



Portrait des organismes sans but lucratif d'habitation sur l'île de Montréal

Marie-Noëlle Ducharme et Yves Vaillancourt
avec la collaboration de François Aubry

Laboratoire de recherche sur les pratiques
et les politiques sociales (LAREPPS)
en collaboration avec
la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)



Portrait des organismes sans but lucratif d'habitation
sur l'île de Montréal Marie-Noëlle Ducharme et Yves Vaillancourt
avec la collaboration de François Aubry

Laboratoire de recherche sur les pratiques
et les politiques sociales (LAREPPS)
en collaboration avec
la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

LAREPPS

École de travail social
Université du Québec à Montréal
Case postale 8888, succursale Centre-Ville
Montréal (Québec) H3C 3P8

Adresse civique :
455, boulevard René-Lévesque Est,
Local W-4375
Montréal (Québec) H2L 4Y2

Téléphone : (514) 987-3000, poste 8326
Télécopieur : (514) 987-4494
Courriel : larepps@uqam.ca
Internet : www.unites.uqam.ca/essbe/

FOHM

1650, rue St-Timothée suite 105
Montréal (Québec) H2L 3P1

Téléphone : (514) 527-6668
Télécopieur : (514) 527-7388

Conception : Mylène Maranda
Mise en page : Composition Fleur de Lysée

Avril 2002 - Cahier du LAREPPS 02-05

Dépôt légal - Bibliothèque nationale du Québec, 2002
Dépôt légal - Bibliothèque nationale du Canada, 2002

ISSN 1490-8069

REMERCIEMENTS

CETTE RECHERCHE A ÉTÉ RENDUE POSSIBLE GRÂCE AU SOUTIEN FINANCIER DU CONSEIL RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT DE L'ÎLE DE MONTRÉAL (CRDÎM), DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ), DE LA RÉGIE RÉGIONALE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE MONTRÉAL-CENTRE (RRSSMC), DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL (SHDM) ET ENFIN DU CONSEIL QUÉBÉCOIS DE LA RECHERCHE SOCIALE (CQRS) RESPONSABLE DU FINANCEMENT DE L'ÉQUIPE ÉCONOMIE SOCIALE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE.

EN PLUS D'ÊTRE RELIÉE AU LAREPPS, CETTE RECHERCHE EST ACCRÉDITÉE AU CHANTIER SERVICES AUX PERSONNES DE L'ARUC EN ÉCONOMIE SOCIALE.



AVANT-PROPOS

Dans le cadre du plan d'action 2000-2005 du Conseil régional de développement de l'île de Montréal (CRDÎM), la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) a accepté le mandat de coordonner un comité de travail sur la promotion du logement social en OSBL avec support communautaire dans la région montréalaise. Nous avons alors convoqué l'ensemble des partenaires de l'habitation sociale pour une première rencontre de discussions. Ces partenaires ont rapidement conclu que la promotion et les revendications devaient d'abord s'asseoir sur une connaissance accrue des OSBL d'habitation. En effet, peu de textes circulent au sujet des OSBL d'habitation et aucun portrait n'avait été dressé à ce jour. Tout au long de la recherche, nous avons pu constater les limites de nos connaissances préalables. Nous avons fait des découvertes petites et grandes, confirmé certaines de nos hypothèses et croyances et nuancé nos propos en concordance avec la réalité décrite dans le texte. Outre l'acquisition de connaissances nouvelles, cette recherche a permis d'expérimenter, une fois de plus, un travail de collaboration fructueuse entre le milieu universitaire et le milieu de l'habitation. Il se dégage de cette aventure de deux ans, un plaisir partagé et un produit final qui rallie à la fois l'expertise du milieu et la rigueur universitaire.

Je profite de cet espace pour remercier les membres de ce comité pour leur implication, leur expertise, leur rigueur et surtout pour l'atmosphère agréable dans laquelle nous avons amorcé et conclu ce travail. Merci donc à Claudette Demers-Godley (YWCA), Hélène Sévigny (Ma Chambre inc.), Robert Manningham (Atelier Habitation) et Suzanne Laferrière (Service de l'habitation de la Ville de Montréal) qui ont suivi le processus du début à la fin. Merci aussi à François Renaud et Claude Roy (Société d'habitation du Québec) et à Norma Drolet et Sonia Côté (Régie régionale de la santé et des services sociaux de Montréal-Centre) qui ont facilité la relecture.

Bien sûr, d'infinis remerciements vont à l'équipe du LAREPPS et en particulier à Marie-Noëlle Ducharme qui a mené ce projet de main de maître autant au niveau de la cueillette de données, de l'analyse des résultats que de la rédaction, à Yves Vaillancourt pour la direction scientifique, l'appui et le grand intérêt, à François Aubry pour ses conseils dans le traitement, la présentation et l'interprétation des données et enfin à Carole Vilandré qui a facilité plusieurs opérations au cours de la recherche.

D'autres mercis reviennent aux organismes qui ont financé ce projet, le Conseil régional de développement de l'île de Montréal, la Société d'habitation du Québec, la Régie régionale de



la santé et des services sociaux, la Société d'habitation et de développement de Montréal, le groupe de recherche Économie Santé et Bien-Être et, bien sûr, la FOHM.

D'autres remerciements sont aussi de rigueur, notamment à Thuy Diep Luu du LAREPPS pour la correction et la révision linguistique. Merci également à Nathalie Mercier pour son travail de relecture.

Luc Lalonde, *directeur de la FOHM*



TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	V
AVANT-PROPOS	VII
LISTE DES TABLEAUX ET GRAPHIQUES	XI
LISTE DES SIGLES	XII
INTRODUCTION	1
1. PROBLÉMATIQUE, CADRE D'ANALYSE ET MÉTHODOLOGIE	3
1.1. Problématique	3
1.2. Cadre d'analyse	6
1.2.1. Les OSBL d'habitation	6
1.2.2. Les locataires et résidents des OSBL d'habitation	7
1.3. Méthodologie	7
1.3.1. Le recensement	7
1.3.2. L'enquête par questionnaire	8
1.3.3. L'échantillon	8
1.3.4. Les groupes de discussion	10
1.3.5. Les entretiens individuels	10
2. LES OSBL D'HABITATION : CONTEXTE D'ÉMERGENCE	13
2.1. 1968- 1980 : émergence des OSBL d'habitation en plein âge d'or du logement social public	14
2.2. 1981-1990 : crise de l'État-providence, montée de l'exclusion sociale et développement des OSBL d'habitation	15
2.3. Les années 1990 : les OSBL innovent	16
2.3.1. Le ciblage des personnes âgées à faible revenu et en perte d'autonomie	16
2.3.2. Action des sociétés acheteuses et initiatives de quartier	17
2.3.3. Désengagement du fédéral et engagement du Québec avec AccèsLogis	18
2.4. Les années 2000 : reconnaissance accrue des OSBL d'habitation	19
3. LES OSBL D'HABITATION : RECENSION ET GRANDES CARACTÉRISTIQUES	21
3.1. Répartition sur le territoire	21
3.2. Les programmes utilisés	22
3.3. Les vocations des OSBL d'habitation	23
3.3.1. Les réalisations pour aînés	24
3.3.2. Les réalisations en habitation non spécialisées ou destinées aux familles	25
3.3.3. Les réalisations destinées aux personnes seules à faible revenu	26
3.3.4. Les réalisations en habitation pour personnes handicapées	27
3.3.5. Les réalisations en habitation pour les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale	27
3.3.6. Les réalisations en habitation destinées aux femmes	28
3.3.7. Les réalisations en habitation destinées aux jeunes	28
3.3.8. Les OSBL en habitation pour ex-détenus	28
4. DIMENSIONS INSTITUTIONNELLES ET ORGANISATIONNELLES	31
4.1. Introduction	31
4.2. Activités et budgets	31
4.3. Le financement	32
4.4. Le conseil d'administration	32
4.5. La gestion financière et immobilière	33
4.6. L'établissement des baux et des loyers	34
4.7. La gestion sociale	35

4.7.1. La sélection des locataires	35
4.7.2. Les modes de référence des requérants	36
4.7.3. La participation des locataires à la gestion des OSBL d'habitation	37
4.8. Conclusion	38
5. LES LOCATAIRES DES OSBL D'HABITATION	41
5.1. Plus de femmes que d'hommes.	41
5.2. L'âge	42
5.3. Caractéristiques socio-économiques des résidents.	42
5.4. Les revenus	44
5.5. La mobilité résidentielle	44
5.6 Conclusion	45
6. LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION	47
6.1. Introduction	47
6.2. Quels services ?	47
6.2.1. La conciergerie	47
6.2.2. Le support communautaire	49
6.2.3. La surveillance	51
6.2.4. Les services d'alimentation.	51
6.2.5. Les services d'aide domestique.	52
6.2.6. Les services médicaux	52
6.2.7. Les services d'assistance personnelle	53
6.3. La répartition des services en OSBL d'habitation : à la recherche d'une typologie	53
6.3.1. Les OSBL d'habitation offrent-ils tous des services ?	53
6.4. Le financement des services	55
6.4.1. Les principales sources de financement.	56
6.5. Conclusion.	58
7. EXPLORATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN SERVICES	61
7.1. Les besoins en logement pour les requérants.	61
7.1.1. La demande	61
7.1.2. Les trajectoires, un indicateur de la pertinence des OSBL d'habitation avec support communautaire	62
7.2. Les besoins en services des locataires actuels.	63
7.2.1. Les besoins en services dans les OSBL pour aînés (56 ans et plus)	66
7.2.2. Les principaux besoins en services pour les OSBL destinés aux personnes seules à faible revenu	67
7.2.3. Les besoins en services pour les autres catégories d'OSBL	68
7.3. Conclusion.	68
CONCLUSION	71
BIBLIOGRAPHIE	75



LISTE DES TABLEAUX ET GRAPHIQUES

- Tableau 1 : Population totale et échantillon
- Tableau 2 : Taille des réalisations
- Tableau 3 : Distribution des unités de logement et des réalisations par programme
- Tableau 4 : Distribution des unités de logement et des réalisations par vocation
- Tableau 5 : Le prix des loyers
- Tableau 6 : Distribution des résidents-es par groupes d'âge selon les vocations des OSBL
- Tableau 7 : Profil des résidents-es selon la mission des OSBL
- Tableau 8 : Durée moyenne d'attente des requérant-es
-
- Graphique 1 : Distribution des réalisations et des unités de logement par arrondissement
- Graphique 2 : Répartition des OSBL selon leur niveau de revenu
- Graphique 3 : Présence de locataires et d'employé-es au conseil d'administration
- Graphique 4 : Principaux modes de référence des requérant-es
- Graphique 5 : Répartition des résident-es selon le sexe
- Graphique 6 : Répartition des résident-es des OSBL selon le groupe d'âge
- Graphique 7 : Proportion des OSBL offrant divers services, directement ou par entente de partenariat
- Graphique 8 : Organisation des services de conciergerie
- Graphique 9 : Le rôle des concierges
- Graphique 10 : Organisation du support communautaire
- Graphique 11 : Répartition des OSBL selon l'offre de services d'alimentation
- Graphique 12 : Répartition des OSBL avec services d'alimentation selon le type de services d'alimentation
- Graphique 13 : Répartition des OSBL selon l'offre de services d'aide domestique
- Graphique 14 : Répartition des OSBL selon l'offre de services médicaux
- Graphique 15 : Répartition des OSBL selon l'offre des services d'assistance personnelle
- Graphique 16 : Pourcentage des OSBL jugeant certains services comme requis
- Graphique 17 : Besoins en services jugés prioritaires selon les responsables d'OSBLH
- Graphique 18 : Principaux besoins selon les responsables d'OSBLH destinés aux aînés
- Graphique 19 : Principaux besoins selon les responsables d'OSBLH pour personnes seules à faible revenu



LISTE DES SIGLES

CDH	Groupe conseil en développement de l'habitation
CHSLD	Centre hospitalier et de soins de longue durée
CLSC	Centre local de services communautaires
CRDÎM	Conseil régional de développement de l'île de Montréal
FIM	Fonds d'investissement Montréal
FISHA	Fonds d'investissement social en habitation
FOHM	Fédération des OSBL en habitation de Montréal
GRT	Groupe de ressources techniques
MSSS	Ministère de la Santé et des Services sociaux
OMH	Office municipal d'habitation
OSBL	Organisme sans but lucratif
PARCO	Programme d'achat et rénovation pour coopératives et OSBL
PARC-Q	Programme d'aide à la restauration Canada-Québec
PRIL	Programme québécois de rénovation des immeubles locatifs
PSBLP	Programme sans but lucratif privé
RQOH	Réseau québécois des OSBL d'habitation
ROMEL	Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHAPEM	Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal
SHQ	Société d'habitation du Québec
SHDM	Société d'habitation et de développement de Montréal



INTRODUCTION

Ce rapport de recherche présente les résultats d'une enquête destinée à mieux cerner la réalité des organismes sans but lucratif en habitation sur l'île de Montréal. Plus spécifiquement, la recherche poursuit ces trois objectifs :

A - Établir une recension des OSBL d'habitation sur l'île de Montréal;

B - Documenter et caractériser les pratiques de ces OSBL, leur mission, les caractéristiques de leurs locataires, les services qui y sont offerts;

C - Explorer les besoins en services des requérants et des locataires de ces OSBL d'habitation.

Notre recherche tente donc de répondre aux questions suivantes : Quelles sont les caractéristiques des OSBL d'habitation sur l'île de Montréal ? À quelles personnes s'adressent-ils ? Quels services sont offerts aux locataires actuels des OSBL en réponse à leurs besoins, selon quelles modalités et dans quelle mesure ? Quels sont les principaux besoins en logement et en services des requérants et des locataires ?

Pour plusieurs intervenants impliqués dans le domaine du logement social à Montréal, dont au premier chef la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), cette recherche tombe à point nommé. Au moment où les gouvernements fédéral et québécois se proposent de réinvestir dans le logement (le premier après dix années d'absence et le second au terme des 5 années de programmation d'AccèsLogis), les promoteurs du logement social et ceux qui luttent contre la pauvreté et l'exclusion ont besoin de disposer de données fiables. Le premier volet de la recherche, qui est la démarche de recension, présente donc un intérêt en soi. Elle répond aux questions : Combien d'unités ? Combien d'OSBL ? Combien de réalisations ?¹ Avec quel programme ? Où sont-elles situées ? Quelle est leur mission ? Qui sont les locataires ? D'autres informations qui concernent les conditions d'émergence des OSBL d'habitation, leurs modes de gestion, le profil de leurs locataires et leurs pratiques viennent également combler un retard sur le plan des connaissances empiriques. Car si la réalité des ensembles HLM publics et des coopératives d'habitation est davantage connue, celle des OSBL d'habitation demeure sous-documentée. Le parc québécois de logements en OSBL, avec ses 25 000 unités, compte pourtant davantage d'unités que les logements de type coopératif (22 000) et sa valeur demeure méconnue en regard du parc de logements sociaux publics (65 000).

Le deuxième volet de la recherche vise à documenter les pratiques des OSBL, notamment sur les plans de la gestion et de l'organisation des services. Depuis plusieurs années en effet, des

¹ Par réalisation en habitation, on entend un ensemble de logements réalisé par le biais d'un même financement. Un OSBL d'habitation peut être responsable de plusieurs réalisations.

INTRODUCTION

pratiques de support communautaire en logement social se sont développées dans les HLM publics et parfois dans des coopératives, mais elles ont surtout été le fait d'OSBL. Ces initiatives ont été perçues, sinon comme des innovations sociales, du moins comme des alternatives aux ressources institutionnelles plus lourdes, qui ont longtemps prévalu à l'endroit des personnes présentant des besoins particuliers (personnes itinérantes, personnes ayant des problèmes de santé mentale, personnes handicapées) (Maltais, 1992; Morin, Dansereau et Nadeau, 1990). De même, jusqu'à maintenant, les recherches ont surtout été centrées sur les OSBL d'habitation visant des personnes très vulnérables; elles concernaient surtout les quartiers centraux de diverses agglomérations urbaines (Jetté et al., 1998; Leroux et al., 2000; Boucher et Inkel, 2001). Ces recherches ont pu laisser dans l'ombre d'autres pans de la réalité des OSBL, par exemple l'important champ du logement pour les personnes âgées ou celui des OSBL d'habitation non spécialisés ou « de quartier ».

