est essentielle, porteuse et doit être soutenue. Ce « tissu social » communautaire se crée de lui-même dès lors qu'on soigne certains aspects du lieu de vie, à commencer par des espaces communs fonctionnels, des intervenant·es, membres et/ou bénévoles engagé·es et une ouverture aux initiatives des résident·es.

Éléments permettant d'assurer cet effet social

- **Assurer au maximum la stabilité résidentielle des personnes.**
- **Assurer que les milieux de vie sont conçus**

en incluant des espaces collectifs (cuisine collective, salle communautaire) qui pourront être investis par les résident·es.

- **Favoriser la communication et les contacts entre les résident·es.**
- **Répondre aux défis du vivre-ensemble entre voisin·es et fournir du soutien en médiation dans le milieu de vie lorsque nécessaire.**
- **Globalement travailler à cultiver l'esprit de communauté et la communauté effective dans le milieu de vie.**

5.7 Les possibilités d'implication : un effet d'entraînement positif dans le milieu de vie

L'étude d'Interloge sur l'impact de l'obtention d'un logement met en évidence un effet structurant sur les trajectoires de vie des résident·es. Parmi les bénéfices perçus, 55,6% des répondant·es ont identifié la possibilité de « réaliser des projets de vie qui [leur] tiennent à cœur, mais [qu'ils avaient] de la difficulté à réaliser auparavant » (Interloge, 2023, p. 10).

Être en mode survie au plan de l'habitation est un facteur qui empêche les personnes de s'impliquer en tant que citoyen·nes.

Lorsque nous vivons dans la pauvreté, nous n'avons pas le luxe ni le temps de nous impliquer dans la communauté. Nous sommes en mode survie, donc nous vivons plus de marginalisation, nous nous faisons exclure et nous avons donc l'impression de perdre notre pouvoir citoyen et notre contrôle sur nos vies. Nous vivons encore plus d'isolement, ce qui a un effet direct sur la santé mentale. (S7)

Le logement social permet de **créer des possibilités d'implication**, ce qui favorise nécessairement le développement d'un sentiment d'appartenance (R8). Pour certains publics, vivre dans un environnement actif où d'autres s'impliquent constitue un modèle à suivre. Cette dynamique encourage une participation progressive et volontaire, contribuant à renforcer le tissu social.

Cet engagement ne se limite pas à la vie communautaire : il peut aussi **favoriser l'acquisition de compétences transférables vers le marché du travail**. Que ce soit par des expériences de bénévolat ou d'emploi dans le milieu, on observe un **impact positif sur leur employabilité via la communication, l'intégration et la relation au système de travail** (R3).

Le désir de participation à la vie collective est exprimé par certain-es résident-es, qui demandent des occasions pour s'exprimer et contribuer aux décisions.

*Pour moi, **participer à un comité local de logement, c'est la première étape pour faire un peu d'intégration des compétences à la gouvernance.** [...] Des fois, on l'entend demander : « est-ce qu'on a les droits de parole, est-ce qu'on peut vous proposer des choses, est-ce qu'on peut amener des pistes, des solutions, est-ce qu'on peut en jaser ce qu'on n'aime pas ou ce qu'on aime bien dans nos logements ? Il faut faire attention à ce que tout le monde puisse s'exprimer et que personne ne monopolise la parole. » (R10)*

Certains milieux de vie expriment plus explicitement ce désir de contribuer à l'émancipation de citoyen-nes, en soutenant qu'« il faut que la personne se sente justement partie prenante de la société pour en faire partie. » (R10). On mentionne vouloir « faire des citoyens engagés ». (R3)

Surtout si on veut changer l'échelle de logement social et communautaire, il faut s'assurer qu'il y a un contrôle démocratique, une gouvernance qui permet l'implication des communautés et des locataires, sinon beaucoup des retombées sociales positives vont peut-être être moins fortes. » (R8)

Pour certaines personnes, la possibilité d'une prise de parole et d'une considération de cette parole dans un environnement social est une expérience qu'ils n'ont jamais vécue jusqu'alors, et qui est profondément valorisante : « J'ai un pouvoir sur ce qui va se faire. Je peux aider à améliorer mes conditions de vie, mais celles aussi des autres membres de la coop. » (Groupe de discussion Coop)

En particulier, l'implication attendue des membres au sein d'une coopérative peut avoir un impact bénéfique majeur sur la perception qu'une personne a d'elle-même et de sa capacité à prendre sa place dans son environnement social.

Il peut y avoir un énorme empowerment qui va venir du fait que du jour au lendemain, tu arrêtes de subir la vie en général, un propriétaire comme plein d'autres choses. Tout d'un coup, tu intègres un réseau

où il y a une démocratie, une prise en charge du milieu collectif qui te permet d'accéder à un réseau aussi. Les coopératives qui mettent de l'avant les valeurs coopératives, soit la démocratie, l'égalité, l'équité, l'entraide, la prise en charge collective, individuelle, etc. C'est énorme comme changement dans une vie pour certaines personnes. [...] Pour l'avoir vu autour de moi, c'est majeur. Des gens qui découvrent du jour au lendemain qu'ils ont le droit d'exister politiquement dans un milieu et qu'ils ont une valeur au niveau décisionnel dans un processus.

Une évolution marquante des dernières décennies est **que de plus en plus de personnes ayant un capital social et professionnel élevé se retrouvent en situation de pauvreté**. Sans réduire l'ampleur des drames personnels, paradoxalement, des opportunités en résultent pour le logement communautaire, puisque ces personnes davantage éduquées et compétentes peuvent contribuer de façon accrue de par leur implication dans les structures des milieux de vie. On parle de ces voisins très impliqués, de ces « super-bénévoles » qui comprennent comment fonctionne la gouvernance, un CA et qui sont aptes à contribuer activement au milieu.

Éléments permettant d'assurer cet effet social

- **Offrir des possibilités d'implication de types variés** en accord avec les capacités et disponibilités de chacun-e.
- **Faire attention à ce que tout le monde puisse s'exprimer** et que la parole ne soit pas monopolisée (R10).
- **Offrir des possibilités d'implication pouvant développer des compétences connexes de gouvernance ou d'employabilité** (R3, R10).

5.8 Éviter les surcoûts liés au mal-logement en général

Les données recueillies indiquent que l'obtention d'un logement social ou communautaire répondant à certains critères de qualité et de durabilité a pour effet de réduire les surcoûts liés au mal-logement, notamment en diminuant les risques de sinistres, d'infestations et de détérioration des logements, qui nuisent à la qualité de vie des résident-es.

Certains publics sont particulièrement vulnérables aux sinistres résidentiels, notamment :

- Les personnes vivant avec un déficit de compétences domestiques ;
- Les personnes immigrantes qui ne sont pas encore familiarisées avec certaines normes d'entretien ;
- Les personnes en perte d'autonomie ou vivant avec une limitation fonctionnelle, qui ne peuvent réagir aux dégâts.

Plusieurs répondant-es mentionnent que les milieux de vie sociaux et communautaires sont en général mieux entretenus et plus salubres que les logements privés.

C'est des milieux de vie qui vont être salubres contrairement à ce qu'on peut voir dans le marché privé. Je ne dis pas que tout ce qui est dans le marché privé n'est pas correct, mais dans le logement social, on s'assure que la dignité des personnes soit respectée, que les immeubles sont bien entretenus. (R3)

J'avais des problèmes avec un propriétaire dans un appartement privé. Vraiment beaucoup de difficultés. Ce n'était pas cohérent avec ma vision de comment bien entretenir un logement. [...] Ici, les appartements sont entretenus. [...] La première journée dans mon appartement, les déménageurs vont aux toilettes pour constater que le bol de toilette est craqué. [...] Je téléphone à la Fédération qui fait la gestion et le lendemain j'avais quelqu'un qui venait réparer, ça n'a pas pris des semaines et des relances et des mises en demeure. (Groupe de discussion Coop)

Bien qu'il soit difficile de chiffrer précisément les coûts liés au gaspillage de temps, de ressources et d'argent investis dans la gestion de ces problèmes, il est assez facile d'imaginer les effets bénéfiques, tant sociaux qu'économiques, d'investir dans des logements durables, de qualité, faciles à entretenir et adaptés aux changements climatiques, et ce, afin de prévenir à la source des problèmes majeurs et coûteux qui privent la collectivité de ressources essentielles à sa résilience.

Une amélioration en ce sens peut avoir des effets positifs à de multiples niveaux de l'écosystème du logement, puisque ces surcoûts affectent à la fois :

- Les locataires (instabilité résidentielle, frais supplémentaires, perte de qualité de vie, impacts sur la santé, etc.) ;
- Les organismes gestionnaires (travaux, recours à des services externes, frais d'administration, relocalisation de locataires, etc.)

La prévention de ces surcoûts a aussi pour effet de libérer une main-d'œuvre spécialisée qui pourra être mobilisée pour répondre aux besoins colossaux en logements sociaux et communautaires dans les prochaines années.

Selon les répondant-es expert-es de terrain, plusieurs éléments sont essentiels à considérer dans la construction des logements sociaux et communautaires :

- **La durabilité** : « Quand on pense l'espace, c'est toujours à long terme. On le pense tout le temps sur plus de 35 ans, parce que la ville le couvre pendant 35 ans. » (R12)
- **La facilité d'entretien des logements** : « On met des grandes céramiques, c'est plus facile pour l'entretien parce que tu n'as pas à nettoyer les petits joints. Ça n'a pas l'air sale, tu peux plus facilement l'entretenir. » / « Les comptoirs de cuisine : les petites miettes de pain qui vont s'accumuler là, l'eau qui pourrait défaire ton joint : on met un dado parce que c'est plus pérenne. » (R12)
- **Les salles anti-punaises** : elles permettent de « ne pas avoir à payer aux trois mois pour faire tout exterminer. » (R12)
- **La présence d'une buanderie** : « La décision d'inclure dans le loyer la buanderie, ça aide à préserver les immeubles des vermines La propreté de leurs vêtements. [...] Puis il y a des coûts moindres : ça tourne autour de 8-10 \$ par mois qui est pris directement avec le loyer, mais ils peuvent laver "any time" ». (R3)

La considération d'enjeux de développement durable et d'efficacité énergétique fait aussi désormais partie intégrante de la conception des logements sociaux et communautaires. Les changements climatiques sont une réalité et il est important de planifier en conséquence la construction des bâtiments, pour qu'ils perdurent dans le temps. (R8) L'exemple de la gestion de la chaleur dans les vieux immeubles est mentionné par plusieurs comme un aspect du mal-logement qui engendre de réels enjeux de santé pour certains publics vulnérables, en particulier les personnes âgées.

Or, une perception répandue selon laquelle la pauvreté signifie devoir se contenter du strict minimum nuit à l'adoption de solutions écologiques. Pourtant des principes comme l'efficacité énergétique, l'isolation, l'accès à la lumière naturelle et à de grands espaces devraient être intégrés dès la conception des logements.

Le logement social et communautaire, s'il est bien planifié, puis si les programmes sont financés en conséquence, c'est vraiment une façon aussi d'adapter le bâtiment au changement climatique, d'avoir aussi d'agir au niveau de la durabilité. (...) Dans le contexte actuel, souvent, c'est les éléments verts ou durables qui vont être les premiers à sauter dans les montages financiers.» (R8)

pour l'aider à descendre de son logement quand il fallait absolument qu'elle sorte. Bien, effectivement, évidemment, ses proches se sont blessés à leur tour. (R7)

Parfois, les conditions de vie précaires accélèrent le vieillissement et la détérioration de la santé :

90 % des personnes en situation d'itinérance qui habitent chez nous ne sont physiquement plus capables d'être dans la rue parce qu'ils ont 55 ans et plus. Une personne qui a vécu l'itinérance ou qui est en itinérance, elle vieillit plus vite qu'une personne qui est déjà logée. On voit la détérioration au niveau de la santé physique et mentale.» (R10)

Éléments permettant d'assurer cet effet social

- **Déconstruire la pensée selon laquelle « les pauvres ont seulement droit au strict minimum »**
- **Transmettre les connaissances de base liées à l'entretien d'un logement aux publics qui en ont plus spécifiquement besoin** (jeunes, personnes immigrantes, personnes sortant de l'itinérance).
- **Concevoir et/ou adapter les logements pour qu'ils soient durables**, faciles d'entretien, résistants aux infestations et offrant des facilités de buanderie.
- **Répondre rapidement et efficacement aux demandes d'entretien des résident·es** pour éviter que les situations de sinistres empirent.

Les refuges pour les personnes en situation d'itinérance peuvent aussi être des lieux de violence, ce qui soulève des enjeux de protection pour les résident·es.

La sécurité physique peut être reliée au genre, tel que c'est le cas dans la violence conjugale chez les femmes, ainsi que celle envers les personnes de la diversité sexuelle et de genre. Dans ces cas, le logement comporte des enjeux de protection et d'anonymat. À noter que cette situation affecte également les familles, puisque ce sont souvent les femmes qui ont les enfants avec elles. (R6, R12)

5.9 Une assurance de sécurité physique pour des publics vulnérables

Assurer la sécurité physique des personnes est un prérequis essentiel au bien-être, à l'épanouissement personnel et à la participation sociale. Ce besoin accru peut prendre plusieurs formes, allant de l'adaptation du logement, à la confidentialité et à la protection physique. Il touche particulièrement les personnes âgées, celles avec des limitations physiques et les personnes en situation d'itinérance.

Pour les personnes âgées, le fait d'**assurer la sécurité physique dans un logement adapté a pour effet de prévenir les chutes et les blessures physiques.**

On a une personne qui, pendant presque un an, ne pouvait pas sortir d'une manière autonome de chez elle parce qu'elle avait une douzaine de marches à l'entrée. Par contre, il faut bien qu'elle aille à ses rendez-vous médicaux. Donc, il fallait qu'elle demande à des proches, à des membres de sa famille, de se déplacer

C'est un autre monde complètement parce qu'il faut que tu t'assures que ces femmes-là ne sont pas vues de l'extérieur, la maison, il faut qu'elle se fonde. (...) Je ne peux pas dire que je mets des grillages sur toutes mes fenêtres, ça va paraître. Comment je fais ? C'est des enjeux de protection. (R12)

Éléments permettant d'assurer cet effet social

- **Adapter la construction aux besoins de sécurité physiques des personnes** (anonymat, insonorisation, adaptations pour l'autonomie, etc.)
- **Assurer la sécurité physique des personnes au sein des milieux de vie par une surveillance et des capacités d'intervention adéquates.**

5.10 Sécurisation culturelle et communication efficace

La sécurisation culturelle et la communication efficace sont des leviers essentiels pour maximiser les effets des services en logement social et communautaire.

Elles jouent un rôle clef pour trois publics particulièrement concernés : les personnes immigrantes, les communautés noires et racisées, et les Premières Nations et Inuit.

Pour les personnes immigrantes en apprentissage du français, les services de traduction et d'interprétation sont une excellente façon de les sécuriser, en plus de prévenir d'éventuels abus. Un problème récurrent est l'exploitation financière par certaines agences d'immigration qui facturent des services comme les demandes d'allocation logement, alors que ces démarches peuvent être gratuites ailleurs (R5). La méconnaissance de leurs droits et la lourdeur juridique ajoutent à ces difficultés (R5), rendant d'autant plus nécessaire une communication efficace pour l'inclusion des personnes immigrantes à la société.

Pour le public des personnes des communautés noires et racisées, il faut souligner que ce sont de grands groupes hétérogènes en termes d'origine, de langues. (R2) Cette diversité implique un besoin de partenariats adaptés et d'espaces inclusifs prenant en compte les particularités culturelles de chaque groupe (R2). Des enjeux de racisme systémique sont rapportés, notamment dans les biais racistes des questions de sélection pour l'accès au logement social, ce qui souligne l'importance d'une sensibilisation accrue (R2) « *On a beau dire qu'on n'a pas de biais, etc., moi le premier, j'apprends encore beaucoup autour de ça, mais quand les coops ou les OBNL font des choix de locataire, il y a des biais et on ne s'en rend pas compte.* » (R2)

Pour les personnes des Premières Nations et Inuit, des services alignés de la part de partenaires sensibles à leur réalité sont un pas dans la bonne direction (R15). On remarque que les enjeux spécifiques sont souvent liés au racisme et au manque de valorisation de la culture autochtone (R15).

Pour ce public particulier, les investissements en logement ont des effets sociaux positifs plus grands s'ils incluent des espaces pour des activités en commun et pour valoriser la culture autochtone, en particulier les aspects liés à la vie collective. Entre autres, l'organisme Projets Autochtones du Québec (PAQ) tente de favoriser des liens intergénérationnels (les plus jeunes apprennent des plus vieux) et de valoriser au maximum la culture autochtone.

On aide beaucoup nos résidents, surtout les personnes plus âgées qui sont passées à travers les pensionnats ou les Sixties Scoop. Ils sont déconnectés complètement de leur culture [...] ils ont appris en fait

que la culture, c'est quelque chose de mauvais, de mal vu. On essaie dans nos programmes, même si ça semble banal, de faire du perlage ou de l'artisanat, on voit à quel point c'est aidant de reconnecter à cet aspect-là : oui, ça c'est partie de moi, ma culture, mais c'est aussi quelque chose de positif, c'est quelque chose qui amène à la guérison. (R15)

On fait des smudgings tous les matins. Pour les personnes qui sont déjà connectées à la communauté, c'est quelque chose qu'ils apprécient, puis pour les autres personnes qui ont eu une rupture avec la culture, c'est quelque chose qu'ils sont à l'aise de réapprendre, de se réapproprier cet aspect-là. (R15)

Maintenir ces espaces communautaires pour la culture est crucial malgré les défis de financement qu'ils rencontrent : « Pour faire des cercles de parole, pour faire des cérémonies, pour faire des rencontres, il n'y a pas d'espace. Alors, nous, on empruntait souvent la salle commune du refuge à l'époque, mais juste pour avoir l'espace pour se rejoindre, pour faire des cérémonies, faire des échanges. » (R15)

Par ailleurs, les entretiens rapportent le besoin d'être dans un environnement avec des gens qui leur ressemblent.

D'être la seule personne autochtone dans un milieu peut être une expérience aliénante (R15). « Aller en logement tout seul, c'est un grand défi, surtout pour notre communauté à nous. » (R15)

Juste le fait d'avoir tes voisins qui ressemblent, qui ont connu la même chose que toi, qui n'auront pas de jugement. J'ai beaucoup de résidents des refuges qui, des fois, trouvent des logements loin de leur centre [...] ils nomment en fait, qu'ils trouvent ça aliénant d'être les seuls autochtones dans une bâtisse de 80 autres personnes. (R15)

Bien qu'appartenant aux Premières Nations, la notion de sécurisation culturelle et l'approche associée sont aussi pertinentes pour rendre plus sécuritaires et inclusifs les milieux de vie des personnes de la diversité sexuelle et de genre, une communauté, qui s'exprime par des habits, un vocabulaire, etc. Pour ce public sujet à une grande visibilité médiatique actuellement, il est approprié de veiller à ce que le milieu de vie, logement social

ou communautaire – soit culturellement sécuritaire. « [...] parce que de rentrer chez toi et d’avoir une présentation de genre qui n’est peut-être pas celle à laquelle tes voisins s’attendent, ça peut déranger aussi. Il faut être habitué, il faut connaître ça. » (R16)

Enfin, pour certains de ces publics, un aspect récurrent est l’importance des grandes familles intergénérationnelles et de la flexibilité du logement pour accueillir proches et visiteurs (R2, R5, R15). On nomme à de maintes reprises le besoin d’un logement où « *Tu peux avoir des visiteurs, tu peux avoir des chums, ta mère qui vit avec toi ou d’autres générations avec toi.* » (R15) Cependant, les restrictions sur la taille des logements et les règles limitant le nombre de résidents ou de visiteurs peuvent aller à l’encontre de ces besoins et nuire à la sécurisation culturelle.

Éléments permettant d’assurer cet effet social

- **Offrir des services langagiers** qui permettent une réelle compréhension et transmission de l’information : services bilingues, services de traduction et d’interprétation (R5, R6).
- **Sensibiliser les organisations partenaires** sensibles à la réalité des personnes (R15).
- **Offrir des activités de valorisation culturelle** (R15).
- **Faciliter le mode de vie intergénérationnel et la visite des proches.**

5.11 Une protection contre l’exclusion sociale et la stigmatisation

De façon générale, nous faisons face à une crise des inégalités. Dans le marché de l’habitation, cela se traduit par une **concentration croissante des biens immobiliers** - et de la richesse générée par ces biens - dans un segment de plus en plus petit (et plus élitiste) de la société. Ce problème était moins prononcé au milieu du XXe siècle, et des politiques et programmes gouvernementaux avaient contribué à créer une « génération chanceuse » pour laquelle l’accès à la propriété est devenu possible. Aujourd’hui, les générations subséquentes peinent à accéder à la propriété, et les inégalités augmentent en raison de la **financiarisation du logement**, un phénomène documenté à l’échelle mondiale (Markovich, 2019). La hausse des prix exacerbe la précarité des ménages dont le revenu est sous la médiane et alourdit l’endettement de la classe moyenne (Vivre en Ville 2023, p. 14).

Cette crise du logement n’affecte toutefois pas tous les groupes de la même manière : certaines identités sont associées avec des discriminations systémiques qui diminuent l’accès au logement et fragilisent le maintien en logement. Ces facteurs d’exclusion incluent l’identité ethnique, l’orientation sexuelle, l’identité de genre,

les limitations physiques, la santé mentale et les capacités de communication.

Certaines identités sont associées avec des discriminations qui diminuent encore l’accès au logement et précarisent le maintien en logement. Ces facteurs d’exclusion incluent des éléments d’identité ethnique, d’identité sexuelle et de genre, de capacités physiques, de santé mentale, de capacités de communication.

La **présence d’une discrimination au logement** est identifiée pour :

- **Les personnes des Premières Nations et Inuit, celle des communautés noires ou racisées et les personnes immigrantes** ; « C’est déjà difficile pour une personne “ordinaire” de trouver un logement abordable, imaginez pour les autres personnes. Quand ils en trouvent, c’est des logements insalubres qui coûtent cher en chauffage. C’est pour ça que la Société a été créée. Justement pour répondre à cette situation-là. » (R2)
- **Les familles**, en particulier celles comptant plusieurs enfants ;
- **Les personnes de la diversité sexuelle et de genre** ;
- **Les pères avec enfants** qui se voient refuser un logement dont ils auraient besoin pour en conserver la garde. Du fait, ils se font refuser une vie de famille, une source de sens et de stabilité, et en viennent à flirter avec l’itinérance :
C’est très généré. Si une dame rentre dans nos services puis dit : j’aimerais ça éventuellement un logement où je pourrais peut-être avoir la charge de mes enfants, donc j’aurais besoin d’une chambre d’extra, ben il n’y a pas de question, on va faire notre mieux pour essayer de trouver une place avec deux chambres. Mais si un homme rentre dans nos services et qu’il nomme qu’il n’y a pas la charge de ses enfants, qu’il voudrait avoir une chambre d’extra pour les avoir, tout à coup, on le questionne : Ça fait combien de temps que tu as vu tes enfants ? Est-ce que c’est encore des enfants ou ils sont rendus adultes ? Est-ce que tu as déjà eu la charge de tes enfants ? Je vois la dynamique avec les fournisseurs de services où on se questionne beaucoup plus sur les pères que sur les mères. » (R9)
- **Les personnes vivant avec des limitations** qui obligent des efforts supplémentaires d’aménagement, soit les personnes âgées et les personnes vivant avec une limitation fonctionnelle ;
- **Les personnes qui ne maîtrisent pas suffisamment les langues de communication officielles.** En particulier pour les personnes immigrantes, les défis d’accès à l’information majeurs existent à cause de la barrière de la langue, ce qui peut avoir des effets dramatiques sur leur parcours de vie.

Plusieurs répondant-es insistent sur l’importance du logement social et communautaire pour contrer les discriminations systémiques et offrir des solutions adaptées aux groupes marginalisés. Le logement social

et communautaire « permet aussi aux communautés de s'organiser pour répondre à des besoins non répondus ». (R8) Donnons ici l'exemple des projets développés par la Société d'habitation des communautés noires (SHCN)¹⁷.

Les milieux d'habitation sociaux et communautaires sont également en mesure de fournir une protection contre l'exclusion à l'interne à leurs résidents-es plus vulnérables. Pour ce faire, il faut expliciter et officialiser, dans les règlements internes et les contrats de location, les attentes en matière de respect, les comportements, propos et attitudes attendus, et ceux qui sont proscrits au nom de règles communes appliquées à tous·tes. Adapter les règlements internes pour qu'elles protègent spécifiquement et explicitement ces personnes :

Que dans les règlements internes, ça soit clairement dit : aucun propos, comportement, attitude, transphobe, homophobe, raciste, ne sera accepté, ou ça va être accepté, mais recadré. Que ce soit clair ce qui arrive quand on contrevient aux règlements internes. Puis que ça fasse partie des critères d'attribution de logement, que tu dois être en mesure de vivre avec ces personnes-là. (R16)

Il s'agit d'offrir la protection officielle du collectif aux personnes risquant davantage de vivre des attaques à leur identité. On donne ici l'exemple d'un contrat de coop, mais le même principe peut être appliqué aux règlements d'un OBNL d'habitation ou d'un HLM.

Nous on a des contrats de membres en coop. Ça ne nous protège pas de tout non plus, mais je pense que c'est une bonne façon d'établir clairement que dans ce lieu de vie qui t'accueille,

ça, c'est ce qu'on s'attend de toi, en termes de comportement. [...] Éclaircir qu'on ne va plus accepter ces comportements-là. [...] En tant que personne queer, quand tu reçois ça, ça sécurise. Tu sais qu'il y a une structure qui est là, si jamais il arrive de quoi. Qu'il y a des gens clairement identifiés, à qui je peux m'adresser. [...] Après, ça devient un outil d'intervention pour les médiateurs, les travailleurs sociaux dans les établissements, mais quand tu as une documentation claire qui dit clairement ce qui est accepté, ce qui n'est pas accepté, c'est quoi les processus, ça facilite vraiment la tâche. (R16)

Éléments permettant d'assurer cet effet social

- **Reconnaître la réalité socio-économique actuelle** et ses effets sur les personnes et les ménages.
- **Reconnaître les sources systémiques** tant de la crise du logement que des inégalités entre les personnes face à la réalité du logement.
- **Chercher le plus possible à garder les personnes dans leur logement** pour éviter l'explosion des coûts économiques et sociaux, et en même temps prévenir les augmentations abusives de loyer.
- **Expliciter le savoir-être attendu des résident·es dans les contrats et la réglementation officielle**, de sorte à protéger les groupes vulnérables et à donner des outils aux intervenant·es.
- **Développer des projets de logement social et communautaire dédiés à des groupes sociaux vivant une discrimination au logement.**

¹⁷ Pour plus d'informations sur la mission de la SHCN: <https://shcn.ca/>

6

Éléments relatifs à l'écosystème du logement social et communautaire et ses dynamiques

Les politiques de logement n'ont pas toujours amené des impacts proportionnels aux investissements réalisés. De façon générale, même l'accès à un logement peut avoir des effets variables sur la vie des individus. Il est donc pertinent d'adopter une approche ouverte pour analyser les effets sociaux des investissements en logement social et communautaire.

Ce chapitre s'appuie sur les entrevues semi-dirigées et le sondage qui ont été réalisés auprès d'une diversité d'expert-es de terrain, ainsi que sur la documentation consultée. Il met en lumière les effets du logement sur plusieurs publics, en distinguant les impacts transversaux des effets plus spécifiques, qui seront abordés au chapitre suivant

L'analyse qui suit propose une lecture globale des dynamiques en jeu, tout en les replaçant dans un contexte macro-social. Il faut rappeler que les individus peuvent être associés à plusieurs groupes et que les effets sociaux du logement peuvent toucher plusieurs dimensions de leur vie simultanément.

6.1 Le « sens » du logement et la « dignité » liée au logement

Le logement est intimement lié aux questions de dignité, de fierté et d'estime de soi. Pour une personne humaine, sa maison, c'est le lieu de base de sa dignité. Assurer le logement, c'est garantir la base de la dignité sociale et de l'autonomie citoyenne. Or, qu'est-ce que la dignité, et qu'est-ce que la pauvreté ?

Les perceptions de la pauvreté et de ce qui est considéré comme un luxe sont subjectifs et varient grandement d'une personne à l'autre. Comme l'explique un répondant :

Une sortie au musée peut faire plus de bien qu'une session avec un conseiller sur les objectifs de vie. [...] Quelque chose qui est considéré comme un luxe pour quelqu'un qui vient de

pauvreté, ce n'est pas nécessairement un luxe si c'est ça qu'on considère essentiel pour son bien-être. » (R9)

Atténuer la précarité ne devrait pas se limiter à assurer un toit ; cela implique d'éviter que les personnes n'aient à choisir entre « arriver ou s'épanouir ». L'accès aux petits plaisirs de la vie, comme les vacances et les loisirs, joue un rôle crucial dans la normalisation du quotidien (R8), ce qui favorise la confiance en soi et la mobilité sociale.

Cette réflexion soulève une question fondamentale sur les objectifs poursuivis par le financement dans le logement social et/ou communautaire : « Est-ce qu'on offre aux gens le logement ou est-ce qu'on offre aux gens les moyens de payer leur logement d'une façon digne ? » (R9)

Dans une approche chercher à maximiser le nombre de logements accessibles, plusieurs éléments essentiels pour une portée sociale maximale sont considérés comme des luxes et écartés des planifications pour des raisons budgétaires :

On essaie de mettre du rangement, de mettre une salle antipunaise, une salle communautaire ; c'est une demande qu'on a à chaque fois. [...] Les gens aimeraient tellement tout le temps avoir une cuisine communautaire, mais ça vient avec une hotte commerciale dont l'entretien est coûteux. » (R12)

Le fait d'avoir ou non un logement, ou de vivre dans un logement précaire, influence directement la perception que les autres ont de nous, mais aussi celle que l'on a de soi-même. Dans notre société, l'autonomie est souvent associée à la capacité de se loger de façon stable. Ainsi, ceux qui n'y parviennent pas sont parfois infantilisés, considérés comme ayant « échoué » à atteindre un statut d'adulte autonome. Un milieu de vie où on abuse des règlementations dans un but de contrôle donnent cette impression d'infantilisation : « ça vient avec un sentiment de « je me fais traiter comme un enfant ». J'ai 45 ans, puis je me fais traiter comme si j'avais 5 ans. » (R9)

C'est pourquoi plusieurs plaident pour un assouplissement des règles d'accès au logement social, particulièrement pour les personnes en situation de vulnérabilité. Une approche trop rigide peut aller à l'encontre des objectifs des programmes d'habitation.

Si une personne vit des problématiques personnelles et se voit malheureusement incapable de payer sa partie de loyer, ou se fait évincer de son logement pour autres raisons, elle peut se faire barrer l'accès au PSL, être mise en échec de façon considérable. Je crois qu'il ne faut pas oublier ce qu'on veut accomplir avec ce genre de programme, soit permettre aux gens d'avoir une stabilité résidentielle. Les règles sont importantes, mais il m'arrive de me demander s'il manque un peu de flexibilité dans le monde de l'itinérance et de la pauvreté, de la part des acteurs gouvernementaux et aussi des organismes. Chaque humain est unique dans son parcours, donc inventer des cadres trop rigides ne sert pas notre cause. (S17)

Les données récoltées indiquent qu'il y a un réel effet néfaste **d'une absence d'un logis à soi sur l'estime de soi**. (R9) On souligne le sentiment de honte et la faible estime de soi qui vient avec l'itinérance.

On me dit: « Je ne peux pas inviter des gens chez moi parce que j'ai honte du fait que je suis en logement social. Je n'ai simplement pas la place pour accueillir les gens, puis même si j'avais de la place, ça manque de dignité. J'ai vraiment l'air d'un pauvre chez moi. Je n'ai pas la place pour faire un repas pour ma famille. Je n'ai pas ce sentiment de: voici mon chez-moi où je suis bien, où je sais que j'ai toutes mes affaires. » (R9)

La dimension de fierté du chez soi a été mentionnée par plusieurs, en particulier par celles et ceux travaillant auprès des personnes à risque d'itinérance. D'emblée, il y a une fierté liée au fait d'avoir une belle maison. Rayside Labossière Architectes cherche à « faire des logements beaux dont les gens sont fiers » (R12) et qui suscitent un sentiment d'appartenance. On cherche à ce que le bâti évite la stigmatisation des personnes qui y vivent « contrairement à quand tu mets tout le monde dans des tours ». (R12)

Tu sais, un des projets qu'on a livrés à la fin de l'année dernière, [la mairesse de Montréal] Valérie Plante est venue visiter, puis elle était comme, « Wow, c'est donc bien grand, c'est donc bien beau. » (...) Puis on avait vraiment vitré parce qu'il voulait avoir des apports de lumière. C'est des gens avec des problèmes de santé mentale, mais tu rentrais là et tu ne te sentais pas stigmatisé. Tu ne te sentais pas institutionnalisé. (R12)

On ne cherche pas à couper dans la qualité parce que ces logements sont destinés à des « pauvres »: « On ne fait pas ça "cheap", on fait ça bien, on fait ça durable, on fait attention. »: « Il y a le sentiment d'appartenance, il y a la fierté aussi. On veut toujours faire un logement que tu peux pratiquement confondre avec un condo, c'est-à-dire que tu n'es pas stigmatisé [...] Ça fait en sorte que les gens sont vraiment fiers de leur logement. » (R12)

Peu importe les raisons qui font qu'une personne arrivera en logement social ou communautaire, un tel logement aura peu d'effet social bénéfique si les personnes qui y vivent ne s'y sentent pas bien, ni pleinement « chez elles ». Ce sentiment d'être chez soi peut être favorisé par différents éléments, le premier étant **l'assurance d'une stabilité, d'une sécurité résidentielle**: « Quand tu pars de la rue, où tu es habitué de te battre pour avoir ton petit coin, puis que là tu arrives dans un logement où tu n'as plus à te battre, c'est ton logement. » (R3)

Souvent, les gens vont nommer le fait qu'ils ne peuvent pas ramener un amoureux chez eux. Ça manque de dignité. Comme elle dit, tu n'es pas capable de ramener des gens ou des amis qui veulent simplement coucher sur ton divan. Ça, ça manque de dignité aussi. Ce n'est pas vraiment ton chez-toi s'il y a des règlements qui font que tu n'es pas permis d'amener des gens. (R9)

D'autres aspects favorisent le sentiment d'être chez soi. Une isolation sonore au-dessus des normes favorise une vie harmonieuse entre les voisins, ainsi que des espaces contenant davantage d'aires ouvertes et assez grands pour donner de l'autonomie et de la flexibilité aux personnes quant à la disposition de leurs meubles. (R12)

6.1.1 Le sens de posséder collectivement son lieu de vie

La coopérative d'habitation répond à un besoin de stabilité et de communauté : « *C'est là où j'ai le plus de chances d'atteindre ces objectifs-là de stabilité puis communauté.* » (Groupe de discussion Coop) Les petites coopératives semblent générer plus de tissu social et avoir un effet sur l'intégration sociale, le soutien mutuel et l'implication des membres que les plus gros établissements.

La vie en coopérative d'habitation est riche de ce surcroît de sens apporté par le fait de détenir collectivement la propriété du milieu de vie : « *Quand tu n'es pas en mesure d'être propriétaire individuel, c'est à ce moment-là que la coopérative qui te permet de l'être au moins au niveau collectif.* » (R4)

Le pouvoir qu'on a sur les décisions de dire « c'est notre coop », c'est pas la part de quelqu'un c'est à nous, c'est notre entreprise d'économie sociale, c'est nous qui gérons. (Groupe de discussion Coop)

C'est particulier, c'est un projet politique. Socialement, c'est là où il y a le plus de démocratie. Dans les coopératives qui fonctionnent bien, c'est la seule place où je reconnais que oui, il y a de la démocratie. Puis dans ma coop, c'est très présent. (Groupe de discussion Coop)

La gestion d'une coopérative fait également en sorte que les situations moins faciles, par exemple la nécessité, en cas extrême, d'exclure une personne de son logement, ou encore la préparation de gros travaux dans un milieu de vie partagé, sont davantage partagées par une communauté au lieu de reposer sur les épaules d'une seule personne ou d'un petit groupe de gestionnaires.