Le troisième volet de la recherche est de nature plus exploratoire et vise à identifier les besoins des requérants et des locataires des OSBL en matière d'habitation et de services. En plus de présenter certains indicateurs de la demande en logements, on y trouve un aperçu des services jugés requis ou prioritaires dans l'ensemble des OSBL, et suivant certains groupes d'OSBL ayant des vocations particulières. L'ensemble des informations recueillies permet de suggérer certaines pistes d'interventions prioritaires.

Les informations qui ressortent de ce portrait témoignent de la richesse, de la diversité ainsi que du potentiel de développement de la formule d'OSBL en habitation. Elles contribuent également à une meilleure compréhension du rôle du logement social dans l'ensemble plus large des politiques sociales à la recherche d'une reconfiguration nouvelle.



PROBLÉMATIQUE, CADRE D'ANALYSE ET MÉTHODOLOGIE

1.1. Problématique

Les interventions en logement social² constituent une composante incontournable, bien que trop souvent oubliée, des politiques sociales (Vaillancourt et Ducharme, 2000; Pomeroy, 1996). Quelquefois qualifié de « parent pauvre » des politiques sociales québécoises, le logement social redevient aujourd'hui l'objet d'une attention particulière de la part de plusieurs chercheurs ainsi que des pouvoirs publics. Les limites du système de santé et de bien-être, tel qu'érigé durant les belles années de l'État-providence, de même que les efforts actuels de reconfiguration, ne sont pas étrangers à ce regain d'intérêt. En effet, la crise économique des années 1980 et la remise en question du modèle providentialiste ont favorisé l'émergence de formules de logement qui offrent une réponse aux modèles par trop centralisés et standardisés qui ont prévalu pendant longtemps. Ces logements sociaux offrent des possibilités accrues de support, d'autonomie et d'insertion sociale, pour des personnes âgées, des personnes ayant des problèmes de santé mentale ou des personnes présentant d'autres types de fragilités (Jetté et al., 1998; Ducharme, Dorvil et Brière, 2000; Morin et al., 2000; Dorvil, Morin et Robert, 2001).

Plusieurs organismes impliqués dans le développement du logement social au Québec relèvent de l'économie sociale : ce sont les coopératives d'habitation, les OSBL d'habitation, ainsi que les organismes de défense et de promotion des droits en habitation. Selon le Fonds québécois d'habitation communautaire, ces organismes seraient au nombre de 3 200 (FQHC, 1997 : 5). Les coopératives et les OSBL, sans être de propriété publique comme le sont les HLM, demeurent de propriété collective et sont administrés par des acteurs issus de la société civile.

Ces caractéristiques sont conformes à la définition large et inclusive de l'économie sociale, telle que proposée par l'équipe de recherche Économie sociale, santé et bien-être (Vaillancourt et Labesse, 1997; Vaillancourt et al., 2000-2001). Selon cette définition, les organismes et les entreprises d'économie sociale poursuivent des objectifs à la fois sociaux et économiques; ils rassemblent un groupement ou une association de personnes plutôt que d'actionnaires, afin de satisfaire les besoins des membres de l'association; ils produisent des biens et services et du support à la communauté; ils sont dotés de leurs structures organisationnelles propres; ils sont des lieux de cimentation de la cohésion sociale et du lien social.

Les logements en OSBL se distinguent à la fois des logements privés à but lucratif, des logements sociaux publics, de même que des logements coopératifs. À la différence des logements privés, les OSBL ne s'inscrivent pas dans une logique de profit. Par ailleurs, les habitations de

² Morin, Dansereau et Nadeau (1999) incluent dans le logement social, « toutes les formes de logement subventionnées par l'État et destinées aux personnes qui ont des difficultés à se loger sur le marché privé ». Pour notre part, et à la suite du FRAPRU, nous définissons le logement social comme faisant référence « à des logements de propriété collective, sans but lucratif, offrant des loyers inférieurs à ceux du marché et donnant aux locataires l'opportunité d'exercer un certain contrôle sur leurs conditions de logement ».

1 • PROBLÉMATIQUE, CADRE D'ANALYSE ET MÉTHODOLOGIE

type public, bien qu'elles ne se situent pas dans la sphère marchande, se distinguent des OSBL parce qu'elles sont de propriété publique, planifiées et administrées par l'État, par l'entremise des institutions publiques telles que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la Société d'habitation du Québec (SHQ), les offices municipaux d'habitation (OMH) ou la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Si les OSBL d'habitation, tout comme les coopératives, poursuivent l'objectif « d'offrir, tout en s'autofinançant, des logements locatifs qui, à long terme, commandent un loyer moins élevé que le logement locatif privé, leur but n'étant pas de rechercher la rentabilité » (Québec, 1984 : 33), elles n'impliquent pas nécessairement une cogestion, ni une participation des locataires aux décisions concernant l'immeuble³. On sait qu'environ 25 000 unités de logement social sous forme d'OSBL ont été réalisées au Québec, mais à ce jour, aucune enquête n'avait permis de dresser un portrait exhaustif de ce parc de logement, ni sur l'île de Montréal, ni à l'échelle du Québec.

Au Québec, l'émergence des acteurs de l'économie sociale et, plus particulièrement, le développement des OSBL d'habitation, sont intimement liés à la crise et à la transformation de l'État-providence, notamment dans le domaine de la santé et du bien-être. C'est du moins l'hypothèse plus large dans laquelle s'inscrivent l'ensemble des travaux du Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS) de l'Université du Québec à Montréal (UQAM). Cette organisation sociale et économique qualifiée de fordiste, dont les bases ont été établies après la crise économique des années 1930, reposait sur un certain nombre de compromis entre les acteurs socio-économiques. Dans le domaine du travail, l'organisation et la gestion de la production relevaient des droits de gérance et, à travers la négociation collective, une partie des gains de productivité permettait l'amélioration du niveau de vie des travailleuses et des travailleurs par l'augmentation des salaires, la bonification des avantages sociaux et la réduction du temps de travail. Un deuxième compromis a permis une intervention importante de l'État dans l'économie, avec pour objectif de soutenir la demande intérieure et de régulariser les cycles économiques, ce qui correspond à la mise en place de l'État keynésien. Le troisième compromis s'est réalisé dans le domaine de la consommation collective. En effet, l'édification de l'État-providence reposait sur un contrat social qui prévoyait, pour les citoyennes et les citoyens, l'accès universel et gratuit à un certain nombre de grands services collectifs et à des programmes de sécurité du revenu, gérés de manière centralisée, en échange de prélèvements fiscaux. En matière de sécurité sociale, la mise en place des services centralisés et bureaucratisés s'est faite au détriment des communautés et des individus (Aubry et Charest, 1995; Bélanger et Lévesque, 1990).

³ Les obligations du membre de la coopérative sont précisées dans deux documents : le contrat de membre et le bail. Le premier comporte un engagement du membre à reconnaître et à respecter les principes coopératifs, de même que les règlements de la coopérative. Il comporte, plus précisément, un engagement « à accomplir toute les tâches d'administration, de réparation ou d'entretien et à exécuter tous mandats prévus généralement par la loi, les règlements ou les résolutions du conseil d'administration ».



1 • PROBLÉMATIQUE, CADRE D'ANALYSE ET MÉTHODOLOGIE

Ainsi, dans le domaine de l'habitation, les efforts gouvernementaux de l'après-guerre ont porté sur le développement des ensembles HLM publics destinés aux ménages à faible revenu et aux personnes âgées (Morin et al., 1990). Ces logements publics venaient répondre à la pénurie de logements salubres dans un contexte d'urbanisation accélérée. Dans le domaine de la santé et des services sociaux, l'adoption de la Loi sur la santé et les services sociaux, consécutive aux travaux de la Commission Castonguay-Nepveu en 1972, a entraîné le développement des centres hospitaliers, des centres d'accueil, des centres locaux de services communautaires (CLSC), des centres de services sociaux (CSS) et des conseils régionaux de la santé et des services sociaux (CRSSS). Encore une fois, cette réforme consacrait une orientation séculaire en faveur des dispositifs institutionnels favorisant le recours à l'asile, à l'hôpital, à l'hébergement ou au centre d'accueil par exemple. Au Québec, cette orientation s'était manifestée bien avant la réforme Castonguay-Nepveu, notamment par l'adoption d'une série de politiques qui prévoient le recours à l'institutionnalisation (Vaillancourt et Jetté, 1997).

Ce système de santé et de bien-être s'accordait bien avec le paradigme keynésien, fordiste et providentialiste⁴. Mais lorsque ce modèle est entré en crise au début des années 1980, le système de santé et de bien-être s'est trouvé fort mal adapté aux nouvelles problématiques sociales et économiques engendrées par la montée du chômage et de l'exclusion (Roehrer Institute, 1993). En même temps qu'on assistait à la montée du chômage et de l'exclusion sociale les chercheurs ont peu à peu découvert l'impact des revenus et de la qualité de l'habitat sur l'espérance de vie. De même, des chercheurs ont démontré l'effet des conditions de logement des enfants sur leur état de santé (Marsch et al., 2000). Plus tard, en 1992, la Politique québécoise de santé et de bien-être reconnaissait que les conditions de vie et la participation des individus constituaient des déterminants importants de leur santé et de leur bien-être (Québec, 1992). C'est dans ce contexte que des interventions novatrices en OSBL ont émergé. Pour plusieurs, ces OSBL offraient des possibilités accrues de support, d'autonomie et d'insertion sociale pour des personnes âgées en perte d'autonomie, des personnes ayant des problèmes de santé mentale ou des personnes présentant tout autre type de fragilité économique ou sociale. Cette spécialisation du logement social pour des personnes de plus en plus vulnérables n'est pas propre au Québec. Elle s'observe un peu partout en Occident, dans les pays qui sont aux prises avec des problèmes similaires (OCDE, 1996; Lipietz, 1995).

⁴ Le fordisme fait référence à un mode de production et de consommation de masse, instauré durant les trente années qui ont suivi la Deuxième Guerre mondiale. Le providentialisme renvoie à un type de rapport de consommation privilégié entre les producteurs et les consommateurs durant la même période. Dans le domaine des services sociaux et de la santé, ces services étaient conçus à partir d'en haut, distribués de façon compartimentée et reçus par les consommateurs de façon dépendante et passive (Bélangier et Lévesque, 1991).

1 • PROBLÉMATIQUE, CADRE D'ANALYSE ET MÉTHODOLOGIE

1.2. Cadre d'analyse

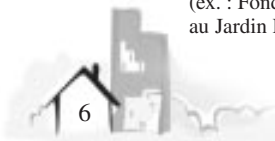
La crise de l'État-providence renvoie autant à la crise de la production des services publics qu'à l'incapacité de ces services à résoudre les problèmes liés à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Notre cadre d'analyse s'articule autour des concepts d'OSBL d'habitation en tant que forme institutionnelle d'une part, et de locataire et requérant en tant que personne exclue, vulnérable ou à risque de marginalisation d'autre part.

1.2.1. Les OSBL d'habitation

Les OSBL d'habitation réfèrent généralement à des lieux de résidence permanents, de propriété collective et sans but lucratif. Ils bénéficient souvent de subventions et offrent des logements à des prix économiques ou avoisinant ceux du marché. Un logement peut être qualifié de permanent lorsque « dans le respect des lois québécoises, c'est le locataire qui décide seul du renouvellement de son bail » (FQHC, 1997 : 33). À ce titre, les logements en OSBL diffèrent sensiblement de ce que l'on reconnaît habituellement comme des services d'hébergement. Les logements sont librement choisis par les locataires (par opposition au placement) et font l'objet d'un lien contractuel sous la forme d'un bail entre locataire et gestionnaire. Contrairement à l'hébergement, l'attribution d'un logement n'est pas subordonnée à un traitement ou à un programme de réadaptation, même si le logement peut être assorti de certains services (Dorvil, Morin et Robert, 2001). Notre recherche exclut donc les OSBL qui se définissent comme des établissements de transition ou ceux centrés sur le traitement, tels que les refuges pour personnes itinérantes, les maisons de transition pour ex-détenus, les centres de traitement pour toxicomanes, les maisons d'hébergement pour femmes victimes de violence ou encore les ressources d'hébergement pour personnes ayant des problèmes de santé mentale ainsi que d'autres ressources intermédiaires relevant des centres hospitaliers.

Dans le cadre de cette recherche, les OSBL ciblés sont situés sur l'île de Montréal et se limitent aux corporations qui sont à la fois administrateurs et propriétaires. Cette distinction a pour effet d'exclure plusieurs OSBL qui administrent ou gèrent des unités de logement social mais sans en être propriétaires. On pense ici à la cinquantaine d'OSBL mandataires agissant pour la SHQ ou la SCHL, et surtout pour la SHDM⁵. Cette distinction relative à la propriété collective nous apparaît importante car celle-ci comporte des implications spécifiques, notamment

⁵ Une cinquantaine d'OSBL agissent en effet comme gestionnaires des logements de la SHDM, un organisme para-municipal. Ils exercent souvent des fonctions très similaires aux OSBL propriétaires (gestion, support communautaire). On trouve d'ailleurs à Montréal plusieurs OSBL d'habitation à la fois propriétaires d'un certain nombre d'unités de logement et mandataires pour la SHDM pour un ou plusieurs ensembles d'habitation. On trouve également, bien qu'en moins grand nombre, des OSBL directement mandatés par la SHQ (ex. : Fondation du Foyer laurentien), ou des OSBL mandatés par la SCHL pour accorder des subventions au loyer (ex. : Comité d'aide au Jardin Lasalle).



1 • PROBLÉMATIQUE, CADRE D'ANALYSE ET MÉTHODOLOGIE

en ce qui concerne le droit de regard plein et entier sur le capital accumulé, ainsi que sur l'administration et la vocation des immeubles.

1.2.2. Les locataires et résidents des OSBL d'habitation

Dans cette recherche, la population qui nous intéresse est celle des locataires⁶ et des résidents des OSBL et, de façon plus particulière, les personnes vulnérables sur les plans économique et social. Il peut aussi bien s'agir de mères monoparentales, de personnes âgées en perte d'autonomie, de personnes à faible revenu, de personnes handicapées, d'autochtones, de personnes ayant des problèmes de santé mentale, de personnes itinérantes, de jeunes en difficulté ou d'autres personnes ayant des fragilités sociales. La notion de personne vulnérable réfère, d'une façon plus générale, à la problématique de l'exclusion et des stratégies d'insertion sociale qui s'y rapportent. Elle se rapporte également aux dimensions concernant la réponse apportée aux besoins de ces personnes dans le contexte d'organisation des services propres à chaque filière de clientèles cibles (surveillance, alimentation, loisirs, intervention en situation de crise, réadaptation, etc.).

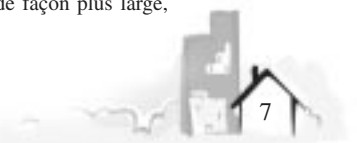
1.3. Méthodologie

Quatre méthodes de cueillette ont été utilisées, soit une démarche de recensement, une enquête par questionnaire, des entrevues de groupes ainsi que des entretiens individuels. Au-delà de l'étape de la recension, nos principales sources d'information ont été les responsables des OSBL. D'abord, des questionnaires nommément destinés à ces derniers ont été envoyés. Par la suite, une dizaine de ces responsables ont été rencontrés. Le caractère descriptif de la recherche justifie pleinement le choix des responsables d'OSBL pour rendre compte des réalisations. Le choix des responsables d'OSBL pour évaluer les besoins des locataires en logement et en services comporte, en revanche, des incidences particulières sur lesquelles nous reviendrons plus loin.

1.3.1. Le recensement

Le recensement des réalisations en habitation par des OSBL constitue sans doute la partie la plus importante de cette recherche. La démarche (une première dans la petite histoire des OSBL d'habitation) a été facilitée par l'accès à une base de données élaborée en l'an 2000 par la SHQ et la FOHM. Cette base contient plusieurs informations sur les réalisations encore actives d'OSBL ayant fait appel aux programmes fédéraux et québécois depuis les années

⁶ Dans cette étude, les locataires sont les personnes qui sont responsables du bail. Les résidents se définissent, de façon plus large, comme l'ensemble des personnes habitant les OSBLH (incluant donc les enfants, conjoints ou colocataires).



1 • PROBLÉMATIQUE, CADRE D'ANALYSE ET MÉTHODOLOGIE

1960. Conformément à notre définition du logement, nous avons retranché de la base de données fournie par la SHQ les ressources d'hébergement transitoire. Nous avons ajouté à cette base les réalisations des principales sociétés acheteuses de Montréal (SHAPEM, InterLoge Centre-Sud, SOCAM, Habitation Vie urbaine), les réalisations les plus récentes du programme AccèsLogis, ainsi que quelques réalisations non subventionnées. Des recherches complémentaires ont été effectuées pour valider certaines informations ou compléter des données manquantes. La base de données contient, pour chaque réalisation, des renseignements sur le nombre d'unités, la vocation, le site (arrondissement), le programme utilisé et l'année d'ouverture. Les unités de logement recensées n'incluent pas les réalisations en cours de construction mais bien des logements déjà inaugurés. On peut penser que plusieurs OSBL ayant utilisé des modes de financement autres que gouvernementaux échappent à la présente recension (par exemple, les fondations privées, les communautés religieuses). À ce titre, le nombre total d'unités présenté ici peut être considéré comme conservateur. On peut toutefois avancer que l'on détient un portrait assez exhaustif des OSBL subventionnés par des programmes gouvernementaux. Le recensement a été mis à jour le 25 février 2002.

1.3.2. L'enquête par questionnaire

L'enquête par questionnaire était destinée à obtenir un portrait plus détaillé des pratiques des OSBL en habitation. Le questionnaire est composé d'une cinquantaine de questions, principalement des questions fermées, portant sur les dimensions suivantes : dimensions organisationnelles de l'OSBL, description et gestion des immeubles, profil des locataires et résidents, services offerts ou utilisés par les locataires, besoins des requérants et des locataires en logement et en services. Le questionnaire a été élaboré en collaboration avec les membres de l'équipe de recherche. Par la suite, il a été validé auprès de huit gestionnaires d'OSBL d'habitation.

1.3.3. L'échantillon

Les questionnaires ont été expédiés par la poste à partir d'une liste de 150 organismes puisée dans la base de données de la SHQ. Après deux relances téléphoniques, un total de 52 questionnaires nous ont été retournés. Après avoir éliminé les ressources d'hébergement et les mandataires exclusifs de la SHDM⁷, notre échantillon s'est établi à 41 OSBL. Les données recueillies à partir des 41 questionnaires retenus constituent, selon nous, un échantillon représentatif de la population qui nous intéresse. Ces 41 OSBL sont responsables de 74 réalisations, soit le

⁷ Les organismes qui combinent logement et hébergement ont été retenus, de même que plusieurs OSBL qui sont à la fois propriétaires de logements et mandataires de la SHDM.



1 • PROBLÉMATIQUE, CADRE D'ANALYSE ET MÉTHODOLOGIE

Tableau 1 : Population totale et échantillon

Vocations	Total réalisations	Échantillon	%	Total unités	Échantillon	%
Personnes âgées	69	20	29 %	5 459	1 675	31 %
Personnes seules	34	20	59 %	758	484	64 %
Fam./non spécial.	72	15	21 %	2 681	1 534	57 %
Pers. handicapées	20	4	20 %	579	67	12 %
Santé mentale	14	9	64 %	224	137	61 %
Femmes	8	4	50 %	136	46	34 %
Jeunes	3	0	0 %	32	0	0 %
Ex-détenus	1	1	100 %	9	9	100 %
Total	221	74	33 %	9 878	3 891	39 %

tiers (33 %) des réalisations recensées sur l'île de Montréal. Ces 74 réalisations totalisent 3 891 unités de logement, soit 39 % du total des unités de logement recensées. Les OSBL de notre échantillon sont également représentatifs en regard d'importantes variables d'analyse, c'est-à-dire les vocations (ou populations cibles), les sites (ou arrondissements) et leur taille. Seules les réalisations en santé mentale se trouvent sur-représentées dans l'échantillon, ce dont nous avons tenu compte dans l'analyse.

L'envoi du questionnaire a révélé la difficulté de comptabiliser le nombre exact d'OSBL d'habitation à partir d'une liste de réalisations. En effet, de nombreux OSBL sont responsables de plusieurs réalisations; de plus, plusieurs OSBL sont gérés à partir d'un seul conseil d'administration. Ainsi, au fur et à mesure des vérifications, le nombre réel des OSBL d'habitation est passé de 150 à environ 125. L'opération a aussi révélé la difficulté de retracer les responsables et de les intéresser à notre démarche de recherche. Plusieurs OSBL délèguent une bonne partie de leur gestion à des organismes gestionnaires (FOHM, SOCAM, GRT). Enfin, quelques organismes n'ont pas de personnel et leurs administrateurs ne se réunissent que rarement. À l'occasion de la relance téléphonique, d'autres responsables ont décliné l'invitation en raison d'une surcharge de travail, des changements de personnel, d'un déménagement, autant de facteurs qui affectent la marge de manœuvre, déjà mince, des organismes communautaires. Les données recueillies à l'aide du questionnaire ont été saisies et traitées sur le logiciel de traitement de statistique SPSS. Cela nous a permis de constituer une base de données



1 • PROBLÉMATIQUE, CADRE D'ANALYSE ET MÉTHODOLOGIE

de près de 200 variables. Le traitement statistique a surtout été utile pour produire des tableaux de fréquences, des tableaux croisés ainsi que certaines mesures de corrélation ou d'association.

1.3.4. Les groupes de discussion

Des groupes de discussion et des entretiens individuels ont été nécessaires pour compléter et approfondir l'analyse de certaines dimensions, surtout en ce qui a trait à la gestion, l'organisation des services et les besoins. Les groupes de discussion permettent non seulement de rencontrer plusieurs personnes dans un court laps de temps; ils permettent surtout, par l'interaction et la stimulation du groupe, l'émergence d'informations nouvelles, plus nuancées, plus complexes. Ils permettent aussi d'assurer des consensus, de même que la saturation de certains contenus (Mayer et Ouellet, 1991 : 80). Le choix des responsables d'OSBL d'habitation en vue des focus groups et des entretiens individuels a été établi de manière à constituer un échantillon représentatif sur la base des variables suivantes : vocation des réalisations (population cible), taille des réalisations, quartiers et programmes. Nous avons tenu deux groupes de discussion. Le premier réunissait trois responsables de réalisations destinées aux personnes seules à faible revenu, le second réunissait trois responsables de réalisations destinées aux personnes âgées et une responsable d'OSBL d'habitation non spécialisé.

1.3.5. Les entretiens individuels

Des entretiens individuels ont également été utiles pour rencontrer d'autres responsables n'ayant pas participé aux groupes de discussion, ou encore des administrateurs d'OSBL et des experts ayant une connaissance étendue des OSBL d'habitation. Ainsi, nous avons rencontré une responsable d'OSBL d'habitation pour femmes en difficulté, un gestionnaire d'OSBL d'habitation pour personnes handicapées, une gestionnaire d'OSBL d'habitation destiné à des personnes ayant des problèmes de santé mentale et un gestionnaire d'OSBL d'habitation pour personnes âgées. D'autres rencontres avec des experts se sont avérées fort utiles pour mieux saisir le phénomène des OSBL d'habitation dans son ensemble, en ce qui a trait aux programmes, aux conditions d'émergence, à la gestion administrative, etc. Ainsi, nous avons rencontré deux dirigeants de GRT, deux représentants de la SHQ et un employé de la FOHM. Enfin, un travail de validation supplémentaire a pu être effectué à travers les rencontres du comité d'encadrement de cette recherche.



LES RÉSIDENCES LES RETROUVAILLES

LES RÉSIDENCES LES RETROUVAILLES, DANS LE QUARTIER AHUNTSIC, EST UN OSBL D'HABITATION DE 117 UNITÉS DESTINÉ AUX PRÉ-RETRAITÉS ET AUX RETRAITÉS AUTONOMES DU QUARTIER. L'ORGANISME A ÉTÉ FONDÉ À LA FIN DES ANNÉES 1970 À L'INITIATIVE DES GROUPES ET DES ORGANISMES DU QUARTIER, DONT LA CAISSE POPULAIRE ST-ALPHONSE D'YOUVILLE. LE PROJET A ÉTÉ RÉALISÉ GRÂCE AU PROGRAMME ARTICLE 56.1 DE LA SCHL. LES LOCATAIRES ONT DES REVENUS VARIABLES. EN VERTU D'UNE DISPOSITION DU PROGRAMME 56.1, ENVIRON 20% DES LOCATAIRES REÇOIVENT UNE SUBVENTION AU LOYER. OUTRE LA CONCIERGERIE ET LA SURVEILLANCE ÉLECTRONIQUE, LA CORPORATION N'OFFRE AUCUN SERVICE. LA LISTE D'ATTENTE EST IMPOSANTE AVEC UNE ATTENTE MOYENNE DE 8 ANS. AUX DIRES DES REPRÉSENTANTS DE LA CORPORATION, LES LOCATAIRES APPRÉCIENT LA SÉCURITÉ, LA PROXIMITÉ DES SERVICES ET LES POSSIBILITÉS DE SOCIALISATION.



LES OSBL D'HABITATION : CONTEXTE D'ÉMERGENCE

Au Québec, le développement des OSBL d'habitation, tout comme les autres formes de logement social, est intimement lié à l'essor de l'État-providence québécois, à sa crise à la fin des années 1970, ainsi qu'aux formes renouvelées d'interventions auxquelles celle-ci a donné lieu

1964-1978 : Programme Article 15.1 (SCHL)

Le programme Article 15.1, lancé dès 1964, s'adresse exclusivement aux OSBL. Il opère à partir de prêts directs à un taux privilégié couvrant 100% du coût des projets, à un taux fixe de 8% sur des hypothèques de 35 ans, des subventions allant jusqu'à 10% de l'investissement et dans certains cas, des fonds de démarrage. Le programme ne s'adresse pas uniquement aux personnes à faible revenu. La sélection des locataires est à la discrétion des administrateurs de l'OSBL.

depuis lors (Vaillancourt et Ducharme, 2000). Ces développements sont à la fois tributaires et constitutifs des politiques gouvernementales en habitation (Bouchard, 2000). Au fil des quarante dernières années, une succession de programmes fédéraux, québécois et municipaux a été mise sur pied pour soutenir le développement de ce type de logement. Le gouvernement du Québec est intervenu de façon plus tardive que le gouvernement fédéral dans le développe-

ment du logement social en général. On peut en situer le véritable essor en 1968, avec la création de la SHQ. Jusque-là, bien que les programmes de la SCHL (fondée en 1948) soient déjà disponibles, le gouvernement du Québec réservait ses interventions pour plus tard. Mais au cours des années 1970 et jusqu'au milieu des années 1980, le Québec a opéré un rattrapage. Les interventions gouvernementales d'alors étaient typiquement de nature keynésienne, c'est-à-dire publiques, massives et centralisées. C'est durant cette courte période que l'essentiel du parc de logements publics a été érigé, à raison de 3 000, 4 000 et même 5 000 unités de logement par année. Les ensembles d'HLM publics sont alors surtout destinés à des ménages à faible revenu et à des personnes âgées pour répondre à une pénurie de logements économiques et de qualité⁸.

1979-1985 : Programme Article 56.1

Le programme 56.1, mis sur pied en 1979 par la SCHL, est destiné aux coopératives et aux OSBL. Il prévoit des subventions abaissant le taux de prêt à un taux de 2% au départ. Les loyers sont établis au plus bas loyer du marché (aide de premier recours). Selon la disponibilité des budgets, une portion des locataires peut recevoir une aide dite de « second recours » basée sur leurs revenus. Le programme ne se limite pas aux locataires à très faible revenu. La sélection des locataires est à la discrétion des administrateurs.

⁸ Pour un historique plus complet du développement du logement social, voir Vaillancourt et Ducharme (2000).

2 • LES OSBL D'HABITATION : CONTEXTE D'ÉMERGENCE

2.1. 1968-1980 : émergence des OSBL d'habitation en plein âge d'or du logement social public

C'est au cours de cette période que l'on peut situer l'émergence des premières réalisations par des OSBL, mais comparativement aux ensembles d'HLM publics, cet essor demeure beaucoup plus modeste. Ces projets d'habitation développés par des OSBL se font sous l'égide de l'un des tout premiers programmes de la SCHL, destiné exclusivement aux OSBL : le programme Article 15.1⁹. Ces réalisations sont essentiellement destinées à des personnes âgées¹⁰. À plusieurs égards, ces réalisations s'apparentent au modèle des HLM publics que l'on rencontre à cette époque, c'est-à-dire des projets de plus de 100 unités. Toutefois, contrairement à celles du secteur public, les réalisations qui concernent les OSBL sont à l'initiative des milieux locaux, le plus souvent sous l'égide des caisses populaires.

On peut dire que le lancement du programme Article 56.1 de la SCHL en 1979, a donné son véritable coup d'envoi aux OSBL d'habitation (de même que des coopératives d'habitation) au Québec. En effet, à travers ce nouveau programme, le gouvernement fédéral va réorienter sa politique de manière à favoriser davantage les coopératives et les OSBL grâce, entre autres, à des conditions de prêt fort avantageuses. Cet essor n'est pas fortuit. Il correspond, dans les faits, à un certain essoufflement de la formule des HLM publics un peu partout au Canada. En effet, au fil du temps, la formule étatique s'est avérée de plus en plus onéreuse sur le plan financier, et contraignante sur le plan administratif. Par ailleurs, l'organisation même des HLM publics est remise en cause par les locataires et les mouvements de citoyens qui réclament le droit « de s'investir et d'être responsable de son logement » (Dansereau et al., 1998 : 17).

La mise en œuvre du programme Article 56.1, de 1979 à 1985, correspond non seulement à l'essor des OSBL, mais également à l'apogée de leur développement. Sur l'île de Montréal, ce programme demeure responsable de plus de 40% des unités de logement du parc d'OSBL actuel. L'émergence des projets d'habitation dans le cadre du programme Article 56.1 est facilitée par l'adoption de LOGIPOP, un programme québécois qui complète les interventions du gouvernement fédéral et qui contribue à mettre sur pied les groupes de ressources techniques (GRT)¹¹. Dans la région de Montréal, la création des projets peut être accélérée grâce aux sociétés d'habitation populaires, mises en place par la Fédération des caisses populaires de la région de Montréal. À cette époque, ces réalisations demeurent majoritairement destinées aux personnes âgées autonomes. Il s'agit surtout de projets de quartier, mais on trouve également

⁹ Le nom du programme réfère à un article de la Loi nationale sur l'habitation.

¹⁰ En cela, elles correspondent également à l'énoncé de politique du gouvernement du parti libéral du Québec, *Habiter au Québec*, publié en 1976, qui recommande « que les corporations d'habitation municipales et les corporations privées sans but lucratif construisent des logements spécialement destinés aux personnes âgées » (Québec, 1976 : 96).

¹¹ Les groupes de ressources techniques (GRT) sont des organismes communautaires dont la principale mission est d'aider au développement des projets de coopératives et d'OSBL d'habitation.



2 • LES OSBL D'HABITATION : CONTEXTE D'ÉMERGENCE

des initiatives d'organisations professionnelles ou encore des communautés culturelles. Graduellement toutefois, le programme Article 56.1 sera utilisé par différents groupes et associations de quartier pour répondre à des besoins de plus en plus variés (itinérance, santé mentale, personnes handicapées, rénovation urbaine, etc).

2.2. 1981-1990 : crise de l'État-providence, montée de l'exclusion sociale et développement des OSBL d'habitation

Les années 1980 voient apparaître les premiers effets de la crise, avec la montée de la pauvreté, de l'exclusion et de l'itinérance. En ce qui concerne les interventions québécoises en logement social, et de façon plus particulière pour la formule d'OSBL, on peut dire que le milieu des années 1980 marque un tournant. En 1986 d'abord, la SHQ signe avec le gouvernement fédéral une entente qui fait du Québec le seul agent de livraison en matière de logement social sur l'ensemble de son territoire (à l'exception des réserves autochtones). Dans la foulée de cette entente, la SHQ crée le Programme sans but lucratif privé (PSBLP), un programme à frais partagés destiné aux coopératives d'habitation et aux OSBL, qui fut en vigueur de 1986 à 1993. L'adoption de ce programme traduit un changement d'orientation en matière de logement social. En effet, la crise a amené le gouvernement du Québec (avec quelques années de décalage avec Ottawa) à remettre en question l'intervention publique de type d'HLM et à découvrir la contribution novatrice des coopératives et des OSBL. Dès lors, on assiste au Québec à un désengagement graduel en matière de logement de type public et à un engagement accru des acteurs de l'économie sociale en habitation. Ainsi, selon Richard Morin :

Dans la deuxième moitié des années 1980, la part des logements construits par des coopératives et des OSBL représente 80% des nouveaux logements sociaux. Le virage du logement public destiné à des clientèles démunies, payant un loyer basé strictement sur le revenu, vers des formules élargies d'habitation sociale visant une clientèle pluraliste et impliquant des grilles de sélection décentralisées a été très net (1990 : 14).