Les premiers mois que j'ai passés sur le CA [de ma Coop], une des premières choses qui s'est présentée, c'est une personne qui ne payait pas son loyer et qu'il fallait mettre dehors. Mettre quelqu'un à la porte de son logement... Ça fait plusieurs années, et c'est encore quelque chose qui me travaille intérieurement. J'ai beaucoup de difficultés à avoir fait ça dans ma vie. C'est quelque chose qu'on assume collectivement, mais oui, quand on se retrouve à gérer un immeuble, il y a une certaine lourdeur à tout ça. (Groupe de discussion Coop)

6.2 Les caractéristiques importantes d'un logement : par-delà l'abordabilité et la disponibilité

Au-delà de la notion de « besoins impérieux » et des 3 catégories définies (voir section 2.3), **diverses caractéristiques du logement doivent être prises en compte** pour saisir les effets du logement dans leur complexité. Les grands thèmes suivants ont été abordés par les répondant-es.

Le fait d'obtenir un logement doit **fournir un sentiment de sécurité à long terme**. Il ne suffit pas d'avoir un toit aujourd'hui : encore faut-il avoir la certitude de pouvoir y rester dans 5 à 10 ans. Il s'agit d'une fausse stabilité si une personne sait d'avance que son loyer doublera bientôt et qu'elle ne pourra plus le payer (R6, R4, R5). « *La question d'avoir un abri, d'avoir une sécurité d'occupation, d'avoir un contrôle sur son milieu [...] la sécurité de l'occupation du lieu où on est et de ne pas être soumis aux aléas des volontés de tiers* » (R4)

Il semble malheureusement que les mesures de soutien au loyer, tel que le PSL, peuvent paradoxalement créer de l'instabilité en raison de leur nature renouvelable et de la participation nécessaire du propriétaire. Cette dynamique soulève plusieurs défis :

- Tous les propriétaires ne sont pas bienveillants ni conscients des impacts de leurs décisions sur leurs locataires ;
- Certains locataires nécessitent un accompagnement accru pour assurer une cohabitation harmonieuse ;
- Les revenus de certains publics fluctuent considérablement d'une année à l'autre, compromettant leur admissibilité aux aides au logement ;
- Il existe un paradoxe où une augmentation de revenu peut entraîner une perte d'accès aux subventions, replongeant les personnes dans la précarité.

Certains publics ont besoin de **logements suffisamment grands** pour répondre aux besoins de familles de grande ampleur. Or, on dénonce une tendance à la « rentabilisation du pied carré » qui a pour effet le rapetissement des logements :

On rapetisse et on rapetisse. Pour certaines populations, ça marche très bien. Tu sais, quand tu sors de l'itinérance, avoir un petit logement, c'est super adapté. Par contre, pour des logements famille, actuellement, on a un programme qui nous dit que le minimum pour un quatre-chambres

à coucher, c'est 45 mètres carrés. Ce qui ne fonctionne pas, parce que ça, c'est la grandeur d'un studio ! (R12)

La localisation géographique est également importante à considérer. Le logement est-il situé à proximité des repères connus pour ce qui concerne des personnes qui vivent une situation de perte cognitive ? Le logis est-il à proximité des ressources et des proches ? « Ils vont nommer, oui, c'est bien, **je suis logé, mais je commence à être très loin des ressources.** Puis l'élément social qui va avec un centre communautaire. Il y a un aspect d'intégration dans le milieu qui est important pour que ça marche. » (R9)

On nous indique que les ressources accessibles ne sont pas les mêmes selon que l'habitation se trouve en ville, en banlieue ou en milieu rural. On indique aussi que la vie en banlieue peut être très isolante pour une personne qui n'a pas, par exemple, les facilités de transport.

Les gens ont un certain avantage dans une ville comme Montréal, où il y a vraiment énormément de ressources pour des gens qui vivent dans la précarité sociale. [...] mais en logement dans des places où il y a moins de soutien, on parle des espaces en région, mais aussi même des gens qui sont placés en banlieue, ça peut être très isolant » (R9).

L'état du logement est une dimension essentielle à considérer. La situation de mal-logement nuit-elle à la capacité de travailler, de poursuivre des études, à cause de problèmes de santé ou de stress causés par le logement ?

Le niveau d'occupation doit également être considéré. Est-ce que plusieurs personnes ont à cohabiter par nécessité, ce qui peut engendrer une situation de surpopulation plus dommageable pour les logements et qui engendrent des défis d'entretiens ?

Il faut aussi considérer **l'aspect relationnel**, soit les relations avec les propriétaires, les gestionnaires, ainsi qu'avec le voisinage. Des relations tendues dans ces domaines sont une source de stress majeure affectant la qualité de vie des résidents. Cette situation peut directement affecter leur capacité à participer et à contribuer à la société par le travail ou l'implication bénévole. Quand ça ne va pas bien à la maison, cela a des répercussions sur les autres sphères de la vie.

6.2.1 Aspects par lesquels se déploie l'effet social d'un logement

Cette étude a permis d'identifier les aspects spécifiques d'un logement qui contribuent à assurer sa portée sociale. Selon les publics et leur milieu de vie, plusieurs caractéristiques sont jugées souhaitables et bénéfiques par les répondant-es.

Le tableau synthèse présenté en Annexe D offre une synthèse des aspects du logement pertinents pour différents publics vulnérables. Il permet de relever quels aspects sont spécifiquement pertinents pour quels publics. Il met en évidence les éléments prioritaires selon les contextes et souligne en rouge les aspects critiques qui, s'ils sont négligés, peuvent générer des impacts sociaux négatifs.

Les dimensions couvertes par le tableau synthèse sont résumées ci-bas :

Dimensions par lesquelles se déploie l'effet social d'un logement (Grille générale - Certains aspects sont plus importants pour certains groupes spécifiques)	
Accessibilité/ découvrabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Logements et soutiens « découvrables » pour les personnes et ménages concernés qui sont dans le besoin <ul style="list-style-type: none"> - Disponibilité et accès rapide au logement adapté • Coût pouvant être <i>assumé de façon autonome</i>, par une famille ou une personne • Contrer les biais menant à une exclusion lors de la sélection
Conception	<ul style="list-style-type: none"> • Présence d'une salle communautaire (+ avec cuisine) • Conception avec rangement; accès à un espace de rangement, un entrepôt • Adapté à la condition physique <ul style="list-style-type: none"> - Au bon étage OU muni d'un ascenseur - Accessible aux fauteuils roulants - Douches sans rebords • Climatisation et chauffage adéquats • Offre une capacité d'accueil (visite) • Présence d'un balcon • Entretien facile

	<ul style="list-style-type: none"> • Durabilité de la construction • Bonne isolation sonore • Taille adéquate pour loger une famille (2-3 chambres)
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> • Proximité des ressources (famille, amis, nourriture, etc.) • Proximité du lieu de travail ou de l'institution d'enseignement • Repères géographiques connus de la personne.
Sens	<ul style="list-style-type: none"> • Environnement offrant une <i>sécurisation culturelle</i> • Explicitation des comportements, attitudes et propos non acceptés (racistes, homophobes, transphobe, machistes, grossophobes, etc.) dans les milieux de vie, à même les règlements et les contrats officiels • Représentation des différents publics et diversité dans les CA • Installation à long terme, stabilité résidentielle • Liens avec les communautés / réseaux basés sur la langue • Localisation près des groupes culturels d'attache • Repères géographiques liés à l'historique de la personne, source d'un sentiment de « chez soi ». • Possibilités d'implication et de participation à la vie démocratique
Encadrement	<ul style="list-style-type: none"> • Présence d'intervenants de milieu (médiation, vivre ensemble, mixité sociale) <ul style="list-style-type: none"> - Offrir des possibilités d'implication, participation et bénévolat qui sont professionnalisantes • Stratégies de communication et de dépistage efficaces pour informer les personnes des ressources disponibles • Stabilité des personnes contact • Accompagnement psychosocial par partenaire spécialisé • Horaires de soutien adaptés à la réalité des personnes (école, emploi, loisir, etc.) • Offrir des audiences virtuelles au TAL • Soutien à la gestion financière personnelle (gestion mensuelle, ententes de paiements, budget, impôts) <ul style="list-style-type: none"> - Services pour aller chercher un revenu ou stabiliser son revenu - Possibilité de subventions spécifiques pour les familles • Développement, établissement et maintien des partenariats avec les organismes locaux ou pertinents
Accessibilité physique et transport	<ul style="list-style-type: none"> • Ascenseurs adaptés aux quadriporteurs • Déneigement adéquat des accès extérieurs, en particulier les débarcadères pour le transport adapté • Autres services de transport vers les lieux offrant les ressources de base • Facilités pour les vélos • Facilités pour l'autopartage et bornes électriques
Ressources	<ul style="list-style-type: none"> • Buanderie • Accès à des ordinateurs • Accès à des services alimentaires • Activités et sorties communautaires • Systèmes de prêt d'objets • Services connexes offerts en partenariat avec les organismes du quartier <ul style="list-style-type: none"> - CPE - Jumelage, accompagnement dans les démarches d'immigration, francisation, services de soutien scolaire, etc.

6.3 Le rôle névralgique des intervenant-es de milieu

L'ensemble des données recueillies dans le cadre de cette étude indiquent que le travail des intervenant-es de milieu est fondamental pour s'assurer que les effets sociaux bénéfiques de l'accès à un logement social et communautaire se concrétisent pleinement.

Un **arrimage entre le milieu de vie, les intervenants et les partenaires** est nécessaire, particulièrement pour certains publics dont la qualité de vie repose sur un encadrement adéquat, comme les personnes âgées ou celles à risque d'itinérance, par exemple.

Les résultats indiquent que l'accessibilité réelle des programmes repose largement sur l'implication des intervenants du milieu. Leur rôle est crucial pour :

- **Gérer le vivre-ensemble dans des milieux de vie** qui présentent soit :
 - Une mixité sociale qui n'est pas toujours choisie ni naturellement bien vécue dans les milieux accueillant des personnes marquées par un parcours de pauvreté ;
 - Des besoins d'encadrement ou de soutien spécialisés, en itinérance ou avec les personnes âgées ou vivant avec des défis de santé mentale, par exemple : *Quand tu es en itinérance, tu es dans la défensive la plupart du temps, tu survis. Quand ils sont rentrés en logement, ça a pris quelque temps quand même d'avoir cette cohésion-là. (...) Quand tu es plus habitué à respecter certaines règles, c'est l'intervenant qui devait gérer ça avec nous autres.*»(R10)
- **Établir et maintenir des relations de partenariat favorisant l'accès aux services essentiels,**

qu'il s'agisse de banques alimentaires, de services de santé, d'assistance juridique ou d'activités de loisirs.

- **Expliquer et accompagner les résident-es dans l'utilisation des mécanismes de soutien au logement**, comme l'illustre cet exemple : *« La présence des intervenants au soutien communautaire dans nos immeubles aide à expliquer les avantages de ces programmes, surtout la fiducie qui leur permet de garder leur logement ».* (S4)

Le niveau d'intervention varie en fonction des besoins des milieux de vie.

On a sur place une employée à temps plein. [...] Son rôle, c'est de s'assurer qu'il y a des comités locataires, qu'il y a un milieu de vie avec activités, avec bon voisinage, que si jamais il y a quelqu'un qui est en crise, qu'elle puisse être référée vers les bons services. Ce n'est pas comme un logement avec supervision, mais il y a quelqu'un sur place pour s'assurer que ça reste un milieu de vie sain. (R6)

Pour ce qui concerne les programmes de soutien au logement, nous avons vu que le fait de fournir un encadrement et une intervention spécialisée permet d'améliorer la popularité des programmes visant à soutenir le loyer, par exemple auprès des propriétaires en ce qui concerne le PSL.

Voici des exemples concrets d'actions menées par les travailleur-euse-s de milieu. **Sans leur intervention, les bénéfices sociaux associés à l'obtention d'un logement social ou communautaire seraient considérablement réduits.**

Actions posées par les intervenant-es de milieu

Qui amplifient les effets économiques et sociaux de l'aide au logement

Facilitation et médiation entre les résident-es + veille préventive des problématiques sociales	<ul style="list-style-type: none"> • Rôle de cohésion sociale : <i>« Il y a quelqu'un sur place pour s'assurer que ça reste un milieu de vie sain s'il y a des problèmes entre locataires. »</i> (R6) • Prévention des problématiques liées au ramassage compulsif
Organisation d'activités sociales favorisant les liens interpersonnels	<ul style="list-style-type: none"> • Organisation d'événements et d'activités culturellement sécurisantes • Cuisines collectives
Accompagnement général	<ul style="list-style-type: none"> • Référencement et soutien pour accéder à des services (santé physique et psychologique, psychiatrique, etc.) • Lien avec les travailleurs sociaux qui suivent la personne, le ménage ou la famille depuis le CSSS ou autre • Soutien à la recherche d'emploi (ex. : travailler les CV) • Veille de l'état de santé, lien avec le système de santé et suivis des rendez-vous médicaux

	<ul style="list-style-type: none"> • Lien avec le système de justice (paiement d’amendes, suivis de dossiers, etc.): « Même si tu as des trucs, tu as un dossier criminel, bien on peut t’aider là-dedans, ça fait qu’il va y avoir de l’accompagnement, on va les mettre en contact avec agents sociocommunautaire, c’est la réappropriation de leurs droits, d’utiliser les services des policiers en qui souvent ils ont perdu confiance (R3) • Veille de l’état du logement habité par la personne (prévention des problèmes d’entretien) • Lien avec les gouvernements pour les démarches administratives <ul style="list-style-type: none"> - Vérifier l’admissibilité à la PSL et la demander. - Soutien technique pour les demandes en ligne (combler la fracture numérique)
Accompagnement spécialisé (selon les publics)	<ul style="list-style-type: none"> • Psychosocial par un-e intervenant-e communautaire • Gestion des dépendances
Partenariats avec les services d’organismes communautaires pour	<ul style="list-style-type: none"> • Banques et services alimentaires • Soutien scolaire – matériel et tutorat • Soutien à la famille • Activités de sécurisation culturelle (ex. : langue et/ou culture commune) • Clinique dentaire et de vue • Zoothérapie
Administration financière	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des revenus en collaboration avec l’aide sociale • Soutien à la gestion des finances ; service d’impôts gratuit • Développement de l’autonomie ; plans d’action connaissances du milieu (ex. : banques alimentaires) Programme de prospérité, “life skills”

La pertinence de l’action des intervenant-es de milieu est plus évidente dans les HLM et les OBNL, où se manifeste une approche de maintien du milieu de vie qui implique une certaine prise en charge de publics vulnérables. Or, ce ne sont pas tous les milieux de vie sociaux (HLM ou OBNL) qui offrent ce type d’accompagnement par des intervenant-es, sur le long terme.

On a certaines personnes qui nous fréquentent, et on nous dit, mais moi, dans mon HLM, je n’ai pas ce soutien-là pour remplir toutes les paperasses, puis les envoyer, ou je suis dans un logement privé qui est subventionné, genre, je n’ai pas tout ce suivi-là, donc oui, j’ai oublié d’envoyer un document, mais c’est toutes ces enjeux-là. » (R10)

Trois répondant-es rapportent une présence jugée nettement insuffisante de travailleurs sociaux dans les Offices d’habitation. Aussi, les personnes qualifiées n’y restent pas en emploi longtemps. Cependant, la rétention du personnel essentiel dans les milieux de vie demeure un défi majeur en raison de la précarité des salaires et des conditions de travail. Cela n’est pas sans impacts sur la continuité et l’efficacité des services et suivis dispensés.

C’est des départs par rapport au niveau du salaire qu’on peut offrir aux intervenants en soutien en logement. Donc c’est la charge de travail versus ce que je suis payé, ça joue beaucoup à ce niveau-là. Ce roulement de personnel a un effet de déstabilisation sur tous les suivis de la personne, qu’on accompagne, qu’on essaie de stabiliser. (R10)

La réalité est différente dans le milieu de vie coopératif, où la prise en charge des vulnérabilités est réalisée par les membres résidents et où il s’agit plutôt d’aider une communauté déjà active à prendre soin de ses gens vulnérables. À ce propos, une résidente et membre de coopérative mentionne la possibilité d’aller chercher une subvention pour engager un-e intervenant-e en soutien communautaire : « justement concernant les personnes âgées, si on a un travailleur social qui est déjà dans la Fédé, qui peut intervenir, puis préparer le dossier avant que ça devienne difficile. » (Groupe de discussion Coop)

On mentionne qu’un soutien spécialisé en médiation pourrait être bénéfique en coop, surtout lorsqu’elle doit passer à travers un processus plus difficile, par exemple l’éviction d’une personne :

Quand je suis rentré dans ma coop, je prenais la place de ce membre-là qui se faisait expulser, après une situation qui s'est déroulée sur plusieurs années. C'était un membre fondateur de la coop, qui a aussi intimidé plusieurs personnes, il y a eu des agressions verbales et psychologiques. Quand la fraude a été dévoilée, ça a fait ressortir toutes ces situations d'intimidation. Je suis rentré pas longtemps après, alors j'ai vu les impacts de tout ça sur mes voisins-nes. [...] J'ai vraiment poussé pour qu'on fasse un processus de médiation parce que je voyais tous les aspects émotionnels que cette situation-là a générés. C'était pas réglé, pis ça affectait parfois la collaboration, la confiance entre les membres. [...] Finalement, on a fait une médiation avec un médiateur certifié. Pis je pense que ça a vraiment aidé, ça a été un effort de rallier tout le monde, de le faire ensemble, parce que ça a permis de fermer des blessures qui étaient encore ouvertes. (R16)

Il pourrait être opportun d'assurer la présence de personnes formées en médiation parmi les membres résidents des coopératives d'habitation, et des services externes lorsqu'un regard neutre est nécessaire : « Le comité Bon voisinage, c'est souvent celui qui est responsable de la médiation inter-voisin, qui va gérer les petits conflits... Mais souvent, c'est des personnes qui sont là de bonne foi, mais qui n'ont pas toujours les habiletés pour gérer ce genre de situation-là. » (R16) La Fédération des coopératives (FCHQ) offre déjà un service de médiation citoyenne pour lequel sont recrutés et formés des coopérateurs.

L'intervention sociale est considérée pertinente pour les cas où il y a besoin de faire de l'éducation au logement, dans un contexte où les résidents-es sont considérés « égaux » et où il peut être délicat d'aller se mêler de la vie privée de son·sa voisin·e :

On a voulu donner une chance à une maman monoparentale très jeune. Elle n'avait pas installé un tuyau à sa sècheuse, puis après ça, elle se plaignait que c'était humide. [...] C'est gênant d'aller chez quelqu'un et dire « je vais te montrer comment gérer tes vidanges, je vais te montrer

comment gérer ta sècheuse. » Ça serait pertinent d'avoir cet appui-là [d'un intervenant] pour avoir des meilleurs membres, puis augmenter aussi leur qualité de vie, parce que la personne est partie au bout d'un an. [...] Déménager, c'est jamais un plaisir pour personne. Si on avait pu l'intégrer, la soutenir là-dedans... Mais on n'a personne de formé en intervention dans notre coop. (Groupe de discussion Coop)

On mentionne aussi l'importance que les personnes qui interviennent en coop soient familières avec les caractéristiques spécifiques à cet écosystème :

C'est particulier, le fonctionnement d'une coopérative. [...] Il y a des gens qui sont haut placés dans ce mouvement-là, qui n'habitent pas dans une coopérative, des fois, j'ai l'impression qu'ils ne savent absolument pas de quoi ils parlent. Il faut comprendre ce milieu-là pour avoir les compétences pour aller intervenir : savoir c'est quoi les problèmes d'implication, c'est quoi la démocratie, puis les différentes valeurs. À partir de là, oui, s'il peut y avoir des intervenants qui ont la compétence pour le faire, ce sera vraiment bienvenu. (Groupe de discussion Coop)

Les résultats de cette étude permettent de prendre la mesure de l'ampleur des impacts bénéfiques à aller chercher, simplement en rendant le poste d'intervenant·e en logement social ou communautaire stable et attrayant.

Aussi, certains résident·es jouent un rôle clef de manière informelle dans le dynamisme et la cohésion des milieux de vie. Appelons-les les « super-résident·es ». Il s'agit souvent de bénévoles qui, bien que non rémunérés, assurent un rôle structurant, notamment dans les coopératives d'habitation. Ce sont eux qui font vivre ces espaces en s'y impliquant activement. Reconnaître et valoriser leur impact est essentiel, car leur engagement a des effets sociaux et économiques bénéfiques bien réels sur la qualité de vie des résident·es et du fait, sur l'ensemble de la collectivité.

6.4 La mixité sociale, toujours désirable ? Une complexité à prendre en compte selon les publics

La mixité n'est pas qu'économique : elle est aussi sociale et culturelle. Toutefois, elle n'est pas toujours choisie ni souhaitée par tous les résident-es. Selon la manière dont elle est constituée et/ou vécue, un milieu de vie mixte peut être une bénédiction ou présenter des embûches.

Les données indiquent que la mixité sociale peut comporter des bénéfices notables. Elle favorise une meilleure cohésion sociale puisque « lorsque nous côtoyons une communauté et que nous apprenons à la connaître, nos préjugés diminuent. » (S7) **Lorsqu'établie de façon harmonieuse, une certaine mixité sociale permet d'accueillir la fragilité physique et psychologique de certaines personnes, leur offrant un environnement bienveillant et non stigmatisant.**

Cela dit, **plusieurs facteurs limitent cette mixité, notamment la priorité donnée aux personnes les plus démunies dans l'attribution des logements** : « Pour avoir une réelle mixité dans le logement social, ça prend une offre de logement assez grande qui ne dessert pas que "les plus pauvres des plus pauvres". » (R8)

Globalement, il semble favorable de mettre de l'avant la richesse d'un milieu mixte et divers, tout en considérant en son sein les besoins spécifiques de certains publics.

Il faut dire aussi qu'une mixité à tout prix ou qui n'a pas été réfléchie de façon sensible au regard des publics spécifiques concernés n'est pas toujours désirable. À la base, les « chicanes de voisinage » peuvent être une source importante de stress, surtout chez les personnes qui n'ont pas vécu dans des espaces collectifs auparavant. (R1)

Les personnes vivant avec des troubles de santé mentale, qui cheminent pour sortir de la dépendance ou encore qui ont besoin d'une protection accrue (par exemple les femmes victimes de violence) peuvent subir des effets sociaux négatifs lorsqu'elles sont placées dans des environnements inadaptés à leurs besoins spécifiques.

Il semble que pour certains publics – des jeunes sortant des Centres jeunesse de la DPJ ou encore des personnes trans ayant vécu de multiples traumas, une « mixité choisie »¹⁸ soit préférable à une mixité complète. Pour eux, « ça prend des plus petits environnements qui sont plus sécurisants, qui sont plus ressourcés, aussi pour les aider dans leur parcours. » (R16) On souligne la dimension de socialisation qui se crée dans les milieux de vie « entre des personnes qui ont vécu les mêmes difficultés ». (S4)

Oui, c'est pas toujours facile de vivre en proximité avec des personnes qui sont complètement différentes de nous, d'être patient et d'être ouvert, mais en même temps, ce sont ces personnes-là marginalisées qui en ont le plus besoin. Ce sont des personnes complexes, qui viendront pas avec juste un problème. [...] Les gens ne viennent jamais avec une seule identité, une seule étiquette, alors on peut pas faire du « cherry picking » en disant « cette population, c'est trop compliqué, on l'inclura pas ». C'est mieux d'avoir une approche inclusive dès le départ, capable de gérer cette diversité-là, qui la voit comme une richesse plutôt qu'un problème. Ça va créer des environnements de logement social beaucoup plus positifs et favorables qu'une approche inverse. (R16)

6.5 Besoin d'une vision partagée du membrariat et d'une équité de participation dans les coops d'habitation

Le modèle des coops d'habitation se caractérise par des locataires membres adhérant à un modèle démocratique de gouvernance, ce qui entraîne un défi récurrent quant aux biais de sélection des membres.

D'entrée de jeu, on dénote que les membres des coopératives ne sont pas toujours sélectionnés pour leurs profils de coopérants. Certaines personnes ont été installées en coop en tant que payeuses de loyer » sans qu'on leur offre nécessairement le membrariat. « À l'époque, je n'ai pas été recrutée en tant que membre. C'était un peu plus : on cherche un locataire. » (Groupe de discussion Coop)

Ces personnes recrutées sans la recherche de leurs qualités de coopérants sont donc là pour les avantages du loyer abordable, mais ne partagent pas nécessairement la vision coopérative de l'habitation. « Si tu n'es pas porté par les valeurs,

¹⁸ « La mixité choisie est le fait de se réunir entre personnes appartenant à une ou plusieurs minorités opprimées et discriminées en excluant la participation de personnes appartenant aux groupes pouvant être oppressifs et discriminants (par exemple entre femmes et minorités de genre mais sans hommes cisgenres). » (paragr. 2) Source: Non-mixité / mixité choisie. (s. d.). Université d'Angers. <https://moisdugenre.univ-angers.fr/2022/02/24/non-mixite-mixite-choisie/>

bien c'est là qu'on se retrouve avec un désengagement.»
(Groupe de discussion Coop)

Le **manque d'éducation politique** de certain·es locataires est nommé comme un défi par certain·es résident·es de coopératives d'habitation, qui notent des disparités de compréhension, voire une méconnaissance des lois, règlements et politiques qui régissent les coops. Si elles recrutent sans porter attention à ces aspects, ces structures qui cherchent une participation et une mobilisation démocratiques de la part de leurs membres peuvent se retrouver avec des personnes présentant davantage un profil de bénéficiaire et une faible « littératie coopérative ».

Je vois tellement d'instances où les gens se plaignent de leur CA, disent qu'il y a de l'abus de pouvoir, que ça ne fonctionne pas, etc. Dans ma tête, je me dis : mais un CA, c'est élu par une assemblée, vous pouvez le destituer, il y a des procédures qui existent, c'est possible. (Groupe de discussion Coop)

Des **inégalités dans la charge mentale et la répartition des tâches** sont évoquées par les répondant·es. Comme le documente Woods (2025), le manque de participation, de formations et de compétences est le mal qui affecte le plus les coopératives tant au niveau des relations entre les membres que de la gestion, pouvant mettre l'entreprise à risque de faillite, limiter le développement et affecter le climat social.

Ça cause beaucoup de frustration. (...) J'évalue à peu près combien d'heures je mets dans une semaine, dans un mois, dans une année, je regarde les autres, que leur seule tâche, c'est de mettre les vidanges au chemin, puis qui, encore là, réussissent pas à le faire [...] T'as les mêmes droits que moi, les mêmes avantages que moi, mais tu ne prends pas les responsabilités.

Des fois, tu sais, honnêtement, je me dis que je serais quasiment mieux d'aller en logement privé, parce que je passe énormément d'heures en CA ou dans des comités... Je préfère faire plus d'overtime à la job, puis payer un loyer plus cher, ou d'acheter quelque chose que de rester ici.

Les répondant·es nomment la perte des bons administrateurs comme une conséquence directe, ces derniers étant épuisés par la surcharge.

C'est toujours les mêmes qui font tout. Mais moi, je me dis que si on faisait une meilleure sélection au départ, qu'on prendrait des gens qui ont des valeurs coop plus prononcées que d'autres, que ça pourrait avoir un impact à long terme sur la participation.

Les biais de sélection des coops peuvent affecter directement certains groupes de la population, comme les personnes âgées — réputées moins actives — qui peuvent avoir de la difficulté à participer (R1). Il existe donc une tendance confirmée à choisir des locataires moins vulnérables, qui est expliquée par les besoins d'une coop en tant qu'entreprise ayant des charges et des responsabilités à assumer. Pour que les coops fonctionnent, un certain nombre de personnes doivent être en mesure de soutenir la vie démocratique et collective et/ou à contribuer matériellement au milieu de vie.

Ce qui nous manque en ce moment, c'est des gens qui sont capables de travailler physiquement. (...) Donc, on fait une discrimination, oui, d'une certaine façon, mais il faut y aller avec les besoins de notre coop aussi. (...) C'est pas une mauvaise volonté. C'est pas qu'on aime pas les personnes âgées : c'est notre besoin en tant qu'organisme.

Ainsi, on doit faire des choix entre consolider la coopérative avec des personnes ayant une éducation politique, de la force physique et des valeurs alignées, ou bien soutenir les personnes les plus vulnérables qui auront probablement davantage une posture de « bénéficiaires » dans la coopérative. Le fait de cohabiter de telles personnes en coop peut créer des frustrations et un manque de compréhension des attentes. Ultimement, cela peut même avoir un effet de marginalisation.

Ces personnes-là qui cherchent un logement abordable, c'est souvent des personnes marginalisées. Elles se retrouvent dans une coop et il y a des insatisfactions envers elles [...] Ça contribue juste à plus les marginaliser, à les rendre encore plus inconfortables dans leur milieu de vie. (R16)

En conclusion, il est possible d'observer que plusieurs défis de participation des coops peuvent être attribués à un mauvais recrutement. Ces éléments en viennent à créer de fortes frustrations qui poussent même certaines personnes à reconsidérer leur présence en coop. Heureusement, les répondants-es mentionnent aussi que de nombreuses solutions existent déjà pour y remédier. Entre autres, il est bon de se questionner sur ce qui suit : au-delà de l'aspect financier, qu'est-ce que la personne peut apporter au milieu de vie ?

6.6 Invisibilité de certains publics

Les statistiques ne montrent pas toujours l'ampleur réelle des besoins en logement social et communautaire, notamment en raison de biais inévitables dans la collecte de données. Certains publics sont ainsi invisibilisés, bien que leur précarité soit bien réelle.

Dans le domaine de l'itinérance, par exemple, les données recueillies concernent majoritairement les hommes, tandis que l'itinérance des femmes demeure largement sous-estimée. Cette invisibilité est liée au fait qu'une femme en situation d'itinérance est plus exposée à des dangers mortels si elle est visible. Par crainte des violences extrêmes de la rue, certaines restent dans des milieux dangereux, acceptent des conditions de logement abusives. Cela est encore plus vrai des femmes vivant avec une limitation fonctionnelle, qui peuvent endurer des conditions d'abus pour pouvoir rester dans un logement. (R7)

Un autre groupe particulièrement invisibilisé est celui des jeunes qui atteignent la majorité et sortent des Centres jeunesse. Leur trajectoire vers la rue est quasi systématique en l'absence de mesures préventives adaptées. Il serait important et judicieux d'agir pour ces jeunes afin de prévenir à la source un grand nombre de défis de vie pour eux, et de coûts sociaux en général. L'impact est important pour leur mobilité économique et déterminant pour le reste de leur vie. Un répondant témoigne :

Ceux qui vont avoir 18 ans, là, eux, ils s'en vont dans la rue. Ils vont peut-être éventuellement être capables de les rattraper, mais nous, on la voulait à la sortie pour ne pas qu'ils aillent dans la rue. [...] Si on peut éviter que la personne aille dans la rue et qu'elle retrouve vite un logement, ça, ça va changer la vie de la personne complètement. Il n'y aura pas l'impact, le choc traumatique. C'est vraiment un trauma, être dans la rue. Cette personne-là n'aura jamais

vécu ça. À chaque fois, le but, c'est de les attraper à temps. Sortir des centres jeunesse, si tu attends trop longtemps, ils s'en vont dans la rue. C'est vraiment triste. (R12)

6.7 Autres facteurs qui rendent plus difficile l'exercice des droits en matière de logement

Au-delà des catégories socioculturelles habituellement étudiées, une autre réalité transversale émerge des données : **certaines personnes ont des difficultés à exercer leurs droits en raison de barrières liées à la littératie.** Ces défis peuvent concerner plusieurs domaines ; quatre ont été identifiés ici.

La littératie liée à la fonctionnalité de la communication orale et écrite, est davantage présente chez les personnes allophones et/ou analphabètes. La difficulté de communiquer verbalement dans la langue officielle est associée à des défis de connaissance et d'exercice des droits (R5). Les enjeux se posent pour les allophones, mais aussi pour les sourds-muets et pour les anglophones ne parlant pas français, dans une moindre mesure : « *Beaucoup sont allophones. (...) Beaucoup ne parlent ni français ni anglais pour déjà apprendre la langue. C'est ça qui les amène normalement à ne pas connaître leurs droits, à ne pas savoir comment on peut faire.* » (R5)

La littératie liée à la connaissance des structures sociales et bureaucratiques. Les personnes moins scolarisées ont aussi tendance à être moins à l'aise avec les processus et procédures bureaucratiques. Le cadre et le soutien fourni par les intervenant-es de milieu deviennent primordiaux si l'on souhaite que ces personnes puissent effectivement garder leur gestion personnelle à jour, accéder aux programmes et soutiens qui leur sont destinés et par la suite les conserver pour la période où elles en ont besoin.

La littératie numérique, liée à l'enjeu plus vaste de la fracture numérique. Certaines personnes n'ont pas les aptitudes pour utiliser les modes de communication informatiques. Cela peut créer des difficultés et de l'angoisse, notamment dans la période des impôts : « *C'est de gérer toute l'angoisse, toute la détresse, toutes les émotions, parce que j'ai perdu un document, parce qu'il faut le chercher, je ne l'ai pas reçu... Donc ça, c'est une grosse période d'accompagnement.* » (R10). Les personnes aînées ou immigrantes sont plus nombreuses à vivre ces difficultés.

La question de l'accès au numérique se pose également dans des milieux de vie où on investit déjà dans le « câble »

sans considérer qu'il s'agit d'un luxe, au nom d'un réel droit des citoyen·nes d'avoir accès à l'information (R3), d'autant plus qu'en l'incluant dans le loyer, les gestionnaires peuvent bénéficier de tarifs de groupe et réaliser des économies d'échelle. Or, la question se pose à l'heure actuelle de remplacer le câble par le Wi-Fi : « *Est-ce qu'on offre la télé ou est-ce qu'on s'en va vers offrir le Wi-Fi ? C'est un questionnement qui est actuel. Il faut évoluer avec les gens, avec la société.* » (R3)

La littératie financière qui permet une administration éclairée des finances personnelles. Cet aspect est bien documenté à la section 4.5.

L'ensemble de ces conditions, qu'elles soient vécues ou non de façon combinée, ont en commun de rendre plus difficile de connaître et d'exercer ses droits notamment en matière de logement. En règle générale, plus un public est vulnérable, plus il est important d'apporter un soin particulier à assurer la découvrabilité et l'accessibilité des programmes et soutiens qui lui sont destinés.

6.8 Des effets sociaux également au plan collectif

« Bon nombre de firmes ne sont pas en mesure d'offrir des conditions salariales qui permettent à leurs employés de s'installer proche de leur emploi » (Vivre en Ville 2018, p.14).

La présente étude n'a pas pu documenter les aspects macroscopiques ou davantage liés au domaine du travail.

Or, les gens logés ne sont pas les seules personnes recevant un effet des investissements en logement social et communautaire. Ces investissements ont un effet sur les communautés environnantes (Econsult, 2007) et sur les sensibilités associées (Jobin, 2012).

Ils ont aussi un effet sur le marché locatif et de l'habitation en général, notamment sur les autres locataires, les propriétaires et les promoteurs immobiliers. Ils ont aussi un effet sur les employeurs et les industries locales, en particulier au niveau des emplois à bas salaire dans les secteurs où il est difficile de trouver à se loger avec ces salaires (Econsult 2007).

Leur impact rejoint aussi les professionnel·les, autres intervenant·es et personnes impliquées dans

l'administration, la gestion ou le soutien des services de santé et des services sociaux, de même que sur les élu·es.

Les propriétaires de longue date profitent directement de la hausse des valeurs foncières et des loyers, creusant l'écart de richesse entre les ménages locataires et propriétaires. A contrario, les locataires se retrouvent dans une situation de plus en plus difficile à mesure que leurs dépenses fixes augmentent, ce qui réduit aussi leur capacité d'épargne et d'achat d'une propriété. Les promoteurs, les investisseurs et les courtiers immobiliers, les institutions financières et les finances municipales y gagnent aussi. « *Parallèlement et paradoxalement, la crise du logement génère des sommes astronomiques de richesse pour les promoteurs, les investisseurs et les courtiers immobiliers, les institutions financières, les finances municipales et les propriétaires de longue date.* » (Vivre en ville 2023, p. 23).