Dans le domaine de la santé et des services sociaux, on assiste concurremment à des opérations de désinstitutionnalisation des personnes en perte d'autonomie et présentant des incapacités. Les phénomènes de désinstitutionnalisation et de non-institutionnalisation touchent au premier chef les personnes âgées en perte d'autonomie, les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et les personnes handicapées. Au cours de cette même période à Montréal, on assiste à l'érosion rapide du stock de maisons de chambres, ainsi qu'à une pénurie de logements locatifs à bas coût, qui ne se résorbera qu'au cours des années 1990. Ces phénomènes vont inciter certains représentants de ces groupes à se tourner vers la formule d'habitation de type d'OSBL.



2 • LES OSBL D'HABITATION : CONTEXTE D'ÉMERGENCE

Mouvement pour le « droit à la chambre » et initiatives pour les sans-abri

Avec la crise, on constate non seulement une augmentation du nombre de personnes sans domicile fixe, mais également une transformation de leurs caractéristiques socio-économiques : plus de jeunes, plus de femmes, et un cumul de problématiques sociales (Fournier, 1991). En ce sens, l'action du PSBLP est largement redevable aux nouveaux mouvements de lutte contre la pauvreté et pour « le droit à la chambre », souvent orchestrés par les CLSC et les groupes communautaires des quartiers centraux de Montréal. C'est ainsi qu'au milieu des années 1980, des organismes réunis au sein de la Table de concertation sur les maisons de chambres de Montréal interpellent la SHQ et la SCHL, afin d'obtenir des subventions dans le but d'acquérir et de rénover des maisons de chambres. En 1987, lors de l'année internationale du logement pour les sans-abri, le programme PSBLP contribuera, par de nouveaux OSBL, au développement de plusieurs centaines d'unités de logement destinés à des chambreurs et des itinérants. De son côté, la Ville de Montréal s'engage à modifier sa réglementation afin de favoriser la construction et la rénovation de milliers de chambres du secteur privé au centre-ville. La Ville de Montréal favorise également l'acquisition et la prise en charge de milliers de logements par des OSBL¹². Ces mêmes initiatives ne sont pas étrangères à la fondation, toujours en 1987, de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, la FOHM. C'est d'ailleurs à partir de ce nouvel organisme régional que seront formalisées les pratiques de logement social avec support communautaire à l'intention des personnes seules et très vulnérables (Drolet, 1993).

2.3. Les années 1990 : les OSBL innovent

2.3.1. Le ciblage des personnes âgées à faible revenu et en perte d'autonomie

Au nombre des nouveaux groupes de personnes vulnérables ciblés par le logement social, se trouvent également les personnes âgées en perte d'autonomie. La création en 1990 d'un volet du PSBLP destiné aux personnes âgées à faible revenu et en légère perte d'autonomie (PSBLP-PAPA) reflète la volonté de la SHQ de « déborder le cadre strict de l'habitation en introduisant une nouvelle catégorie d'habitation dite avec services » (SHQ, 1992 : 34). À Montréal, une vingtaine d'OSBL d'habitation pour aînés sont à l'origine de la mise sur pied de plusieurs centaines d'unités d'habitation dans le cadre de ce programme. En somme, le programme PSBLP a incarné cette tendance à orienter la demande de logement social vers des

¹² Au cours des années 1980, la Ville de Montréal crée le Fonds d'investissement social en habitation (FISHA); elle met également de l'avant une politique de cession de terrains aux OSBL, ainsi qu'une bonification du programme provincial de rénovation (PRIL) dont les OSBL vont largement bénéficier. En 1988, la Ville de Montréal crée la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Vouée à l'achat et à la restauration d'unités résidentielles, cette société paramunicipale destine une partie de ses logements à des ménages à faible revenu ou présentant des besoins spéciaux. La SHDM favorise la prise en charge de ses immeubles par des OSBL ou des coopératives d'habitation.

2 • LES OSBL D'HABITATION : CONTEXTE D'ÉMERGENCE

1986-1993 : Programme sans but lucratif privé (PSBLP)

Programme à frais partagés dans une proportion de 75 % par le gouvernement fédéral et de 25 % par celui du Québec. Le programme fait suite à l'entente Canada-Québec de 1986, qui fait du Québec le seul maître d'œuvre des programmes de logement social. À l'instar du financement des HLM publics, le PSBLP opère sur la base des subventions au déficit d'exploitation. Au cours de la phase de développement, il accordait également des prêts de démarrage sans intérêt et des assurances hypothécaires. Le loyer est établi à 25 % des revenus des locataires. La sélection des locataires est assujéti au Règlement sur l'attribution des loyers de la SHQ. Le tiers des membres du conseil d'administration des OSBL doivent être des locataires.

1990, les acteurs du quartier Pointe-St-Charles, réunis autour du Regroupement intégré en logement (RIL), ont utilisé les programmes disponibles pour mettre sur pied des OSBL d'habitation destinés à des ménages à faible revenu vivant dans ce quartier. Les sociétés acheteuses sont des OSBL qui se donnent notamment pour mission de « constituer une banque de terrains ou de logements en vue d'une gestion à plus long terme, avec comme objectif d'avoir un impact économique sur le marché du logement locatif d'un territoire déterminé » (Poulin, 1988 : 4). À l'origine, les sociétés acheteuses ont été mises sur pied par les GRT et des regroupements de coopératives d'habitation. Ainsi, des groupes comme la SHAPEM¹³, dans l'est de Montréal, ou InterLoge Centre-Sud ont acquis, souvent à l'aide des programmes de rénovation provinciaux ou municipaux, plusieurs centaines d'unités de logement locatif, majoritairement destinées à des populations à faible et moyen revenu de ces quartiers.

groupes de personnes plus vulnérables. Sur l'île de Montréal, le PSBLP est responsable de 13,7 % du total des unités du parc d'OSBL.

2.3.2. Action des sociétés acheteuses et initiatives de quartier

Au cours de ces années, le ciblage des personnes ayant des besoins particuliers n'a pas pour autant signifié la disparition des projets centrés sur l'acquisition de logements pour des ménages à faible revenu ayant uniquement des besoins de logement. Ainsi en est-il des sociétés acheteuses, dont l'entrée en scène peut être située à peu près à la fin des années 1980. De même, au cours des années

Autres mesures de financement et programmes d'aide à la rénovation

Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARC-Q, 1985-1989), le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL, 1990-1997) et le Fonds d'investissement Montréal (FIM) sont privilégiés par les sociétés acheteuses.

¹³ Société d'habitation populaire de l'est de Montréal.



2 • LES OSBL D'HABITATION : CONTEXTE D'ÉMERGENCE

2.3.3. Désengagement du fédéral et engagement du Québec avec AccèsLogis

Après quelques années, le développement de l'habitation communautaire est lui-même soumis aux restrictions budgétaires du gouvernement fédéral. En effet, les budgets de la SCHL consacrés à de nouveaux développements qui commencent à décliner à la fin des années 1980, vont disparaître de façon pure et simple en 1994. Le désengagement graduel du gouvernement fédéral porte un dur coup aux politiques de logement social, tant au Québec que dans le reste du Canada. Au Québec, le désengagement du fédéral n'est pas immédiatement compensé par des programmes purement québécois. Mais à partir de 1995, le gouvernement québécois réagit, aiguillonné par les groupes de lutte contre la pauvreté, avec le FRAPRU¹⁴ à leur tête. Il va de l'avant en mettant sur pied ses propres programmes et ses propres budgets. Ainsi en 1995, Québec met en place un premier programme appelé Programme d'achat et rénovation pour coopératives et OSBL (PARCO). Mais sa durée sera éphémère, avec une seule année de programmation. Sur l'île de Montréal, il ne produira que 120 unités de type d'OSBL.

Il faudra attendre le lancement du programme AccèsLogis en 1997, pour assister à une véritable relance des projets d'habitation de type d'OSBL. Ce programme a été créé par le gouvernement du Québec dans le cadre des travaux du Chantier de l'économie sociale en vue du Sommet sur l'économie et l'emploi en octobre 1996. Le programme AccèsLogis, dont la programmation s'étend de 1997 à 2002, prévoit la création de 6 000 unités d'habitation communautaire, soit sous forme de coopératives ou d'OSBL. Le programme compte trois volets : un premier est destiné aux familles, aux personnes seules et aux personnes âgées autonomes; un second est destiné à des personnes âgées en perte légère d'autonomie et un troisième est destiné à des personnes ayant des besoins spéciaux (itinérants-es, femmes victimes de violence).

1997-2002 : AccèsLogis

Lancé en 1997, le programme AccèsLogis s'adresse aux coopératives et aux OSBL. Il comporte trois volets : le volet 1 vise des personnes à revenu faible ou modeste; le volet 2 prévoit des logements permanents pour des personnes âgées en perte légère d'autonomie et le volet 3 prévoit des logements avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers de logement. Il est financé en bonne partie par la SHQ à partir de subventions à la réalisation, variant de 45 % à 66 % selon les volets. L'autre partie de la subvention est fournie par les milieux, le plus souvent les municipalités, et par des prêts hypothécaires garantis. Des subventions de supplément au loyer sont accordées sur une période de 5 ans pour 20 % à 50 % des loyers. La sélection des locataires bénéficiant du supplément au loyer est assujettie au Règlement sur les conditions de location des loyers modiques.

¹⁴ FRAPRU : Front d'action populaire en réaménagement urbain.

2 • LES OSBL D'HABITATION : CONTEXTE D'ÉMERGENCE

2.4. Les années 2000 : reconnaissance accrue des OSBL d'habitation

Au cours des dix dernières années, des pas significatifs ont été franchis vers la reconnaissance et l'institutionnalisation des OSBL d'habitation. La création du Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC) en 1996, la création du programme AccèsLogis en 1997 et sa reconduction à l'automne 2001, de même que la fondation du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) à l'automne 2000, sont autant d'indices de l'enracinement de cette formule de logement social dans les paysages québécois et montréalais. Le Fonds québécois d'habitation communautaire a été créé par le gouvernement du Québec à la demande des groupes de promotion du logement social. Il a pour mission de promouvoir le développement, le maintien et l'amélioration de l'habitation communautaire¹⁵, coopérative et sans but lucratif. Le Fonds est formé de 19 membres dont une majorité (10) est issue des milieux communautaires. Depuis sa création, les actions du Fonds se sont surtout concentrées sur la bonne marche du programme AccèsLogis.

En 2000, la création du Réseau québécois des OSBL d'habitation a contribué à consolider les assises du secteur des OSBL d'habitation. Le réseau compte actuellement 5 fédérations régionales. Dans la foulée des actions de la FOHM, il poursuit la lutte pour la reconnaissance du financement du support communautaire dans les OSBL. La création du RQOH peut paraître tardive. En effet, si les locataires et les administrateurs des HLM publics, ainsi que ceux des coopératives d'habitation, se sont regroupés en associations régionales et nationales depuis plus de vingt ans, il aura fallu attendre beaucoup plus longtemps pour voir le regroupement des intérêts des locataires et gestionnaires d'habitations sans but lucratif. L'histoire des OSBL d'habitation se poursuit. En octobre 2001, le gouvernement du Québec annonce la reconduction et la bonification du programme AccèsLogis, en plus de sa participation à un nouveau programme de logement abordable avec le gouvernement fédéral. Le budget du programme AccèsLogis prévoit la création de 6 500 unités de logement par des coopératives et des OSBL, à raison de 50 millions de dollars par année pendant 5 ans. Quelques semaines plus tard, le gouvernement du Québec signe avec le gouvernement fédéral une entente sur le développement des « logements abordables ». Ce programme à frais partagés prévoit des investissements de 323 millions de dollars et la construction de 6 500 logements abordables (par des OSBL, coopératives, offices municipaux d'habitation et le secteur privé) au cours des deux prochaines années. À Montréal, la mise en œuvre de ces programmes devrait se traduire au cours des deux prochaines années par la création de 5 000 logements sociaux ou abordables, majoritairement sous forme de coopératives ou d'OSBL.

¹⁵ L'habitation communautaire comprend les coopératives et les OSBL.



HABITOEIL

HABITOEIL A POUR MISSION DE FOURNIR DU LOGEMENT À DES PERSONNES HANDICAPÉES VISUELLES. L'OSBLH EST DIVISÉ EN DEUX CORPORATIONS DISTINCTES (RÉSIDENCE HABITOEIL ET HABITATIONS HABITOEIL), RESPECTIVEMENT SITUÉES DANS LES QUARTIERS MERCIER-EST (17 UNITÉS) ET ROSEMONT (28 UNITÉS). CES RÉALISATIONS ONT ÉTÉ INITIÉES PAR LA FONDATION DES AVEUGLES DU QUÉBEC, À L'AIDE DES PROGRAMMES PSBLP ET ACCÈSLOGIS, VOLET 1. LA FONDATION DES AVEUGLES DU QUÉBEC A SUBVENTIONNÉ LES ADAPTATIONS DOMICILIAIRES REQUISES POUR LES LOCATAIRES, DE MÊME QU'UNE PARTIE DES SUBVENTIONS AUX LOYERS POUR LES LOCATAIRES. LES CONSEILS D'ADMINISTRATION SONT COMPOSÉS DE TROIS REPRÉSENTANTS DE LA COMMUNAUTÉ ET DE DEUX LOCATAIRES. LA GESTION ADMINISTRATIVE ET SOCIALE DES HABITATIONS EST ASSURÉE PAR LA FONDATION DES AVEUGLES DU QUÉBEC.

LES ENSEMBLES HABITOEIL OFFRENT DES SERVICES DE CONCIERGERIE (24 HEURES PAR SEMAINE POUR LES DEUX OSBL), DE SURVEILLANCE ET DE SUPPORT COMMUNAUTAIRE (7-8 HEURES) ET DE LOISIRS (15 HEURES). UNE POPOTE ROULANTE LIVRE UNE QUARANTAINE DE REPAS PAR SEMAINE, EN PLUS DES REPAS COMMUNAUTAIRES OCCASIONNELS. DES SERVICES D'AIDE DOMESTIQUE SONT OFFERTS À CERTAINS LOCATAIRES, À LA SUITE D'UNE ENTENTE DE SERVICE AVEC L'ENTREPRISE LE BON PILOTE. LE FINANCEMENT DE LA PLUPART DES SERVICES DE SUPPORT COMMUNAUTAIRE EST OFFERT PAR LA FONDATION DES AVEUGLES DU QUÉBEC ET PLUSIEURS LOCATAIRES PARTICIPENT BÉNÉVOLEMENT À L'ORGANISATION DES LOISIRS.



LES OSBL D'HABITATION : RECENSION ET GRANDES CARACTÉRISTIQUES

On dénombre sur l'île de Montréal 221 réalisations appartenant à des OSBL et administrées par eux, totalisant 9 878 unités de logement. Ces logements sont administrés par environ 125 corporations¹⁶, plusieurs OSBL d'habitation comptant plus d'une réalisation. La majorité de ces réalisations (61 %) compte 30 unités et moins et 83 % compte 60 unités et moins. La plus petite réalisation recensée compte 3 unités de logement et la plus importante en compte 782. On trouve quelques dizaines de réalisations de moins de 10 unités, celles-ci sont essentiellement le fait des sociétés acheteuses qui ont acquis des maisons individuelles ou en petits groupes d'unités. À l'autre bout du spectre, on retrouve des réalisations de plus de 200 unités. Il s'agit surtout de résidences pour aînés, développées au cours des années 1970 et 1980 à l'aide des programmes de la SCHL.

Tableau 2 : Taille des réalisations

Échelle d'unités	Nombre de réalisations	Nombre d'unités
1 à 30	135	2 026
31 à 60	48	2 178
61 à 100	17	1 334
101 à 200	16	2 272
201 à 300	1	252
300 à 400	3	1 034
400 et plus	1	782
Total	221	9 878

Des OSBL, des réalisations et des unités de logement...

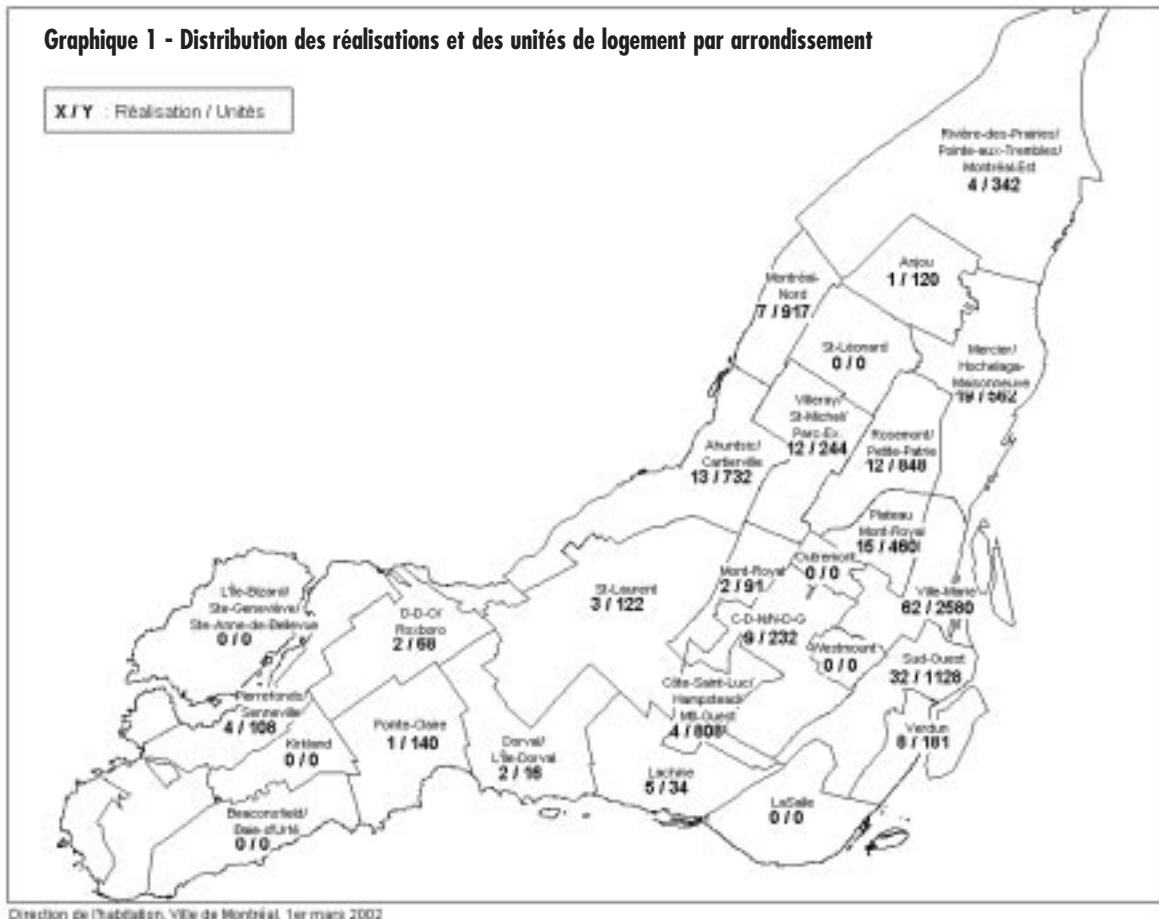
Les OSBL sont les entités juridiques responsables de l'administration des ensembles de logement. Les données de ce recensement reposent en bonne partie sur les réalisations (ou projets) relevant des OSBL. Par réalisation en habitation, on entend un ensemble d'unités de logement réalisé par le biais d'un même financement. Les OSBL peuvent être responsables de plusieurs réalisations (par exemple Reflet de Pointe-St-Charles phase 1, 2 et 3). Une même réalisation peut comprendre un ou plusieurs immeubles.

3.1. Répartition sur le territoire

On retrouve des réalisations en habitation dans la plupart des arrondissements de Montréal, avec des proportions importantes dans Ville-Marie (25 %) et le Sud-Ouest (11 %) ainsi que Montréal-Nord (9 %), Côte-St-Luc-Ahmstead (8 %) et Rosemont-Petite-Patrie (8 %). Ces arrondissements représentent donc à eux seuls plus de 60 % des réalisations. Quelques arrondissements (presqu'essentiellement des municipalités d'avant la dernière fusion municipale) ne comptent aucune réalisation : Kirkland, Beaconsfield/

¹⁶ Le chiffre 125 est approximatif. En effet, il nous a été impossible, à partir de la liste du recensement des réalisations, de vérifier avec exactitude le rattachement juridique de chacune d'entre elles. On sait cependant que la trajectoire des projets peut être mouvante (fusion d'organismes et de projets, intégration à un autre OSBL, etc.).

3 • LES OSBL D'HABITATION : RECENSION ET GRANDES CARACTÉRISTIQUES



3.2. Les programmes utilisés

Le parc d'habitation en OSBL s'est édifié, au fil des quarante dernières années, grâce à une succession de programmes fédéraux, provinciaux ou municipaux de construction, de rénovation ou d'achat-rénovation. Ces programmes étaient souvent destinés tant aux coopératives qu'aux OSBL. Le seul programme encore en vigueur actuellement est le programme québécois AccèsLogis. Les OSBL d'habitation ont utilisé dans une large mesure les programmes Article 56.1 de la SCHL (34% des réalisations) et le Programme sans but lucratif privé (PSBLP) (29%), un programme à frais partagés, opéré par la SHQ. Les autres programmes utilisés sont le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARC-Q), le programme

¹⁷ Les données du Graphique 1 demeurent légèrement incomplètes puisque certaines réalisations n'ont pu être localisées. Le graphique fait état de 217 réalisations comptant 9 640 unités.

3 • LES OSBL D'HABITATION : RECENSION ET GRANDES CARACTÉRISTIQUES

AccèsLogis, le programme Article 15.1, le Fonds d'investissement Montréal (FIM), le Programme d'achat et rénovation pour coopératives et OSBL (PARCO), le programme Dividende limité de la SCHL, le Fonds d'investissement social en habitation (FISHA), le Programme de rénovation des immeubles locatifs (PRIL) et Résolution Montréal¹⁸ (voir le Tableau 3).

Tableau 3 : Distribution des unités de logement et des réalisations par programme

Programme	Instance	Unités	%	Réalisations	%
Article 56.1	SCHL	4 341	43,9 %	75	33,9 %
Article 15.1	SCHL	1 641	16,6 %	7	3,2 %
PSBLP	SHQ- SCHL	1 351	13,7 %	64	29,0 %
AccèsLogis	SHQ	427	4,3 %	21	9,5 %
Dividende ltée	SCHL	414	4,2 %	4	1,8 %
FIM	Fonds privé	302	3,1 %	7	3,2 %
PARCQ	SHQ- SCHL	249	2,5 %	22	10,0 %
PARCO	SHQ	120	1,2 %	4	1,8 %
FISHA	Ville Montréal	64	0,6 %	3	1,4 %
Résolution Mtl	Ville Montréal	48	0,5 %	1	0,4 %
PRIL	Ville Montréal	40	0,4 %	1	0,4 %
Autres		25	0,3 %	1	0,4 %
Non recensés		856	8,7 %	11	5,0 %
Total		9 878	100,0 %	221	100,0 %

3.3. Les vocations des OSBL d'habitation

L'examen empirique des réalisations nous a permis d'établir une typologie regroupant huit grandes vocations. La grande majorité des réalisations recensées (68 % des réalisations représentant 7 197 unités) ont pour vocation de répondre aux besoins de certains groupes de population, tels que des personnes âgées, des personnes seules et à faible revenu, des personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale, des personnes handicapées, des jeunes, des femmes en difficulté ou des ex-détenus. Environ le tiers des réalisations (72 réalisations)

¹⁸ Quelques réalisations n'ont pu être rattachées à des programmes, mais on sait que le Programme intégré québécois (PIQ) de la SHQ a produit quelques réalisations au milieu des années 1980, de même que le Programme hypothécaire indexé (PHI) de la SCHL.



3 • LES OSBL D'HABITATION : RECENSION ET GRANDES CARACTÉRISTIQUES

représentant le quart des unités (2 681 unités) n'ont pas pour mission première de répondre aux besoins des populations spécifiques. Ces OSBL d'habitation, que l'on a regroupés dans la catégorie familles ou non spécialisés, ciblent souvent une clientèle mixte. On y retrouvera donc des ménages à revenu faible, moyen et parfois même élevé. Certains de ces OSBL d'habitation dits non spécialisés ont pour mission première la revitalisation d'un quartier ou la sauvegarde du patrimoine bâti. À ce titre, on peut parler de deux grands ordres de vocations ou d'approches pour les OSBL d'habitation. Dans la réalité toutefois, on comprend que ces missions ne sont pas si étanches et exclusives et qu'un même OSBL peut conjurer, dans la pratique, plusieurs vocations.

Les OSBL d'habitation pour personnes âgées représentent 55 % des unités de logement, les OSBL d'habitation non spécialisés ou destinés aux familles 27 %, les OSBL d'habitation destinés aux personnes seules 8 %, aux personnes handicapées 6 %, aux personnes ayant des problèmes de santé mentale 2 %, aux femmes 1,4 %, aux jeunes 0,3 % et aux ex-détenus 0,1 %.

Tableau 4 : Distribution des unités de logement et des réalisations par vocation

Population visée	Unités	%	Réalisations	%
Personnes âgées	5 459	55,3 %	69	31,2 %
Familles et non spécialisés	2 681	27,1 %	72	32,6 %
Personnes seules	758	7,7 %	34	15,4 %
Personnes handicapées	579	5,9 %	20	9,1 %
Santé mentale	224	2,3 %	14	6,3 %
Femmes	136	1,4 %	8	3,6 %
Jeunes	32	0,3 %	3	1,4 %
Ex-détenus	9	0,1 %	1	0,5 %
Total¹	9 878	100 %	221	100 %

¹ Le total peut ne pas donner 100% à cause des arrondissements

3.3.1. Les réalisations pour aînés

Les OSBL d'habitation pour aînés constituent de loin la vocation la plus répandue parmi l'ensemble des OSBL, avec 31 % des réalisations. Ces réalisations sont administrées par environ 55 OSBL et totalisent 5 459 unités, soit plus de la moitié (55 %) du total des unités du parc d'OSBL. Les OSBL d'habitation pour aînés se caractérisent par un plus grand nombre de réalisations d'envergure. En effet, au-delà de 60 % des réalisations comptent plus de 60 unités



3 • LES OSBL D'HABITATION : RECENSION ET GRANDES CARACTÉRISTIQUES

de logement. On dénombre en outre 17 ensembles de plus de 100 unités. Cette situation est l'inverse de celle de l'ensemble des OSBL d'habitation où plus de 80 % des réalisations comptent 60 unités et moins. Les OSBL d'habitation destinés aux aînés sont un peu le produit de la SCHL puisqu'ils ont utilisé dans 56 % des cas les programmes Article 56.1, Article 15.1 et Dividende limité. La plupart des ensembles d'habitation pour aînés issus des programmes de la SCHL ont été implantés au cours des années 1970 et 1980 afin de répondre aux besoins d'habitation des personnes âgées autonomes dans un quartier donné. On note par ailleurs une vingtaine de projets ayant pour cible des sous-groupes d'aînés tels que des immigrants (Villa ukrainienne, Foyer catholique chinois, Foyer portugais Santa Cruz) ou des groupes professionnels (Les Pionniers du téléphone, Le Chez-nous des artistes). Au début des années 1990, la SHQ a mis de l'avant un volet spécifique du PSBLP pour les personnes âgées à faible revenu et en perte légère d'autonomie : le PSPLP-PAPA. Ce volet de programme avait pour objectif de « susciter la réalisation de projets d'habitation de manière à palier en partie leur perte d'autonomie, d'éviter ou de retarder leur institutionnalisation » (SHQ, 1990 : 3). Les organismes promoteurs étaient invités à recourir aux ressources existantes dans la communauté (service de maintien à domicile, popote roulante, suivi) ou à les offrir eux-mêmes à partir de leur propre financement. Ce programme a produit, sur l'île de Montréal, 532 unités réparties en 18 réalisations. Depuis quelques années, le volet 2 du programme AccèsLogis, inspiré du PSBLP-PAPA, a servi à financer à Montréal quelques ensembles de logement avec services pour personnes âgées en perte légère d'autonomie.

3.3.2. Les réalisations en habitation non spécialisées ou destinées aux familles

Les OSBL d'habitation non spécialisés ou destinés aux familles se distinguent des autres OSBL dans la mesure où ils répondent exclusivement, ou presque, à des besoins en logement. Les réalisations relevant de ces OSBL représentent une proportion notable de l'ensemble des réalisations (33%) et totalisent 27 % du parc (2 681 unités). Ces réalisations sont essentiellement de petite taille (89% des réalisations comptent 60 unités et moins) ou, à l'inverse, elles sont de grande taille. L'émergence de habitations non spécialisées ou destinées aux familles emprunte des chemins divers. Outre les programmes 56.1 (24% des réalisations) et AccèsLogis (15% des réalisations) et PSBLP (13% des réalisations), d'autres OSBL, essentiellement des sociétés acheteuses, ont utilisé des programmes de rénovation provinciaux ou municipaux tels que le Programme de rénovation des immeubles locatifs (PRIL), le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARC-Q) ou encore des mesures telles que le Fonds d'investissement Montréal (FIM). Les promoteurs de ces habitations ont initié des habitations d'OSBL pour revitaliser des quartiers plus défavorisés et donner accès à du logement abordable à leurs populations. Soixante treize pour cent (73%) de ce type de réali-



3 • LES OSBL D'HABITATION : RECENSION ET GRANDES CARACTÉRISTIQUES

sation sont concentrées dans les arrondissements Ville-Marie, le Sud-Ouest et Mercier Hochelaga-Maisonneuve. Au cours des années 1980 et 1990, la Communauté Milton Parc a acquis de nombreux édifices (6 sous forme d'OSBL) dans le but de sauvegarder le riche patrimoine que de nombreux développements menaçaient dans ce quartier. Dans certains quartiers, des ensembles de logement ont été acquis pour combler un besoin en logement économique, à l'intention des résidents à qui la formule participative des coopératives ne convenait pas. À Pointe-St-Charles par exemple, les différents acteurs du milieu communautaire identifient et coordonnent collectivement, à l'intérieur du Regroupement information logement (RIL), les besoins et les demandes en habitation communautaire. Depuis quelques années, de nouveaux acteurs se sont impliqués dans ce type d'habitation : il s'agit des sociétés acheteuses. La grande majorité des habitations réalisées par les sociétés acheteuses sont de type non spécialisé (environ 400 unités). D'autres promoteurs sont des OSBL qui sont surtout connus à titre de mandataires de la SHDM (Les Habitations communautaires Côtes-des-Neiges, Les Habitations communautaires Notre-Dame-de-Grâce). Enfin, les GRT actifs à Montréal ont développé quelques projets en utilisant notamment les programmes PARCO et AccèsLogis (Hapopex, Les Loges du Mile End). L'émergence des OSBL Gestion des Trois Pignons et Les Habitations Desjardins du Centre-ville demeure plus atypique. Gestion des Trois Pignons, avec ses 815 unités, est le plus important OSBL en habitation de Montréal. Le projet d'habitation situé dans le quartier Ville-Marie, est une ancienne propriété de la SCHL, cédée à l'OSBL en 1981 à la suite des problèmes de gestion. L'organisme offre maintenant la majorité de ses logements au prix du marché. L'OSBL Les Habitations Desjardins du Centre-Ville se distingue quant à lui par le profil des locataires, puisque la majorité des occupants des 316 logements sont des professionnels travaillant au centre-ville de Montréal. Les logements se louent au prix du marché.