Les logements sociaux et communautaires, de par leur nature « hors marché », jouent un rôle de rempart naturel à la gentrification et à la hausse des loyers. La gentrification est perçue non pas comme un phénomène inéluctable, mais comme une dynamique qu'il faut apprendre à gérer en intégrant des mécanismes de protection des populations vulnérables : « *On n'arrête jamais la gentrification, mais qu'est-ce qu'on fait en fonction de la gentrification ? C'est plus ça.* » (R11) L'offre en logement social et communautaire crée des impacts au niveau de l'offre en logement traditionnelle pour des familles, en venant soulager le marché et, du fait, indirectement contrôler les loyers. (R13)

Lorsqu'on fournit du soutien à quelqu'un pour l'aider à garder son loyer, en même temps, on fait en sorte que cette personne qui est là depuis 20 ans, garde son loyer. Si elle s'en va, il y a de bonnes chances pour que son loyer double. [...] [De la garder dans son logement] ça a un impact sur l'ensemble de la société parce que, pendant ce temps-là, on empêche qu'un loyer se retrouve sur le marché spéculatif. C'est un effet secondaire qui n'est pas nommé, mais qui est là. [...] Ça préserve des augmentations abusives d'assurer à une personne qu'elle pourra rester là. » (R10)

7 | Les retombées économiques

7.1 Paramétrage des simulations de retombées économiques

Pour estimer les retombées économiques, il faut d'abord être en mesure d'évaluer les dépenses et les investissements qui génèrent des échanges monétaires dans l'économie. Pour ce faire, nous avons utilisé :

- Les données des états financiers publiés par la Société d'habitation du Québec ;
- Les données du tableau de bord de la Société d'habitation du Québec ;
- Les paramètres de financement des programmes de financement de la Société d'habitation du Québec ;
- Un échantillon de montages financiers de projets financés dans les programmes de la Société d'habitation du Québec.

De nouvelles estimations de retombées économiques sont effectuées pour les exercices 2017-2018 (ci-après nommé « 2018 ») et 2023-2024 (ci-après nommé « 2024 »). Une réforme des programmes de la SHQ a eu lieu entre les deux périodes, effectuer une estimation des retombées économiques en 2018 et en 2024 montre les impacts de cette réforme.

À titre de validation, nous avons également répliqué la compilation des résultats de l'étude d'AECOM réalisée en 2011 afin de nous assurer de conformer notre approche de collecte de données. Cette réplification nous assure ainsi que la comparaison des intrants et des résultats pour 2018 et 2024 est réaliste. Les valeurs utilisées à titre d'intrant au modèle de simulation sont présentées au tableau suivant. Entre 2011 et 2018, la somme des dépenses et investissements de la SHQ a augmenté de 9,6 % en 7 ans, alors qu'entre 2018 et 2024, les mêmes valeurs ont évolué de 142,2 % en 6 ans.

Tableau 1. Valeurs des dépenses et investissements (en dollars courants) utilisés dans le cadre de l'estimation des retombées économiques

	2011 ¹⁹	2018	2024
Dépenses en biens et services			
Aides financières des programmes	152,3	194,7	367,6
Déficits d'exploitation des OMH, OBNL et Coop	279,4	349,9	406,1
Fonctionnement de la SHQ	35,0	108,5	144,3
Sous-total	466,7	653,1	918,0
Dépenses dans le secteur productif de la construction résidentielle			
Rénovation, amélioration et modernisation	278,2	265,5	885,5
Autres dépenses	650,5	611,5	1 902,2
Sous-total	926,7	877,0	2 787,7
Grand total des dépenses	1 395,4	1 530,1	3 705,7
Variation (%)	-	+ 9,6 %	+ 142,2 %

¹⁹ Valeurs tirées de l'étude d'AECOM réalisée en 2011, résultats répliqués par la Coop Interface.

Pour 2018 et 2024, nous regroupons les retombées économiques en quatre volets :

1. **Les effets directs et indirects des aides financières des programmes visent l'aide aux personnes** sont traités comme des dépenses finales de consommation des ménages, paramétrés en fonction de l'*Enquête de la dépense des ménages* de Statistique Canada pour les deux premiers quintiles de revenu du Québec (excluant les frais de logement).
2. **Les effets directs et indirects de la couverture des déficits d'exploitation des offices municipaux d'habitation (OMH), organismes à but non lucratif (OBNL) et coopératives**, qui comprend aussi les programmes d'appuis aux organismes et à l'industrie, ainsi que les **dépenses de fonctionnement de la SHQ**, sont traitées comme des dépenses finales associées à des secteurs d'activité.
3. **Les effets directs et indirects de l'investissement en construction résidentielle issus des programmes de construction, rénovation ou adaptation domiciliaire**, incluant les contreparties de tierces parties.

4. **Les effets induits générés par la consommation des salariés rémunérés** dans le cadre des dépenses et investissements des volets 2 et 3.

Les résultats de chacun de ces volets de retombées économiques sont présentés à la section suivante. Pour chacune des sections, les résultats sont présentés graphiquement pour faciliter la lecture, alors que les tableaux de résultats sommaires sont présentés en annexe.

7.2 Les estimations des retombées monétaires des investissements

La compréhension des retombées économiques repose sur la compréhension des termes économiques utilisés pour les estimer. L'encadré suivant présente des définitions des principaux termes qui seront utilisés pour traiter des retombées économiques dans cette section.

Lexique des termes techniques du Modèle intersectoriel du Québec

Effet direct : l'effet direct correspond aux retombées internes du secteur qui répond à la demande initiale. À titre d'exemple, les salaires versés aux employés de la SHQ, les honoraires versés aux travailleurs autonomes non constitués en société, la rémunération du capital (frais d'intérêt et dividende) et les amortissements des actifs constituent des effets directs.

Effet indirect : Les dépenses en biens et services de ce secteur provoqueront, pour leur part, l'ensemble des effets indirects. La première ronde d'effets indirects provient des premiers fournisseurs, par exemple, les honoraires d'une firme de comptabilité embauchée par la SHQ. La somme des impacts des itérations subséquentes donnera finalement l'effet indirect sur les autres fournisseurs.

Effets induits : Il s'agit des effets sur la consommation des salariés des secteurs productifs et de leur chaîne d'approvisionnement générés par les dépenses et investissements. Ces effets sont évalués dans un second temps. Afin d'éviter le double comptage, la valeur des salaires utilisés pour calculer les effets induits est soustraite des effets directs et indirects de première simulation.

Effet total : somme de l'effet direct, de l'effet indirect et de l'effet induit.

Salariés : personnes, en équivalent temps complet, qui perçoivent les salaires et traitements estimés par le modèle. Ils touchent ces salaires à titre de travailleurs réguliers

Autres travailleurs : correspondent aux entrepreneurs constitués en entreprises individuelles (travailleurs autonomes). Ils se partagent les revenus mixtes bruts.

Année-personne : unité de mesure correspondant au travail que peut accomplir une personne pendant un an dans un emploi à temps plein.

Valeur ajoutée : La valeur ajoutée est composée de salaires et traitements, de revenus mixtes bruts et d'autres revenus bruts avant impôt. Elle correspond donc à la rémunération des facteurs de production. La somme des effets sur la valeur ajoutée donne la contribution totale sur le PIB en termes de revenus.

Salaires et traitements avant impôt : correspondent à la rémunération brute des salariés. Ils incluent différentes formes de rétribution comme les pourboires, les commissions, les primes, les indemnités de vacances et les congés de maladie. Ils sont estimés selon une base brute, avant toutes déductions (impôts, parafiscalités et fonds de pension privé et public).

Revenus mixtes bruts : désigne le revenu des propriétaires des entreprises non constituées en société (entreprises individuelles). Le terme « mixte » fait référence à la combinaison de la rémunération pour le travail effectué par le propriétaire et du revenu du propriétaire à titre d'entrepreneur.

Autres revenus bruts avant impôts : comprennent le revenu des sociétés et des entreprises (sauf celui des entreprises non constituées en société), la rémunération du capital (amortissement, épuisement et dépréciation du matériel et des bâtiments), les intérêts divers ainsi que les autres frais (charges patronales, avantages sociaux, etc.).

Fuites : sont composés des facteurs de dépense qui ne contribuent pas au PIB du Québec. La principale composante des fuites est généralement les importations (directes ou indirectes), mais elle est aussi constituée des stocks non vendus (dans le cas des secteurs de la fabrication ou du commerce de marchandise) et de certaines taxes.

7.2.1 Dépenses de fonctionnement de la SHQ et appui aux organismes

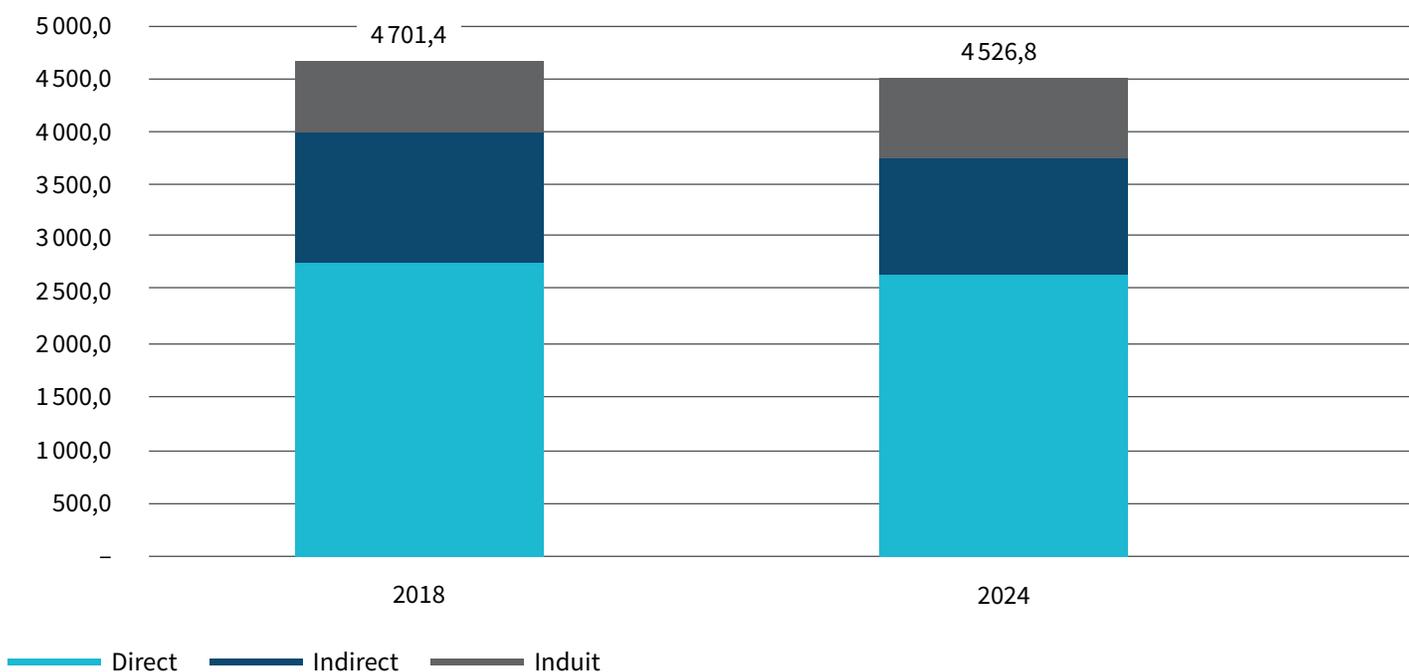
Les dépenses de fonctionnement de la SHQ et l'appui aux organismes qu'elle soutient à travers ses programmes constituent des dépenses totalisant 458,4 M\$ en 2018 et 550,7 M\$ en 2024, soit **une progression de +20,1 % en 6 ans**.

Pour 2018, le cumul des effets directs, indirects et induits de ces dépenses a permis l'emploi de 4 701,4 années-personnes. De ce total, 59 % proviennent de l'effet direct,

soit directement auprès de la SHQ ou des organismes qu'elle finance directement. Parmi les emplois préservés, environ 95 % sont des emplois salariés, alors qu'environ 5 % sont insérés dans la catégorie « autres travailleurs », essentiellement des travailleurs autonomes.

Pour 2024, le total d'emploi maintenu dans l'économie est plutôt de 4 526,8 années-personnes, soit une diminution de 3,7 % par rapport à 2018. La structure de ces emplois entre salariés et travailleurs autonomes est similaire à ce que l'on trouve en 2018.

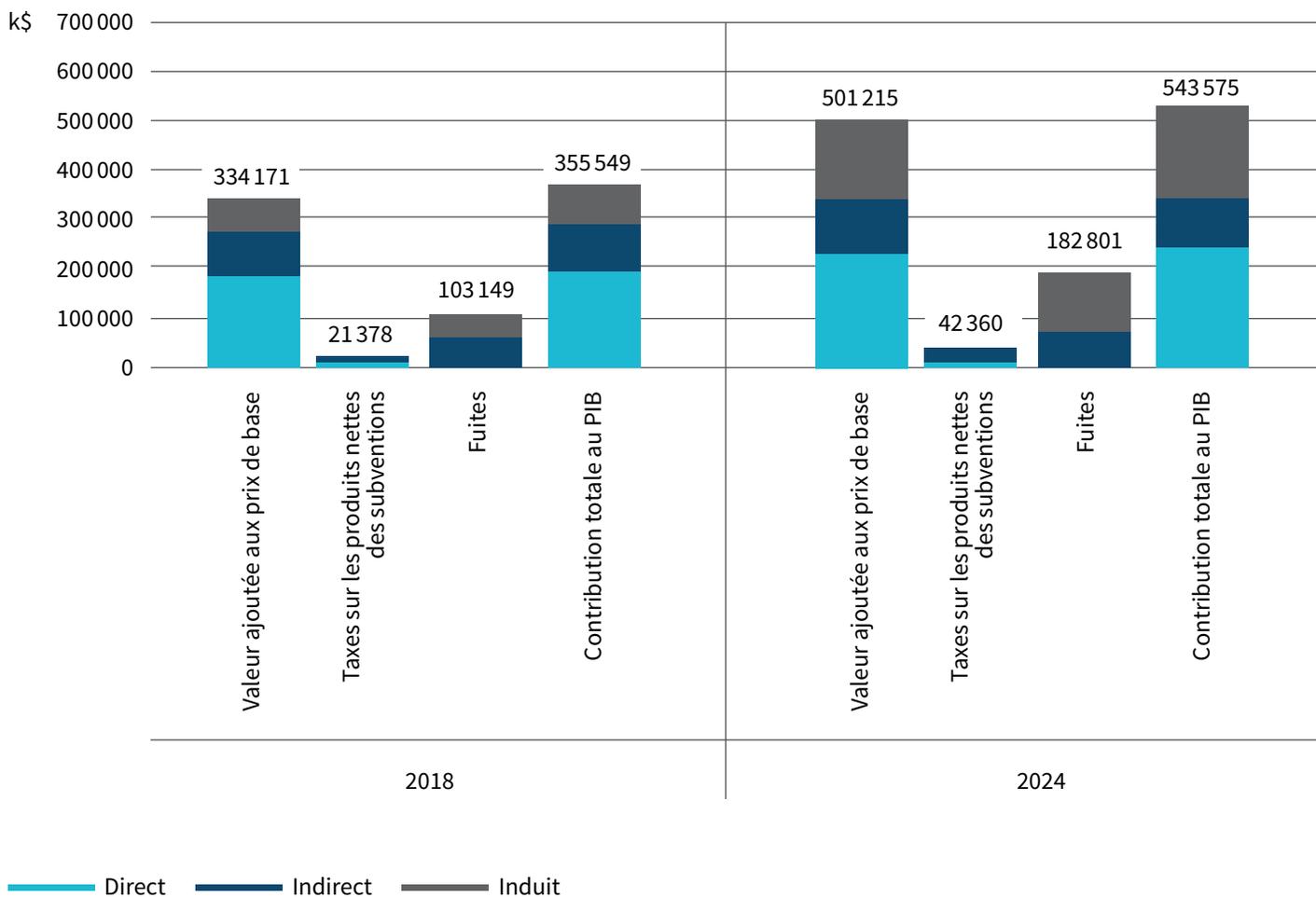
Figure 15. Main-d'œuvre maintenue dans l'économie québécoise des dépenses de fonctionnement de la SHQ et les programmes de soutien aux organismes, en années-personnes



En 2018, les dépenses de fonctionnement et le soutien aux organismes, de l'ordre de 458,4 M\$, ont permis de dégager une contribution au PIB de l'ordre de 355,5 M\$, soit 77,6 % de la valeur de la dépense. **Pour 2024, l'apport au PIB de ces dépenses et aides constitue 543,6 M\$ sur des dépenses initiales de 550,7 M\$ (98,7 %), soit une croissance de 52,9 % sur la période.**

Les dépenses de fonctionnement et les aides aux organismes constituent des sommes dépensées de façon « efficace », au sens où elles génèrent peu de fuites économiques. Ces dépenses sont peu sujettes à générer des importations qui sont la principale source de fuites économiques. Ces sommes sont donc surtout dirigées par la génération de valeur ajoutée, surtout au niveau des salaires et traitements.

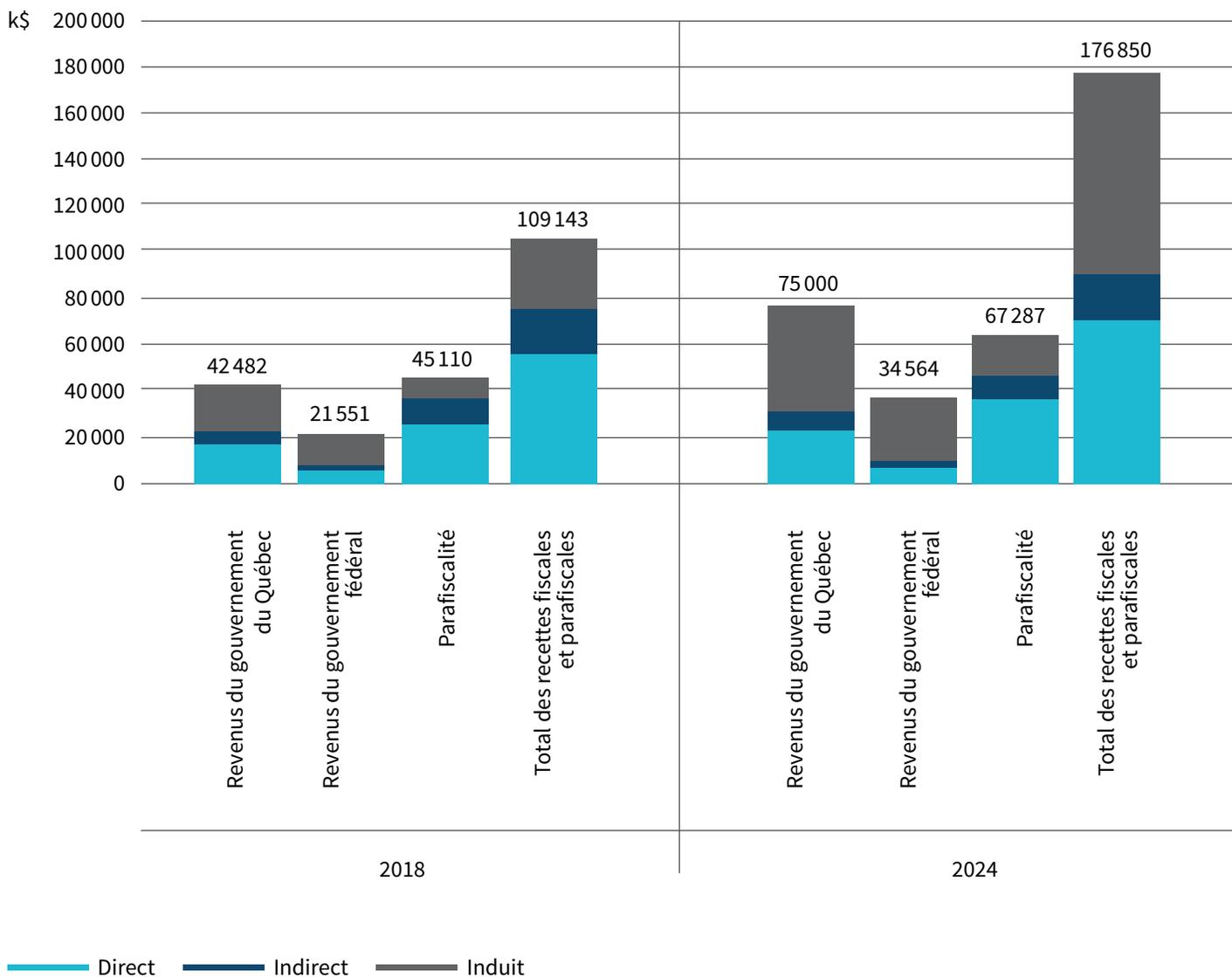
Figure 16. Résultats des retombées dans l'économie québécoise des dépenses de fonctionnement de la SHQ et les programmes de soutien aux organismes par composante du PIB, 2018 et 2024



Les dépenses de fonctionnement et les apports aux organismes génèrent des recettes fiscales par le prélèvement de l'impôt et les taxes à la consommation, en plus du prélèvement de la parafiscalité (RRQ, RQAP, Assurance-emploi). Les dépenses de fonctionnement et les appuis aux organismes ont généré **109,1 M\$ de recettes fiscales et parafiscales en 2018 et 176,9 M\$ en 2024**. Ces sommes retournent dans les coffres des gouvernements provincial et fédéral.

Ainsi, en 2018, pour une dépense publique de 458,4 M\$, les paliers provinciaux et fédéraux retrouvent 109,1 M\$, soit 23,8% de la dépense. **En 2024, sur une dépense de 550,7 M\$, c'est 32,1% qui retournent à l'État.**

Figure 17. Recettes fiscales et parafiscales (dollars courants) issues des dépenses de fonctionnement de la SHQ et les programmes de soutien aux organismes, 2018 et 2024



7.2.2 Construction résidentielle issue des investissements

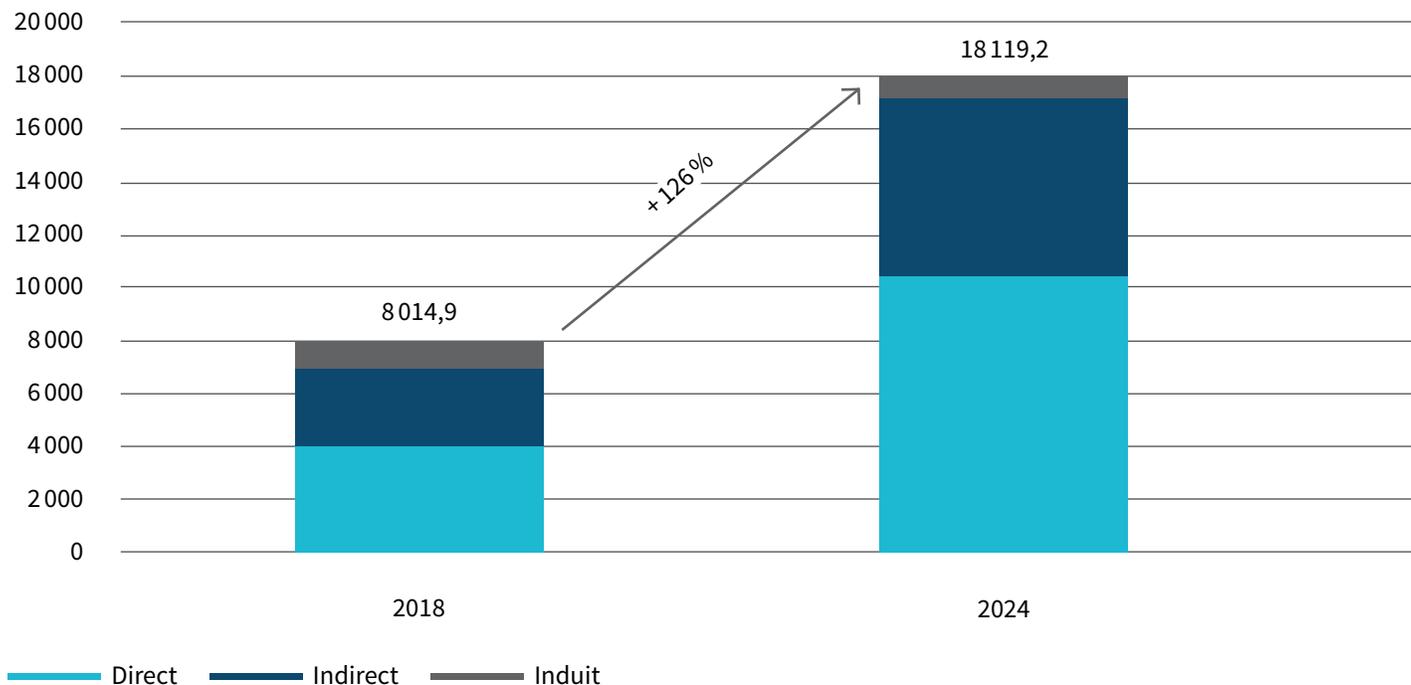
Les investissements en construction résidentielle sont ceux qui ont les retombées les plus élevées, à la fois par l’ampleur des investissements de la SHQ²⁰, mais aussi par l’effet de levier dans les montages financiers des projets.

En 2018, des contributions de l’ordre de 265,5 M\$ par les programmes de construction, rénovation et adaptation résidentielles ont généré des investissements totaux en construction résidentielle de 877,0 M\$. Ces investissements

ont permis de maintenir près de 8 015 emplois en équivalent temps complet au Québec à travers les effets directs, indirects et induits de ces investissements. Pour 2024, les 2 787,7 M\$ d’investissements résidentiels générés par les apports de 885,5 M\$ de la SHQ ont permis de maintenir 18 119,2 emplois dans l’économie du Québec. Entre 2018 et 2024, c’est la création ou le transfert de plus de 10 000 emplois dans le secteur de la construction et dans sa chaîne d’approvisionnement qui résulte d’un accroissement des investissements de la SHQ en construction résidentielle, dont 6 400 directement au sein des métiers de la construction. Il s’agit, en somme, d’une augmentation de 126 % des emplois maintenus grâce à ces investissements.

²⁰ Notons que le Gouvernement du Québec n’est pas le seul à financer la SHQ. Par une entente avec le Gouvernement du Canada, une part des budgets de la SHQ sont financés par des contributions fédérales qui servent surtout à financer les programmes de construction, amélioration et adaptation résidentielles contenues dans cette section.

Figure 18. Main-d'œuvre maintenue dans l'économie québécoise par la construction, rénovation ou adaptation résidentielle financées par les programmes de la SHQ, en années-personnes

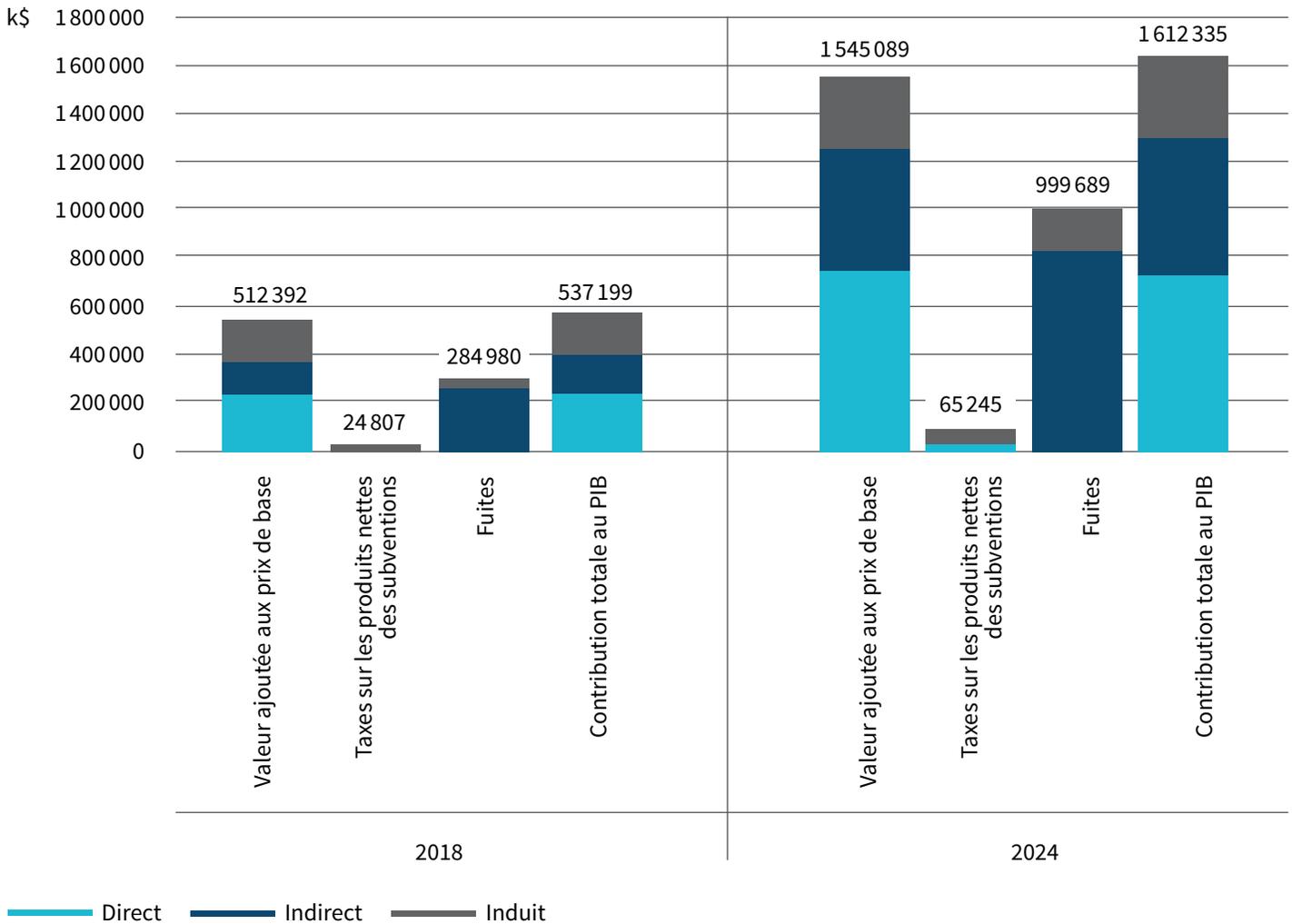


Ces investissements génèrent d'importantes retombées en termes de valeur ajoutée qui injectent dans l'économie des centaines de millions de dollars en contribution au PIB. En 2018, la contribution au PIB des investissements résidentiels soutenus par la SHQ représentait 537,2 M\$, alors qu'en 2024,

c'est 1 612,3 M\$ de contribution au PIB qui a été généré.

Pour 2024, la contribution au PIB représente 1,8 fois les apports investis par la SHQ dans les investissements.

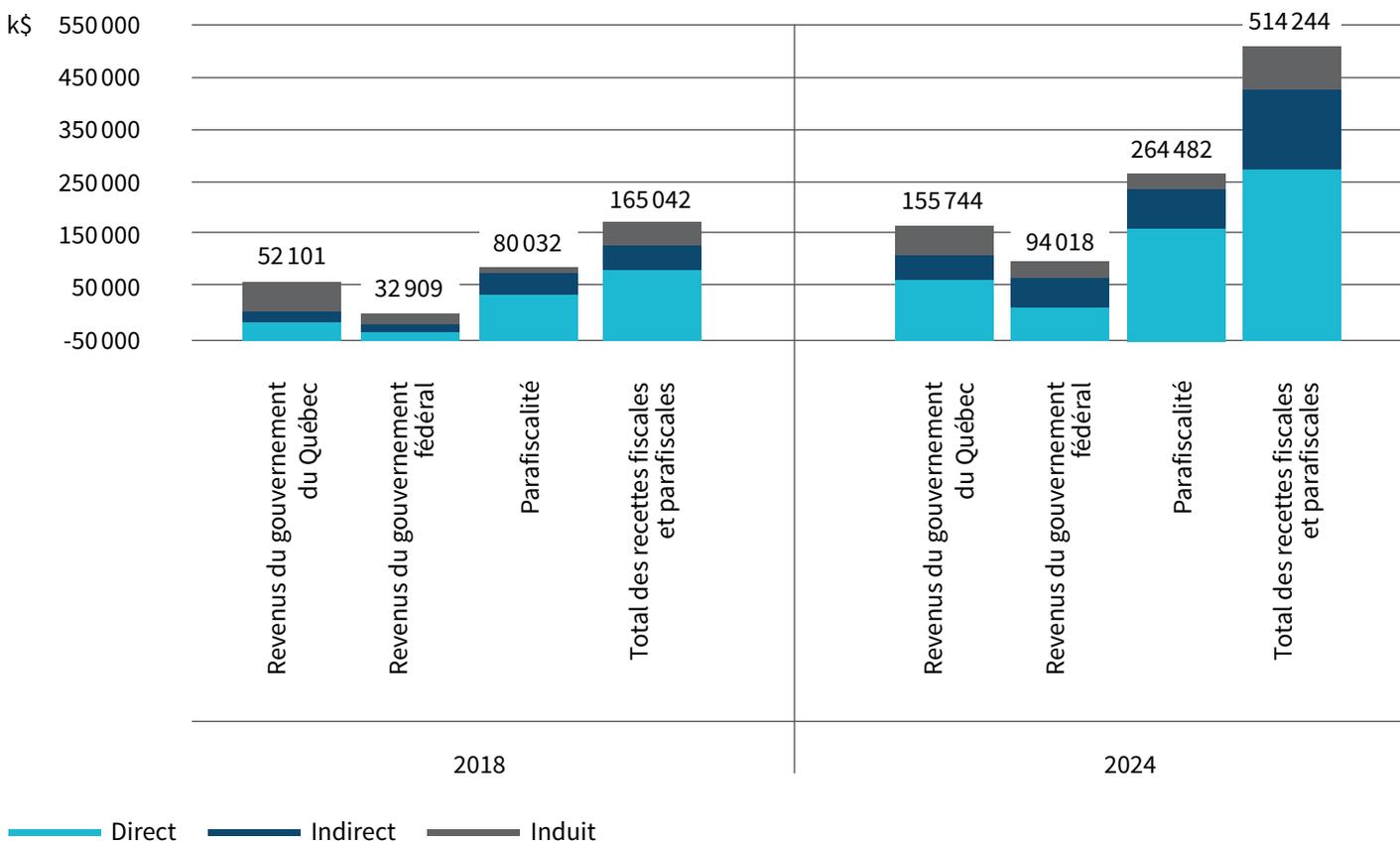
Figure 19. Résultats des retombées dans l'économie québécoise de la construction, rénovation ou adaptation résidentielle financées par les programmes de la SHQ par composante du PIB, 2018 et 2024



Les recettes fiscales et parafiscales associées à ces investissements ont augmenté significativement entre 2018 et 2024, passant de 165 M\$ à 514,2 M\$ (+ 212 %). Les effets directs capent plus de la moitié des recettes fiscales et parafiscales générées par les investissements en construction résidentielle.

Pour 2024, alors que la SHQ a injecté 885,5 M\$ dans ces programmes de construction, amélioration et adaptation résidentielle, environ 58 % des apports sont revenus sous la forme de recettes fiscales captées par les gouvernements et les programmes de parafiscalité.