3.3.3. Les réalisations destinées aux personnes seules à faible revenu

La troisième vocation la plus répandue pour les OSBL d'habitation concerne les personnes seules à faible revenu avec 15 % des réalisations. On y compte une vingtaine d'OSBL responsables de 34 réalisations. Celles-ci totalisent 758 unités de logement. Toutes ces réalisations comptent 60 unités et moins. Elles offrent le plus souvent des chambres ou des studios. Les réalisations sont concentrées dans les quartiers centraux de Montréal, et plus particulièrement dans l'arrondissement Ville-Marie, avec 19 réalisations représentant 324 unités. Le vocable « personne seule à faible revenu » semble à première vue large, mais la réalité des locataires des OSBL qui les accueillent renvoie très fréquemment à de grandes fragilités sociales. En effet, les réalisations destinées aux personnes seules à faible revenu couvrent un spectre de



3 • LES OSBL D'HABITATION : RECENSION ET GRANDES CARACTÉRISTIQUES

profils qui inclut des projets d'habitation pour des personnes itinérantes ou des personnes qui, sans avoir vécu l'itinérance, vivent la grande pauvreté et présentent, à un degré ou un autre, des risques d'exclusion. Il s'agit souvent de chambreurs, de jeunes de la rue, de personnes ayant des problèmes de toxicomanie ou de santé mentale. On y trouve aussi des hommes ou des femmes en transition. Ces personnes, après des expériences difficiles (immigration, problèmes familiaux ou de jeu, faillite, incarcération), essaient de reprendre pied. Ces projets sont regroupés autour d'environ 25 OSBL tels que Ma Chambre, Une place pour rester, Chambrelle, L'Abri de Pointe-St-Charles, la Maison Claire-Ménard ou Chambreclerc. Une bonne partie de ces OSBL a vu le jour dans la foulée de l'Année internationale du logement pour les sans-abris en 1987, à l'aide du programme PSBLP de la SHQ (16 réalisations). Le deuxième programme le plus fréquemment utilisé est l'Article 56.1 (11 réalisations).

3.3.4. Les réalisations en habitation pour personnes handicapées

Notre recension fait état de 20 réalisations d'habitation destinées à des personnes handicapées, qui totalisent 579 unités. Elles sont administrées par huit OSBL. Les OSBL d'habitation destinés aux personnes handicapées ont été développés principalement par des associations de personnes handicapées ou par des centres de réadaptation publics. Ainsi, les Résidences Habitoeil et les Habitations de la sclérose en plaque ont été respectivement initiées par la Fondation des aveugles et par l'Association de la sclérose en plaque de l'est de Montréal. D'autres projets ont été initiés par des centres de réadaptation. C'est le cas des Habitations Sans Barrières, initiées par le centre de réadaptation Lucie-Bruneau ou des quatre réalisations d'habitation du centre de réadaptation Marc-Vanier dans le Sud-Ouest de Montréal. Le cas de La Société Logique est un peu plus particulier. Cet organisme, composé de professionnels de l'architecture, poursuit à travers divers projets immobiliers, la promotion de l'accessibilité universelle. Les projets recensés ont majoritairement utilisé le programme Article 56.1 de la SCHL (10 réalisations et 273 unités). Contrairement aux projets pour personnes seules, les OSBL d'habitation pour personnes handicapées sont répartis dans plusieurs arrondissements. Il s'agit souvent d'arrondissements excentriques au centre-ville tels que Ahuntsic/Cartierville, Dorval, Lachine, Rivières-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles, Rosemont-Petite-Patrie, Verdun ou Montréal-Nord.

3.3.5. Les réalisations en habitation pour les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale

On recense 14 réalisations en habitation destinées à des personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale totalisant 224 unités de logement. Ces ensembles d'habitation sont administrés par 9 OSBL. La totalité des réalisations compte 30 unités et moins. Les OSBL



3 • LES OSBL D'HABITATION : RECENSION ET GRANDES CARACTÉRISTIQUES

d'habitation en santé mentale se sont surtout développés au cours des années 1980, dans la foulée du mouvement de réinsertion des personnes psychiatisées. D'autres réalisations ont également été initiées dans le contexte de la mobilisation en faveur des sans-abri et des chambreurs pour recentrer par la suite leur vocation vers les besoins en santé mentale. C'est le cas de la Maison St-Dominique, initiée par l'Église Unie du Canada, et de la Résidence de l'Académie, initiée par des organisateurs communautaires du Plateau Mont-Royal, dont ceux du CLSC du même nom. Plusieurs projets se sont présentés comme des lieux complémentaires et alternatifs à des ressources déjà existantes en hébergement. C'est le cas de La Maison l'Échelon dans l'est de Montréal, ou de Logi 12+ à Rivières-des-Prairies. Les réalisations en habitation en santé mentale se répartissent dans toutes les grandes régions de Montréal. Plusieurs sont situées à proximité des hôpitaux psychiatriques (ou cliniques externes) avec lesquels les OSBL ont établi des liens de collaboration.

3.3.6. Les réalisations en habitation destinées aux femmes

On compte 8 réalisations en habitation destinées aux femmes totalisant 136 unités. Ces logements sont administrés par 4 OSBL. Il s'agit de réalisations de petite taille (moins de 30 unités et moins) situées surtout dans les arrondissements Ville-Marie (4 réalisations, 71 unités), Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et Plateau Mont-Royal. Les habitations destinées aux femmes se sont développées au cours des années 1990, à l'aide des programmes PSBLP, PARCO et AccèsLogis. Les ensembles de logement destinés aux femmes accueillent deux catégories de femmes : les mères monoparentales à faible revenu (Mères au pouvoir) et les femmes seules en grande difficulté (Réseau Habitation Femme).

3.3.7. Les réalisations en habitation destinées aux jeunes

On trouve 3 réalisations destinées aux jeunes totalisant 32 unités de logement. Il s'agit des Habitations La Suite à Ville-Émard (6 unités), Héberjeune à Villeray (8 unités) et L'Abri à Pointe-St-Charles (18 unités). Les deux premières réalisations ont eu recours au programme AccèsLogis alors que la troisième a fait appel au PSBLP. Les ensembles sont destinés à des jeunes à faible revenu.

3.3.8. Les OSBL en habitation pour ex-détenus

On recense un seul OSBL d'habitation destiné aux jeunes hommes ex-détenus. Il s'agit de Jeun'Aide, dans le Sud-Ouest de Montréal. L'organisme, qui offre 9 unités de logement permanent, offre également 23 unités d'hébergement temporaire. La réalisation s'est faite en 1988 dans le cadre du PSBLP. Les services aux locataires sont assurés par le Service correctionnel canadien.



LA VILLA UKRAINIENNE

LA VILLA UKRAINIENNE EST UN OSBL DE 55 UNITÉS DE LOGEMENT DESTINÉS AUX PERSONNES ÂGÉES EN PERTE LÉGÈRE D'AUTONOMIE. LES LOGEMENTS ONT ÉTÉ RÉALISÉS DANS LE CADRE DU PROGRAMME PSBLP-PAPA. LA FORMULE S'APPARENTE À CELLE D'UNE RÉSIDENCE AVEC SERVICES. LES LOCATAIRES, EN MAJORITÉ D'ORIGINE UKRAINIENNE, SONT GÉNÉRALEMENT À FAIBLE REVENU. LA MOYENNE D'ÂGE EST DE 83 ANS, AVEC DEUX CENTENAIRES ! LES LOCATAIRES PAIENT 25% DE LEURS REVENUS, EN PLUS D'UNE CHARGE ADDITIONNELLE POUR LE FINANCEMENT DES SOINS ET SERVICES. ON Y OFFRE TROIS REPAS PAR JOUR, DE L'AIDE DOMESTIQUE, DU SUPPORT COMMUNAUTAIRE AINSI QUE DES LOISIRS. LES RESPONSABLES DE CET OSBLH DU QUARTIER ROSEMONT ENTRETIENNENT ÉGALEMENT DE BONS RAPPORTS AVEC LE CLSC, QUI ASSURE LES VISITES RÉGULIÈRES D'UNE INFIRMIÈRE.



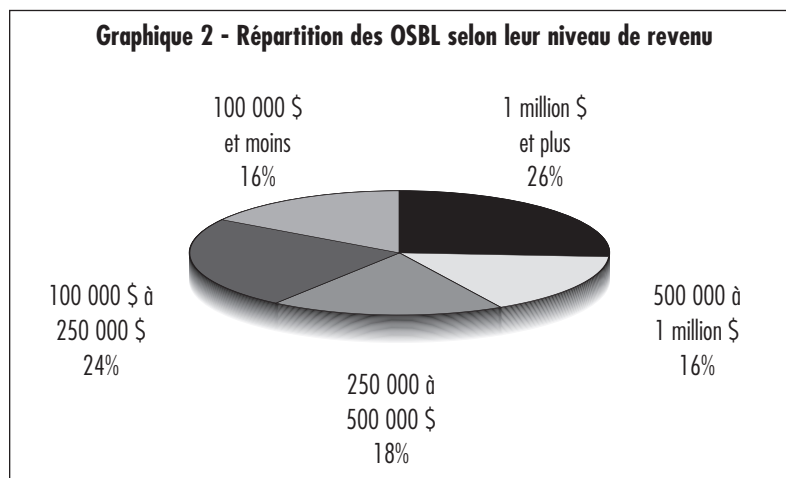
DIMENSIONS INSTITUTIONNELLES ET ORGANISATIONNELLES

4.1. Introduction

Une fois établies les grandes caractéristiques du parc d'habitation en OSBL, il nous est maintenant possible de présenter les pratiques des OSBL d'habitation sur les plans institutionnel et organisationnel. Les données recueillies dans les sections qui suivent sont tirées d'une enquête par questionnaire à partir d'un échantillon représentatif de 41 OSBL totalisant 74 réalisations. À cette base d'informations, s'ajoutent les informations tirées des groupes de discussion et des entretiens individuels réunissant une douzaine de responsables d'OSBL. Les pages qui suivent présentent des informations sur les missions des OSBL, le budget et le financement, la composition des conseils d'administration, ainsi que la gestion financière, immobilière et sociale.

4.2. Activités et budgets

Pour la grande majorité des OSBL (39 sur 41), le logement reste la principale activité déclarée. Quant aux deux autres OSBL, l'une a pour première activité la réadaptation et l'hébergement, et l'autre s'occupe en premier lieu des services sociaux aux itinérants. Par ailleurs 17 OSBL (41 %) déclarent des activités autres que le logement, soit la réadaptation (7), centre de jour (2), l'accueil et la référence (3), les loisirs (3) et l'insertion au travail (2). Les budgets annuels (ou revenus) déclarés par les organismes reflètent évidemment le nombre d'unités dont ils ont la charge, mais ils traduisent aussi une diversité de modèles organisationnels. Le budget annuel de 26 % des OSBL de notre échantillon s'élève à plus d'un million de dollars. Plusieurs OSBL d'habitation sont responsables de petites réalisations, mais l'importance de leur budget s'explique par l'existence d'activités autres que le logement (centre d'accueil, centre d'hébergement, par exemple). On compte parmi les OSBL une proportion non négligeable (7 sur 41 pour notre échantillon) qui agit comme mandataires-gestionnaires de logements qui sont la propriété de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM).



4 • DIMENSIONS INSTITUTIONNELLES ET ORGANISATIONNELLES

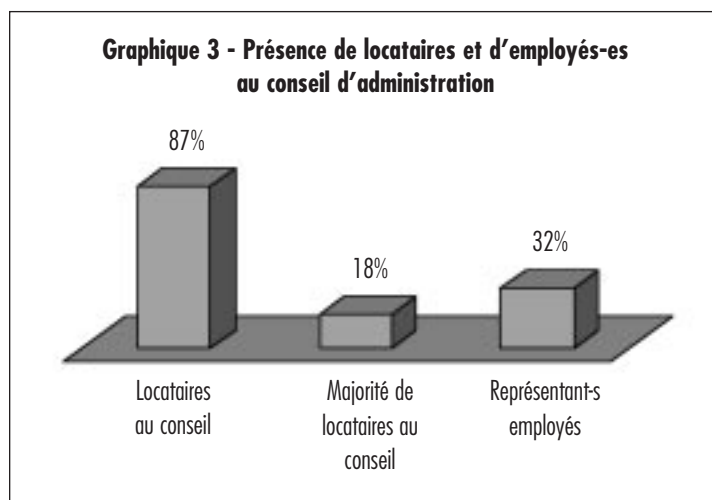
4.3. Le financement

Le financement des OSBL d'habitation se divise généralement en deux parties distinctes : le financement de l'immeuble et le financement de la gestion sociale. Le financement de la partie immobilière des OSBL d'habitation est assuré d'une part par les loyers des locataires et d'autre part par les subventions de divers programmes gouvernementaux d'habitation ou de rénovation. Les modes de financement de ces programmes varient également de l'un à l'autre, chacun présentant ses écueils spécifiques. Quelques OSBL ont procédé à des levées de fonds pour assurer une partie du financement de l'immeuble. Les sources de financement reliées à la gestion sociale des réalisations sont, quant à elles, beaucoup plus éclectiques (cotisations additionnelles des locataires, subventions gouvernementales, fondations, communautés religieuses, per diem, organismes communautaires, etc.). Le financement des services est examiné en détail dans la section 6.4.

4.4. Le conseil d'administration

Les conseils d'administration des OSBL de notre échantillon (N = 41 OSBL) comptent entre 3 et 14 personnes. Ces conseils sont formés de représentants de la communauté et, dans la grande majorité des cas, de représentants des locataires (87%). On trouve aussi des représentants des employés dans 32% des cas. Les représentants de la communauté forment la majorité des membres des conseils d'administration des OSBL. Typiquement, il s'agit de représentants du CLSC local, de l'hôpital, de la Caisse populaire, de travailleurs sociaux, de représentants d'organismes communautaires du quartier, de personnes retraitées, de représentants de GRT ou de sociétés de gestion. Plusieurs conseils d'administration comptent également des professionnels et intervenants d'horizons divers : comptables, avocats, syndicalistes, spécialistes de communication. Dans environ un OSBL sur cinq, le conseil d'administration est formé d'une

majorité de locataires.



La présence ou non de locataires au conseil d'administration semble liée à la taille des réalisations et à leur vocation. Dans notre échantillon, les OSBL ne comptant pas de locataires au conseil d'administration sont le fait des réalisations de grande taille, destinées à des personnes âgées ou à des populations non

4 • DIMENSIONS INSTITUTIONNELLES ET ORGANISATIONNELLES

spécialisées. La présence de locataires au conseil d'administration des OSBL est également liée aux programmes qui les financent. En effet, les programmes québécois PSBLP, PARCO et AccèsLogis exigent qu'au moins le tiers des membres du conseil d'administration soient des locataires.

Certains OSBL déjà existants ont également été contraints de créer de nouvelles corporations pour réaliser de nouveaux projets, de manière à répondre aux exigences de la dernière génération des programmes de la SHQ (PSBLP, PARCO, AccèsLogis). Dans certains cas, les organismes se sont prévalus de cette exigence sur le plan légal, mais les corporations attachées à une réalisation ont fusionné en une seule instance effective. C'est le cas de plusieurs réalisations initiées par le Regroupement Information Logement (RIL) de Pointe-St-Charles (Refllet de Pointe-St-Charles phases 1, 2, 3 et Habitations communautaires de Verdun phases 1, 2, 3). Dans d'autres cas, les corporations créées pour répondre aux exigences des programmes québécois de la dernière génération sont bel et bien distinctes, mais elles maintiennent des liens étroits avec l'organisme qui les a « parrainées ». C'est le cas de la Maison Claire-Ménard (corporation autonome) parrainée par l'Accueil Bonneau ou encore de Résidence Habitœil, créée à l'initiative de la Fondation des aveugles. Par ailleurs, d'autres corporations qui étaient autrefois distinctes, se sont fusionnées de manière à mettre en commun les ressources de réalisations comportant peu d'unités.

4.5. La gestion financière et immobilière

La gestion des OSBL d'habitation recouvre l'ensemble des tâches reliées à l'administration financière et immobilière. La gestion immobilière des réalisations en habitation comprend la budgétisation et la tenue de livre, la sélection des locataires, la perception des loyers, l'entretien quotidien des immeubles (conciergerie) et l'entretien des infrastructures (réparations majeures), les représentations à la Régie du logement et la gestion du personnel. On remarque une grande diversité de modèles dans la façon d'administrer les OSBL. La majorité des OSBL d'habitation assume elle-même la gestion immobilière de ses réalisations. C'est le cas de tous les OSBL responsables des réalisations de grande taille (100 unités et plus) qui disposent de leur propre personnel pour la gestion. Les stratégies des autres OSBL sont plus variées. Ils peuvent engager une personne coordonnatrice pour l'ensemble ou une partie des tâches de gestion et confier le reste à d'autres ressources spécialisées, souvent appelées « organismes gestionnaires ». D'autres OSBL comptent sur leurs « organismes parrains » (ou apparentés) pour leur gestion (Centre Lucie-Bruneau pour Habitations Sans Barrières, Accueil Bonneau pour Maison Claire-Ménard). Les OSBL responsables de réalisations de petite taille comptent sur des bénévoles membres du conseil d'administration ou des partenaires communautaires pour



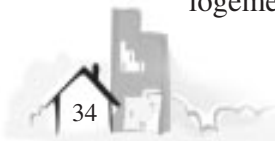
4 • DIMENSIONS INSTITUTIONNELLES ET ORGANISATIONNELLES

assurer leur gestion financière et immobilière. Mais l'implication bénévole dans la gestion et l'administration quotidiennes ne semble pas l'apanage que des petits OSBL, puisque 51 % des répondants à notre questionnaire affirment que des bénévoles sont impliqués, à des degrés divers, dans l'administration et la gestion quotidiennes de leur OSBL.

Notre échantillon révèle que 70 % des OSBL d'habitation sont gérés directement par la direction ou les employés, que près de 20 % des OSBL confient leur gestion à des gestionnaires spécialisés et que 5 % des OSBL sont gérés par des bénévoles. Par ailleurs, si l'on se reporte à l'ensemble des 125 OSBL recensés, une estimation sommaire nous indique qu'une cinquantaine d'entre eux confient, en tout ou en partie, leur gestion immobilière et sociale à des organismes gestionnaires. Ces organismes gestionnaires se sont surtout développés au cours des 10 dernières années. Les plus connus sont la FOHM et les sociétés acheteuses SHAPEM et SOCAM. De même, certains GRT tels que CDH et ROMEL offrent des services de gestion immobilière, le plus souvent à des projets à la réalisation desquels ils ont été associés. Enfin, on trouve quelques services privés de gestion, tels que SAMAT. À titre d'exemple, la FOHM a, depuis sa fondation en 1987, développé divers services pour ses membres, dont des services de gestion financière et immobilière, des achats groupés et des assurances collectives. Sur la soixantaine de membres actuels de la FOHM, 16 OSBL ont confié à cette dernière leur gestion financière et immobilière. La FOHM assume également la gestion sociale de 6 maisons appartenant à l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Ces contrats de gestion sont offerts « à la carte » et modulés selon les besoins des corporations. Les OSBL qui ont recours aux services de la FOHM présentent des profils divers. Le recours à des organismes gestionnaires s'avère davantage répandu dans certains quartiers, notamment ceux du Sud-Ouest de Montréal (Verdun, Pointe-St-Charles, Petite-Bourgogne), où la SOCAM et CEGECOM offrent ces services à une vingtaine d'OSBL. Ce type d'organisation correspond à un modèle historique de développement concerté propre à ces quartiers.

4.6. L'établissement des baux et des loyers

Tous les OSBL de notre échantillon (N = 41) établissent des baux avec les locataires. Pour la grande majorité (95 %), les baux sont d'une durée d'un an. La nature des baux est conditionnée par les programmes et leur administration. La majorité des OSBL signent des baux de la Régie du logement. Les locataires des OSBL qui sont assujettis au Programme de supplément au loyer signent des baux à loyer modique. Certains OSBL signent à la fois des baux de la Régie du logement et des baux à loyer modique lorsque seule une certaine proportion de leurs logements sont assujettis au Programme de supplément au loyer (AccèsLogis, PARCO, Article



4 • DIMENSIONS INSTITUTIONNELLES ET ORGANISATIONNELLES

56.1). Une très petite proportion d'OSBL, essentiellement des maisons de chambres, offre des baux maison ou des contrats verbaux à une partie de leurs locataires. Ces contrats sont utilisés pour des séjours courts.

Dans 42 % des OSBL répondants, les loyers établis correspondent à 25 % des revenus des locataires, auxquels sont ajoutées des charges additionnelles pour certains services. Le second type de loyer le plus fréquent est établi à 25 % des revenus, sans charges additionnelles (39 %). Les autres loyers sont établis en fonction des loyers du marché (12 %) ou à un niveau inférieur au marché (7 %)¹⁹.

Tableau 5 : Le prix des loyers

Prix du loyer	OSBL (N = 41)	%
25 % des revenus + charges	17	42 %
25 % des revenus	16	39 %
Selon le prix du marché	5	12 %
Sous le prix du marché	3	7 %

4.7. La gestion sociale

La gestion sociale des OSBL d'habitation implique minimalement la sélection et l'accueil des locataires. Elle peut aussi comporter la planification et l'encadrement des services, le support et l'animation communautaires, le suivi individualisé, la prise en charge des urgences, l'encadrement du personnel et/ou des bénévoles. Les tâches reliées à la gestion sociale impliquent aussi la recherche de financement, la promotion et le développement, les projets spéciaux, les liens avec le milieu environnant.

4.7.1. La sélection des locataires

La sélection des locataires représente une partie importante du travail des responsables des OSBL. Les critères de sélection découlent bien sûr de la mission que se donne chaque organisme. Ils peuvent être adaptés en fonction d'objectifs ou de situations particulières (les capacités financière et sociale, les besoins, la dynamique interne). En ce sens, la sélection relève tout autant de la gestion administrative que de la gestion sociale. Quatre-vingt-treize pour cent (93 %) des OSBL (N = 41) déclarent avoir une politique de sélection. De plus, 78 % des OSBL d'habitation ont un comité permanent de sélection. La sélection occupe d'autant plus d'énergie que le taux de roulement des locataires est élevé. C'est le cas de certaines maisons où se retrouvent des personnes qui vivent de l'instabilité liée à des problèmes de toxicomanie ou à des troubles de santé mentale. La sélection des locataires est également fonction de la capacité des OSBL de répondre effectivement aux besoins des locataires.

¹⁹ Ces données sont tirées des estimations des répondants.



4 • DIMENSIONS INSTITUTIONNELLES ET ORGANISATIONNELLES

Les locataires participent au comité de sélection de plusieurs OSBL²⁰. Aux dires des personnes interrogées à l'occasion de nos groupes de discussion ou des entretiens individuels, la participation des locataires à la sélection de nouveaux locataires constitue un puissant facteur d'empowerment. À travers cette prérogative, les locataires ont l'impression d'avoir une plus grande prise sur leur habitat et leur environnement. Cette dynamique est fréquemment observable dans les OSBL de petite taille. Au cours des premières années, les administrateurs prennent plus de place. Beaucoup d'énergie doit être investie dans la gestion des conflits et des crises. Puis, au fil des années, et au fur et à mesure de l'implication des locataires et de leur stabilisation dans l'habitation, une dynamique s'installe où les locataires « tiennent mordicus » à choisir leurs futurs voisins. Dans les maisons qui ont atteint une telle maturité, on observe souvent que les locataires tiennent à l'entretien de leur maison comme à la prunelle de leurs yeux. Pourtant, comme l'affirme un responsable : « Il s'agit souvent d'alcooliques, d'ex-psychiatisés ou d'anciens itinérants peu enclins à la participation ! ». Dans certains OSBL d'habitation pour personnes seules et à faible revenu, les locataires se sont d'ailleurs approprié la gestion de la sélection de telle sorte que les critères de sélection découlant de la mission ont été subordonnés à la dynamique interne de la maison. Une responsable d'une maison de chambres destinée à des personnes très vulnérables raconte :

Au début, on avait tendance à accepter des toxicomanes très actifs et là, ça devenait une piquerie. Ce sont les locataires eux-mêmes qui ont modifié les règlements, au point où... ils étaient tellement sévères, tellement intolérants, que nous, comme intervenants, il fallait qu'on travaille avec eux.

Un autre responsable d'une maison de chambres ajoute :

Les comités de sélection des OSBL peuvent rencontrer 2, 3, 4 personnes pour une unité de logement. On voit ça de plus en plus quand les milieux sont matures. Ils vont choisir la personne qui correspond le plus à la maison, qui va le plus participer à l'organisation. C'est pas nécessairement le fameux système de pointage. Si dans les premières années, on prenait les plus vulnérables, maintenant c'est autre chose.

4.7.2. Les modes de référence des requérants

Les deux principaux modes de référence des requérants à des logements en OSBL sont le bouche-à-oreille (43 % des OSBL) et les organismes communautaires (23 %). Les autres modes de référence les plus fréquents sont les journaux (8 %), les services de santé (8 %), les services sociaux (8 %) et la FOHM (6 %). Les modes de référence des locataires dans les OSBL sont un indicateur du type d'enracinement dans leurs milieux respectifs. Les réseaux

²⁰ Sans disposer de données chiffrées, nous savons que c'est le cas de la majorité des OSBLH pour personnes seules à faible revenu et des OSBLH pour femmes.

4 • DIMENSIONS INSTITUTIONNELLES ET ORGANISATIONNELLES

sociaux informels et les organismes communautaires y jouent, on le voit, un rôle important.

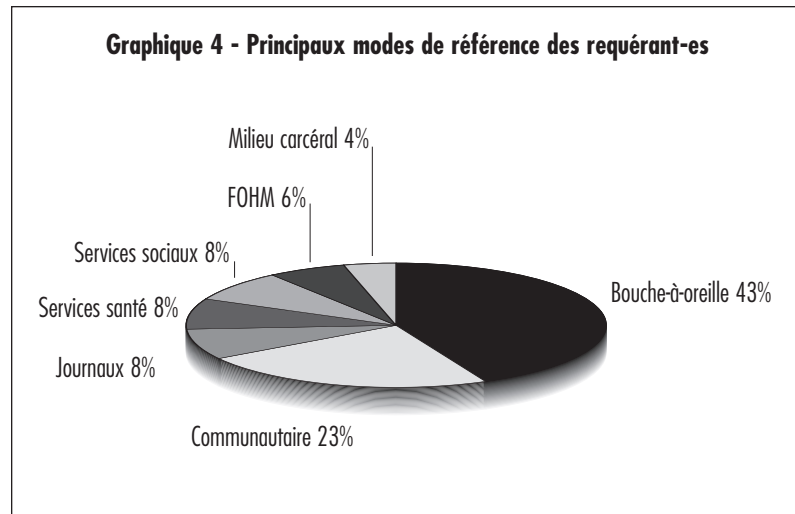
4.7.3. La participation des locataires à la gestion des OSBL d'habitation

Si dans les OSBL d'habitation, la participation des locataires à la vie commu-

nautaire des habitations n'est pas exigée, elle n'en n'est pas pour autant exclue. À partir de cette règle, on observe de grandes variations d'un OSBL à l'autre. De même, les lieux de participation demeurent divers. La participation des locataires des OSBL d'habitation peut s'exercer à titre de membres du conseil d'administration ou de comités formés par celui-ci : comité de locataires, comité de sélection, comité de loisirs et de fêtes, projets spéciaux. D'autres locataires s'impliquent de façon moins formelle mais leur initiative demeure tout autant significative : entraide, médiation en cas de conflit, entretien du jardin, cours de peinture, participation au repas communautaire ou à la cuisine collective. Ces actions constituent autant de contributions à la dynamique des lieux d'habitation.

Il nous est difficile dans le cadre de cette recherche d'identifier clairement les déterminants de la participation des locataires en OSBL. On peut d'abord penser que les processus actifs de perte d'autonomie ainsi que d'autres facteurs psychosociaux affectent la propension de certains locataires à la participation. Toutefois, d'autres facteurs qui relèvent davantage du projet social de chaque OSBL ou de sa capacité d'intervention, peuvent influencer le niveau de participation des locataires. Il se trouve en effet que certains OSBL sollicitent activement la participation des locataires, certains autres moins et d'autres pas du tout.

Plusieurs OSBL d'habitation placent la participation des locataires (même facultative et modulée) au centre de leur philosophie d'intervention. Dans plusieurs OSBL destinés aux femmes par exemple, dont Réseau Habitation Femmes et Mères au pouvoir, l'intervention est centrée sur la participation des locataires à différents comités (comité de sélection, comité de développement, comité d'organisation de repas communautaires). Ainsi en est-il généralement des OSBL membres de la FOHM où « la prise en charge des locataires par leurs propres



4 • DIMENSIONS INSTITUTIONNELLES ET ORGANISATIONNELLES

moyens est un objectif fondamental du support communautaire et participe à la mise en place d'une série de mesures qui favorisent la stabilité résidentielle des locataires » (Jetté et *al.*, 1998 : 122). Les Habitations Les 2 Volets (aînés), par exemple, sont un foyer d'animation intense où l'on retrouve des locataires au conseil d'administration, au comité de locataires et à plusieurs activités de loisirs. Évidemment, la participation est plus naturellement favorisée lorsque les OSBL peuvent compter sur la présence de personnel dont les tâches comportent l'animation.

Toutefois, la présence « d'animation » ne constitue pas toujours une garantie en soi, comme en témoigne un responsable de Résidence de l'Académie (santé mentale). Dans cet OSBL, la participation est sollicitée partout mais avec des résultats inégaux : « Les activités collectives ne sont pas érigées en dogme. Au surplus, il n'existe pas nécessairement de liens entre le climat général d'une maison et ses activités. C'est que les locataires, explique-t-il, se sont développé un réseau social à l'extérieur des maisons.» (Ducharme, Dorvil et Brière, 2000 : 21). Ainsi, dans un autre OSBL d'habitation destiné à des jeunes, l'animation n'a pas eu la faveur des locataires, comme en témoigne une des initiatrices du projet :

Les premières années, on se demandait comment faire pour que la ressource dépasse l'habitation, que ça soit un milieu où les jeunes trouvent cela intéressant, où tu apprends à utiliser les services dans la communauté, où tu apprends d'autres aptitudes. Je dirais qu'on s'est acharnés pendant des années au conseil d'administration, on a essayé d'organiser toutes sortes d'activités, pour finalement se faire dire par les jeunes : « Est-ce qu'on peut avoir juste une habitation, et le reste des activités, on ira les chercher nous autres mêmes, c'est juste un logement qu'on veut ». (Extrait d'un entretien avec une responsable d'OSBL).

Enfin, d'autres OSBL ne sollicitent guère la participation des locataires, considérant que cela ne fait pas partie du mandat de leur organisme. C'est le cas de plusieurs réalisations pour personnes âgées sans services (Les Retrouvailles, Les Cascades). La participation demeure également réduite (InterLoge Centre-Sud), voire inexistante, chez les locataires des habitations des sociétés acheteuses ainsi que dans d'autres OSBL d'habitation non spécialisés (Habitation Centre-Ville Desjardins).

4.8. Conclusion

Les modes d'organisation des OSBL d'habitation témoignent d'un fort enracinement dans les communautés, comme en témoignent la riche composition des conseils d'administration, la participation des locataires à la gestion, ainsi que les modes de référence variés des requérants. Les modalités de gestion immobilière et sociale des OSBL apparaissent fort variées d'un organisme à l'autre. Cependant, l'emploi systématique du bail et des politiques de sélection



4 • DIMENSIONS INSTITUTIONNELLES ET ORGANISATIONNELLES

témoignent d'une volonté de normalisation des pratiques, qui furent jadis plus aléatoires, notamment dans les maisons de chambres. L'observation des pratiques de gestion révèle par ailleurs l'existence d'un réseau d'organismes gestionnaires de soutien ayant développé, au cours des 15 dernières années, une expertise originale et précieuse. Il apparaît que les modes de gestion centrés sur les locataires – des interventions se situant à mi-chemin entre la gestion administrative et la gestion sociale et poursuivant des finalités davantage sociales qu'économiques ou financières – constituent un facteur clé pour l'exercice de la citoyenneté active et l'*empowerment* des individus et des collectivités environnantes.



MA CHAMBRE INC.

MA CHAMBRE INC. EST UN OSBL D'HABITATION DESTINÉ AUX PERSONNES SEULES ET À FAIBLE REVENU. L'ORGANISME, FONDÉ EN 1984, OPÈRE DANS LE PLATEAU MONT-ROYAL ET AU CENTRE-VILLE. IL A RÉALISÉ TROIS PROJETS DE MAISONS DE CHAMBRES TOTALISANT 64 LOGEMENTS À L'AIDE DES PROGRAMMES ARTICLE 56.1 ET PSBLP. L'ORGANISME AGIT AUSSI COMME MANDATAIRE POUR 106 LOGEMENTS APPARTENANT À LA SHDM.