Figure 20. Recettes fiscales et parafiscales (en dollars courants) issues de la construction, rénovation ou adaptation résidentielle financées par les programmes de la SHQ, 2018 et 2024



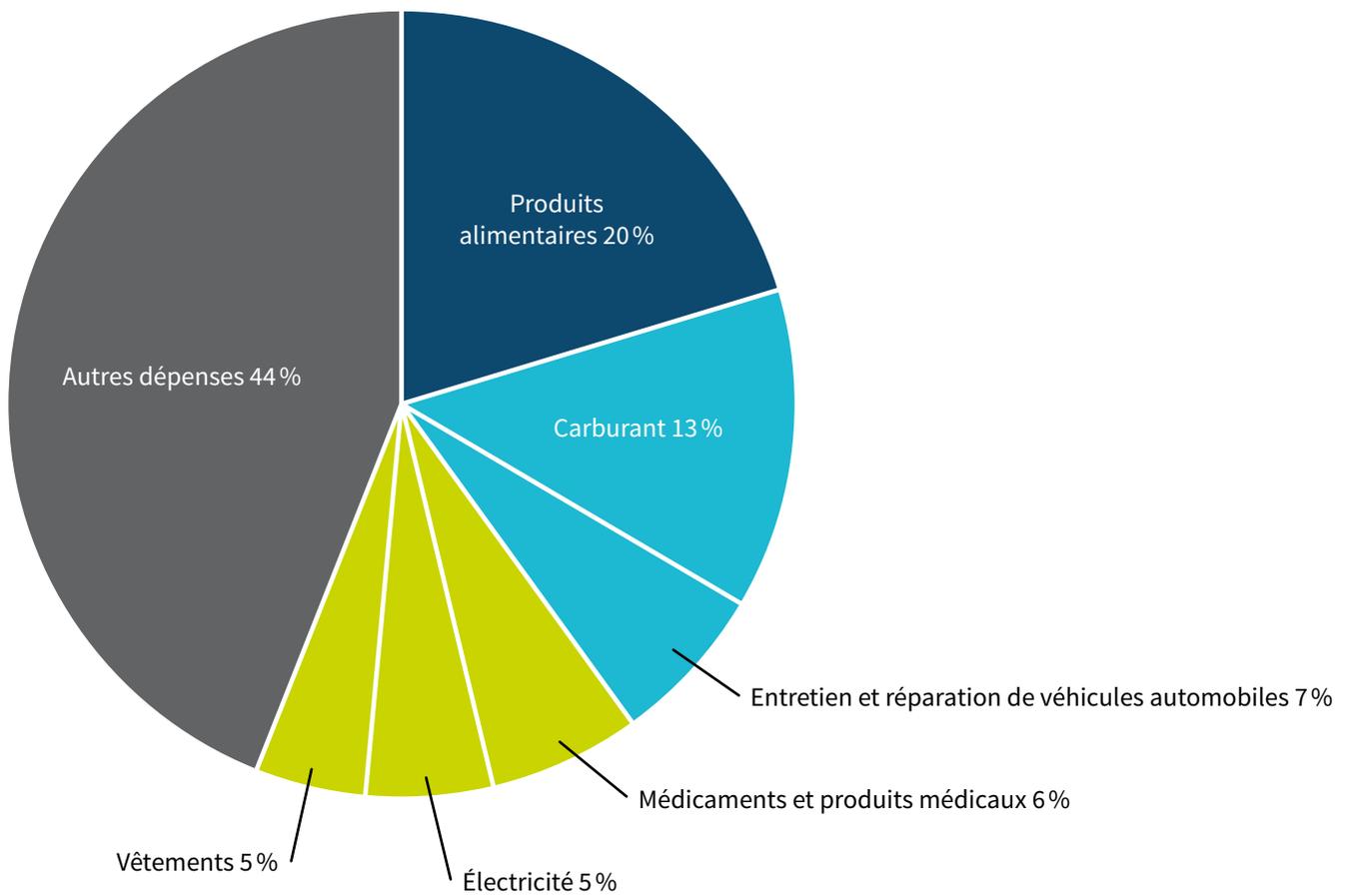
7.2.3 Consommation des ménages bénéficiant des programmes d'appui

Les apports pourvus aux ménages bénéficiant des programmes d'appui à la personne de la SHQ cumulent la somme de près de 194,7 M\$ en 2018 et de 367,6 M\$ en 2024 (+88,7 %). Nous posons l'hypothèse que ces sommes se traduisent directement en dépenses de consommation des ménages, excluant les frais directs liés à l'habitation (loyer). Ainsi, nous avons réparti ces sommes entre les différents postes de dépenses de consommation finale des ménages

des deux premiers quintiles de revenus. Ces statistiques nous sont fournies par l'*Enquête sur la dépense des ménages* de Statistique Canada.

Ces dépenses de consommation dans l'économie permettent aux ménages d'engager davantage de consommation en produits alimentaires, excluant les restaurants (20 %), en carburant et en entretien et réparation de véhicule (20 %), en médicaments et produits médicaux (6 %), électricité (5 %) et vêtements (5 %), ainsi qu'un ensemble d'autres dépenses de consommations qui comptent pour moins de 5 % du pouvoir d'achat dégagé par ces programmes d'aide à la personne.

Figure 21. Répartition en % de la consommation générée par le maintien du pouvoir d'achat de 367,4 M\$ des bénéficiaires des programmes d'aide à la personne de la SHQ en 2024



Calculs de la Coop interface à partir des données de Statistique Canada : Enquête sur la dépense des ménages.

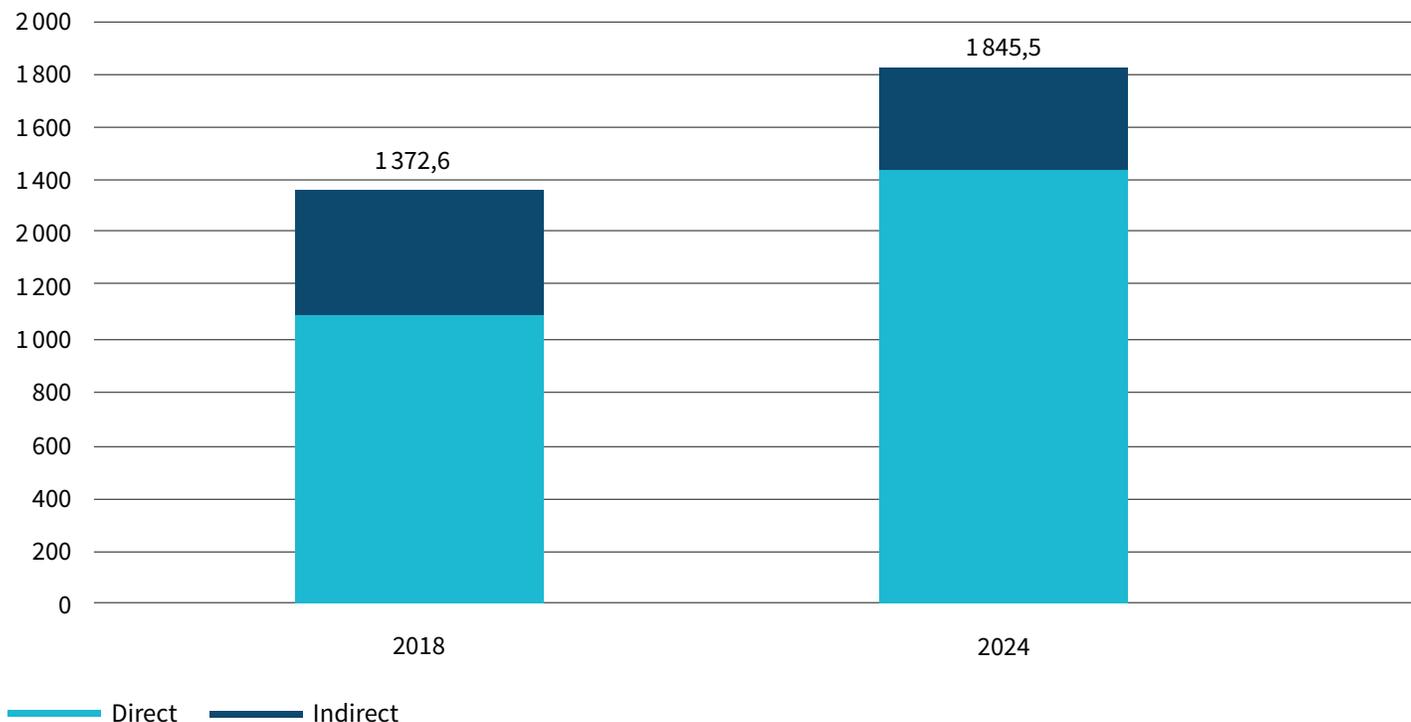
Puisque plusieurs de ces produits de consommation sont sujets à de fortes proportions d'importation (carburant, produits alimentaires, vêtements), des fuites plus importantes seront générées dans le calcul des retombées économiques. Nous n'effectuons pas l'estimation des effets induits pour ces dépenses puisqu'il s'agit déjà de dépenses de consommation finale des ménages québécois.

En termes d'emplois maintenus dans l'économie, ces dépenses de consommation contribuent à maintenir 1 372,6

emplois (en équivalent temps plein - ETP) en 2018 et 1 845,5 emplois en 2024, soit une augmentation de 34,5 % sur la période.

En 2024, 79 % des emplois maintenus étaient des emplois directs générés auprès des commerces où les consommateurs dépensent pour leurs achats alors que le 21 % restant est attribuable aux emplois maintenus dans la chaîne d'approvisionnement au Québec.

Figure 22. Main-d'œuvre maintenue dans l'économie québécoise par les dépenses de consommation des ménages bénéficiant des programmes d'appui au logement de la SHQ, en années-personnes

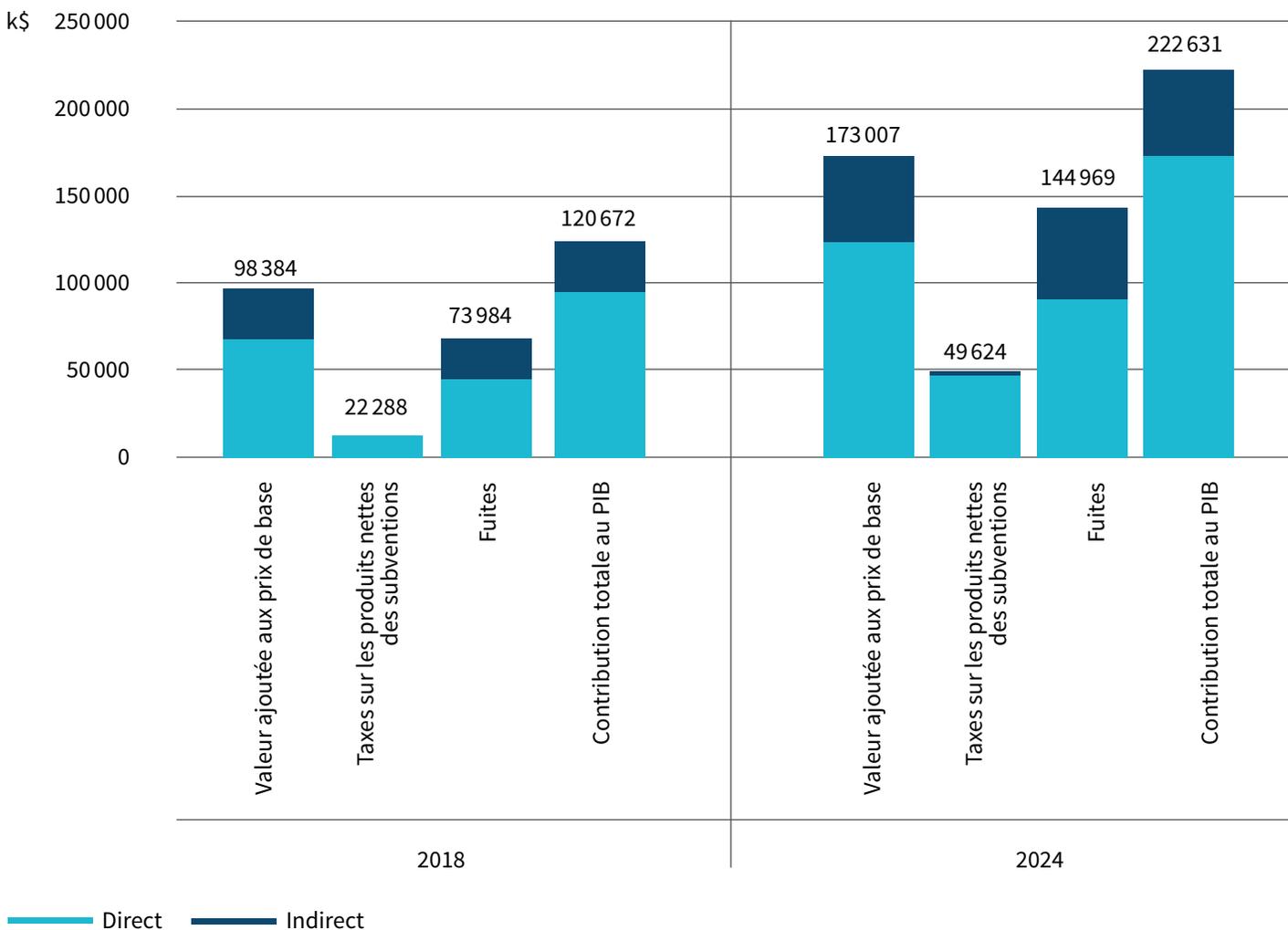


En termes de retombées monétaires, le pouvoir d'achat dégagé par les ménages bénéficiant de l'aide à la personne dégage des retombées en valeur ajoutée à travers le versement de salaires, honoraires, bénéfices et rémunération du capital, ainsi que par la perception de taxes sur les produits (desquelles sont soustraites les subventions). Une proportion des dépenses engagées dans l'économie prend la forme de fuites, principalement en lien avec l'importation de produits qui crée un impact économique en dehors des frontières du Québec.

En 2018, les dépenses de consommation engagées grâce aux aides à la personne de la SHQ ont déployé, de façon directe et indirecte, 120,7 M\$ en contribution du PIB, soit 62 % de la somme des dépenses initiales de 194,7 M\$. Pour 2024, le total est de 222,6 M\$ de contribution au PIB (soit l'équivalent de 60,6 % de la somme des dépenses initiale).

Pour 2024, 77,7 % des retombées en termes de PIB sont attribuables à la génération de valeur ajoutée de façon directe ou indirecte, alors que 22,3 % des retombées sont attribuables aux taxes à la consommation collectées sur les produits.

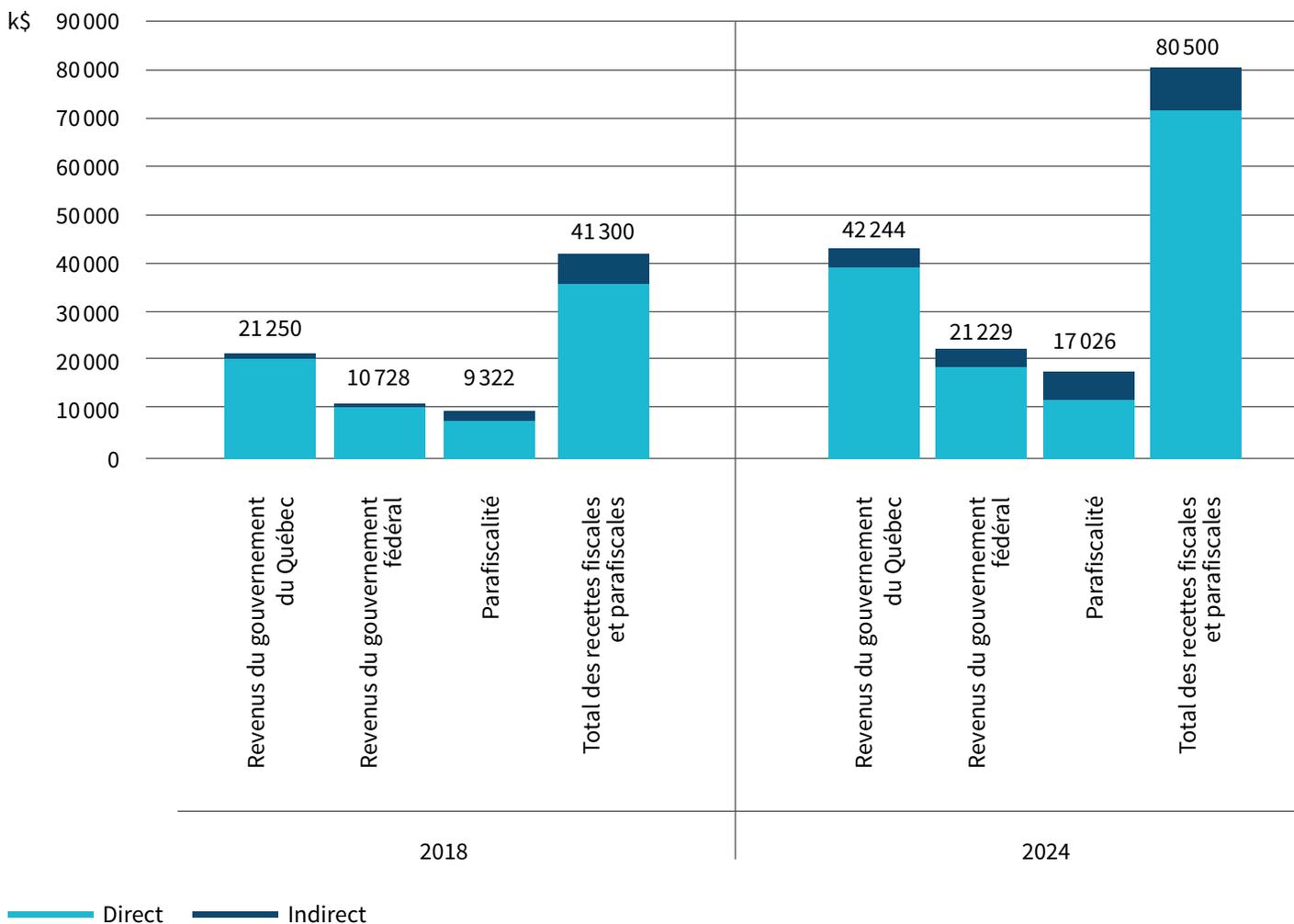
Figure 23. Résultats des retombées dans l'économie québécoise des dépenses de consommation des ménages bénéficiant des programmes d'appui au logement de la SHQ par composante du PIB, 2018 et 2024



Les recettes fiscales et parafiscales associées au maintien de la consommation des ménages bénéficiaires d'aides au logement ont doublé entre 2018 et 2024, passant de 41,3 M\$ à 80,5 M\$. Puisqu'il s'agit de recettes issues de la consommation finale des ménages, la majeure partie de ces effets est attribuable à la taxe de vente provinciale et fédérale sur les produits.

Alors que ces aides totalisent 367,6 M\$ en 2024, c'est 21,9% de cette somme qui est retournée par la fiscalité et la parafiscalité aux différents ordres de gouvernement. C'est le Gouvernement du Québec qui en capte la plus grande part (52,5%).

Figure 24. Recettes fiscales et parafiscales issues des dépenses de consommation des ménages bénéficiant des programmes d'appui au logement de la SHQ, 2018 et 2024



7.2.4 Résumé des retombées économiques issues des mécanismes de marché

Les différents volets d'impact économique des dépenses et investissements de la SHQ engendrent, de façon directe, indirecte ou de façon induite un total de **26 588 emplois** en

équivalent temps complet. De ce total, **65,4% sont issus des programmes en lien avec la construction, l'amélioration et l'adaptation de domicile.**

Le tableau suivant présente l'effet multiplicateur des dépenses et investissements générés par la SHQ pour l'année 2024. Nous établissons l'effet multiplicateur comme le ratio entre l'effet total et l'apport de la SHQ pour chacun des volets.

Tableau 2 Résumé des retombées en termes de PIB des dépenses et investissements de la SHQ pour 2024

Volet	Apport de la SHQ	Effets directs	Effets indirects	Effets induits	Effet Total	Multiplicateur
Dépenses de fonctionnement de la SHQ et aides aux organismes	550,4 M\$	238,1 M\$	105,1 M\$	200,4 M\$	543,6 M\$	0,99
Programmes de construction, amélioration et adaptation de domicile	885,5 M\$	762,0 M\$	533,5 M\$	316,8 M\$	1 612,3 M\$	1,82
Aides à la personne pour le logement	367,6 M\$	175,8 M\$	46,8 M\$	---	222,6 M\$	0,61
Total	1 803,5 M\$	1 175,9 M\$	685,4 M\$	517,2 M\$	2 378,5 M\$	1,32

- Le volet des dépenses de fonctionnement de la SHQ et l'aide aux organismes a un effet multiplicateur environ nul, c'est-à-dire que les dépenses sont à peu près équivalentes aux retombées en termes de PIB.
- Pour ce qui est des investissements liés à la construction, amélioration et adaptation de domicile, qui comprend la construction de nouveaux logements abordables, un effet multiplicateur de 1,82 est estimé, en grande partie issu de l'apport d'autres partenaires financiers. Ceux-ci agissent comme des leviers sur les apports de la SHQ.
- Enfin, l'aide à la personne, c'est-à-dire des aides en lien avec des allocations ou prestations au logement, a un effet multiplicateur de 0,61. Un effet multiplicateur de moins de 1 se traduit par un effet sur le PIB moindre que l'apport initial. Au total, la SHQ, par ses différents canaux, contribue à hauteur de **2,4 milliards de dollars au PIB du Québec, soit 0,5 % de sa valeur.**

Ainsi, pour l'ensemble des effets économiques monétaires, le multiplicateur est évalué à 1,32. Ces effets ne comprennent pas les effets sociaux qui n'engendrent pas de transaction monétaire. Une seconde phase de cette étude en traitera.

En termes de fiscalité et de parafiscalité, les 1 803,5 M\$ de dépenses et d'investissement de la SHQ en 2024 ont permis de générer, de façon directe, indirecte et induite, 272,9 M\$ de recettes fiscales pour le Gouvernement du Québec, 149,8 M\$ de recettes fiscales pour le Gouvernement du Canada, tout en générant des contributions en parafiscalité de l'ordre de 348,8 M\$. Au total, les paliers de gouvernement ont reçu **771,5 M\$ en retours fiscaux et parafiscaux, soit un taux de couverture de l'ordre de 42,8 %** des dépenses initialement engagées. Encore une fois, grâce à son effet de levier, le volet des programmes de construction, amélioration et adaptation de domicile bénéficie du meilleur taux de couverture des trois volets d'impact étudiés avec 58,1%.

Tableau 3. Résumé des recettes fiscales et parafiscales générées par les dépenses et investissements de la SHQ pour 2024

Volet	Apport de la SHQ	Fiscalité du Québec	Fiscalité du Canada	Parafiscalité	Recettes totales	Taux de couverture
Dépenses de fonctionnement de la SHQ et aides aux organismes	550,4 M\$	75,0 M\$	34,6 M\$	67,3 M\$	176,9 M\$	32,1 %
Programmes de construction, amélioration et adaptation de domicile	885,5 M\$	155,7 M\$	94,0 M\$	264,5 M\$	514,2 M\$	58,1 %
Aides à la personne pour le logement	367,6 M\$	42,2 M\$	21,2 M\$	17,0 M\$	80,5 M\$	21,9 %
Total	1 803,5 M\$	272,9 M\$	149,8 M\$	348,8 M\$	771,5 M\$	42,8 %

Ces effets sur les budgets des gouvernements ne comprennent pas les économies réalisées par le rôle préventif que peuvent jouer les programmes de la SHQ sur différents enjeux de santé, criminalité, pauvreté, etc.

Ces effets sont étudiés dans le volet des effets sociaux de ce projet de recherche.

7.2.5 Comparaison avec d'autres études

Afin de tester la robustesse de nos résultats, nous proposons une comparaison de ceux-ci avec des études comparables sur le logement abordable au Québec et dans le monde.

Le tableau suivant présente les principales études qui sont utilisées à titre comparatif. Notons que, pour cet exercice, les composantes d'effets économiques au titre de contribution au PIB et à l'emploi sont principalement retenues. Les effets sociaux sont considérés dans deuxième phase de l'étude, celle des effets sociaux.

Tableau 4. Quelques études comparables sur les retombées du logement social et communautaire

Provenance de l'étude	Sujet	Géographie	Impacts estimés
Econsult, 2007	Investissements en logement public auprès de 8 villes (318,7 M\$)	États-Unis	643,2 M\$ de contribution au PIB 12 636 emplois maintenus
AECOM, 2011	Investissements de la SHQ (1 395,4 M\$)	Québec	1 027 M\$ en valeur ajoutée 13 758 emplois maintenus Effet multiplicateur de la subvention publique de 2,3
Zon, Molson et Oshchinski, 2014	Investissements fédéraux en logement social et communautaire en Ontario	Ontario	Pour chaque 1 \$ d'investissement, contribution au PIB de 1,52 \$ Pour chaque 1 M\$ d'investissement, création de 8,5 emplois
Aviseo Conseil, 2023	Construction de 12 500 nouveaux logements sociaux (2,5 à 5 milliards \$)	Québec	148 à 230 M\$ de contribution au PIB Coût réel pour le gouvernement 0,66 \$/1,00 \$ investi

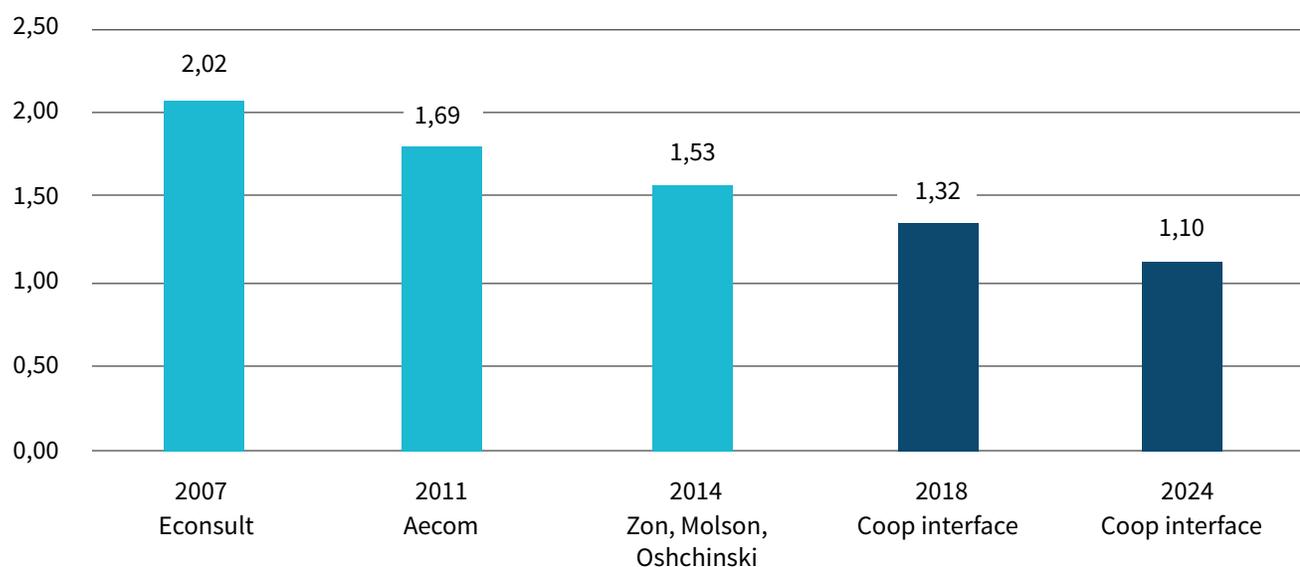
Nous présentons l'étude d'Aviseo Conseil comme étude existante. Or, pour des raisons méthodologiques, nous n'intégrons pas leurs résultats dans la comparaison qui suit. En effet, les autres études utilisent un modèle classique d'entrée-sortie tel que le Modèle intersectoriel du Québec, le modèle IMPLAN ou le RES I. Aviseo Conseil utilisant un modèle d'équilibre général calculable, ses résultats ne peuvent être comparés aux études s'appuyant sur des modèles similaires au modèle utilisé pour la présente étude.

Le graphique suivant présente l'effet multiplicateur des dépenses et investissements de chacune des études précédentes, en termes de subventions et apports

gouvernementaux sur la génération de PIB au prix de base. Si nous faisons abstraction du cadre géographique d'évaluation, nous remarquons une tendance à la baisse de ce multiplicateur selon l'année d'évaluation. Notons aussi que les études de Econsult et de Zon, Molson, Oshchinski n'ont pas de composante « aide à la personne », ce qui peut avoir un effet positif sur le multiplicateur moyen des investissements.

L'évaluation réalisée dans cette étude pour les investissements de la SHQ pour 2018 et 2024 relève des multiplicateurs plus faibles que les études comparables, mais dans un ordre de grandeur similaire.

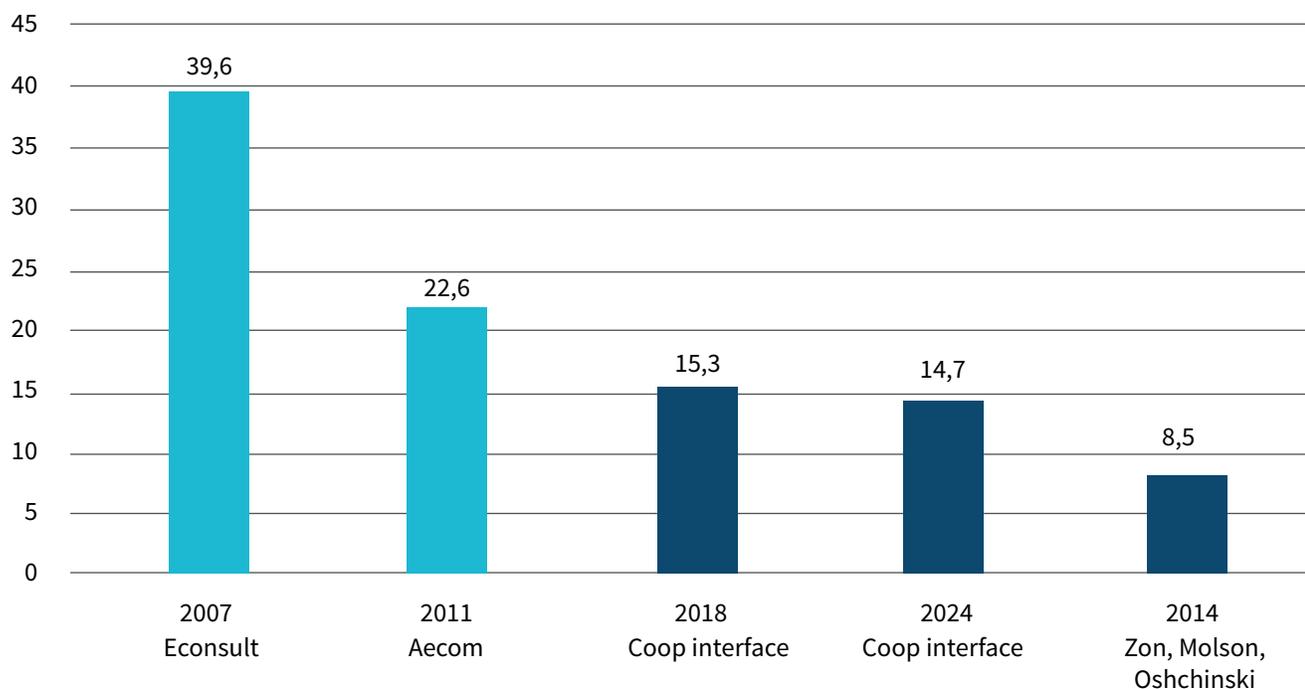
Figure 25. Études comparables, effet multiplicateur pour le PIB des investissements publics en logement social et communautaire.



Le graphique suivant présente le nombre d'emplois soutenus par chaque tranche de 1 M\$ d'investissement public en logement social et communautaire. À ce titre, l'estimation de cette étude par rapport aux études similaires se trouve plus au centre de la distribution avec environ 15 emplois/1 M\$ de subventions, alors que les études comparables varient entre 8,5 et 39,6.

Différents facteurs peuvent influencer cette donnée, mais le principal facteur est l'intensité en travail du secteur de la construction au moment et à l'endroit où chacune des études a été réalisée, mais aussi le recours à l'importation dans la chaîne d'approvisionnement.

Figure 26. Études comparables, effet multiplicateur pour l'emploi des investissements publics en logement social et communautaire, emplois / M\$ d'investissement



7.3 Évaluation des économies pour l'État par l'effet préventif des effets sociaux

Quatre effets sociaux ont fait l'objet d'une évaluation des économies pour l'État grâce à l'effet préventif qu'ils revêtent. En effet, ces effets sociaux évitent des interventions coûteuses à l'État et constituent des économies de programmes publics. Le détail de ces évaluations est présenté en Annexe B.

Le tableau suivant présente **un sommaire pour une sélection d'effets sociaux** des logements financés par la SHQ, en mettant en lumière les économies réalisées par l'État et les municipalités grâce à des investissements en logement social et communautaire. Combinées, ces économies annuelles totalisent **354 870 051 \$**. La stabilisation du logement directement liée à la mobilité socio-économique des personnes représente la plus grande source d'économies pour l'État, notamment parce que nous avons été en mesure d'évaluer les effets sur l'itinérance qui touche une panoplie d'interventions de différents programmes pour y répondre. D'autres catégories d'effets auraient pu générer des économies plus élevées, mais la limitation des données disponibles restreint notre analyse à quelques indicateurs.

Catégorie d'effet	Économie pour le gouvernement et les municipalités (\$)	%
4.1. Assurer l'autonomie physique des personnes : intégration sociale et économies de services	36 642 761 \$	10,3 %
4.2. La stabilisation du logement directement liée à la mobilité socio-économique des personnes	302 731 654 \$	85,3 %
4.3. Un meilleur accès aux services et programmes publics	14 258 765 \$	4,0 %
4.4. Une assurance de sécurité matérielle	1 212 679 \$	0,3 %
Total	354 870 051 \$	100,0 %

Limites méthodologiques

Les estimations présentées reposent sur **des hypothèses qui simplifient certains aspects de la réalité, notamment en supposant une linéarité des impacts** (c'est-à-dire un coût moyen identique, quel que soit le niveau d'intervention). De plus, **elles ne tiennent pas compte des variations régionales**.

Cette évaluation monétaire vise à donner **un ordre de grandeur économique des effets préventifs** identifiés dans la littérature scientifique portant sur différents types de logements subventionnés ou communautaires, bien que tous ne soient pas spécifiquement ceux financés par la SHQ.

L'évaluation comprend **des limites méthodologiques** :

- Une **partie des données** utilisées provient d'études menées ailleurs au Canada ou aux États-Unis. Toutefois, la majorité des effets évalués reposent sur des **études basées sur des données québécoises**.
- Il n'a pas été possible d'obtenir un **portrait précis et complet** des résidents des logements financés par la SHQ. Des hypothèses ont donc été nécessaires pour extrapoler les données.
- Les **coûts d'intervention** utilisés dans l'évaluation **sont des moyennes** provenant d'organismes publics ou de sources journalistiques citant des données officielles. Les moyennes pour les résidents des logements financés par la SHQ pourraient varier.

Bien qu'une recherche plus approfondie avec des données plus précises permettrait d'affiner les résultats, l'approche adoptée ici est **conservatrice**, ce qui assure **une évaluation prudente et utile pour la prise de décision**.

Discussion

En 2023-2024, le gouvernement du Québec a investi 376,6 M\$ pour construire du logement social et communautaire et 51,5 M\$ en subvention de fonctionnement auprès des organismes en habitation communautaire pour **un total de 428,14 M\$**. Par ailleurs, nous avons démontré que :

- Les **retours fiscaux** liés aux activités économiques générées par ces investissements sont estimés à 58,1 % pour les programmes de construction et de 32,1 % pour les subventions au fonctionnement des organismes, tel que présenté à la sous-section 7.1, ce qui équivaut à **235,35 M\$²¹**.
- Les **économies réalisées par d'autres ministères et organismes publics** (provinciaux et municipaux) sont évaluées à un **minimum de 354,9 M\$** par les effets sociaux que les logements génèrent auprès de ses résidents.

Ainsi, **l'impact budgétaire net de ces coûts de programme** de 428,1 M\$ au niveau provincial se récupère par l'impôt et la fiscalité 235,35 M\$ et économise 354,9 M\$ sur des dépenses d'autres programmes, laissant **un solde positif de +162,1 M\$ d'impact**, soit 37,9% de l'investissement initial. En somme, pour le gouvernement, pour chaque 1 M\$ investi dans la construction de logement social et communautaire, les différents paliers de gouvernement récupèrent en économies sur les coûts de programme ou en retours fiscaux 1 379 M\$, soit **une amélioration nette des finances publiques de 0,379 M\$ par million de dollar investi**.

Ce solde pourrait être amélioré par l'évaluation d'autres effets sociaux que cette étude n'a pas eu l'occasion de quantifier, notamment :

- **Les impacts sur l'intégration sur le marché du travail** (ex. augmentation de la participation économique des résidents) ;
- **Les impacts sur le développement des enfants** (ex. : meilleures conditions de vie favorisant la réussite scolaire) ;
- **Les effets sur la préservation du patrimoine** (ex. : rénovation et maintien du bâti existant) ;
- **Les effets sur la lutte à l'embourgeoisement et les inégalités sociales** ;
- **Les impacts spécifiques auprès de groupes sociaux marginalisés**.

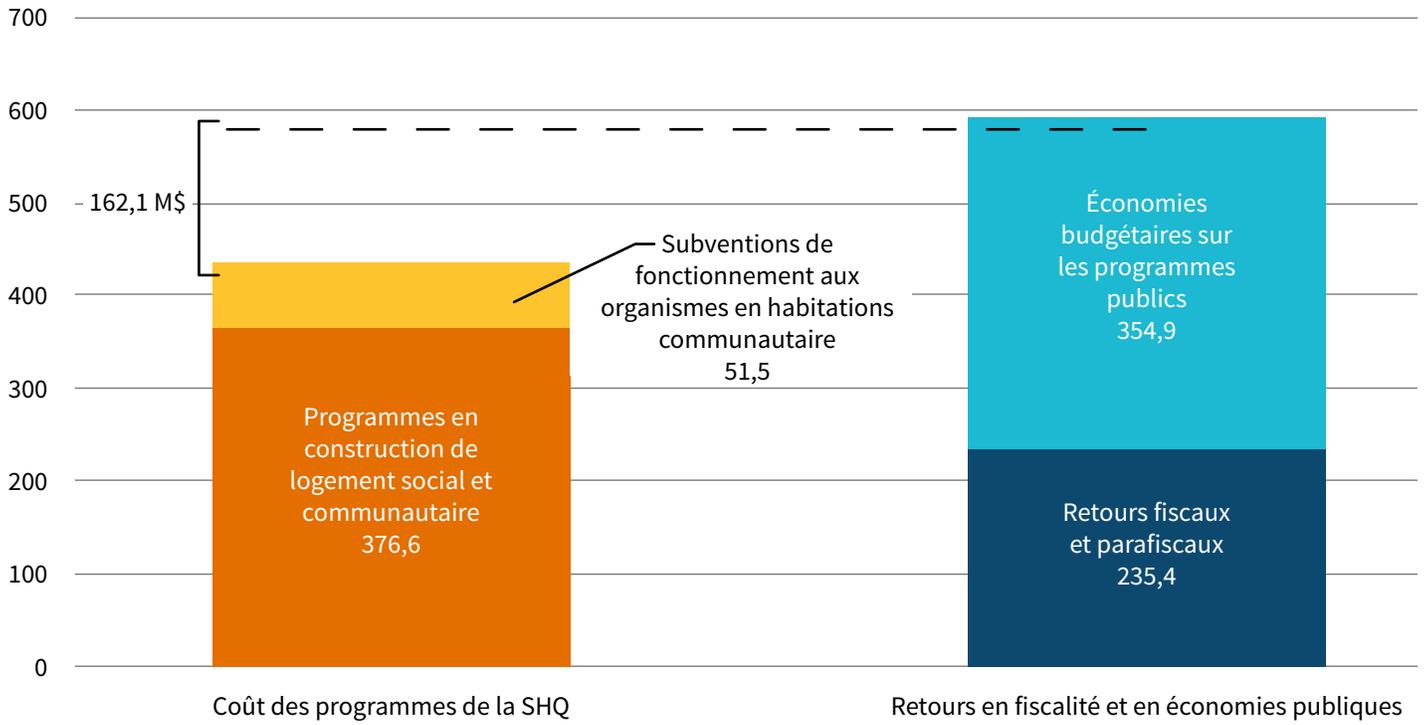
7.4 En résumé

Les logements sociaux et communautaires financés par la SHQ génèrent des bénéfices financiers et sociaux majeurs, en réduisant les coûts liés à la santé, à l'itinérance, aux déménagements excessifs et à la précarité résidentielle. Avec des retours fiscaux et des économies publiques estimés à au moins **138 % de l'investissement initial**, ces programmes se révèlent être **un levier efficace pour optimiser les dépenses publiques** tout en améliorant la qualité de vie des citoyens.

En 2023-2024, l'effet net de ces investissements est de 162,1 M\$.

²¹ Les programmes de construction d'habitation qui sont considérés sont tous des programmes du volet « Construction, rénovation et adaptation domiciliaire ». D'autres programmes de la SHQ sont aussi inclus dans ce volet, notamment au niveau de la rénovation et de l'adaptation de domicile et qui ne constitue pas des investissements en logement social et communautaire.

Figure 27. Représentation des retombées des investissements de la SHQ en construction de logement social et communautaire sur les dépenses publiques, pour 2023-2024



8 | Conclusion

La Société d'habitation du Québec (SHQ), sous la gouverne du ministre responsable de l'Habitation, applique divers programmes pour répondre aux besoins en logement des Québécois. Depuis sa création en 1967, ses objectifs incluent l'amélioration de l'habitat, l'accès à la propriété, le développement de logements abordables et l'adaptation des habitations pour les personnes vivant avec un handicap. En 2023-2024, la SHQ a soutenu 273 000 ménages avec un budget global atteignant 1,25 milliard \$ et employait 371 années-personnes.

La demande en logements locatifs croît plus vite que l'offre, accentuée par une population en expansion (+12 % depuis 2019). Le parc locatif privé, bien qu'en hausse (+11 % depuis 2019), est limité par des contraintes comme la pénurie de main-d'œuvre, les coûts de construction élevés et les restrictions règlementaires. Le taux d'inoccupation est historiquement bas (≈1 % en 2023), et les loyers augmentent rapidement (+7,5 % en 2023).

Le logement subventionné représente 11,3 % du parc locatif en 2023, connaissant une tendance générale à la baisse. La SHQ prévoit combler ce déficit via de nouvelles constructions (2 600 unités en 2023-2024) et des partenariats stratégiques. Cependant, sans ajustement de la construction de nouveaux logements subventionnés, l'écart croissant entre l'offre et la demande pourrait creuser le déficit de 770 000 à 1 090 000 logements d'ici 2030 selon les estimations en vigueur.

8.1 À propos des impacts sociaux

Le volet social de l'étude a permis de documenter les effets sociaux des investissements dans le logement social et communautaire. L'analyse des données a révélé les aspects incontournables qui doivent être considérés si on souhaite assurer que cet effet social et économique bénéfique soit effectif, pas seulement théorique.

Nous avons vu qu'au-delà de leur disponibilité et de leur accessibilité, des logements inadéquats peuvent créer plus de difficultés que de soulagement pour les personnes qui y vivent. Plusieurs facettes existent au « mal-logement » : lorsqu'il est en mauvais état ou inadapté, s'il y a surpopulation (colocation obligée, cohabitation à plusieurs familles), des difficultés avec le voisinage, une localisation créant de l'isolement ou une incertitude de maintien dans les lieux, par exemple lorsqu'une aide au loyer dépend du propriétaire.

Par ailleurs, les coûts sociaux sont énormes à laisser sombrer des citoyen·nes dans l'itinérance. Le traumatisme associé à l'itinérance et ses effets se font sentir sur le long terme (Richard, 2024) tout en étant trop souvent pris à la légère (R9), ayant comme résultat des citoyens abîmés et « peu productifs » qui vivront avec cette expérience pour le reste de leur vie (R9) « *Une fois que tu es dans la rue, c'est déçué les coûts pour la société et pour les personnes.* » (R8)

Au-delà des coûts économiques sociaux importants engendrés par une personne abîmée par l'instabilité résidentielle, c'est la société qui se prive de forces vives et qui voit fragiliser le tissu social lorsque des citoyen·nes sont abîmé·es par la précarité :

L'expérience de l'itinérance est traumatisante pour les gens. Est-ce qu'on peut vraiment mettre un chiffre sur comment ça transforme une vie, les traumatismes, puis le trauma qui vont avec l'itinérance, la pauvreté ? [...] On pourrait avoir des citoyens productifs, mais ça se peut que ce soit des gens qui, à l'intérieur, sont abîmés. C'est des gens qui vont vivre avec ça pour le reste de leur vie. (R9)

A contrario, la présente étude a mis en évidence comment le fait d'assurer une stabilité dans le temps, l'autonomie de la personne dans son logement, une taille adéquate, etc., lui permet de mettre son potentiel d'autonomie et de participation à la société au profit du collectif au lieu qu'il soit dédié à la survie.

Une personne qui est moins happée par le chaos de la survie quotidienne, quand tout est précaire autour d'elle, a plus de chances et d'énergie pour penser rechercher un emploi. Plus une personne a les conditions pour stabiliser ses besoins de base (assez d'argent, un logement, un accompagnement ou un petit cercle social qui peut encourager), plus cela lui permet d'aspirer à des projets, comme l'emploi, les études ou l'apprentissage d'un artisanat par exemple. (S17)

Il s'agit d'offrir les conditions optimales permettant au citoyen une pleine participation économique et sociale, puisque les données récoltées indiquent clairement que peu importe le public, une personne stabilisée au niveau du logement tend à vouloir 1- assurer son autonomie de façon digne et ; 2- contribuer à aider son prochain, ses enfants, sa famille, ses voisin·es, ses ami·es.

Actuellement, les bénéficiaires du logement social et communautaire ne correspondent pas exactement à ceux qui pourraient être touchés par de nouveaux investissements ni à ceux dont les besoins actuels grandissants pourraient le justifier, mais qui tendent à ne pas être rejoints.

Nous pensons qu'il est pertinent de porter une attention particulière aux caractéristiques des logements identifiées à la section 5.2, et tout particulièrement si on veut trouver comment répondre aux besoins d'un public spécifique. Porter une attention à ces caractéristiques est une façon d'assurer un effet social et économique maximal aux logements qui sont octroyés.

8.1.1 Limites

Certaines limites ont été identifiées au volet social de la présente étude, en premier lieu la petite ampleur de l'échantillon. Or, la qualité des intervenant·es rencontrés et le fait d'avoir mis l'accent sur la donnée terrain ont permis de valoriser l'intelligence collective et d'obtenir des résultats novateurs malgré la portée exploratoire et le format compact de l'étude.

Rappelons aussi que l'analyse effectuée constitue une interprétation des perceptions individuelles, professionnelles et personnelles, des personnes consultées. L'enquête a révélé des besoins plus particuliers en informations, entre autres parce que la littérature n'est pas riche en données spécifiques au logement pour certains publics, par exemple pour les personnes issues de la diversité sexuelle et de genre. Des recherches futures doivent se pencher sur chacun des différents publics. Des recherches futures doivent également se pencher avec plus d'attention sur les rapports de corrélation et de cause à effet entre les différents phénomènes observés par les répondant·es, qui sont rapportés ici.

Si la présente démarche s'inscrit dans une perspective intersectionnelle, **pour vraiment pouvoir la qualifier comme telle, une vraie analyse différenciée devrait être réalisée dans un second temps par des personnes spécialisées sur ces questions.** Dans la présente étude, la perspective intersectionnelle a servi à orienter des catégories sociales, mais elle n'a pas été utilisée comme cadre d'analyse. Une telle approche aurait impliqué d'aborder comment au niveau systémique, les rapports de pouvoir influencent la réalité locative au Québec (hétérocispatriarcat,

colonialisme, capitalisme). Par ailleurs, si la démarche se veut une ébauche de perspective EDI, dans une telle perspective, on se questionnerait sur l'accès au logement pour tous·tes - ce qui suppose mettre en lumière qui accapare les logements disponibles sur le territoire visé -, puis à savoir comment réduire l'écart pour tous les groupes autres que ceux qui s'accaparent déjà les ressources collectives. La présente étude se positionne de manière à pouvoir servir de base exploratoire à une telle analyse intersectionnelle ou encore à une planification EDI.

La présente étude n'a pas pu documenter les aspects macroscopiques ou davantage liés au domaine du travail. Certaines données indiquent un **lien entre le logement abordable et la disponibilité de la main-d'œuvre**. Une étude se penchant plus spécifiquement sur la perception des acteurs économiques (représentant·es de l'industrie, SDC, ministères, chambres de commerce) pourrait apporter une contribution complémentaire importante à la présente étude.

8.1.2 Perspectives

Le volet qualitatif de la présente étude a permis d'aller chercher à la source de l'information sur les effets sociaux des investissements dans le logement social et communautaire. Elle a aussi permis d'identifier des informations importantes permettant de mieux comprendre comment se déploient les effets sociaux dans cet écosystème.

La grande richesse documentaire générée par la présente étude a été exploitée pour répondre aux besoins du mandat en cours. De nombreux approfondissements pourraient en découler et les prochains mandats d'analyse pourront bénéficier du travail déjà réalisé avec ces sources. Le dossier numérique contenant la documentation et le registre de classement des références pourrait servir de base à une revue de littérature plus exhaustive, apportant des approfondissements à l'étude et des pistes susceptibles de guider la réflexion sur l'orientation du financement et de son encadrement.

8.2 À propos des impacts économiques

Le volet économique de l'étude examine les impacts économiques des dépenses et investissements de la SHQ pour 2018 et 2024, couvrant trois volets principaux : les dépenses de fonctionnement et appuis aux organismes, les investissements en construction résidentielle et les aides à la personne.

8.2.1 Dépenses de fonctionnement et appui aux organismes

En 2018, les dépenses de fonctionnement et de soutien aux organismes de la SHQ se sont élevées à 458,4 M\$, générant 4 701 emplois (années-personnes) et une contribution au PIB

de 355,5 M\$ (77,6% des dépenses). En 2024, ces dépenses ont augmenté à 550,7 M\$, maintenant 4 527 emplois (-3,7%) et contribuant au PIB à hauteur de 543,6 M\$, soit 98,7% des dépenses (+52,9% par rapport à 2018). La structure des emplois se compose majoritairement de salariés (95%), et ces dépenses sont jugées efficaces, car générant peu de fuites économiques. Les recettes fiscales et parafiscales générées sont passées de 109,1 M\$ en 2018 (23,8% des dépenses) à 176,9 M\$ en 2024 (32,1%).

8.2.2 Investissements en construction résidentielle, adaptation et rénovation

Les investissements en construction résidentielle, adaptation et rénovation soutenus par la SHQ ont connu une croissance majeure. En 2018, des contributions de 265,5 M\$ ont généré 877 M\$²² d'investissements totaux, maintenant 8 015 emplois et apportant 537,2 M\$ au PIB. En 2024, ces contributions ont atteint 885,5 M\$, générant 2 787,7 M\$ d'investissements, 18 119 emplois (+126%) et 1,6 G\$ de PIB. Ces investissements bénéficient d'un fort effet multiplicateur (1,82) et génèrent des retours fiscaux importants : 514,2 M\$ en 2024 (58% des dépenses).

8.2.3 Aides à la personne

Les aides à la personne, totalisant 194,7 M\$ en 2018 et 367,6 M\$ en 2024 (+88,7%), ont permis de soutenir 1 372 emplois en 2018 et 1 846 en 2024 (+34,5%). Ces aides augmentent la consommation des ménages dans divers secteurs tels que l'alimentation, les médicaments et l'entretien de véhicules. Toutefois, en raison des importations associées à ces consommations, les retombées économiques directes et indirectes représentent respectivement 120,7 M\$ (62% des dépenses) en 2018 et 222,6 M\$ (60,6%) en 2024. Les recettes fiscales ont doublé sur la période, atteignant 80,5 M\$ en 2024, soit 21,9% des dépenses engagées.

8.2.4 Impacts globaux et effet multiplicateur

En 2024, les apports de la SHQ, totalisant 1,8 G\$, ont contribué à 2,4 G\$ du PIB québécois (multiplicateur global de 1,32) et soutenu 26 588 emplois, dont 65,4% liés à la construction résidentielle. Les retours fiscaux et parafiscaux pour les gouvernements s'élèvent à 771,5 M\$ (42,8% des dépenses). Le volet de la construction montre le meilleur rendement fiscal, avec un taux de couverture de 58,1%.

8.2.5 Comparaison avec d'autres études

Les résultats de l'étude situent les effets économiques des interventions de la SHQ dans une plage comparable à d'autres analyses sur le logement social, bien que les multiplicateurs soient légèrement inférieurs en raison de facteurs contextuels, comme les importations et la structure économique. La SHQ génère environ 15 emplois par tranche de 1 M\$ investi, un ratio cohérent avec les études comparables.

De façon générale, l'étude démontre que les investissements dans les programmes de construction, amélioration et adaptation de domicile génèrent des effets plus importants en termes de PIB, d'emplois et de recettes fiscales que les autres formes d'intervention. Ces effets ne doivent pas obscurcir les effets bénéfiques qu'ont les autres postes de dépenses et d'investissements, notamment à travers les effets sociaux qu'ils peuvent générer. Néanmoins, d'un point de vue de retombées monétaires, les investissements en construction, amélioration et adaptation sont ceux qui permettent de déployer les plus grands impacts tangibles au niveau économique.

8.2.6 Importance des économies publiques sur d'autres programmes

Nos estimations ont évalué au moins 354 M\$ d'économie publique liées aux effets préventifs du logement social et communautaire sur les personnes qui les habitent. Ces résultats montrent l'interrelation entre le maintien et le développement d'un parc de logement social et communautaire adapté aux réalités de leurs résidents et le recours à des programmes publics réparateurs d'enjeux sociaux.

8.2.7 Un investissement positif pour l'État

En somme, notre évaluation montre que les dépenses et investissements de la SHQ, en plus de générer de l'emploi et de contribuer au PIB, représentent un choix avantageux pour les dépenses publiques, surtout en termes de logement social et communautaire. Chaque dollar investi dans les programmes de construction de logement social et communautaire génère 0,55 \$ en retombées fiscales et parafiscales. De plus, le parc de logement existant génère des économies de l'ordre de 354 M\$ par année en programmes publics divers. Ainsi, nous avons identifié que pour l'exercice 2023-2024, les investissements et dépenses auprès du logement communautaire de la SHQ ont permis de dégager, pour les différents paliers de gouvernement, 162,1 M\$ en retombées positives nettes des dépenses de programmes.

²² Cette somme inclut 373,6 M\$ des programmes dédiés à la construction de logement social et communautaire.

8.3 Vers une mobilisation générale de l'écosystème ?

L'idée selon laquelle une importante transformation du marché de l'habitation est souhaitable fait consensus chez les participant·es à la présente étude. Cette position fait écho à la littérature :

Un parc de logements hors marché abondant et attrayant constituerait un rempart contre les sévices matériels et sociaux des crises économiques, et son absence mine la résilience de nos municipalités et territoires. Il s'agit également d'une opportunité [...] de soutenir la vitalité économique de façon durable et constructive. La question du logement est déterminante quant à la qualité et la vitalité de la société elle-même.

La création et la disponibilité d'unités soustraites à la spéculation sont appelées à jouer un effet structurant dans le marché résidentiel en offrant une saine concurrence au secteur privé (Vivre en Ville 2023, p. 45).

Or, les répondant·es ont aussi observé un momentum positif, alors que, plus que jamais, « les élus sont intéressés et impliqués », notamment au niveau municipal.

Nous espérons sincèrement que le travail réalisé dans ces pages contribue concrètement à la mise en œuvre et/ou à l'adaptation de programmes et de projets où se verront amplifiés – parce que mieux compris – les impacts économiques et sociaux positifs des investissements dans le logement social et communautaire. Ces impacts bénéfiques pour les personnes, les familles et les communautés contribuent directement à renforcer la résilience générale du tissu social québécois face aux changements socio-économiques actuels et à venir.

Bibliographie

Agence de la santé publique du Canada. (2016). Note de synthèse. Le fardeau économique direct des inégalités socioéconomiques en matière de santé au Canada : Analyse des coûts des soins de santé selon le revenu. *Promotion de la santé et prévention des maladies chroniques au Canada : Recherche, politiques et pratiques (la Revue PSPMC)*, 36(6), 134-135. <https://www.canada.ca/content/dam/phac-aspc/migration/phac-aspc/publicat/hpcdp-pspmc/36-6/assets/pdf/ar-03-fra.pdf>

Agence QMI. (2015, 26 janvier). *Transport ambulancier : Faut-il faire payer les aînés ?* Le Journal de Québec. <https://www.journaldequebec.com/2015/01/26/transport-ambulancier-faut-il-faire-payer-les-aines>

Agence QMI. (2016, 30 juin). *Déménagement du 1er juillet : 60 000 tonnes de déchets au bord de la rue.* Le Journal de Montréal. <https://www.journaldemontreal.com/2016/06/30/demenagement-du-1er-juillet-60-000-tonnes-de-dechets-au-bord-de-la-rue>

Buzzelli, M. D. (2009). *Is it possible to measure the value of social housing?* [Rapport]. Canadian Policy Research Networks. https://www.cubiq.ribg.gouv.qc.ca/notice?id=p%3A%3Ausmarcdef_0001228271&locale=fr

Culhane, D. P., Metraux, S. et Hadley, T. (2001). The Impact of Supportive Housing for Homeless People with Severe Mental Illness on the Utilization of the Public Health, Corrections, and Emergency Shelter Systems : The New York-New York Initiative. *Housing Policy Debate*, 13(1), 1-47. https://www.researchgate.net/publication/228638508_The_Impact_of_Supportive_Housing_for_Homeless_People_with_Severe_Mental_Illness_on_the_Utilization_of_the_Public_Health_Corrections_and_Emergency_Shelter_Systems_The_New_York-New_York_Initiative

CQCH et Firme de sondage Léger. (2022). *Enquête socioéconomique sur le profil des membres de coopérative d'habitation 2022* [Enquête]. Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH). https://cooperativehabitation.coop/wp-content/uploads/2024/01/CQCH_Enquete_Socioeconomique_WEB_sans-annee.pdf

Deloitte. (2023, 27 novembre). *The Impact of Community Housing on Productivity* [Présentation PowerPoint]. Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) et Housing Partnership Canada. https://chra-achru.ca/wp-content/uploads/2023/11/Community-Housing-and-Productivity-Study_final.pdf

Dufaud, M. et Houle, J. (Interloge) (2023). *Évaluation des retombées d'Interloge par ses résidents* [Rapport]. Chaire de recherche sur la réduction des inégalités sociales de santé (Université du Québec à Montréal). <https://interloge.org/wp-content/uploads/2024/03/Evaluation-de-limpact-dInterloge-sur-ses-locataires.pdf>

Econsult Corporation. (2007, janvier). *Assessing the Economic Benefits of Public Housing* [Rapport final]. The Council of Large Public Housing Authorities. https://clpha.org/sites/default/files/documents/EconsultFinalReport2007_2.pdf

Femmes et logement communautaire. (2019). [Dossier]. Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH). https://rqoh.com/wp-content/uploads/2019/09/dossier-femmes_et_logement_communautaire.pdf

FHCQ. (2025). *Accueil.* Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ). <https://fhcq.coop/fr>

FOHM. (2023). *Qu'est-ce qu'un OSBL d'habitation ?* Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM). <https://fohm.org/osblh-definition/>

FOHM, RQOH, FOHBGI, CQCH, FHCQ, FRAPRU, AGRTQ et Caisse d'économie solidaire. (2024). *Rapport des Journées d'étude – perspectives internationales sur le logement social et communautaire tenues les 29 et 30 mai 2024* [Rapport]. Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM). https://fohmquebec-my.sharepoint.com/personal/communications_fohm_org/

FRAPRU. *Dossier noir : Femmes, logement et pauvreté* (5e éd.). (2019). Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2019/03/DNFemmes2019.pdf>

FRAPRU. *Dossier noir : Logement et pauvreté au Québec* (8e éd.). (2023). Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/DossierNoirFRAPRU2023.pdf>

Gougeon, P., Faucher, G., Waji, O., Ruscio, C. et Fahey, R. (2023, 13 septembre). *État de situation et analyse d'impact des programmes de prévention et de lutte contre l'itinérance au Québec sur les municipalités* [Rapport final]. Union des municipalités du Québec (UMQ). <https://umq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/umq-itinerance-rapport-finalvrev.pdf>

Gusmano, M. K., Rodwin, V. G. et Weisz, D. (2018). Medicare Beneficiaries Living In Housing With Supportive Services Experienced Lower Hospital Use Than Others. *Health Affairs*, 37(10), 1562-1569. <https://doi.org/10.1377/hlthaff.2018.0070>

Institut de la statistique du Québec. (2024, mai). *Le bilan démographique du Québec. Édition 2024* [Bilan]. Gouvernement du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/bilan-demographique-quebec-edition-2024.pdf>

Institut de la statistique du Québec. (2024, 31 octobre). *Proportion de la population vivant dans un logement social et communautaire selon certaines caractéristiques sociodémographiques, ménages et personnes, Québec, 2018, 2021 et 2022* [Document Excel]. Gouvernement du Québec. https://statistique.quebec.ca/fr/document/logement-social-abordable/tableau/proportion-population-vivant-logement-social-abordable-caracteristiques-sociodemographiques-menages-personnes#tri_pivot1=5

Institut de la statistique du Québec. (2022, 5 décembre). *La pratique du bénévolat au Québec en 2018*. Gouvernement du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/produit/publication/pratique-benevolat-quebec-2018>

Jobin, L. (2012). *La santé et ses déterminants : Mieux comprendre pour mieux agir* [Document]. Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS), Gouvernement du Québec. <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2011/11-202-06.pdf>

Laflamme, V., St-Cyr, M., Coulombe, A., Castonguay, A., Turgeon, S., Viannay, P., Côté, M., Action-Habitation, Groupe de ressources techniques, Guillaume, G., Trou, M., Audet, M.-L., Côté, M.-E., Landriault-Dupont, É., Béland, M.-N., Duchesne, M.-È., Rainville, C., Dionne, N., Carrier P., C.-O., Rocray, A.,... Vallières, É. (2025, 3 mars). *Îlot Dorchester : Fâcheuse confusion autour de la définition du logement social*. Le Soleil. <https://www.lesoleil.com/opinions/point-de-vue/2025/03/03/ilot-dorchester-facheuse-confusion-autour-de-la-definition-du-logement-social-KERO4GJDK5AOPIQ5GTB3GQH3C4/>

Lagacé, F. (2024). *Le logement social et communautaire au Québec*. Zoom société, Institut de la statistique du Québec, 3, 1-13. <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/logement-social-abordable-quebec.pdf>

Les femmes changent le visage des HLM ! (2024, 7 mars). Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ). <https://www.flhlmq.com/fr/article/les-femmes-changent-le-visage-des-hlm>

Markovich, J. (2019). *Conférence nationale sur le logement* [Rapport 2018]. Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Gouvernement du Canada. https://publications.gc.ca/collections/collection_2019/schl-cmhc/NH15-842-2019-fra.pdf

Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2023, 30 mars). *Santé et bien-être des personnes LGBTQ+*. Gouvernement du Québec. <https://www.msss.gouv.qc.ca/professionnels/sante-et-bien-etre-selon-le-sexe/sante-bien-etre-personnes-lgbtq/diversite-sexuelle-pluralite-genres/#:~:text=Au%20fil%20du%20temps%2C%20des,sexuelle%20et%20les%20jeunes%20trans.>

Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2025). *Comptes de la santé et de services sociaux, 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025* [Document]. Gouvernement du Québec. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/sante-services-sociaux/publications-adm/rapport/RA_24-614-01W_MSSS.pdf

Nadash, P., Cohen, M. A., Tavares, J. et Miller, E. A. (2021). The impact of health-related supports in senior housing on ambulance transfers and visits to emergency departments : The Right Care, Right Place, Right Time Project. *Health Services Research*, 56(4), 731-739. <https://doi.org/10.1111/1475-6773.13640>

Régie de l'assurance maladie du Québec. (2024). *Données sur les programmes administrés par la RAMQ*. Gouvernement du Québec. <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrJoiMml2O-GEzNDgtZjFjMS00NzVklWlWNTktMzBhZTYwNzlkYTZmliwid-CI6ljA2NGJmMGJmLTQ5NTAtNDE4OC04MDYxLTY3MWU2O-DcxMjc5MJC9>

RQOH. (2025). *Accueil*. Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH). <https://rqoh.com/>

SCHL. (2023, octobre). *Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : Taux d'inoccupation* [Document Excel]. Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/enquete-sur-les-logements-locatifs-centres-urbains-taux-dinoccupation>

SCHL. (2025). *Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Besoins impérieux en matière de logement (indicateurs et données sur le logement fondés sur les données du recensement et de l'ENM)*. Gouvernement du Canada. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/CoreHousingNeedMethodology>

SHQ. (2013). *Supplément. Étude sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec* [Rapport-synthèse]. Gouvernement du Québec. <https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022924.pdf>

Statistique Canada. (2016, 8 décembre). *Difficulté liée à l'accès aux services de soins de santé au Canada*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/82-624-x/2016001/article/14683-fra.htm>

Statistique Canada. (2025, 15 avril). *2018 Enquête sociale générale (Cycle 33) : Le don, le bénévolat et la participation documentation sur le fichier de microdonnées à grande diffusion et guide de l'utilisateur*. Gouvernement du Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/catalogue/45250011>

Tsai, J., Szymkowiak, D. et Iheanacho, T. (2022). Psychopharmacoepidemiology of antidepressant medications among homeless and unstably housed service users in the Veterans Affairs healthcare system. *Human Psychopharmacology: Clinical and Experimental*, 37(4), e2829. <https://doi.org/10.1002/hup.2829>

Vernel, Q. (2025). La famille choisie. *Cité Coop*, 13(23), 18-20. https://cdn.fhcq.coop/uploads/PDF/3808_Magazine_Cit%C3%A9Coop_Printemps%202025_vF_low%20res.pdf

Vivre en Ville. (2025). *Portes ouvertes: Pour une sortie de crise durable en habitation. Collection l'Index* (2e éd.). Vivre en Ville. https://carrefour.vivreenville.org/storage/app/media/publications/Ouvrages/Portes%20ouvertes/vev_portes-ouvertes_publication_maj_avril2025_web.pdf.pdf

Wiele Nobert, G. V. et Posca, J. (2023, 19 décembre). Logement et immigration : *Attention aux raccourcis*. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS). <https://iris-recherche.qc.ca/blogue/logement/crise-logement-immigration/>

Woods, S. (2025, 11 février). *Les coopératives d'habitation, une forme d'habitation méconnue du marché locatif*. Le Devoir. <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/840769/idees-cooperatives-habitation-forme-habitation-meconnue-marche-locatif>

Woodhall-Melnik, J. R. et Dunn, J. R. (2016). A systematic review of outcomes associated with participation in Housing First programs. *Housing Studies*, 31(3), 287-304. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1080816>

Annexe A | Estimation des économies pour l'État des effets sociaux

Indicateur 1.1 Diminution du nombre d'hospitalisations

Une étude de Gusmano et al. (2018) a identifié que les personnes vivant dans des habitations abordables assorties de services communautaires consomment moins les services de santé. En particulier, elles subissent 32 % moins d'hospitalisations que celles résidant dans d'autres types d'habitations.

À partir des ratios de l'Institut de la Statistique du Québec (2024), nous estimons que 73 190 personnes de 65 ans et plus vivent dans les logements financés par la SHQ. Ainsi, cela permettrait d'éviter au moins **23 420 hospitalisations**²³.

Selon les données de la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ) (2025), une journée d'hospitalisation coûte en moyenne **1 369 \$** pour l'État. Ainsi, **la réduction des hospitalisations entraîne une économie annuelle de l'ordre de 32 061 980 \$ pour l'État.**

	Valeur
Type de personnes touchées	Personnes de 65 ans et plus
Nombre de personnes touchées	73 190
Taux de l'effet	-32 %
Total des interventions évitées	23 420
Coût moyen par intervention	1 369 \$
Coûts totaux évités	32 061 980 \$

Indicateur 1.2 Diminution du nombre de transports ambulatoires

Une étude de Nadash et al. (2021) a démontré que l'accès à des habitations pour aînés offrant des services communautaires entraîne une diminution de 18,2 % des transports ambulanciers.

Selon les des données démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (2024), nous estimons que **73 190**

personnes de 65 ans et plus résident dans des logements financés par la SHQ. En moyenne, 25 % de cette population requiert un transport ambulancier par année (Agence QMI, 2015), ce qui représente environ **18 297 interventions potentielles.**

En appliquant l'effet de prévention pour 18,2 % d'entre-elle, cela permettrait d'éviter un total de 3 330 interventions en transports ambulanciers. D'après les données du Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) (2025), un transport ambulancier coûte en moyenne **1 375,55 \$** pour l'État. Ainsi, **les transports évités représentent une économie annuelle de 4 580 781 \$ pour l'État.**

²³ Statistique Canada estime qu'entre 2004 et 2006 (étude de 2015), 20,3 % des personnes de 65 ans et plus de l'Ontario ont été hospitalisées pour une moyenne de 10,1 journées, soit une moyenne de 2,05 jours d'hospitalisation pour l'ensemble de la population de 65 ans et plus sur la période ou 1,025 journée par année. À défaut d'avoir une évaluation plus récente pour le Québec, nous utilisons l'estimation de 1,0 journée d'hospitalisation en moyenne par personne de 65 ans et plus.

Valeur	
Type de personnes touchées	Personnes de 65 ans et plus
Nombre de personnes touchées	18 297
Taux de l'effet	-18,2 %
Total des interventions évitées	3 330
Coût moyen par intervention	1 375,55 \$
Coûts totaux évités	4 580 781 \$

Indicateur 2.1 Augmentation de l'engagement communautaire et du bénévolat

D'après les données de l'Institut de la statistique du Québec (2022), 76,7 % des Québécois et Québécoises s'engagent dans du bénévolat formel ou informel, avec une moyenne annuelle de **188,87 heures par bénévole**.

En extrapolant aux résidents des logements sociaux et communautaires financés par la SHQ, nous estimons que **193 744 locataires** effectuent du bénévolat.

À partir des données de l'Enquête sociale générale de Statistique Canada (2021), nous avons estimé par régression linéaire que les personnes vivant dans un logement subventionné ont **6 % plus de chances** d'avoir fait du bénévolat dans la dernière année. Cette proportion représente l'équivalent de **8 987 bénévoles supplémentaires**.

Sous l'hypothèse que la valeur d'une heure bénévole équivaut au salaire minimum de 15,75 \$/heure, **les 1 692 638 heures de bénévolat supplémentaires générées par ces résidents représentent une contribution estimée à 26 610 507 \$ pour les organismes bénéficiaires**.

Valeur	
Type de personnes touchées	76,7 % des personnes
Nombre de personnes touchées	149 791
Taux de l'effet	+ 6 % de chances de faire du bénévolat
Total des interventions évitées	1 692 638
Coût moyen par intervention	15,75 \$
Coûts totaux évités	26 610 507 \$

Indicateur 2.2 Diminution des risques d'itinérance

Une étude de Woodhall-Melnik et Dunn (2016) démontre que les programmes d'accès à un logement destinés aux personnes en situation d'itinérance ou à risque d'itinérance affichent **un taux de succès de 41 %**.

À partir de statistiques publiées dans l'article de Lagacé (2024) pour l'Institut de la statistique du Québec, nous estimons que 21,3 % des résidents des logements financés par la SHQ ont déjà connu une période d'itinérance (18,3 %) ou d'itinérance cachée (3,3 %), soit environ **25 600 personnes**.

En appliquant le taux de succès de 41 %, nous estimons que les logements subventionnés ont permis d'éviter durablement l'itinérance pour 10 496 personnes.

Par ailleurs, une étude de Gougeon et al. (2023) de la firme AppEco évalue que le coût social annuel (coût annuel pour la société) d'une personne vivant dans la rue est de **72 521 \$**, tandis que celui d'une personne à risque d'itinérance mais logée en permanence est de **65 193 \$**. Lorsqu'on exclut les coûts de logement pour cette dernière, l'économie nette

pour la société est de **25 548 \$ par personne**.

Ainsi, **en logeant durablement 10 496 personnes à risque d'itinérance, les logements financés par la SHQ génèrent une économie annuelle estimée à 268 151 808 \$.**

Valeur	
Type de personnes touchées	Personnes à risque d'itinérance
Nombre de personnes touchées	25 600
Taux de l'effet	41 %
Total des interventions évitées	10 496
Coût moyen par intervention	25 548 \$
Coûts totaux évités	268 151 808 \$

À partir d'une évaluation de Statistique Canada (2016), 8,0% des Canadiens se considèrent insatisfaits en matière d'accès aux services de santé. Extrapolé sur les résidents des projets financés par la SHQ, cela représente **20 208 personnes**.

Une étude de Culhane et al. (2001) réalisée aux États-Unis démontre que l'accès à un logement stable peut augmenter jusqu'à **32%** les chances d'obtenir des soins de santé adéquats.

Par ailleurs, selon un rapport de l'Agence de la santé publique du Canada (2016), les inégalités d'accès aux soins de santé engendrent un coût collectif de 6,2 milliards de dollars au Canada, soit environ **2 205 \$ par personne**.

Ainsi, si 32% des 20 208 résidents insatisfaits de leur accès aux soins bénéficient d'une amélioration grâce à leur logement stable, cela représente **6 467 personnes mieux prises en charge. En appliquant le coût moyen des inégalités en santé, cette amélioration permettrait une économie annuelle estimée à 14 258 765 \$ en soins de santé.**

Indicateur 3.1 Plus d'accès à des soins de santé primaire

Valeur	
Type de personnes touchées	8% des locataires
Nombre de personnes touchées	20 208
Taux de l'effet	32 %
Total des interventions évitées	6 467
Coût moyen par intervention	2 205 \$
Coûts totaux évités	14 258 765 \$

Indicateur 4.1 Diminution des ordonnances de médicaments liés aux troubles anxieux

Une étude américaine de Tsai et al. (2021) portant sur des populations en situation d'instabilité résidentielle démontre que l'accès à un logement stable réduit en moyenne de 7 % le nombre de personnes ayant recours aux anxiolytiques.

Appliquée aux résidents des logements financés par la SHQ,

cette statistique signifie que **1414 personnes** parmi 23 800 locataires en situation d'instabilité résidentielle évitent la consommation d'anxiolytiques grâce à une meilleure stabilité résidentielle.

Selon les données de la RAMQ (2025), les prescriptions d'anxiolytiques auprès des personnes adhérentes à la RAMQ coûtent en moyenne **192 \$ par an par patient**.

Ainsi, **pour les 1 414 personnes évitant la prise d'anxiolytiques, la RAMQ économise annuellement 319 872 \$ en remboursements de médicaments.**

	Valeur
Type de personnes touchées	Personnes à risque d'être évincées
Nombre de personnes touchées	23 800
Taux de l'effet	7 %
Total des interventions évitées	1 414
Coût moyen par intervention	192 \$
Coûts totaux évités	319 872 \$

Indicateur 4.2 Diminution de la gestion des matières résiduelles liées aux déménagements excessifs

Selon l'Agence QMI (2016), les services municipaux de la Ville de Montréal estiment qu'un déménagement génère en moyenne **600 kg de déchets**. Par ailleurs, environ **1 ménage sur 10** déménage chaque année.

Grâce à la stabilité offerte par les logements sociaux et communautaires, nous estimons que **12 029 ménages** évitent un déménagement annuel. Ainsi, cette stabilité permet de réduire d'environ **7 217,4 tonnes** la quantité de déchets générés par les déménagements évités.

À un **coût moyen de 123,70 \$/tonne** pour le traitement des déchets domestiques, selon la Communauté métropolitaine de Montréal, **ces déménagements évités représentent une économie de 892 807 \$ pour les municipalités du Québec.**

	Valeur
Type de personnes touchées	Personnes à risque d'être évincées
Nombre de personnes touchées	12 029
Taux de l'effet	600 kg/ménage
Total des interventions évitées	7 217,4 tonnes
Coût moyen par intervention	123,70 \$
Coûts totaux évités	892 807 \$

Annexe B | Liste des personnes consultées par entretien ou sondage

Tableau synthèse des personnes consultées

ID	Personne	Fonction, Organisation	Public concerné
C1	Chantal Bisson	Agente de développement, TNDCDC	Général - Gestion
C2	Équipe de solidarité urbaine	Architecture Sans Frontières Québec (ASFQ)	Itinérance
C3	Anonyme	Regroupement québécois des Offices d'habitation (RQOH)	Général - Gestion
R1	Anonyme	Chercheur	Personnes âgées
R2	Anonyme	Société d'habitation des communautés noires (SHCN)	Communautés noires et/ou racisées
R3	Nancy Larente	Coordonnatrice et cheffe du soutien communautaire, Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal (FOHM)	Santé mentale, toxicomanie, pauvreté / Général - intervention
R4	Anonyme	Expert en développement immobilier social, Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)	Général - Gestion GRT
R5	Anonyme	Directrice générale, Organisme de soutien aux femmes immigrantes de Montréal	Femmes / Immigration / Personnes racisées
R6	Martin Lalonde	Agent de défense collective des droits / Habitation et Vie municipale, Ex aequo	Personnes avec limitations fonctionnelles
R7	Sally Richmond	Directrice exécutive, Logifem	Femmes / Anglophones
R8	Anonyme	Organisatrice communautaire, FRAPRU	Personnes en situation de pauvreté
R9	Hannah Brais	Responsable de la recherche, Mission Old Brewery	Personnes en situation d'itinérance
R10	Luis-Carlos Cuasquer	Directeur général, PAS de la rue	Personnes en situation d'itinérance
R11	Ron Rayside	Architecte fondateur, Rayside Labossière	Publics vulnérables
R12	Marie Poirier	Architecte, directrice générale et chargée de projet principale en logement social, Rayside Labossière	Publics vulnérables
R13	Vincent Brossard	Directeur des opérations, L'UTILE	Étudiants
R14	Anonyme	Technicienne répartition, Couronne nord de Montréal, SHQ	Personnes en situation de pauvreté
R15	Anonyme	Gestionnaire de logements, Projets Autochtones du Québec (PAQ)	Personnes des Premières Nations et Inuit
R16	Anonyme	Étudiant au doctorat et personne trans et de la diversité	Personnes de la diversité sexuelle et de genre, personnes de la diversité capacitaire (neurodiversité)
G1	Groupe de discussion	4 membres résidents-tes de coopératives d'habitation	Général - Coopératives

S1	Non mentionné	Direction des services de soutien en logement, Mission Old Brewery	Personnes en situation d'itinérance
S2	Non mentionné	Non mentionné, Action-Réinsertion/ Le Sac à dos	Personnes en situation d'itinérance
S3	Non mentionné	Non mentionné, Maison Lyse-Beauchamp	Itinérance, dépendance, santé mentale
S4	Non mentionné	Les Habitations Paul-Pratt	Personnes âgées
S5	Non mentionné	Entrée chez soi Brome-Missisquoi	Personne avec des enjeux de santé mentale
S6	Non mentionné	Non mentionné, ACHIM	Général – Intervention de milieu
S7	Non mentionné	Non mentionné, Société Logique	Spécialiste – Accessibilité universelle
S8	Non mentionné	Administrateur, Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention milieu, Gestion des 3 Pignons	Général - OBNL
S9	Non mentionné	Commis de recherche et planification, Accueil Bonneau	Personnes en situation d'itinérance
S10	Non mentionné	Non mentionné, CQCH	Général – Coopératives
S11	Non mentionné	Non mentionné, Interloge	Général - OBNL
S12 à S15	Non mentionné	Non mentionné, Non mentionné	Général

Annexe C | Informations spécifiques par public

La présente étude a porté sur les aspects transversaux des effets du logement social et communautaire communs à plusieurs publics. Chaque public présenté pourrait faire l'objet d'une étude à part entière ; ça n'était pas le mandat de les couvrir de façon exhaustive. Dans la présente annexe sont rassemblées les informations spécifiques de chacun de ces publics qui ont été rapportées par les répondant-es, les partenaires ou par la littérature consultée et qui peuvent servir de base à une enquête ultérieure.

La grille de recherche initiale prévoyait de s'intéresser aux publics identifiés dans la première partie de l'étude, à savoir : les personnes en situation d'itinérance ou à risque de l'être ; les personnes toxicomanes ; celles vivant avec des troubles de santé physique ou une limitation fonctionnelle ; celles vivant avec des troubles de santé mentale, les personnes âgées ; les femmes ; les enfants et les familles ; les personnes de la diversité sexuelle et de genre ; les personnes des communautés noires ou racisées ; les personnes des Premières Nations et Inuit et les personnes immigrantes.

Trois autres publics ont été identifiés au cours du processus d'enquête : les étudiants-es, les personnes de la neurodiversité et les jeunes nouvellement majeurs quittant les Centres jeunesse de la DPJ. D'autres sont certainement à découvrir par les collectes de données ultérieures.

Personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir

L'itinérance visible est en hausse marquée partout au Québec, ce qui laisse présumer que l'itinérance invisible connaît elle aussi une forte progression (Vivre en Ville 2023, p. 10).

L'absence de domicile fixe définit ce public caractérisé par un « combat au quotidien » pour manger ou se déplacer, ainsi que par un faible réseau de soutien naturel et un contact limité, voire nul, avec la famille (R10). « *Des gens qui sont déjà vraiment dans la pauvreté, souvent c'est dans des familles qui vivent dans la pauvreté. Quelqu'un tombe en itinérance, il n'y a pas un divan chez quelqu'un où tu peux te mettre pendant deux semaines.* » (R9)

Si leur réseau de soutien est prêt à aider sur le court terme, ça n'est pas le cas pour le long terme : « *Si tu as besoin de 20 piastres pour mardi, ça c'est correct, mais de passer trois semaines chez nous à manger notre bouffe, pas sûr.* » (R9)

Il y a des gens qui ont perdu le contact, par exemple, avec leur famille. C'est-à-dire que leur famille ne voulait plus leur parler. Des fois,

c'est un ensemble de choix de vie pour certains, mais des fois, c'est le simple fait d'être à la rue. [...] Certaines personnes, en ayant un logement, en redevenant un citoyen plus dans les normes, vont être réacceptées dans certaines familles. (R10)

Puisque « *l'expérience de l'itinérance est traumatisante pour les gens* » (R9), l'effet bénéfique d'un logement est évident et considérable pour ce public. Ces effets se font voir directement sur la sécurité physique, la stabilité et la réponse aux besoins de base, en plus de générer un sentiment de « relâchement » après le combat (R10). « *Ça peut leur faire du bien, ceux qui ont combattu toute leur vie. Je crois pas que c'est un souci de paresse : il y en a qui sont fatigués.* » (R10)

Au simple plan physique, le fait d'être à l'abri physiquement et d'avoir l'assurance de garder son corps à une température adéquate améliore la qualité de vie globale (S7), en particulier pour des personnes vieillissantes et/ou présentant des problèmes de santé.

Cette stabilisation et sécurisation permet aux personnes de s'occuper de leur santé physique et mentale et

d'avoir la disponibilité émotionnelle et les moyens de vivre moins au jour le jour, de faire des choix qui vont favoriser leur intégration, la santé globale et l'épanouissement personnel (meilleure routine quotidienne, alimentation, bénévolat, activités sociales, retour aux études ou au travail, meilleure estime de soi. (S14)

La vie en logement social a aussi des effets observables sur l'alimentation : la part incompressible du budget diminue, ce qui laisse plus de latitude pour faire de meilleurs choix alimentaires (S7). L'accès à un espace domestique fonctionnel permet de cuisiner et de mieux manger (S4). La subvention au logement (p. ex., PSL) est aussi importante pour augmenter les petits budgets mensuels et donc, globalement, la qualité de l'alimentation (S17).

Pour les personnes qui sortent de l'itinérance, le fait d'avoir un espace qui leur appartient permet de vivre un niveau de tranquillité qui n'est pas atteignable dans les institutions (S11). L'accès à une salle de bain privée, par exemple,

est nommé comme source de confort ; cette réelle intimité n'étant pas accessible en maison de chambre ou en refuge.

La présence d'un balcon est identifiée comme une caractéristique très importante pour ce public particulier. Il offre un sentiment de liberté (R10) que n'octroient pas d'autres milieux de vie comme le refuge, la maison de chambres ou encore la prison : « *Quand tu es en itinérance, la plupart du temps, si tu rentres, tu es dans un refuge. Ou si tu es quelqu'un qui a fait un séjour en prison, tu as la même chose : une cellule, une cour en arrière.* » (R10)

Les balcons sont des lieux de rencontre « *parce qu'ils communiquent avec les voisins à travers le balcon.* » (R10) Il semble que le balcon favorise notamment le vivre-ensemble entre personnes fumeuses et non fumeuses, considérant le respect de la réglementation non-fumeurs à l'intérieur : « *Tu invites quelqu'un, tu sais que si je peux, je vais pas aller fumer dans mon appartement.* » (R10)

On met beaucoup de restrictions quand on a un projet de logement. (...) C'est le balcon qui autorise ces gens-là à faire des choses que d'habitude tu as le droit de faire dans l'intérieur de ton logement, comme fumer. Qu'il y ait un balcon qui est important pour ces gens-là. (R10)

Dans ces milieux où on fournit un encadrement, **le quotidien permet à la personne d'acquérir des compétences de responsabilisation financière**. Sur le plan de l'intégration sociale, l'accès à une buanderie et donc à des vêtements propres évite les préjugés habituellement vécus par les sans-abris en raison de leur apparence. Avec la gestion d'un appartement, les populations apprennent **à reprendre leur pouvoir de citoyen perdu lors de l'exclusion de la société** (S7). Un logement sain et sécuritaire permet ainsi de se remettre sur ses pieds afin d'engager un processus de réparation et d'amélioration sur de nombreux plans de la vie (S11).

Il va pouvoir peut-être modérer sa consommation parce que maintenant, il voit sa famille. Il faut qu'il soit abstinent quand il les voit. Donc, cet impact-là d'une resocialisation va amener un cycle positif, qui peut amener vraiment beaucoup de choses. (R10)

La présence d'intervenant-es de milieu spécialisé-es est plus qu'essentielle pour ce public, qui a davantage besoin d'encadrement pour adopter les comportements et attitudes attendus d'un citoyen locataire. Les intervenant-es permettent donc d'assurer la cohésion sociale dans les milieux de vie (R10), d'où l'importance de l'accompagnement à long terme :

Un accompagnement peut durer six mois si la personne est engagée dans sa démarche, un plan d'accompagnement peut durer quatre ans, cinq ans avant d'avoir trouvé un logement. Puis, ça ne s'arrête pas là parce que si c'est un logement permanent, on continue l'accompagnement à l'extérieur. (R10)

Encore davantage que pour les personnes en situation de pauvreté en général, l'accès aux services est déterminant, mais difficile pour ce public. Le besoin de fournir des documents officiels à jour (un avis de cotisation ou des preuves de résidence depuis 1-2 ans sur le territoire) pour répondre à des règles bureaucratiques peu adaptées est un obstacle mentionné par les intervenant-es. (R3, S7)

Ce sont des personnes itinérantes. Donc, la difficulté de produire les documents. Il y a eu des bureaucrates qui nous ont demandé « il faut qu'ils nous donnent un bail, un ancien bail, leur avis de cotisation ». Ils n'ont pas ça, ils sont dans la rue, tu ne traînes pas un classeur quand tu es dans la rue. Ça rend l'accessibilité difficile. (R3)

Il faut aussi mentionner les effets directs des retards dans la livraison des logements et leurs conséquences majeures pour les personnes qui n'ont pas de maisons du tout, qui sont en attente et qui occupent en attendant les ressources d'urgence.

Le nombre de fois qu'on se fait dire qu'un chantier va être retardé d'un mois, ou finalement à l'arrondissement, ton dossier est bloqué un petit peu. Quand tout ça arrive, à chaque fois, ça vient de rajouter un mois de plus dans la rue à ces personnes-là. L'impact est direct. Ces gens-là n'ont pas de logement pendant un mois de plus, deux mois de plus. C'est des ressources d'urgence qui sont occupées par des gens qui étaient prêts. Parce qu'il faut savoir aussi que les personnes qui sont vraiment très maganées, elles ne vont pas tout de suite en appartement. Il y a d'abord un accompagnement pour les aider à acquérir les compétences d'être un locataire. (R12)

Parmi les personnes en situation d'itinérance ou à risque de l'être, certaines ont d'ailleurs des besoins distincts : celles qui vivent des problématiques de santé mentale, de toxicomanie, les personnes de la diversité sexuelle et de genre, les réfugié-es et immigrant-es, les personnes des Premières Nations et Inuit, ainsi que les personnes âgées.

Pour ce public complexe, la proximité des ressources et la qualité des partenariats avec d'autres ressources sont des éléments cruciaux pour assurer leur stabilisation et leur rétablissement. Ce public particulier présente des enjeux de suivis liés au croisement entre leur statut de sans-abri et les délais d'attente trop longs pour les ressources et services. (R3)

On les appelle trois, quatre, six mois, un an, deux ans plus tard. Ils sont perdus. On n'a plus accès à ces personnes-là parce qu'ils ne vont plus voir cet intervenant qui les a référés. Ils n'ont pas de téléphone ou accès à un courriel, Donc, l'instabilité des RH aussi est un autre facteur qui s'ajoute. (...) On peut faire 25 appels parce qu'on a perdu la trace de ces gens-là. (R3)

Par ailleurs, une relocalisation dans un logement loin des repères et ressources essentiels pourrait avoir pour effet d'accentuer les problèmes de ces personnes, en plus de rendre inefficace le soutien social déployé jusque-là.

Personnes vivant avec des troubles de santé mentale

Les caractéristiques propres au public des personnes vivant avec des troubles de santé mentale peuvent varier, avec des manifestations différentes selon la gravité et le type de condition (AECOM, 2013).

Le public des personnes vivant avec des troubles de santé mentale croise, au niveau des besoins, celui des personnes âgées et celui des personnes itinérantes. Dans le premier cas, cela est souvent dû à la détérioration des fonctions cognitives qui peuvent entraîner de la démence, par exemple (R3). Dans le deuxième cas, la santé mentale peut s'avérer être autant la cause ou la conséquence de l'itinérance, sans parler du traumatisme causé par le fait même de vivre cette situation (R9, R12).

Le contexte socio-économique actuel voit une augmentation de la précarité financière, qui a un impact par ricochet sur la capacité à payer le loyer, la nourriture, mais aussi les médicaments.

En ayant de moins en moins de logements à des prix décents, de plus en plus de personnes se retrouvent

à vivre de la précarité financière qu'ils ne vivaient pas avant puisque maintenant ils doivent faire des choix entre payer le loyer, s'alimenter, déceintement ou payer leur médication. C'est ainsi que la pauvreté, le logement et les troubles de santé mentale s'inter alimentent dans un cercle vicieux d'insécurité. (S7)

Les personnes vivant avec des enjeux de santé mentale sont souvent rassemblées par un même organisme et sous un même toit. Trois organisations répondantes au sondage²⁴ ont indiqué que ces dernières : « doivent se reconnaître une problématique en santé mentale » (S7) ou « vivent avec des enjeux de santé mentale importants » (S14). Vivre entre elles a donc pour effet que ces personnes : 1- peuvent ensemble bénéficier de services et de ressources ; 2- le milieu est compréhensif, tolérant et capable de générer une forme de « sécurisation » liée au partage d'une réalité commune. On mentionne aussi le désir de ne pas marginaliser davantage ce public : « Il y a des OSBL qui vont avoir une mission juste santé mentale, mais on ne veut pas non plus en arriver à faire des ghettos. » (R3).

Le principal enjeu mentionné par les répondant-es est le manque d'accès aux soins adéquats. En effet, dans certains cas, un réel soutien psychologique intensif par un-e spécialiste serait requis pour traiter adéquatement les personnes, par exemple lors de psychoses (R9). Même si certains soutiens et programmes sont accessibles, on observe une augmentation importante des besoins qui nécessite une réponse adéquate : « Sans une augmentation du financement conséquente, nous devons de plus en plus refuser des personnes ou bien les faire attendre, faute de pouvoir embaucher plus de personnel. » (S5) Il est donc nécessaire d'intégrer des filets de sécurité à long terme dans les services offerts à ce public spécifique (R6).

Au niveau des éléments perturbateurs ou déclencheurs des lieux où vivent des personnes fragiles au plan de la santé mentale, l'aspect de **l'insonorisation** est important. Lorsqu'une personne vit un passage plus difficile, porter attention à cette particularité peut éviter des conséquences négatives pour le vivre ensemble et son intégration à la communauté, au voisinage (R12). « Un endroit où les résidents se sentent chez eux et en sécurité a un fort impact sur la reconstruction et la préservation de la santé physique et mentale. Il est important de viser à diminuer le niveau de stress en éloignant tout élément perturbateur et déclencheur. » (S11)

Pour les personnes dont le retour en logement est aussi un parcours de rétablissement, celui-ci ne s'effectue évidemment pas de façon linéaire. Il faut du temps, une possibilité d'être stable en logement et des services réguliers pour se remettre des revers vécus.

²⁴ À noter qu'une coopérative de solidarité en habitation dédiée aux personnes ayant un diagnostic en santé mentale a aussi répondu au sondage. (S12)

[Quand] quelqu'un a vécu beaucoup de traumatisme, [...] des problèmes relationnels, des problèmes de santé mentale, c'est important [...] d'être dans un contexte où il y a un filet de sécurité qui est intégré dans le projet à long terme. C'était notre constat en 2018, que peut-être que ça serait le temps qu'on ajoute un volet logement permanent à nos services. (R6)

Parmi les bénéfices identifiés par les répondant-es découlant de l'obtention d'un logement adapté pour une personne vivant avec un trouble de santé mentale, on nomme une « stabilisation de l'état psychologique », une « plus grande adhésion à la médication » et un « rétablissement optimal » (S7). Ces informations vont dans le même sens que l'étude d'AECOM : **la stabilité d'un logement a un impact bénéfique en réduisant le niveau de stress et en améliorant la santé mentale** (AECOM 2011). Ainsi, « en offrant un milieu stable et sécuritaire ou les gens peuvent se poser, cela améliore déjà la santé mentale. En ayant cette meilleure santé mentale et un stress financier moindre, il est possible de faire de meilleurs choix pour sa santé physique, de recevoir des soins, de mieux s'alimenter, etc. » (S14).

Lorsque l'on doit faire des choix en s'alimentant et que les produits frais ne se retrouvent que très rarement dans notre assiette, notre cerveau est souvent sous-alimenté, ce qui contribue à exacerber les symptômes puisqu'il n'a pas l'énergie de nous supporter et de nous aider à aller mieux. Dans nos les suivis, nous côtoyons régulièrement des personnes qui doivent faire le choix de couper un à deux repas par jour afin de survivre et de finir le mois avec un peu moins de dettes. (S7)

Personnes toxicomanes

Le public des personnes toxicomanes présente une forte intersection avec celui des personnes en situation d'itinérance. À cette intersection précise, on observe un nouveau profil d'individus qui se retrouve en itinérance en lien avec la toxicomanie : il s'agit de la personne ayant toujours vécu une certaine précarité sociale, mais qui présente quand même une solide autogestion malgré sa consommation. La hausse des prix du marché locatif est nommée comme le principal facteur ayant bouleversé leur dynamique :

Ça fait 30 ans que Monsieur consomme, mais avec un mode de vie qui lui permettait de dire, « je paie mon loyer, la commande, l'Hydro, mon cellulaire, puis le reste c'est pour du crack. » Puis c'est quelqu'un qui s'est autogérée avec ça, avec un mode de vie qui allait bien, un logement relativement abordable, puis le prix des choses était assez stable. La personne pouvait se permettre d'avoir ce budget, on va le dire comme ça, dans sa vie. Mais avec un gros shift dans le coût du logement, de la nourriture, etc., les gens ont commencé à vivre ce bouleversement. [...] On voit ça surtout avec les personnes qui consomment de l'alcool. C'était souvent les gens qui disaient, « ça fait 40 ans que je consomme comme ça, mais ça n'a jamais été un problème avant que j'aie à payer plus. Mais comme j'ai une dépendance, il fallait faire le choix entre des essentiels de vie et ma consommation. » (R9)

Les personnes toxicomanes peuvent bénéficier des programmes et autres ressources destinés aux personnes en situation de pauvreté ou d'itinérance lorsque c'est leur situation, mais aussi de soutiens spécialisés offerts entre autres par le Centre de réadaptation en dépendance de Montréal²⁵ (CRDM, anciennement nommé Centre Dollard-Cormier).

Un cadre de vie sain, moins stressant et loin des anciennes habitudes, favorise l'intégration de la personne via un mode de vie équilibré, ce qui augmente ses chances de rétablissement.

Vivre dans un environnement problématique, peu sécuritaire [...] peut entraîner des rechutes ou empêcher leur remise sur pieds [...] Un travailleur social, la socialisation avec d'autres résidents, le partage de responsabilités, la diversité et la création d'une communauté peuvent permettre à une personne de remplacer certaines habitudes ou relations nocives. [...] Le fait d'avoir un chez-soi qu'on doit préserver

²⁵ Ce centre offre des services de réadaptation pour améliorer l'état de santé, de bien-être, la qualité de vie et l'intégration sociale des personnes ayant des problèmes d'alcool, de drogue, de jeu et de cyberdépendance et de leur entourage.

et qui vient avec diverses responsabilités peut permettre une mutation totale de l'environnement quotidien d'une personne au profit de sa qualité de vie». (S11)

Personnes avec troubles de santé physique ou une limitation fonctionnelle

Le public des personnes vivant avec des troubles de santé physique ou une limitation fonctionnelle vit en « situation de vulnérabilité », puisque « [s]a capacité [...] d'obtenir de l'aide est limitée [...] en raison notamment d'une contrainte, d'une maladie, d'une blessure ou d'un handicap, lesquels peuvent être d'ordre physique, cognitif ou psychologique » (Bourassa et al, 2024, p. 22).

On remarque **plusieurs intersections avec d'autres publics, dont celui des femmes**. Celles-ci sont à plus grand risque de subir de la violence si elles vivent aussi avec des troubles de santé physique ou une limitation fonctionnelle, une situation encore plus prononcée si elles sont jeunes (R7).

Une des hypothèses que j'avance, c'est qu'il n'y a tellement pas d'options (...) C'est sur les doigts de la main, la quantité de chambres qui sont disponibles pour des personnes à mobilité réduite. Entre autres, que ce soit pour les femmes qui ont subi de la violence, que ce soit les personnes en situation d'itinérance, il n'y en a pratiquement pas. (R7)

Plusieurs éléments accentuent les vulnérabilités de ce public. On mentionne des revenus qui fluctuent beaucoup d'une année à l'autre et qui viennent jouer sur l'admissibilité ou non à des services essentiels ou à un soutien financier au logement. On nomme cette situation paradoxale où une personne se voit contrainte de ne pas trop améliorer ses conditions financières pour pouvoir conserver son accès à un logement adapté. (R7)

Une de nos membres attendait depuis très longtemps un logement social, mais elle a eu 65 ans. Donc, à 65 ans, elle a eu sa pension du fédéral et elle a dépassé légèrement les 38 000 \$, donc elle n'était plus admissible. Mais là, trouver un logement sur le marché privé, les seuls qui vont être corrects pour elle, ce serait les plus récents, c'est à peu près impossible. (...) Ça démontre bien le paradoxe. (R7)

Ce public vit également de grands défis lorsqu'il doit demeurer dans des logements mal adaptés. Comme il est difficile de trouver des entrepreneurs capables de modifier les logements, cela cause **des délais dans l'installation des adaptations et place une grande pression sur les proches aidant-es** (R7). « Dans le marché privé, il n'y a pas beaucoup de logements qui sont vraiment accessibles pour les personnes à mobilité réduite. » (R6) Il existe d'ailleurs de grosses problématiques avec le programme d'adaptation de domicile: les entrepreneurs sont difficiles à trouver et les délais sont trop longs. « Il n'y a pas 10 000 entrepreneurs qui sont spécialisés dans les adaptations. » (R7)

Toujours en lien avec la rareté des logements adaptés, on fait remarquer que « tous les logements au rez-de-chaussée de tous les établissements d'habitation sociale devraient être réservés à des personnes à mobilité réduite. » (R16) Cette posture est justifiée par l'absence fréquente d'ascenseurs pouvant accueillir des quadriporteurs et surtout, par l'enjeu de sécurité causé par la nécessité d'évacuer une personne des étages en cas de panne d'ascenseur.

Le rez-de-chaussée aussi, c'est qu'en cas d'incendie, les ascenseurs fonctionnent plus. Ces personnes-là, à mobilité réduite, se retrouvent pognées au troisième étage. Les logements rez-de-chaussée, pour personnes en mobilité réduite ou vieillissantes, c'est vraiment important. Dans les cas d'urgence, ça signifie qu'il faut qu'ils soient capables de sortir de chez eux le plus vite possible. Parce que c'est souvent des personnes oubliées dans ces cas-là. (R16)

Au niveau de la santé, un logement bien adapté limite le risque de blessures pour la personne elle-même, ses proches et les employés qui viennent les soutenir dans leur quotidien (R7). Au niveau alimentaire, le fait d'avoir accès à **une cuisine adaptée leur permet de cuisiner d'une manière autonome et ainsi d'avoir accès à une nourriture de meilleure qualité et à moindres coûts** (R7).

Au niveau de l'usage des services publics, le fait de veiller à ce qu'elles puissent **vivre dans leur logement de façon autonome réduit les coûts en personnel de soutien**: « Ça a pris sept ans avant qu'il y ait un logement social adapté (...) Donc, il n'a pas pu prendre de douche. Il n'a pas pu faire la cuisine. » (R7) Or, les horaires de soutien à domicile ne sont pas toujours alignés avec ceux du travail ou de l'école, ni même disponibles en soirée, ce qui a pour effet de limiter les loisirs et la socialisation (R7): « On a des membres qui, disons, trouvent ça plate d'avoir l'aide pour se coucher à 7 heures et demie le soir le samedi. » (R7)

Le réseau de la santé des personnes qui viennent faire du soutien à domicile, ce n'est pas très flexible. S'ils viennent quelque part entre 8 heures puis 10 heures et demie le matin, tu ne peux pas demander, bien, j'ai besoin moi d'être prêt à 8 heures parce que je m'en vais à mes cours à l'université. » (R7)

Au niveau de l'employabilité et la scolarité, un logement adapté où on s'assure d'une facilité de mobilité (déneigement, transport) rend les sorties et la présence de la personne sur son lieu de travail plus facile. Le déneigement en hiver est un enjeu récurrent qui empêche les déplacements autonomes, surtout dans le cas des débarcadères pour le transport adapté (R7). Même le plus fonctionnel des logements adaptés aura une portée sociale limitée si le parcours complet, incluant les trottoirs et les débarcadères, n'est pas déneigé en temps utile. « C'est une problématique qui peut se retrouver un peu partout. » (R7)

Pour que la personne puisse se rendre à ses cours ou travailler, il faut qu'elle puisse être en mesure de sortir de chez elle. (...) La majorité des stations de métro, c'est des stations de métro, donc les personnes qui vont à un pas de choix d'avoir recours au transport adapté, notamment l'hiver, si les trottoirs ne sont pas bien déneigés. Il y avait l'enjeu que les débarcadères pour le transport adapté n'étaient pas déneigés pendant plusieurs jours. En fait, ma collègue, ça fait trois jours qu'elle ne vient pas au bureau pour cette raison-là. (R7)

Les HLM, pour eux, c'est toujours 24 heures après la fin de la précipitation qu'ils vont déneiger la rampe d'accès de la porte jusqu'au trottoir. C'est pas uniformisé encore. Il y a un enjeu à ce niveau-là. (R7)

Un logement mal adapté ne permet pas de créer des conditions pour travailler : « Ce n'est pas évident de se trouver un travail ou de retourner à l'école pour suivre des études. Si tu ne peux pas sortir de chez toi ou si tu ne peux pas prendre ta douche chez toi, ce n'est pas super agréable d'aller travailler en pleine canicule. » (R7) Si les technologies actuelles permettent une meilleure employabilité depuis la maison, encore faut-il détenir les compétences numériques nécessaires et les ressources matérielles, informatiques, elles aussi adaptées. (R7)

En matière de logement social et communautaire, pour les personnes en situation de handicap, on fait remarquer que « les barrières sont encore plus immenses à l'accès à un logement sécuritaire. [...] Les logements à Montréal qui sont accessibles à des personnes à mobilité réduite, il n'y en a pas tant que ça. » (R16)

Des programmes comme le PSL sont utiles quand les revenus d'une personne baissent en cas de maladie ou d'accident (R7). Toutefois, on parle d'une subvention au logement et non à la personne, ce qui dépend de la bonne volonté du propriétaire (R7) et qui peut donner lieu à des abus. Bien qu'il soit possible de s'adresser au TAL, cela comporte de nombreux défis pour les personnes vivant avec des troubles de santé physique ou une limitation fonctionnelle.

Le temps d'avoir une audience au TAL, si l'audience tombe en plein hiver, en pleine tempête, que la personne ne peut pas se rendre, ce sont tous des enjeux qui font en sorte que, même si le propriétaire n'a théoriquement pas le droit de refuser [l'obligation d'accommodement raisonnable], les délais occasionnés risquent de forcer la personne à devoir quitter le logement. (R7)

Personnes de la neurodiversité

La discussion avec les répondant·es a mis en lumière certains aspects du logement qui sont spécifiquement importants pour les personnes neurodivergentes. En plus de l'accessibilité physique, notons **l'accessibilité sociale du logement**. Un répondant témoigne ainsi de sa situation de personne autiste pour qui la colocation comporte une surcharge sensorielle et émotive :

Pour moi, c'était plus possible d'être en colocation, ça m'apportait une surcharge sensorielle, émotionnelle, qui était vraiment en conflit avec les autres choses que je devais gérer dans ma vie. J'ai fait un gros burn-out en 2021 [...] Il y avait l'épuisement au travail, et quand j'arrivais à la maison, j'arrivais pas à me recharger parce qu'il y avait toute la situation de la colocation que je devais gérer pis qui était trop surchargeante. (R16)

En particulier pour les personnes sensoriellement sensibles, contrôler son environnement (luminosité, bruits, odeurs) revient à contrôler soi-même ses sensations, ce qui est un facteur de sécurisation permettant une meilleure relation

avec le voisinage : « Ça peut paraître anodin, mais pour une personne autiste, ça a vraiment un impact. » (R16)

Personnes âgées

Les 65 ans et plus constituent un public hétérogène. On mentionne toutes sortes de profils chez les personnes âgées : certaines isolées, d'autres moins, pouvant compter sur divers degrés de capital intellectuel et social, etc. La plupart sont autonomes, mais plusieurs vivent avec des limitations fonctionnelles et des troubles de santé physique ou mentale qui vont grandissant. (R3)

Il n'y a pas lieu de généraliser la situation des personnes âgées, au-delà du fait qu'elles ne peuvent pas attendre de nombreuses années sans conséquence. Le vieillissement amène certains enjeux, tels que des pertes cognitives (démence) ou encore des difficultés d'accessibilité (R3).

Le contexte économique actuel présente aussi de nouveaux défis pour les personnes âgées. Malgré l'âge de la retraite, elles doivent parfois retourner au travail pour faire face au contexte inflationniste avec des revenus non indexés (R1, R14) : « Les revenus de retraite ne sont pas indexés suffisamment. Les gens, ils perdent du pouvoir d'achat chaque année, en fait. **La condition des aîné-es à faible revenu, c'est de perdre du pouvoir d'achat chaque jour.** » (R1)

Dans le logement social, les personnes âgées constituent 60 % des locataires même si la proportion d'entre elles qui vit des besoins impérieux en logement est plus basse que celle des ménages en général (5,4 % vs 9,4 %) (SCHL 2022). Considérant qu'à Montréal le revenu médian annuel des aîné-es tourne autour de 24 000 \$ (R1), l'investissement en logements sociaux a un impact significatif sur la réduction de la pauvreté (AVISEO 2023, p. 24-26).

L'obtention d'un logement adapté peut avoir un effet positif spectaculaire sur la qualité de vie, la dignité, la capacité de participation sociale et la durabilité de l'autonomie de la personne. Pour les personnes de ce public qui travaillent toujours, la proximité entre le travail et le logement est un facteur crucial, de même que l'accessibilité du transport en commun. D'autres expressions de la participation sociale sont enfin à considérer pour les personnes âgées : « leur implication bénévole, c'est extrêmement important ». (S12)

L'accessibilité et l'adaptation des logements sont la base pour garder les aîné-es dans leurs logements. Dans la mesure où le logement est adapté et au bon étage, celles et ceux qui sont déjà là vont pouvoir demeurer de façon prolongée dans un milieu de vie adéquat, avec le soutien de plusieurs ressources. Par exemple, si on ne réside pas au rez-de-chaussée, des ascenseurs fonctionnels sont de mise pour éviter des situations telles que : « Il est au troisième, là, on fait quoi ? Elle s'en va où, cette personne-là ? » (R3)

Sur le plan de la santé physique, on mentionne comme effet du logement adapté une santé globale plus robuste (S12), ainsi qu'une moins grande prévalence de la dépression et des maladies chroniques (S16). Sur le plan de la santé mentale, une réduction du stress a pour effet de les aider à maintenir leur autonomie (S12). Toutefois, on remarque que celles qui vivent en logement social sont généralement en moins bonne condition de santé par rapport à une population contrôlée (R1). De plus, les personnes âgées peuvent faire face à une grande solitude, d'où le besoin de mettre en place des stratégies de transport efficaces assurant l'accès aux sorties, activités et loisirs qui contribuent à briser l'isolement social. (R1)

D'autres défis sont également propres au logement social. Par exemple, vu le nombre limité d'années que les personnes âgées ont devant elles, il est peu réaliste de les placer sur une liste d'attente pendant dix ans : leur état de santé déclinera probablement, risquant même un décès avant d'avoir accès au logement. « C'est comme impossible d'être en HLM une fois que t'es déjà vieux. Dans les faits, ça l'est, mais statistiquement... [...] C'est parce que les listes d'attente sont de 8 à 9 ans, 10 ans, fait qu'il y a bien des chances que tu meurs avant. Donc, ça, c'est dur d'accès. » (R1)

Il semble donc que la trajectoire de l'impact d'un logement sur une personne âgée soit différente selon que cette dernière arrive en logement social (HLM, OBNL) à un âge avancé, ou qu'elle y vieillisse alors qu'elle y est déjà installée de longue date.

Malgré cela, **les intervenant-es de milieux sont des ressources particulièrement essentielles pour les aîné-es,** puisqu'elles leur offrent plus concrètement :

- **Un soutien à la compréhension des enjeux relationnels et de la cohabitation ;**

Il est parfois difficile de briser l'isolement. Un soutien dans la rencontre des autres et dans la création de contacts fait toute la différence. (S12)

L'intervenant peut parfois observer des éléments et valider avec les aînés avant d'agir. Cela facilite la chose pour les aînés qui préfèrent souvent ne pas soulever les problèmes. (S12)

- **Un soutien durant les épisodes de tristesse et de deuil** lors du décès de proches dans la coopérative ;
- **Un soutien pour les aider à prendre leur place et du pouvoir dans leur milieu de vie ;**
- **Une vigilance informée des problèmes de santé propres aux aîné-es.**

D'autres services sont également offerts dans le milieu d'habitation des personnes âgées, qui viennent bonifier l'offre du milieu de vie, ce qui maximise la portée des effets sociaux, par exemple les services de repas et de cafétéria, les clochettes de sécurité dans les appartements; les services de loisirs animés par un comité de résident·es, ainsi que l'accès facilité à un centre communautaire.

L'alimentation et le chauffage sont les premiers postes de dépense affectés lorsqu'une personne âgée manque de ressources financières. En logement privé, ne plus avoir de chauffage ou trop économiser sur le chauffage a des conséquences importantes pour ce public. Dans les OBNL, cette réalité est moindre, le chauffage étant inclus dans le prix du loyer. Concernant l'alimentation, on évoque les enjeux que peuvent comporter les repas obligatoires en logement social.

Il y en a qui vont être obligés de prendre la bouffe du repas du soir dans un petit doggy bag, puis ça va être leur dîner du lendemain. Ils n'iront pas s'acheter plus de bouffe parce qu'ils n'ont pas assez de soutien familial pour couvrir ces frais supplémentaires. Une dame : elle avait un logement subventionné, mais quand venait le temps de mettre le cash pour les cinq repas obligatoires, elle l'avait juste pas. Mais t'as pas le droit de pas prendre les repas. Les gens qui sont dans ces revenus-là, surtout avec l'inflation, ça les squeeze dans des choix difficiles au niveau de la nourriture. Ils peuvent se priver de bouffe pour devoir répondre à cette règle. (R1)

Personnes âgées et itinérance

L'intersection entre personnes âgées et itinérance s'insère dans un contexte où l'évincement du logement mène au déplacement forcé qui mène à l'itinérance (R1).

On a une augmentation drastique de l'itinérance âgée [...] Ça vient souvent du logement privé, puis des effets du déplacement forcé, puis du manque de filet social. Si tu te fais évincer puis que tu n'es pas sur une liste d'attente depuis 10 ans d'un HLM, tu n'iras pas en HLM. Tu vas être dans la rue. Puis même si tu veux aller en résidence et que tu as l'argent, il faut que tu te mettes sur la liste d'attente, puis il manque de place. (R1)

L'itinérance des aîné·es est un phénomène en

augmentation récente : « [À la Mission Old Brewery, on a] 40-50% d'augmentation de personnes âgées (...) puis c'est souvent des nouvelles entrées en itinérance. Des gens qui étaient bien corrects avant, mais qui sont tombés dans la précarité. » (R1) Un répondant au sondage abonde dans le même sens :

Nous sommes conscients que plusieurs nouveaux locataires (ce qui n'était pas le cas avant) étaient à risque d'itinérance avant d'avoir un logement chez nous. Plusieurs aînés vivaient dans des situations parfois d'insalubrité, dans leurs voitures ou sur le divan d'un proche. (S8)

Dans leurs cas on cherche à prévenir un glissement vers l'itinérance et la complication des soins liée au mal-logement.

90% des personnes en situation d'itinérance qui habitent chez nous ne sont physiquement plus capables d'être dans la rue parce qu'ils ont 55 ans et plus. Une personne qui a vécu l'itinérance ou qui est en itinérance, elle vieillit plus vite qu'une personne qui a déjà logé. On voit la détérioration au niveau de la santé physique et mentale. (R10)

Les personnes âgées en coopérative d'habitation

Un·e répondant·e au sondage mentionne l'existence de « coopératives de solidarité pour aînés partout au Québec », ainsi que de « comités des aînés » (national et régionaux) (S12). On mentionne des situations où des coopératives d'habitation pouvant compter sur un parc suffisamment grand de logement convertissent leurs services pour les adapter à un nombre de personnes âgées le justifiant :

Il y a la coopérative des Cantons de l'Est à Sherbrooke, qui est au-dessus de 400 logements : plein de maisons, duplex, triplex, des blocs, des écoles [...] ils se sont mobilisés avec une autre coopérative pour mettre sur pied une RPA en coopérative de solidarité à but non lucratif pour leurs membres vieillissants. [...] C'est la grosseur de la coop qui permet ça. (Groupe de discussion Coop)

La forme de gouvernance en coopérative de solidarité permet l'intégration de services spécifiques pour les aîné·es

qui peuvent plus difficilement contribuer de façon physique aux besoins d'une coopérative.

Les coops de solidarité, ça vient souvent avec des services. On en a une, nous, à la Fédération qui est à Saint-Étienne, je pense qu'ils sont 12. C'est magnifique, très bel endroit, super bien situé. Ils ont un service de cafétéria, ils ont un service de ménage, ils organisent des activités, et c'est 75 ans et plus. Donc, non, eux autres, ils ont pas de tâches physiques ben, ben à faire. (Groupe de discussion Coop)

Pour les aîné-es qui ont la chance de vieillir dans une coopérative où la vie communautaire le permet, le soutien apporté par le voisinage permet de prolonger le temps où la personne peut vivre de façon sécuritaire dans son logement.

J'ai un membre qui vient d'entrer en CHSLD, qui vient de quitter notre coopérative, ça fait des années qu'il n'aurait jamais pu rester dans un logement privé. Il n'était plus capable de descendre un escalier. Les membres se sont mobilisés, ils faisaient son lavage, des gens allaient faire son ménage, je suis trésorier de la coop, je m'assurais qu'il paye son loyer, même s'il n'avait plus toujours la capacité de réfléchir. Il y a tout un réseau de solidarité qui s'est mis en place. (Groupe de discussion Coop)

Cependant, on nomme un problème qui survient lorsqu'une personne dont les enfants sont partis occupe un logement trop grand pour ses besoins, alors que des familles attendent dans des logements trop petits pour être mieux logées : « c'est des "empty nesters" [...] leurs enfants sont partis, surtout avec des cinq, des six et demi à une personne, alors qu'il y a des familles qui se mettent dans des 4 et demi... Il y a des gros enjeux de cohabitation, d'accès à l'espace. » (R1)

On évoque enfin qu'il y a peu de personnes aînées nouvellement recrutées dans les coopératives en comparaison avec les membres plus jeunes. Cet enjeu est reconnu, mais justifié par le besoin concret de la coopérative d'habitation de répondre à son besoin prioritaire de recruter des membres capables de s'impliquer.

Oui, à l'admission, c'est plus difficile, dans le processus de sélection, d'entrer dans une coop pour un aîné. Il y a des coopératives, par contre, qui ont souvent été fondées à 55 ans et plus, des fois au-dessus de ça, qui sont spécialisées. Malheureusement, ces coops-là n'ont pas le choix à un moment donné de se dire : « OK, finalement, ça va être 45 ans et plus », parce qu'ils se retrouvent avec un membership qui est vieillissant et qui ne peut plus s'impliquer. Ils n'ont pas le choix d'aller chercher des plus jeunes. (Groupe de discussion Coop)

Femmes

Au Québec, les femmes représentent 63 % des locataires en OSBL d'habitation, 72 % de ceux en OSBL d'habitation pour aîné-es (Femmes et logement communautaire, 2019), 66 % des résident-es en coops d'habitation (CQCH et Firme de sondage Léger, 2022) et 70 % des locataires en HLM (*Les femmes changent le visage des HLM !*, 2024)²⁶.

Les femmes sont toujours plus à risque d'être mal logées. Elles sont aussi plus nombreuses à vivre de l'insécurité dans leur logement. Ceci est entre autres lié au travail invisible qui découle de leurs obligations familiales, tant envers les enfants qu'en tant que proches aidantes. Elles sont aussi plus nombreuses que les hommes à occuper des emplois à temps partiel, précaires et non-syndiqués (FRAPRU, 2019).

Grâce à l'obtention d'un logement subventionné, « les femmes retrouvent leur capacité de prendre en charge leur propre vie, leurs finances et de se sentir partie prenante de notre société » (S12). **Les femmes sont donc particulièrement affectées par les liens entre les enjeux d'instabilité, de logement, de sécurité, de santé physique, de santé mentale et de possibilité de saisir les opportunités d'éducation et d'emploi, de même que dans leur capacité d'exercer leurs droits au logement.**

On mentionne également l'importance d'inclure des femmes anglophones via des services bilingues (R6). Même si la qualité de ces services n'est pas toujours optimale, on retrouve parmi les pistes de solution des partenariats avec des institutions universitaires anglophones (R6).

Un enjeu de protection s'ajoute pour **les femmes ayant échappé à la violence conjugale** : plusieurs ont besoin de logements qui garantissent leur anonymat et leur sécurité en plus d'être abordables. Pour ces femmes, on explique

²⁶ Pour plus d'informations concernant la situation des femmes en lien avec le logement au Québec, veuillez consulter le matériel suivant : Dossier noir : Femmes, logement et pauvreté (5^e éd.). (2019). Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2019/03/DNFemmes2019.pdf>

qu'un logement est mieux qu'une chambre dans un lieu de vie où la violence est souvent présente, sans parler de celle présente dans la rue. (S12)

Enfants et familles

Il est difficile de traiter du cas des femmes sans aborder immédiatement leur charge parentale. « Pour les femmes victimes de violences, souvent c'est qu'elles partent avec les enfants aussi. » (R12) **Parmi les ménages locataires, les familles monoparentales sont presque aussi nombreuses que les biparentales (173 460 pour les premières et 177 420 pour les secondes), avec un écart de 20 000 \$ entre le revenu médian des unes et des autres.** Huit fois sur dix, le principal soutien financier d'une famille monoparentale est une femme. Leur revenu médian est inférieur de 7 019 \$ à celui des ménages semblables sous responsabilité masculine. Plus du tiers doit dépenser 30 % et plus de son revenu pour les dépenses de logement et pour 9,2 % d'entre elles, c'est la moitié du revenu qui y passe (FRAPRU, 2019).

Or, les familles, en particulier les plus grandes, éprouvent des difficultés importantes à se loger, parce qu'elles sont victimes de discrimination et aussi à cause du prix des grands logements.

Il n'est pas rare que les familles soient victimes de discrimination [...], jusqu'à devoir mentir au sujet des enfants. La situation est encore plus difficile pour celles à faibles revenus et/ou monoparentales, particulièrement là où les grands logements familiaux manquent » (FRAPRU 2018).

Les logements de deux chambres et plus sont en pénurie dans toutes les agglomérations de 10 000 habitants et plus. Plusieurs secteurs de Montréal sont dans une situation critique. Les taux d'inoccupation des logements de trois chambres et plus pour les centres de 10 000 habitants et plus atteint d'ailleurs une moyenne de 1,3 % dans la zone de Montréal (SCHL, 2023).

Les familles semblent être dans l'angle mort des subventions. On s'en occupe principalement par les budgets visant les femmes (R5) : « **Les familles**, il n'y a pas beaucoup de subventions qui couvrent ça, malheureusement. **On aime ça, mais on ne veut pas leur donner de logement.** » (R12)

Pour les familles aussi, l'action d'intervenants de milieu est mentionnée comme essentielle :

Les familles rencontrent des défis de toutes sortes et ne peuvent pas toujours répondre aux exigences

de notre société actuelle simplement par l'entraide. La présence d'un intervenant pour aider à développer des liens de confiance et de solidarité entre les familles nous semble essentielle. L'intervenant peut informer les familles sur les services disponibles et accompagner dans l'utilisation de ces services. Cela donne une chance aux parents. (S12)

Dans les lieux pensés pour les familles, on retrouve des partenariats qui s'assurent de couvrir leurs besoins spécifiques. L'exemple donné par un répondant est la triade partenariale existant entre Interloge (logement social), l'organisme Mères avec pouvoir (intervention sociale) et le CPE du Carrefour (service de garde) Ce milieu de vie spécialisé pour les mères offre de concert un soutien psychosocial spécialisé pour mères monoparentales ainsi qu'une stabilité en logement et en garderie pour l'enfant et la mère. (S13)

Grandir dans milieu de vie sociale ou communautaire

La dimension santé mentale des familles est documentée par l'organisme Mères avec pouvoir²⁷ (S13). On nomme également comme impact positif de l'obtention d'un logement social par une famille la « socialisation des enfants » (S12, S13) : le développement de compétences sociales d'entraide et de vivre ensemble ; une meilleure connaissance des différentes ressources pour les besoins des familles qui sont disponibles dans la collectivité ; le développement d'un sentiment d'appartenance ; aider à prendre confiance.

Certaines coopératives d'habitation priorisent d'offrir des espaces pour les familles. Le fait de grandir en coopérative permettrait le contact avec un milieu stimulant, y compris au plan politique, ce qui aurait un impact bénéfique et fondateur sur leur parcours de vie.

Des histoires personnelles d'enfants qui ont eu la chance de grandir dans une coopérative, de développer des connaissances sur la démocratie et de se faire confiance dans la réalisation des activités de la coopérative sont innombrables. Plusieurs sont maintenant des hauts dirigeants du Québec et du Canada. (S12)

²⁷ Pour plus d'informations : Recherches. (s. d.). Mères avec pouvoir. <https://meresavecavoir.org/Recherches>

Personnes de la diversité sexuelle et de genre

La personne de la diversité sexuelle et de genre²⁸ rencontrée pour la présente étude est elle-même une personne trans non binaire en processus de transition médicale et sociale. C'est aussi une personne neurodivergente et ayant vécu de la précarité. « *Je suis aussi une personne en situation de handicap qui travaille sur des enjeux de recherche auprès de mes communautés. Je suis très impliqué en recherche par et pour.* » (R16) Cette personne est donc bien placée, en sa double qualité de chercheur et de personne directement concernée, pour témoigner de la réalité du logement pour ce public précis.

Cette personne répondante rappelle que les personnes trans présentent des profils complexes. Cette population révèle une plus grande prévalence de neurodiversité et de personnes en situation de handicap, sans parler des dynamiques d'itinérance et de consommation qui sont aussi des réalités bien présentes dans les communautés trans et queer (R16, S17).

Les personnes de la diversité sexuelle et de genre peinent à accéder aux refuges d'urgence et sont sous-représentées dans les données officielles. Pourtant, elles sont massivement surreprésentées parmi les personnes en situation de précarité en Amérique du Nord. Au Québec, des études ont montré qu'« environ un tiers des personnes LGBTQ+ auraient fait une tentative de suicide au cours de leur vie. Cette probabilité est toutefois plus élevée pour les jeunes bisexuels, les jeunes qui sont en questionnement par rapport à leur orientation sexuelle et les jeunes trans. » (Ministère de la Santé et des Services sociaux, 2023).

Ainsi, les personnes de ce public ont des enjeux spécifiques en plus d'être fréquemment représentées au sein d'autres publics défavorisés.

C'est 50 % des personnes trans qui sont en situation de handicap. C'est pratiquement 50 % des personnes LGBTQ+, qui vont se considérer neurodivergentes aussi. Il y a un « overlap » d'enjeux ici. On ne peut pas juste parler de diversité sexuelle et de genre sans parler de diversité capacitaire. C'est dur de parler de ces enjeux-là de manière complètement distincte.

Il y a vraiment un recoupement. [...] C'est des données vraiment récentes qu'on a sur les taux d'incapacité au sein des communautés queers, mais on se rend compte que c'est vraiment beaucoup plus élevé qu'on pensait. (R16)

Dans le cas de cette personne, c'est une longue suite de situations de logement compliquées « *très négative pour moi, puis qui m'a laissé beaucoup de mauvaises expériences* », qui a mené à la recherche d'un lieu de vie sécuritaire, en particulier au plan psychologique.

C'était un gros enjeu quand je donnais mes entrevues, j'étais très attentif à « est-ce que les gens que j'ai devant moi ont l'air d'être inclusifs ? La coop dans laquelle je suis, dans leur processus d'entrevue, ça faisait partie des questions qu'ils posaient aux candidats : "Nous on habite dans le Village, on fait partie d'une communauté LGBTQ, on a aussi beaucoup de personnes itinérantes, évidemment, dans le quartier, es-tu à l'aise avec ça ?" Parce que ça fait partie de notre réalité. Ça m'a mis beaucoup en confiance, puis c'est quelque chose que j'ai mis de l'avant moi aussi dans mon entrevue : je fais partie de la communauté LGBTQ, je veux m'en rapprocher. Puis il faut que je me sente en sécurité chez moi, tu sais. S'il y a des voisins qui ont des attitudes potentiellement transphobiques, homophobiques, ça pourrait pas fonctionner, pour moi vraiment pas. » C'était un gros enjeu pour moi, une grosse considération vraiment, de dire « je m'en vais dans un milieu où j'ai envie d'être là à long terme. Il faut que je sente que c'est sécurisant, tu sais, puis que je serais pas potentiellement attaqué ou abusé ou quoi que ce soit. » (R16)

²⁸ Pour plus d'informations concernant ce public : Baynes, S. et Elver, D. (2022, juin 15). Besoins en matière de logement et enjeux des personnes 2SLGBTQIA+. Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2022/personnes-2slgbtqia-et-besoins-en-matiere-de-logement>
Bibliothèque à livres ouverts. (2025). Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal. <https://ccglm.org/bibliotheque/>
Ce que nous avons entendu jusqu'à maintenant : Lancement du projet de recherche sur l'identité queer et le logement. (2023, septembre). [Document]. Société de recherche sociale appliquée (SRSA). <https://www.srdc.org/wp-content/uploads/2023/06/Ce-que-nous-avons-entendu-jusqu-a-maintenant-Lancement-du-projet-de-recherche-sur-lidentite-queer-et-le-logement.pdf>
Hosan, N. et Parent, A.-M. (2024, juin 6). Accès au logement holistique pour les adultes 2SLGBTQ+. Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU). https://chra-achru.ca/fr/blog_article/acces-au-logement-holistique-pour-les-adultes-2slgbtq/
La Presse canadienne. (2023, mai 21). Une crise du logement encore plus difficile pour les LGBTQ+. Radio-Canada. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1981236/discrimination-diversite-inclusion-droits-location-appartement>
Lechat, C. (2023, septembre 27). Le logement, nouveau combat des aîné-es LGBTQ+. Pivot. <https://pivot.quebec/2023/09/27/le-logement-nouveau-combat-des-ainees-lgbtq/>

Ce public est plus susceptible de vivre de la violence dans son milieu de vie immédiat, une violence à la source d'un sentiment de danger qui pousse à quitter un logement, où à y rester en subissant des abus :

Là je me sentais vraiment en danger, il fallait vraiment que je sorte de là au plus vite. Ça a été correct parce que j'avais des amis chez qui je pouvais aller, puis parce qu'en deux semaines, j'avais réussi à trouver une colocation à travers mes réseaux de contacts. Mais si j'avais pas eu ça, j'aurais été forcé de choisir entre rester dans une situation qui est potentiellement dangereuse pour moi ou aller dans une ressource. [...] J'ai pas de famille, pas d'économies, la seule chose que j'ai, c'est un réseau social qui est très soutenant. Si moindrement j'avais été plus isolé ou vulnérable... Beaucoup de gens dans ma communauté se retrouvent forcés à rester dans des environnements qui sont pas sécuritaires. T'es acculé au pied du mur : soit que j'ai un toit sur ma tête, mais je suis soumis à des agressions transphobiques tout le temps, soit que j'ai plus de toit, mais au moins, j'ai plus ce rapport-là avec ces personnes avec qui j'habite. Ça se manifeste dans les posts sur Facebook, sur Instagram : Y'a pas une journée sans voir passer « il faut que je sorte de chez moi, ça a pas de bon sens, y a des choses qui se passent, est-ce que vous avez un logement, quelqu'un, quelque chose ? » (R16)

Pour cette personne, habiter en coop « c'est une sécurisation de logement qui a eu beaucoup d'impact positif dans ma vie ». Ainsi, ce milieu de vie a été le témoin bienveillant de la transition sociale et médicale de notre répondant :

J'ai fait ma transition dans la coop, je suis rentré avec un nom complètement différent. Maintenant, j'ai une apparence différente. La communauté de la coop a été témoin de cette transformation-là. Mes voisins ont eu moins de difficulté à gérer mon nouveau nom puis ma puis ma direction à l'université.

[...] Ça m'épate à chaque fois que j'y pense. Je me serais attendu à avoir beaucoup plus de problèmes avec mes voisins qui sont des personnes moins éduquées, qui me connaissent moins, puis tu vois finalement, c'est pas là du tout que j'ai eu des problèmes. (R16)

D'ailleurs, être plus d'une personne queer ou trans à vivre dans un milieu de vie aurait un effet de protection, notamment par la force du nombre. D'être seul-e peut être vulnérabilisant, puis isolant. Il est donc favorable, pour ce public, de se retrouver représenté en petit groupe.

Notre présence, en tant que telle, je pense, contribue à élargir la vision du monde de nos voisins et de notre quartier. Puis c'est démontré aussi que quand tu as un contact direct avec une personne marginalisée, tu es beaucoup plus susceptible d'avoir une attitude inclusive et d'ouverture envers cette population-là en général. De vivre en proximité ensemble en quartier, ça va avoir cet impact-là. » (R16)

La proximité avec la communauté ainsi qu'avec des services spécifiques (santé, culturels, etc.) dans des quartiers inclusifs sont des aspects identifiés comme favorisant l'effet social bénéfique du logement pour ce public. Être plusieurs, manifester un esprit de groupe, permet de ne pas se sentir seul-e dans son milieu et plus confiant à se défendre en situation de conflit.

Il y a des « hubs » de trans, puis de queer à Montréal. Le Village en était un, mais maintenant, c'est plus dans [nomme quelques lieux et quartiers de Montréal] [...] C'est comme si d'être proche de ces espaces queers là, ça peut vraiment avoir un impact sur ton bien-être dans ton logement, parce que t'as ta communauté qui est autour de toi, t'as pas besoin de te déplacer une heure en transport pour te rendre où ta communauté est. Tu peux partager des événements, tu peux partager des soins, du care, des services, t'es en proximité. Il y a des quartiers plus inclusifs que d'autres aussi à Montréal, puis ça aussi, ça a un impact sur les conditions de logement. (R16)

On mentionne aussi que les personnes de la diversité sexuelle et de genre qui sont désormais des personnes âgées sont parfois confrontées à la problématique de devoir « retourner dans le placard » en entrant dans les milieux de vie pour les personnes âgées (Vernel, 2025, p. 20). Cela met en lumière la pertinence de mettre sur pied des projets immobiliers spécialisés à l'image de ce qui se fait, par exemple, pour les femmes lesbiennes âgées²⁹.

Nos communautés sont vieillissantes. Nos personnes queers qui sont bien, on en a de plus en plus. [...] Ce qu'ils se rendent compte, c'est que les personnes vieillissantes qui sont queers, quand elles se ramassent dans des nouvelles situations de logement, elles retournent dans le placard. Parce qu'elles ne savent pas si le milieu de résidence va être ouvert ou pas, elles n'arrivent pas à gérer ça. Ça crée toute une autre situation au niveau des besoins de logement, on parle plus de résidence, mais il y en a beaucoup en HLM aussi, où ça peut être... En tout cas, l'HLM que j'ai vu au Centre-ville, c'était semi-inclusif correct. (R16)

Selon les différents organismes de soutien consultés, les accompagnements offerts aux personnes immigrantes pour leur intégration vont de 4 mois à 3 ans selon les cas.

Différents défis freinent l'intégration des personnes, causant des situations humaines difficiles (exemples : arriver à nourrir et habiller et scolariser 6 enfants avec un mari malade, se remettre d'un AVC sans jamais pouvoir sortir de chez soi parce qu'on est au 3^e étage sans ascenseur, etc.) (R5)

Quand ils sont devant un handicap, vraiment un handicap, et ayant peut-être un travailleur social du CLSC, c'est là qu'ils se disent, OK, là ils ont toute l'information de ce que depuis dix ans on cherchait, on l'a vraiment après dix ans pour dire, ah, donc on peut l'avoir. Parce que ça, ça m'est arrivé. (R5)

Comme l'exemple de cette famille-là, si le mari travaillait encore, elle n'aurait même jamais pensé pour dire que « oh, je cherche un HLM, comment je vais commencer ? » Mais parce que le mari avait un handicap, parce que c'était urgent pour eux de faire sortir le mari dès là, alors ça n'a même pas duré trois mois, ils ont eu. (R5)

Personnes issues de l'immigration

Chez les personnes issues de l'immigration³⁰, certains groupes ont des réalités bien distinctes, que l'on pense aux demandeurs d'asile, aux réfugiés, aux travailleurs agricoles ou encore aux étudiants internationaux.

L'attribution des logements et des soutiens au logement qui font l'objet de la présente étude est conditionnelle à différents critères d'admissibilité, dont le statut de la personne. **De façon générale, les personnes immigrantes qui n'ont pas encore de statut et qui sont en processus de demande d'asile ou de résidence permanente ne peuvent pas accéder à un logement social et communautaire via les programmes de la SHQ.**

Un demandeur d'asile a donc droit à l'aide sociale, mais pas à un logement de la SHQ (R5, ROHMI). **Ces personnes au statut transitoire, excessivement vulnérables, se retrouvent ainsi à l'intersection de l'immigration et de l'itinérance, ce qui en fait un réel trou de service (ROHMI).** Elles sont pour l'instant soutenues par des organismes qui offrent du logement temporaire.

La barrière de la langue et la fracture numérique limitent la capacité des personnes à faire leurs demandes en ligne auprès des différentes institutions : « Quand ils arrivent, beaucoup ne parlent ni français ni anglais pour déjà apprendre la langue. Donc c'est ça qui les amène normalement à ne pas connaître leurs droits, à ne pas savoir comment on peut faire. » (R5).

Il existe par ailleurs tout un marché lié au soutien technique au remplissage de formulaires gouvernementaux qui coûte cher aux immigrants, alors que ces services sont aussi offerts gratuitement au CLSC et par différents organismes. L'information ne se rend pas aux personnes et ménages pour qui elle ferait une différence. Lorsque les personnes ne savent pas comment remplir les documents, elles se retrouvent donc à payer des coûts exorbitants. On donne l'exemple de l'allocation logement : « Ce n'est pas la plupart qui l'ont. Et en plus, ils savent qu'il faut le faire, mais qui va le faire ? C'est ceux qui vont dans des agences en immigration qui sont juste sur la route, à côté, qui peuvent te prendre 200 \$, 300 \$ ou 500 \$ pour remplir la demande [...] Ils ne connaissent pas aussi que je peux avoir ce travail gratuitement ailleurs. Je peux avoir

²⁹ On mentionne la Fondation Émergence qui mène des travaux de recherche sur le vieillissement pour ce public en plus d'offrir des formations sur les populations queers, auprès des professionnels de la santé et désormais aussi auprès du logement social.

³⁰ Pour plus d'informations concernant ce public, veuillez consulter le matériel suivant : Accueil. (2025, avril 11). Centre multiethnique de Québec. [http://www.centremultiethnique.com/Bureau-d'integration-des-nouveaux-arrivants-a-Montréal-\(BINAM\).](http://www.centremultiethnique.com/Bureau-d'integration-des-nouveaux-arrivants-a-Montréal-(BINAM).) (s. d.). Ville de Montréal. <https://montreal.ca/unites/bureau-dintegration-des-nouveaux-arrivants-montreal-binam> Wiele Nobert, G. V., Armory, V., Hébert, G. et Fortin, M. (2024). Crise du logement et immigration : Mettons fin à l'amalgame. Égalités, 1. <https://iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2024/06/Egalites-Final.pdf>

le CLSC ailleurs, ou bien des organismes communautaires sont là pour remplir aussi ces demandes-là. » (R5)

Les immigrants récents connaissent souvent moins bien les conditions du marché, le niveau moyen de confort auquel ils peuvent s'attendre, les lois et les pratiques coutumières qui entourent l'accès au logement. Ces difficultés peuvent être accentuées par une maîtrise insuffisante de la langue du nouveau pays et par des phénomènes de discrimination, individuels ou systémiques, dont ils peuvent être les victimes sur le marché du logement. (AECOM, 2011, p.42)

D'autre part, les personnes issues de l'immigration se retrouvent souvent dans l'obligation de louer des petits espaces très chers, alors qu'ils sont plusieurs personnes (R5). C'est un public qui n'échappe pas à la gentrification (R5). Ce dépistage se fait notamment via le dépannage alimentaire, où « on voit deux, trois familles qui ont la même adresse. Quand ils ont la même adresse, le même appartement, nous on comprend que c'est comme ça que ça se passe. » (R5)

Avec l'augmentation du loyer, avec la gentrification, alors ces familles peuvent habiter dans un 5,5 à 3 personnes. (...) Donc, ils sont obligés de prendre un 5,5 à 2 000 \$ à 2 100. Et comme ça, ils se divisent le loyer. (...) Il y a les lits dans trois chambres, il y a aussi les lits au salon. Donc, il n'y a que la toilette et la cuisine qui restent vraiment « tout le monde peut préparer, tout le monde peut manger. (R5)

L'ignorance des ressources et soutiens disponibles peut engendrer des situations tragiques. On mentionne le cas d'un jeune homme mort de l'asthme dans des conditions de surpeuplement d'un appartement en mauvaise condition dans Parc-Extension à Montréal, alors qu'il était dans l'ignorance des ressources médicales qui lui étaient disponibles.

L'année passée, il y a un jeune gars qui vivait dans un 3,5 à six étudiants. Et dans la nuit, on ne savait pas qu'il avait le l'asthme et tout. Il est décédé. Alors que ça faisait que deux mois qu'il venait d'arriver. Il avait cette maladie-là, on ne comprenait même pas. [...] Au niveau de l'appartement, oui, il y avait le chauffage, mais

il y a aussi l'humidité avec ceux qui ont de l'asthme. Nous, on le connaissait parce qu'il venait chercher le dépannage alimentaire. C'est vraiment triste pour nous dans le quartier. (R5)

Ainsi, ce public est caractérisé par son manque de connaissances ou d'inclinaison à demander des droits et des services disponibles (R5 et AECOM, 2011). « Et même ceux qui ont déjà leur papier, la majorité (...) ne connaissent pas leurs droits, ne connaissent même pas où trouver des services, ne connaissent pas où aller. » (R5) On remarque toutefois que « la majorité des programmes, c'est sûr que quand il y a une personne qui connaît un programme, ça se passe beaucoup de bouche à oreille » (R5).

On rapporte également que **les ménages immigrants, même lorsqu'ils ont leur statut, n'ont pas du tout le réflexe de chercher à être des bénéficiaires**. C'est le contraire. Pour différentes raisons (barrière de la langue, ignorance des ressources, fracture numérique, etc.), ils ne demandent pas les services et soutiens liés au logement auxquels ils pourraient avoir droit.

Parce que ces familles, premièrement, il y a la barrière de la langue, deuxièmement, manque de financement, troisièmement, logement insalubre où ils vivent, quatrièmement, le logement plein où ils partagent des logements avec d'autres personnes. » (R5)

Leur état d'esprit en est un de travail : ils souhaitent avant tout faire vivre leur famille et soutenir les proches restés au pays (R5).

Tout ce qu'ils veulent: « Je vais travailler et je vais payer mes trucs et aider ma famille au pays. » On ne va pas très loin à se dire « Quel avantage encore d'autres offrent ce gouvernement pour moi ? [...] Quand ils arrivent, ce n'est pas le fait de demander de l'aide, c'est le fait de travailler et de payer mon loyer, de m'occuper de ma famille qui est restée au pays. C'est vraiment ça l'objectif. » (R5)

En 2011, la SHQ collaborait à la mise en œuvre du Plan d'action du ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles (MICC) : La diversité : une valeur ajoutée (octobre 2008). Ce faisant, la SHQ a invité des intervenants communautaires du secteur du logement qui se consacrent à l'accueil et à l'intégration des personnes immigrantes

à soumettre des projets axés sur la lutte aux pratiques discriminatoires ou sur la réduction de toutes autres difficultés qui freinent l'accès des personnes immigrantes à un logement décent.

Ce plan d'action consistait à :

appuyer financièrement 33 projets s'adressant aux locataires de HLM issus de communautés culturelles et; Favoriser l'accès au logement pour les personnes des communautés culturelles en améliorant l'offre de services de jumelage pour les personnes intéressées à partager un même toit. 120 demandes de colocation et 27 propositions de partage d'habitation, et en procédant à 21 jumelages. (SHQ, 2011, p.74)

Il accompagnait une politique gouvernementale qui avait pour but de combattre la discrimination indirecte et systémique et d'appuyer la pleine participation sociale, économique et culturelle de personnes issues de l'immigration et des communautés culturelles.

Quelles ont été les retombées de ce plan d'action ? En 2013, les données disponibles ne permettaient pas de distinguer ces ménages immigrants des autres bénéficiaires des programmes de la SHQ (AECOM, 2013, p. xii) ce qui avait constitué une limite à l'étude d'AECOM (2013). Il ne semble pas que de telles données aient été récoltées par la SHQ ni par d'autres organisations depuis cette période.

Personnes des communautés noires et/ou racisées

Le public des personnes noires ou racisées se caractérise par de grands groupes hétérogènes en termes d'origine, de langue et de communauté (R2)³¹. « On ne l'a pas appelé la communauté noire. Parce qu'il y en a plusieurs. » (R2) Considérant que chaque communauté peut avoir une structure et un dynamisme différents, il est bon d'y porter attention, particulièrement lors de l'élaboration de l'offre de services.

Un des principaux enjeux de ce public est le racisme systémique, par exemple les biais racistes dans les questions de sélection pour le logement social (R2).

Si vous regardez les statistiques, c'est une population très discriminée. Après les Autochtones, c'est la plus discriminée au Canada en termes de racisme, en termes d'accès

à l'habitation et tout ça. Si c'est déjà difficile pour une personne « ordinaire » de trouver un logement abordable, imaginez pour les autres [...]. Quand ils en trouvent, souvent c'est des logements insalubres qui coûtent cher en chauffage. » (R2)

Dû à la diversité de ce public, il est bon de créer des liens avec différents partenaires et de proposer des espaces adaptés pour l'offre de services (R2). Lorsque les services sont en partenariat avec des organismes extérieurs, une diversité de besoins peut être comblée (employabilité, sécurité alimentaire, etc.) (R2). Toutefois, les entretiens démontrent qu'il y a de grands besoins ailleurs qu'à Montréal (R2), d'où la nécessité de diversifier la présence géographique des services. Des enjeux de langue sont également mentionnés, ce qui crée des barrières de communication jusqu'à ce que la personne puisse l'apprendre (R2).

En termes de gouvernance et de participation sociale, la représentation dans les espaces de pouvoir (ex. : CA) n'est pas toujours adéquate (R2). « Le CA est composé essentiellement de personnes des communautés noires. [...] Nos projets sont inclusifs. Les logements qu'on construit ne sont pas seulement pour les personnes noires, mais pour toutes les communautés. » (R2) Cela est symboliquement important, en plus d'être une stratégie pour diminuer les biais à la sélection des résident-es.

Une autre piste de solution est d'offrir des conférences éducatives aux alliés (R2). « On a beau dire qu'on n'a pas de biais, etc., moi le premier, j'apprends encore beaucoup autour de ça, mais quand les coops ou les OBNL font des choix de locataire, il y a des biais et on ne s'en rend pas compte. » (R2)

Pour ce public particulier, **les investissements en logement ont des effets sociaux positifs plus grands s'ils prennent en compte l'espace nécessaire pour héberger des familles**. On remarque souvent de grandes familles dans la composition du foyer (R2). « 75 % des logements [dans le projet de Saint-Michel], c'est des deux chambres à coucher et plus, ce qu'on voit rarement dans les projets. » (R2)

Pour résumer, les aspects favorisant un effet optimal du logement pour une personne des communautés noires et/ou racisées sont d'abord de **ne pas généraliser les enjeux et les besoins de ce public hétérogène**, bien que **certaines caractéristiques peuvent être transversales**, comme l'aspect « famille » et les biais racistes vécus. Notons également **l'impact positif d'un arrimage efficace du logement avec l'offre de services des partenaires**, notamment pour mitiger les enjeux liés à la barrière de la langue.

³¹ Pour plus d'informations concernant ce public, veuillez consulter le matériel suivant : Observatoire des communautés noires du Québec. (2024). Fiches et notes. Sommet socioéconomique pour le développement des jeunes des communautés noires. <https://sdesj.org/fiches-et-notes/>

Personnes des Premières Nations et Inuit

Différentes organisations s'occupent de proposer du logement culturellement adapté aux personnes des Premières Nations et Inuit. Ont été nommés : la Maison des Premières Nations de l'Université McGill (logement étudiant géré comme une résidence étudiante) ; le Native Women Shelter - Centre des femmes autochtones à Montréal; l'organisme Wuskagin (organisme pan-Québec) et le Elder's Lodge de chaque communauté. (R15)

Ce public est à l'intersection des personnes en situation d'itinérance et des personnes en situation de toxicomanie, en plus de comporter une forte dimension familiale. Même lorsqu'elles sont en milieu urbain et dans la rue, **un fort tissu social et familial** est fréquent pour les personnes des Premières Nations et Inuit :

Il y a des gens dans nos refuges depuis cinq, six ans, ils ont pas pu contacter leur famille pour plein de raisons, mais ils ont quand même créé un type de famille au sein de la communauté ici à Montréal. Puis de laisser tout ça pour aller vivre en banlieue ou dans un secteur de Montréal lointain, tout seul, c'est pas faisable. » (R15)

Pour certaines de ces personnes, la situation offerte par un refuge est déjà bien meilleure que celle connue dans leurs communautés.

[Les Inuit] viennent de logements pas adéquats, qui sont surpeuplés et tout, avec l'abus et l'abus sexuel et tout. Alors déjà, dans un refuge, pour eux, c'est comme... J'ai mon lit à moi, je peux dormir quand je veux, j'ai la nourriture, j'ai des amis autour de moi, j'ai pas à stresser pour l'argent. [...] C'est difficile de les motiver d'aller en logement par la suite parce que selon eux ils sont corrects, ils sont bien. » (R15)

Des de personnes utilisant les services font parfois partie d'une même famille dont les problématiques s'étendent sur plusieurs générations (R15). Dans ces cas, lorsque la personne est adéquatement soutenue, les impacts bénéfiques s'étendent directement à sa famille et à sa communauté. (R15).

Il y a des familles qui sont dans la rue depuis très longtemps. Si elles ont

déjà été logées dans le passé, c'était des logements pas nécessairement appropriés ou adéquats pour le nombre de personnes. Quand on réussit à loger une personne, souvent les autres arrivent en visite, ils voient c'est quoi un logement, les ressources, ils voient le potentiel, puis ils commencent à réfléchir eux-mêmes : Ah, mais je peux avoir ça moi aussi si je commence à faire des démarches. (R15)

Un programme de PAQ³² propose du logement permanent avec soutien à ces personnes qui ne souhaitent ni vivre seules ni être isolées, et pour qui un logement solo n'est pas la meilleure option. Ce programme est culturellement adapté aux personnes des Premières Nations et Inuit. L'organisme propose aussi un programme de transition sur 5 ans en milieu urbain communautaire et sobre pour les personnes ayant pris en charge leur dépendance. Finalement, il offre un programme de gestion d'alcool incluant l'accompagnement par un médecin pour les personnes ayant une dépendance et vivant des défis de santé sérieux reliés à la vieillesse et à la consommation, et qui ne se qualifient pas pour d'autres types de refuges pour cette raison. Dans ce dernier cas, il s'agit d'avantage d'assurer une fin de vie digne à la personne et d'éviter des coûts sociaux plus grands liés à l'itinérance, à l'institutionnalisation et aux soins de santé.

Pour résumer, les aspects favorisant un effet optimal du logement pour une personne des Premières Nations sont d'abord que le logement permette de vivre en communauté, avec des amis, de façon intergénérationnelle. Il est important que les partenaires soient sensibilisés à la réalité autochtone et qu'il y ait une reconnaissance des enjeux de racisme. La sécurisation et la valorisation culturelle sont de mise. Encore là, la présence d'intervenantes de milieux est essentielle, particulièrement pour faire face aux enjeux de dépendance.

Personnes étudiantes

Les personnes étudiantes sont **une catégorie émergente de cette étude**. Le contenu de cette section est principalement tiré de deux entretiens abordant l'exemple de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), un OSBL de logement pour les étudiants (R4 et R13), ainsi que du témoignage d'un répondant qui est étudiant (R16).

Les personnes étudiantes sont souvent considérées comme n'étant pas encore exactement des adultes. Elles sont fréquemment déracinées de leur milieu familial, surtout celles provenant de l'extérieur des grands centres : « *il y en a beaucoup d'ailleurs au Québec qui viennent étudier, donc ils vont avoir un besoin d'une solution de logement.* » (R13)

³² Projets Autochtones Québec - Trois maisons, quatre programmes de logement (60 personnes). Une autre maison ouvrira à l'été. Subventionnés par l'OMHM, gérés par l'OBNL de PAQ. Maison ICRF (initiative création rapide du logement), programme de transition (AccèsLogis qui n'existe plus), autres programmes (+40% des résidents bénéficient seulement du PSL). La personne paie 25% de ses revenus.

Considérant le volume du corps étudiant, il existe peu d'offre abordable pour ce public : on parle d'environ 200 places en résidence universitaire par université, alors que des milliers d'étudiant-es sont à soutenir en ce sens (R13).

L'admissibilité est leur principal enjeu par rapport au logement social. Aux yeux du gouvernement, ces personnes reçoivent des prêts et bourses ainsi que de l'aide parentale, ce qui fait en sorte que leurs revenus modestes ne sont pas considérés de la même façon que celui d'un-e citoyen-ne « adulte ». Ces personnes sont pourtant identifiées comme une clientèle stable en logement, dans le sens qu'on peut prévoir la durée de leur occupation – soit la période pendant laquelle elles seront étudiantes - et compter sur une stabilité des paiements (R4). Malgré cela, elles n'ont pas accès aux HLM et OBNL.

Quand je suis revenu à Montréal, pour moi, c'était clair, je savais que je commençais mon doctorat, que j'en avais au moins pour 5 ans, que j'allais être à Montréal encore pour plusieurs années. [...] J'arrivais à un moment dans ma vie où j'avais besoin de me retrouver seul dans mes affaires, d'avoir du contrôle sur mon environnement. Mais étant étudiant précaire, je ne suis pas financé non plus, j'ai pas accès à des bourses ou quoi que ce soit. C'était vraiment pas possible pour moi de payer les prix du marché pour un 3,5. [...] je cherchais un logement qui était abordable, mais aussi une stabilité, de pas être à risque d'être mis dehors n'importe quand [...] Je suis pas admissible pour les HLM, en tant qu'étudiant, j'étais zéro admissible à ces options-là. Puis avant de retourner aux études, j'ai été professionnel pendant un temps. [...] un travail assez bien payé, alors on n'est pas admissible non plus pour des logements sociaux, là, comme ça. (R16)

Un répondant mentionne d'ailleurs que, dans la perception commune, le fait d'être étudiant est souvent associé à un passage obligé par un état de pauvreté: « *C'est pas un passage obligé, de dire "Ah, ben, je vais être dans un sous-sol dans une craque qui pue, parce que je suis étudiant pis que j'ai pas d'argent".* » (R13)

En outre, « *les étudiants n'ont pas de dossier de crédit ou d'expérience, ce qui rend difficile de trouver des solutions de logement* ». (R13) **Ne pas avoir de logement adéquat représente donc une forte source de stress** pour ces personnes, alors qu'on s'attend à ce qu'elles se consacrent à leurs études: « *Elles doivent soit prendre des logements qui sont insalubres, soit changer de logement souvent, ce qui amène une chute, du changement, du stress* » (R13). Les entretiens rapportent toutefois que **la stabilité résidentielle est un facteur de réussite scolaire**: « *Pour moi, c'est un facteur de réussite [...] que tu crées un environnement [...] adéquat, qui est lumineux, qui est sain, [...] pour quelqu'un qui doit se concentrer pendant une période assez courte de sa vie.* » (R13)

Dans le cas d'UTILE, il n'y a pas de PSL ou de subvention au logement. L'appui passe par un loyer raisonnable. C'est un modèle qui est plus proche du logement privé, même si c'est officiellement un OSBL. « *C'est pas un logement social où tu as 300 \$ à payer par mois, là, c'est quand même un loyer conséquent, un vrai loyer. C'est comme une transition vers le marché privé: moins cher pour donner comme une période de transition, pis dire ben regarde, tu payes un loyer moins cher, mais ça te prépare aussi pour quand tu vas devoir te payer le vrai loyer.* » (R13)

On mentionne aussi **que la vie collective partagée entre les étudiant-es québécois-es et celles et ceux venu-es d'ailleurs favorise une certaine forme d'intégration sociale** pour ces personnes qui doivent apprivoiser une nouvelle culture en plus de vivre l'expérience d'un premier logement.

Finalement, on mentionne que d'offrir du logement aux personnes étudiantes permet d'éviter qu'elles n'occupent à plusieurs des logements de plusieurs chambres dont les familles manquent déjà cruellement. « *Ça va avoir un impact sur le reste de l'offre de logement qui est déjà problématique dans certains cas, donc ça vient soulager le marché, et ça vient indirectement contrôler l'augmentation de loyers.* » (R13)

Annexe D | Caractéristiques des logements vs publics concernés

Quelles sont les caractéristiques à considérer pour assurer l'effet social d'unlogement, au-delà de sa disponibilité et de son accessibilité financière ?		Personnes en situation de pauvreté	Personnes en situation d'itinérance	Personnes toxicomanes	Personnes vivant avec des défis de santé mentale	Personnes vivant avec des défis de santé physique ou une limitation fonctionnelle	Personnes âgées	Femmes (+familles et enfants)	Personne de la diversité sexuelle et de genre	Personnes des PN, Inuit et Métisses	Personnes immigrantes	Personnes des communautés noires ou racisées	Personnes étudiantes
ACCESSIBILITÉ / DÉCOUVRABILITÉ													
Logements et soutiens « découvrables »	Pour les personnes et ménages concernés qui sont dans le besoin	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Disponibilité et accès rapide au logement adapté	Davantage d'entrepreneurs spécialisés sont nécessaires pour adapter les logements					X							
Coût pouvant être assumé de façon autonome	Par une famille ou une personne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Contre les biais menant à une exclusion lors de la sélection						X	X			X	X	X	
CONCEPTION													
Présence d'une salle communautaire avec cuisine	Encore mieux avec une cuisine, un espace lecture et films...	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Conception avec rangement	Accès à un espace de rangement, un entrepôt Rangement pour matériel, électros, meubles, ce qui n'entre pas dans le nouveau logement ou le logement temporaire (ex. : centres de femmes - mettre des affaires quelque part) Aussi : si manque de rangement, usage des balcons pour entreposage	X	X					X			X	X	

Adapté à la condition physique						X	X						
Au bon étage OU muni d'un ascenseur						X	X						
Accessible aux fauteuils roulants						X	X						
Douches sans rebords (autonomie)						X	X						
Climatisation et chauffage adéquats	Selon la saison et les variations dues aux changements climatiques						X				X	X	
Offre une capacité d'accueil (visite)	Permission + Assez grand pour recevoir des visiteurs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Présence d'un balcon	Un espace de rangement insuffisant mène à une occupation des balcons pour rangement Pour les fumeurs: liberté et meilleures relations de voisinage		X										
Entretien facile	Ex: grandes tuiles, comptoirs de cuisine avec dado	X	X	X	X	X	X						
Durabilité de la construction		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bonne isolation sonore	Crucial pour le vivre-ensemble en proximité, encore plus lorsque des personnes ont des familles ou des enjeux de santé mentale	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Taille suffisante	Taille adéquate pour loger une famille (2-3 chambres) Taille adéquate pour vivre en communauté, avec des amis, de façon intergénérationnelle	X						X		X	X	X	

LOCALISATION

Proximité des ressources (famille, amis, nourriture, transports en commun, etc.)	Un logement subventionné mais loin de la famille, des amis, des réseaux d'entraide n'aura pas l'impact escompté	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Proximité du lieu de travail ou de l'institution d'enseignement		X				X		X					X
Repères urbains et géographiques connus	Repères géographiques liés à la mémoire de la personne	X	X	X	X	X	X	X	X				

SENS													
Sécurisation culturelle	Environnement offrant une sécurisation culturelle										X	X	X
Vie collective intégrant la culture autochtone (ex. : cercles de parole, smudging)											X		
Explicitation des comportements, attitudes et propos non acceptés dans les milieux de vie (racistes, homophobes, transphobe, machistes, grossophobes, etc.) à même les règlements et les contrats officiels	Offrir la protection officielle du collectif aux personnes risquant davantage de vivre des attaques à leur identité								X	X	X	X	X
Représentation des différents publics et diversité dans les CA										X	X	X	X
Installation à long terme	Lieu offrant une stabilité résidentielle sur le long terme	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Repères géographiques liés à l'historique de la personne, source d'un sentiment de « chez soi ».	Repères géographiques liés à l'historique de la personne, source d'un sentiment de « chez soi ». Encourager la création d'un filet social dans la nouvelle communauté	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Liens avec les communautés / réseaux basés sur la langue									X		X	X	X
Localisation près des groupes culturels d'attache											X	X	X
Possibilités d'implication et de participation à la vie démocratique	« Comités vie sociale interne » (participation)												
ENCADREMENT													
Présence d'intervenants de milieu (médiation, vivre ensemble, mixité sociale)		X	X	X	X	X			X	X	X	X	X
Offrir des possibilités d'implication, participation et bénévolat qui sont professionnalisantes		X	X	X	X	X			X	X	X	X	X

Accompagnement psychosocial par partenaire spécialisé	Continuité du suivi vs listes d'attente. En particulier pour les personnes en situation d'itinérance (difficilement retraçables) et les personnes âgées (qui ne peuvent attendre 10 ans). Accès au référencement vers des ressources externes. interne » (participation)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Horaires de soutien adaptés à la réalité des personnes (école, emploi, loisir, etc.)						X							
Offrir des audiences virtuelles au TAL						X							
Développement, établissement et maintien des partenariats avec les organismes locaux ou pertinents		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Soutien à la gestion financière personnelle (gestion mensuelle, ententes de paiements, budget, impôts)		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Services pour aller chercher un revenu ou stabiliser son revenu		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Possibilité de subventions spécifiques pour les familles		X						X			X	X	
Stabilité des personnes contact			X	X	X	X	X	X					
Stratégies de communication et de dépistage efficaces pour informer les personnes des ressources disponibles	Tout en prenant en compte les différents canaux de communication par public	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ACCESSIBILITÉ PHYSIQUE ET TRANSPORT													
Ascenseurs adaptés aux quadriporteurs						X	X						
Déneigement adéquat des accès extérieurs, en particulier les débarcadères pour le transport adapté						X	X						
Autres services de transport vers les lieux offrant les ressources de base		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Facilités pour les vélos								X					X

Facilités pour l'autopartage et bornes électriques													X	
RESSOURCES														
Buanderie	En lien avec la salubrité générale du logement et la prévention des vermines	X	X	X										
Accès à des ordinateurs		X					X					X		X
Accès à des services alimentaires	Épiceries solidaires, services de repas, etc.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités et sorties communautaires	Pour contribuer à l'épanouissement personnel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Systèmes de prêts d'objets		X												X
Services connexes offerts en partenariat avec les organismes du quartier														
CPE pour les femmes et les familles								X				X	X	
Jumelage, accompagnement dans les démarches d'immigration, francisation, services de soutien scolaire, etc.								X				X		

Annexe E | Tableaux de résultats des retombées économiques

Pour 2018

Tableau 5. Simulation d'impact économique des dépenses d'exploitations de la SHQ et des programmes d'appuis aux organismes - 2018

	Effets directs		Effets indirects	Effets totaux
	Demande finale	Premiers fournisseurs		
	années-personnes de 2018			
Main-d'œuvre		2 777,3	1 240,6	4 017,9
Salariés	-	2 777,3	1 046,8	3 824,1
Autres travailleurs	-	-	193,8	193,8
		k\$ de 2018		
<i>PIB au prix de base</i>		193 668	85 069	278 737
Valeur ajoutée aux prix de base	-	184 610,4	84 901,9	269 512,3
Salaires et traitements avant impôt	-	49 059,4	18 209,0	67 268,4
Revenu mixte brut	-	-	16 944,6	16 944,6
Autres revenus bruts avant impôt	-	135 551,1	49 748,3	185 299,4
Taxes sur les produits nettes des subventions		9 057,1	167,1	9 224
Taxes sur les produits	-	9 057,1	2 513,4	11 570,5
Subventions sur les produits	-		-2 346,3	-2 346,3
Fuites	...	-	59 010,3	59 010
Importations	...	-	58 915,6	58 915,6
Retraits des stocks et autres fuites	...	-	94,7	94,7
Revenus du gouvernement du Québec		18 302,6	5 543,7	23 846,3
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	-	9 989,4	3 719,7	13 709,1
- Taxes de vente	-	7 611,3	1 325,8	8 937,2
- Taxes spécifiques	-	701,9	498,2	1 200,0
Revenus du gouvernement fédéral		8 735,6	3 684,6	12 420,2
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	-	8 076,6	3 050,7	11 127,3
- Taxes de vente	-	318,5	474,2	792,7
- Taxes et droits d'accise	-	340,5	159,7	500,2
- Droits de douane	-	84,8	55,5	140,3
Revenus des administrations locales	-	-	-	-
- Taxes municipales	-	-	-	-
Parafiscalité		27 033,9	9 561,6	36 595,5
- Québécoise (RRQ, FSS, CNESST, RQAP)	-	23 025,4	8 156,6	31 182,1
- Fédérale (assurance-emploi)	-	4 008,5	1 404,9	5 413,4

Tableau 6. Simulation d'impact économique de l'investissement résidentiel de 877 975 M\$ générés grâce aux investissements de la SHQ en 2018

	Effets directs	Effets indirects		Effets totaux
		Premiers fournisseurs	Autres fournisseurs	
	années-personnes de 2018			
Main-d'œuvre	4 066,2	1 864,7	858,2	6 789,1
Salariés	3 441,1	1 753,4	777,0	5 971,5
Autres travailleurs	625,1	111,3	81,2	817,6
	k\$ de 2018			
<i>PIB au prix de base</i>	<i>235 748</i>	<i>104 814</i>	<i>58 891</i>	<i>399 452</i>
Valeur ajoutée aux prix de base	234 866,6	103 336,8	58 236,1	396 439,5
Salaires et traitements avant impôt	75 547	31 297,2	14 278,9	121 122,7
Revenu mixte brut	65 270	6 545,8	4 951,8	76 767,6
Autres revenus bruts avant impôt	94 050	65 493,8	39 005,4	198 549,2
Taxes sur les produits nettes des subventions	881,0	1 476,7	654,7	3 012,4
Taxes sur les produits	3 599,0	1 936,6	1 564,8	7 100,3
Subventions sur les produits	-2 718,0	-459,9	-910,1	-4 087,9
Fuites	...	153 093,9	107 220,3	260 314
Importations	...	152 509,3	106 571,5	259 080,8
Retraits des stocks et autres fuites	...	584,6	648,8	1 233,4
Revenus du gouvernement du Québec	21 627,8	7 741,3	4 095,8	33 465,0
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	19 220,0	6 433,3	3 099,6	28 753,0
- Taxes de vente	5,8	226,9	251,4	484,1
- Taxes spécifiques	2 402,0	1 081,1	744,8	4 227,9
Revenus du gouvernement fédéral	15 094,6	5 688,0	2 995,7	23 778,3
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	14 768,0	5 212,3	2 479,8	22 460,0
- Taxes de vente	26,3	182,4	197,8	406,5
- Taxes et droits d'accise	300,3	293,4	318,2	911,8
- Droits de douane	864,5	152,8	52,6	1 070,0
Revenus des administrations locales	-	-	-	-
- Taxes municipales	-	-	-	-
Parafiscalité	46 694,0	17 090,1	7 733,9	71 518,0
- Québécoise (RRQ, FSS, CNESST, RQAP)	41 143,0	14 588,4	6 631,7	62 363,0
- Fédérale (assurance-emploi)	5 551,0	2 501,7	1 102,2	9 154,9

Tableau 7. Simulation d'impact économique de la consommation engendrée par les aides au logement pour les personnes de 194,7 M\$ de la Société d'habitation du Québec (2018)

	Effets directs		Effets indirects	Effets totaux
	Demande finale	Premiers fournisseurs		
	années-personnes de 2018			
Main-d'œuvre		1 093,7	278,9	1 372,6
Salariés	-	1 014,2	243,3	1 257,5
Autres travailleurs	-	79,5	35,7	115,1
		k\$ de 2018		
<i>PIB au prix de base</i>	26 480	67 956	26 235	120 672
Valeur ajoutée aux prix de base	-	72 271,6	26 112,7	98 384,4
Salaires et traitements avant impôt	-	37 229,9	11 836,3	49 066,2
Revenu mixte brut	-	4 268,7	2 562,5	6 831,3
Autres revenus bruts avant impôt	-	30 773,1	11 713,8	42 486,9
Taxes sur les produits nettes des subventions	26 480,2	-4 315,2	122,8	22 287,8
Taxes sur les produits	26 480,2	1 028,1	417,7	27 925,9
Subventions sur les produits	-	-5 343,2	-294,9	-5 638,1
Fuites	...	46 162,0	27 821,9	73 983,9
Importations	...	45 834,8	27 687,2	73 522,0
Retraits des stocks et autres fuites	...	327,2	134,7	461,9
Revenus du gouvernement du Québec	17 511,5	2 601,7	1 136,6	21 249,8
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	-	1 852,0	874,0	2 726,1
- Taxes de vente	11 400,9	134,0	101,1	11 636,0
- Taxes spécifiques	6 110,6	615,7	161,5	6 887,7
Revenus du gouvernement fédéral	8 029,4	1 848,3	850,4	10 728,1
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	-	1 608,2	709,9	2 318,1
- Taxes de vente	5 805,2	79,7	88,7	5 973,6
- Taxes et droits d'accise	2 224,2	160,4	51,8	2 436,4
- Droits de douane	939,3	38,3	14,6	992,3
Revenus des administrations locales	-	-	-	-
- Taxes municipales	-	-	-	-
Parafiscalité	-	7 074,4	2 247,6	9 322,0
- Québécoise (RRQ, FSS, CNESST, RQAP)	-	5 998,8	1 922,0	7 920,8
- Fédérale (assurance-emploi)	-	1 075,6	325,6	1 401,2

Tableau 8. Simulation d'impact économique de la consommation engendrée par les dépenses d'exploitations et de l'investissement résidentiel – Effets induits - 2018

	Effets directs		Effets indirects	Effets totaux
	Demande finale	Premiers fournisseurs		
	années-personnes de 2018			
Main-d'œuvre		1 440,1	469,1	1 909,2
Salariés	-	1 306,0	410,1	1 716,1
Autres travailleurs	-	134,2	59,0	193,2
		k\$ de 2018		
<i>PIB au prix de base</i>	33 969	136 018	44 572	214 560
Valeur ajoutée aux prix de base	-	136 429,0	44 182,7	180 611,7
Salaires et traitements avant impôt	-	48 619,6	20 819,9	69 439,6
Revenu mixte brut	-	36 447,3	4 095,8	40 543,1
Autres revenus bruts avant impôt	-	51 362,1	19 267,0	70 629,1
Taxes sur les produits nettes des subventions		-410,9	389,7	33 948,2
Taxes sur les produits	33 969,4	2 576,5	727,1	37 273,0
Subventions sur les produits	-	-2 987,4	-337,4	-3 324,8
Fuites	...	84 872,2	38 420,9	123 293,0
Importations	...	82 044,6	38 256,9	120 301,5
Retraits des stocks et autres fuites	...	2 827,6	164,0	2 991,6
Revenus du gouvernement du Québec	22 930,7	4 050,6	2 046,6	29 028,0
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	-	2 424,8	1 615,1	4 039,9
- Taxes de vente	14 776,9	893,3	186,8	15 857,0
- Taxes spécifiques	8 153,9	732,5	244,7	9 131,1
Revenus du gouvernement fédéral	9 620,9	3 025,9	1 575,0	14 221,9
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	-	2 128,3	1 304,3	3 432,6
- Taxes de vente	7 354,1	709,0	191,3	8 254,4
- Taxes et droits d'accise	2 266,9	188,7	79,4	2 534,9
- Droits de douane	1 417,7	53,0	25,0	1 495,7
Revenus des administrations locales	-	-	-	-
- Taxes municipales	-	-	-	-
Parafiscalité	-	9 278,1	3 984,3	13 262,4
- Québécoise (RRQ, FSS, CNESST, RQAP)	-	7 863,2	3 423,5	11 286,6
- Fédérale (assurance-emploi)	-	1 414,9	560,8	1 975,7

Tableau 9. Simulation d'impact économique des dépenses d'exploitations de la SHQ et des programmes d'appuis aux organismes - 2024

	Effets directs		Effets indirects	Effets totaux
	Demande finale	Premiers fournisseurs		
	années-personnes de 2024			
Main-d'œuvre		2 619,9	1 167,3	3 787,2
Salariés	-	2 619,9	993,8	3 613,8
Autres travailleurs	-	-	173,4	173,4
		k\$ de 2024		
<i>PIB au prix de base</i>		238 145	105 069	343 213,9
Valeur ajoutée aux prix de base	-	226 966,3	105 125,4	332 091,7
Salaires et traitements avant impôt	-	62 878,9	24 048,2	86 927,1
Revenu mixte brut	-	-	21 314,4	21 314,4
Autres revenus bruts avant impôt	-	164 087,4	59 762,8	223 850,2
Taxes sur les produits nettes des subventions		11 179,0	-56,8	11 122,2
Taxes sur les produits	-	11 179,0	2 992,1	14 171,2
Subventions sur les produits	-	-	-3 049,0	-3 049,0
Fuites	...	-	70 019,3	70 019,3
Importations	...	-	69 803,7	69 803,7
Retraits des stocks et autres fuites	...	-	215,6	215,6
Revenus du gouvernement du Québec		23 603,0	7 328,0	30 931,0
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	-	13 135,7	5 128,2	18 263,9
- Taxes de vente	-	9 750,6	1 666,9	11 417,5
- Taxes spécifiques	-	716,7	532,9	1 249,6
Revenus du gouvernement fédéral	-	9 356,6	4 296,5	13 653,0
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	-	8 644,8	3 504,1	12 148,9
- Taxes de vente	-	293,4	557,2	850,6
- Taxes et droits d'accise	-	342,1	180,0	522,1
- Droits de douane	-	76,3	55,1	131,4
Revenus des administrations locales	-	-	-	-
- Taxes municipales	-	-	-	-
Parafiscalité	-	34 129,0	12 404,4	46 533,3
- Québécoise (RRQ, FSS, CNESST, RQAP)	-	29 371,3	10 705,0	40 076,3
- Fédérale (assurance-emploi)	-	4 757,6	1 699,4	6 457,1

Tableau 10. Simulation d'impact économique de l'investissement résidentiel de 2 788 M\$ générés grâce aux investissements de la SHQ en 2024

	Effets directs	Effets indirects		Effets totaux
		Premiers fournisseurs	Autres fournisseurs	
	années-personnes de 2024			
Main-d'œuvre	10 480,4	4 692,6	2 206,6	17 379,6
Salariés	8 920,3	4 421,7	2 012,3	15 354,3
Autres travailleurs	1 560,1	270,9	194,3	2 025,3
	k\$ de 2024			
<i>PIB au prix de base</i>	<i>762 022</i>	<i>341 994</i>	<i>191 486</i>	<i>1 295 502</i>
Valeur ajoutée aux prix de base	752 255,8	337 698,0	189 698,8	1 279 652,7
Salaires et traitements avant impôt	263 025	109 700,8	51 511,8	424 237,5
Revenu mixte brut	208 552	22 039,9	16 731,3	247 323,2
Autres revenus bruts avant impôt	280 679	205 957,3	121 455,7	608 092,0
Taxes sur les produits nettes des subventions	9 766,0	4 295,8	1 787,5	15 849,4
Taxes sur les produits	9 766,0	5 657,3	4 702,0	20 125,4
Subventions sur les produits		-1 361,5	-2 914,5	-4 276,0
Fuites	...	485 704,5	335 641,9	821 346,5
Importations	...	481 167,8	332 358,7	813 526,5
Retraits des stocks et autres fuites	...	4 536,7	3 283,2	7 819,9
Revenus du gouvernement du Québec	69 892,5	27 345,3	14 437,5	111 675,3
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	63 640,0	23 624,6	11 484,6	98 749,2
- Taxes de vente	-	530,8	718,2	1 248,9
- Taxes spécifiques	6 252,5	3 189,9	2 234,7	11 677,1
Revenus du gouvernement fédéral	46 014,8	17 560,5	9 532,0	73 107,3
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	44 842,0	16 030,4	7 923,6	68 796,0
- Taxes de vente	223,1	605,7	649,9	1 478,7
- Taxes et droits d'accise	949,8	924,3	958,4	2 832,5
- Droits de douane	2 340,7	406,6	140,8	2 888,0
Revenus des administrations locales				
- Taxes municipales	-	-	-	-
Parafiscalité	156 517,0	60 148,8	27 062,6	243 728,4
- Québécoise (RRQ, FSS, CNESST, RQAP)	138 657,0	52 215,5	23 470,4	214 342,9
- Fédérale (assurance-emploi)	17 860,0	7 933,3	3 592,2	29 385,5

Tableau 11. Simulation d'impact économique 3. de la consommation engendrée par les subventions de 367,7 M\$ au loyer de la Société d'habitation du Québec (2024)

	Effets directs		Effets indirects	Effets totaux
	Demande finale	Premiers fournisseurs		
	années-personnes de 2024			
Main-d'œuvre		1 459,2	386,3	1 845,5
Salariés	-	1 350,5	339,2	1 689,7
Autres travailleurs	-	108,7	47,1	155,8
				k\$ de 2024
<i>PIB au prix de base</i>	53 290	122 572	46 769	222 631
Valeur ajoutée aux prix de base	-	126 343,9	46 662,7	173 006,6
Salaires et traitements avant impôt	-	63 755,4	21 398,3	85 153,7
Revenu mixte brut	-	7 010,5	4 824,8	11 835,3
Autres revenus bruts avant impôt	-	55 578,0	20 439,6	76 017,6
Taxes sur les produits nettes des subventions	53 289,9	-3 771,4	105,9	49 624,4
Taxes sur les produits	53 289,9	1 517,7	690,5	55 498,1
Subventions sur les produits	-	-5 289,1	-584,6	-5 873,7
Fuites	...	92 427,5	52 541,5	144 969,0
Importations	...	91 957,5	52 272,5	144 230,1
Retraits des stocks et autres fuites	...	470,0	269,0	739,0
Revenus du gouvernement du Québec	34 971,5	5 051,9	2 220,4	42 243,9
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	-	3 963,5	1 791,5	5 755,0
- Taxes de vente	22 034,1	188,4	166,9	22 389,4
- Taxes spécifiques	12 937,5	900,0	262,0	14 099,4
Revenus du gouvernement fédéral	16 925,0	2 831,1	1 473,3	21 229,4
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	-	2 455,9	1 232,2	3 688,1
- Taxes de vente	11 212,7	119,9	151,9	11 484,5
- Taxes et droits d'accise	5 712,4	255,3	89,1	6 056,8
- Droits de douane	1 393,3	54,1	20,5	1 468,0
Revenus des administrations locales	-	-	-	-
- Taxes municipales	-	-	-	-
Parafiscalité	-	12 803,6	4 222,7	17 026,3
- Québécoise (RRQ, FSS, CNESST, RQAP)	-	10 956,4	3 646,1	14 602,5
- Fédérale (assurance-emploi)	-	1 847,2	576,6	2 423,9

Tableau 12. Simulation d'impact économique de la consommation engendrée par les dépenses d'exploitations et de l'investissement résidentiel – effets induits - 2024

	Effets directs		Effets indirects	Effets totaux
	Demande finale	Premiers fournisseurs		
	années-personnes de 2024			
Main-d'œuvre		2 676,	899,5	3 576,0
Salariés	-	2 442,7	792,2	3 235,0
Atres travailleurs	-	233,7	107,3	341,0
				k\$ de 2024
<i>PIB au prix de base</i>	<i>81 523</i>	<i>326 299</i>	<i>109 372</i>	<i>517 193</i>
Valeur ajoutée aux prix de base	-	327 944,2	108 615,7	436 560,0
Salaires et traitements avant impôt	-	118 006,0	51 907,6	169 913,5
Revenu mixte brut	-	87 535,8	10 398,6	97 934,4
Autres revenus bruts avant impôt	-	122 402,5	46 309,6	168 712,0
Taxes sur les produits nettes des subventions		-1 645,4	755,9	80 633,5
Taxes sur les produits	81 523,0	5 970,7	1 690,5	89 184,2
Subventions sur les produits	-	-7 616,1	-934,6	-8 550,7
Fuites	...	200 545,5	90 579,0	291 124,5
Importations	...	193 611,8	90 093,2	283 705,0
Retraits des stocks et autres fuites	...	6 933,7	485,9	7 419,5
Revenus du gouvernement du Québec	55 155,3	11 309,5	5 472,8	71 937,6
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	-	7 541,6	4 485,5	12 027,1
- Taxes de vente	35 109,2	2 188,5	443,2	37 741,0
- Taxes spécifiques	20 046,1	1 579,4	544,1	22 169,6
Revenus du gouvernement fédéral	23 576,4	6 781,7	3 776,4	34 134,5
Dont: - Impôts sur salaires et traitements	-	4 685,4	3 122,8	7 808,2
- Taxes de vente	17 530,6	1 643,9	465,9	19 640,4
- Taxes et droits d'accise	6 045,8	452,5	187,7	6 685,9
- Droits de douane	2 791,3	106,5	49,6	2 947,4
Revenus des administrations locales	-	-	-	-
- Taxes municipales	-	-	-	-
Parafiscalité	-	23 647,2	10 230,3	33 877,5
- Québécoise (RRQ, FSS, CNESST, RQAP)	-	20 223,0	8 859,1	29 082,1
- Fédérale (assurance-emploi)	-	3 424,2	1 371,1	4 795,3