LES LOCATAIRES DE MA CHAMBRE PRÉSENTENT, POUR LA PLUPART, DE GRANDES VULNÉRABILITÉS. SELON UNE RESPONSABLE, LA MAJORITÉ D'ENTRE EUX ÉPROUVENT DES PROBLÈMES DE SANTÉ PHYSIQUE OU MENTALE, OU ENCORE DES DÉPENDANCES AUX DROGUES OU À L'ALCOOL. PARMIS LES REQUÉRANTS, LA COORDONNATRICE NOTE DE PLUS EN PLUS DE JEUNES EN DIFFICULTÉ ET DE PERSONNES AYANT DES PROBLÈMES DE SANTÉ MENTALE. CE SONT ESSENTIELLEMENT DES PERSONNES « À CHÈQUE » (AIDE SOCIALE, PENSION, ETC). LES LOCATAIRES PAIENT 25% DE LEURS REVENUS DANS LES MAISONS APPARTENANT À LA CORPORATION, ET LE PRIX DU MARCHÉ DANS LES CHAMBRES DE LA SHDM. POUR TOUT PERSONNEL, MA CHAMBRE DISPOSE DE 7 CONCIERGES-SURVEILLANTS ET UNE COORDONNATRICE-INTERVENANTE. CELLE-CI DISPENSE POUR L'ÉQUIVALENT DE 5 HEURES PAR SEMAINE EN SUPPORT COMMUNAUTAIRE (MÉDIATION DE CONFLITS, ÉCOUTE, RÉFÉRENCE), MAIS CELA S'AVÈRE NETTEMENT INSUFFISANT. L'OSBL NE DISPOSE D'AUCUN FINANCEMENT POUR CE TYPE DE SERVICE. LA COORDONNATRICE COMBLE CES LACUNES À L'AIDE DES PROGRAMMES D'EMPLOYABILITÉ OU PAR L'EMBAUCHE DE STAGIAIRES. L'ORGANISME A ÉGALEMENT DE BONS LIENS DE COLLABORATION AVEC LE FIL, UN ORGANISME DE SUIVI COMMUNAUTAIRE EN SANTÉ MENTALE.

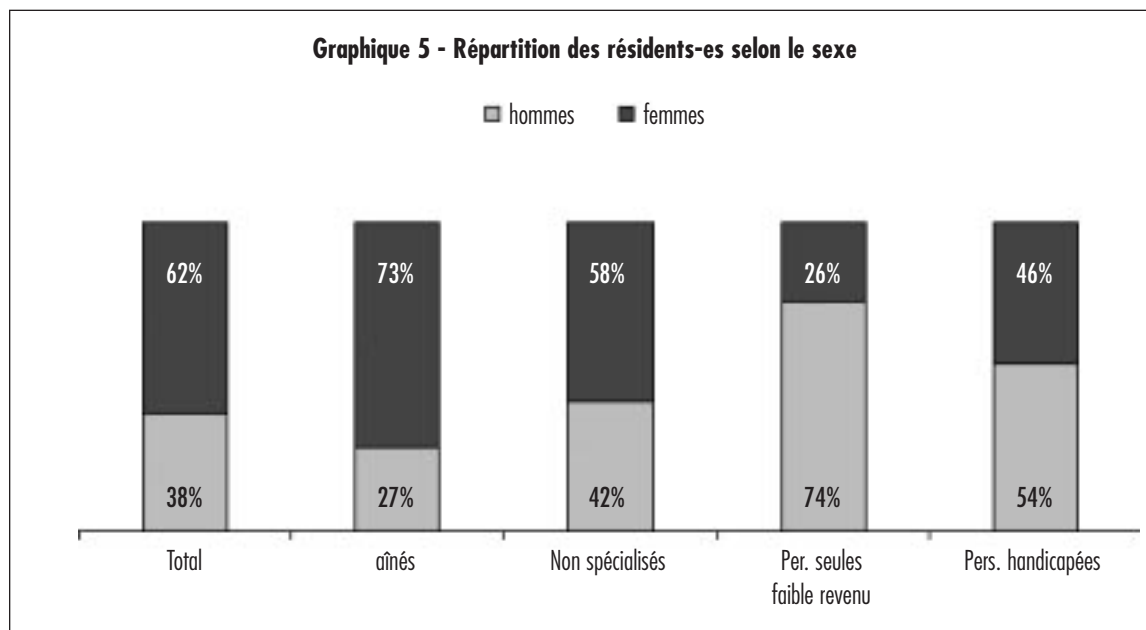


LES LOCATAIRES DES OSBL D'HABITATION

Ce chapitre présente un profil des locataires et des résidents des OSBL à partir des données recueillies auprès de notre échantillon. Les caractéristiques des locataires et résidents-es ont trait au sexe, à l'âge ainsi qu'aux conditions socio-économiques. Dans notre échantillon, la population s'élève à 5 552 locataires et résidents²¹ répartis dans 3 891 logements, soit une moyenne de 1,4 personne par logement. Ce taux est presque deux fois moins important que pour l'ensemble des ménages du Québec, où le nombre moyen de personnes par logement occupé est de 2,5 (Québec, 2001 : 6).

5.1. Plus de femmes que d'hommes

Les femmes représentent 62 % des résidents des OSBL de notre échantillon. Elles sont encore plus nombreuses dans les OSBL d'habitation pour aînés (73%). Elles représentent 58 % de la population des OSBL d'habitation destinés aux familles ou non spécialisés. En revanche, les hommes sont majoritaires dans les OSBL destinés aux personnes handicapées (54%) et les OSBL accueillant des personnes seules à faible revenu (74%). On sait aussi que certaines réalisations ne ciblent que des hommes, telles que Jeun'Aide (ex-détenus) ou la Maison Claire-Ménard (ex-itinérants) et que d'autres accueillent exclusivement des femmes (les cinq OSBL pour femmes).

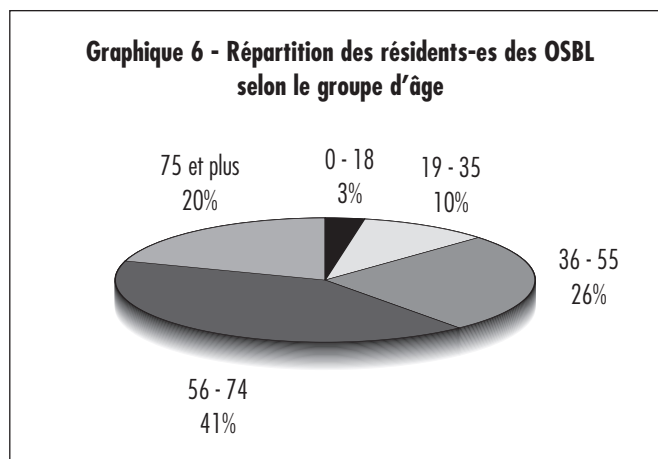


²¹ Par résident-es, on entend les individus qui résident actuellement dans les logements. Les locataires désignent les résidents qui sont responsables du bail.

5 • LES LOCATAIRES DES OSBL D'HABITATION

5.2. L'âge

Les personnes âgées de 56 à 74 ans représentent le groupe le plus important parmi l'ensemble des résidents-es (41%). Après cela, les personnes les plus représentées sont celles ayant de 36 à 55 ans (26%) et de 75 ans et plus (20%). Les personnes de 35 ans et moins ne représentent que 13% de cette population. On retrouve un nombre important de person-



nes âgées de 75 ans et plus dans les OSBL d'habitation destinés aux personnes seules à faible revenu et évidemment dans les OSBL d'habitation pour aînés. À l'exception des OSBL d'habitation destinés aux femmes, le groupe d'âge 19-35 ans n'excède jamais 20% des résident-es. Les responsables d'OSBL d'habitation destinés aux aînés, mais également d'autres types d'OSBL ont fait part de leurs préoccupations en regard du vieillissement de leurs locataires. Pour plusieurs responsables, les effets du vieillissement ajoutent une pression supplémentaire sur la capacité des OSBL d'habitation de répondre aux besoins en maintien à domicile.

Tableau 6 : Distribution des résidents-es par groupe d'âge selon les vocations des OSBL

	0-18 ans	19-35 ans	36-55 ans	56-74 ans	75 et plus	Total
Total résidents (5 552)	3 %	10 %	26 %	41 %	20 %	100 %
Aînés	0 %	0 %	4 %	48 %	48 %	100 %
Non spécialisés	4 %	15 %	33 %	40 %	8 %	100 %
Personnes seules	0 %	9 %	57 %	33 %	0 %	100 %
Personnes handicapées	13 %	15 %	55 %	16 %	0 %	100 %
Santé mentale	2 %	19 %	77 %	2 %	0 %	100 %
Femmes	10 %	26 %	48 %	16 %	0 %	100 %

Note : le total de chaque ligne peut ne pas équivaloir à 100% à cause des arrondissements des pourcentages.

5.3. Caractéristiques socio-économiques des résidents

Les répondants à notre questionnaire étaient invités à décrire, en cochant une ou plusieurs cases correspondant à certaines caractéristiques, le profil de leurs locataires. En additionnant les occurrences de ces caractéristiques, on peut établir, au-delà des vocations des OSBL, la

5 • LES LOCATAIRES DES OSBL D'HABITATION

Tableau 7 : Profil des résidents-es selon la mission des OSBL

11 profils de résident-es	Mission de l'OSBL (nombre dans l'échantillon)							Total (41)
	Personnes âgées (16)	Mixtes (6)	Pers. seules à faible revenu (7)	Personnes handicapées (3)	Pers. ayant problèmes de santé mentale (6)	Femmes en difficulté (2)	Ex-détenus (1)	
Personnes âgées	15	4	2	0	0	0	0	21
Personnes âgées en perte d'autonomie	6	0	2	0	0	0	0	8
Personnes seules à faible revenu	10	2	7	1	5	1	0	26
Familles à faible revenu	1	2	0	1	0	0	0	4
Personnes handicapées	5	3	1	3	1	0	0	13
Personnes ayant des problèmes de santé mentale	2	4	3	0	6	1	0	16
Femmes en difficulté	1	0	3	0	1	0	0	5
Familles monoparentales à faible revenu	0	3	0	1	1	1	0	6
Jeunes	0	0	0	0	0	0	1	1
Personnes immigrantes	3	3	1	0	0	0	0	7
Personnes ex-itinérantes	0	1	7	0	2	1	0	11
Nombre de profils	8	8	8	4	6	4	1	

présence de populations particulières à l'intérieur des OSBL, comme en témoigne le Tableau 7. Il en ressort que les personnes seules à faible revenu sont présentes dans la plupart des OSBL (26 sur 41 OSBL). On y trouve également des personnes âgées (autonomes) (21 sur 41 OSBL). Les autres caractéristiques des locataires les plus fréquemment mentionnées sont : les troubles de santé mentale (16 sur 41), les handicaps (13 sur 41) et l'itinérance (11 sur 41).²² Il ressort du Tableau 7 que, si la mission principale d'un OSBL d'habitation peut être identifiée à un profil particulier de clientèle, les résidents sont souvent aux prises avec d'autres types de probléma-

²² Une autre problématique, qui n'apparaît pas au Tableau 7, nous a été mentionnée à plusieurs reprises. Il s'agit des toxicomanies reliées à l'alcool et aux drogues. Au moins un douzaine d'OSBL nous ont informé qu'ils doivent composer avec cette réalité.



5 • LES LOCATAIRES DES OSBL D'HABITATION

tiques. Par exemple parmi les OSBL pour personnes âgées, on retrouve plusieurs personnes âgées en perte d'autonomie, à faible revenu, handicapées, etc. En plus des habitations pour personnes âgées, les OSBL d'habitation dans lesquels on retrouve la plus grande variété de profils de clientèle sont : les OSBL non spécialisés, les OSBL destinés aux personnes seules et à faible revenu et les OSBL pour les personnes ayant des problèmes de santé mentale.

La forte présence des personnes seules à faible revenu et des personnes âgées (et vieillissantes) nous a été confirmée lors des entretiens et des groupes de discussion avec les gestionnaires. Le Tableau 7 démontre que les OSBL d'habitation accueillent des locataires qui présentent une variété de caractéristiques, voire de problématiques.

5.4. Les revenus

Notre questionnaire ne contenait pas de questions sur les revenus des résidents, mais des indications nous ont été données à ce chapitre à l'occasion des entretiens individuels et des groupes de discussion. Ces entretiens nous permettent de dresser le tableau suivant. Les revenus de la grande majorité des résidents sont faibles. C'est le cas de presque tous les résidents des OSBL d'habitation pour les femmes, les personnes seules à faible revenu, les personnes handicapées, les personnes ayant des problèmes de santé mentale, les jeunes. C'est aussi le cas de la majorité des OSBL d'habitation pour aînés et des réalisations des sociétés acheteuses. Les résidents de ces OSBL tirent généralement leurs revenus de l'aide sociale (avec ou sans soutien financier), des diverses pensions ou allocations de vieillesse, des bourses d'études, du salaire minimum ou de l'assurance-emploi. Il se trouve toutefois des OSBL qui abritent des personnes disposant de revenus plus élevés. C'est le cas de certains OSBL d'habitation destinés aux aînés, ou d'OSBL non spécialisés, qui offrent des logements de bonne qualité à des prix à peu près équivalents à ceux du marché. Ces résidents peuvent disposer de revenus de travail raisonnables ou de rentes et de pensions de retraite plus confortables. Certains OSBL non spécialisés accueillent même une majorité de professionnels. En résumé, un examen des informations que nous avons recueillies nous porte à estimer que près de 80 % des résidents sont des personnes se situant sous le seuil de faible revenu²³. Les autres disposent de revenu plus élevé, voire même dans certains cas, confortable.

5.5. La mobilité résidentielle

La majorité des locataires habitent leur logement pendant plus de cinq ans (N = 34). La durée de séjour est généralement plus élevée dans les OSBL d'habitation pour aînés et dans ceux

²³ Nous reprenons la définition du seuil de revenu faible, qui définit un ménage à faible revenu comme celui qui dépense pour ses besoins essentiels un pourcentage beaucoup plus élevé de ses revenus qu'un ménage « moyen » de taille équivalente.



5 • LES LOCATAIRES DES OSBL D'HABITATION

destinés aux personnes handicapées. La stabilité résidentielle est moins élevée chez les locataires des OSBL d'habitation destinés aux personnes seules et à faible revenu, des OSBL d'habitation destinés aux femmes et des OSBL pour les personnes ayant des problèmes de santé mentale, de même que du seul OSBL d'habitation destiné aux ex-détenus. Pour ces derniers groupes de personnes, notamment pour les chambreurs, la stabilité résidentielle plus faible semble reliée à deux facteurs principaux : il s'agit d'abord du coût des loyers et ensuite de la qualité physique des immeubles. On note en effet un roulement plus élevé dans les chambres ou les studios offerts au prix du marché que lorsque de tels logements bénéficient de subventions de Supplément au loyer²⁴ (25 % des revenus des locataires). De même, les immeubles plus vétustes et moins insonorisés auraient raison plus rapidement de la patience des locataires.

5.6. Conclusion

Les femmes représentent la grande majorité (62 %) des résident-es des OSBL d'habitation et une proportion importante des personnes âgées entre 56 et 75 ans. La grande majorité des résidentes disposent de revenus très faibles. En outre, les locataires des OSBL cumulent, au-delà des vocations particulières des OSBL d'habitation, des vulnérabilités dont les plus fréquentes sont : le vieillissement, le statut de personne seule, les troubles de santé mentale, les incapacités physiques, l'itinérance et la toxicomanie. En somme, résident-es des OSBL sont le plus souvent des femmes, vivant seules et à faible revenu. Les locataires (hommes et femmes) sont, dans une proportion notable, susceptibles de présenter une ou plusieurs vulnérabilités nécessitant du support psycho-social et/ou médical. La stabilité résidentielle des locataires en OSBL d'habitation demeure toutefois élevée par rapport à l'ensemble de la population montréalaise puisque 59 % des locataires d'OSBL demeurent en moyenne 6 années et plus dans leur logement. Or à Montréal en 1996, 48 % de la population montréalaise avait déménagé dans un autre logement que celui qu'ils habitaient cinq ans auparavant²⁵. Comme ailleurs (et peut-être plus qu'ailleurs) dans le système de santé et de bien-être, les responsables d'OSBL d'habitation sont donc interpellés par les besoins grandissants en logements et en services des populations vulnérables et vieillissantes.

²⁴ Ainsi, le loyer d'un studio chauffé peut s'élever à 298 \$ dans certaines réalisations alors que pour un studio bénéficiant du Supplément au loyer, le loyer peut varier de 125 \$ à 175 \$ pour les personnes bénéficiaires de la Sécurité du revenu.

²⁵ Source: Statistique Canada, Recensement du Canada, 1996 et 1991. Compilation: Institut de la Statistique du Québec, Direction des normes et de l'information, 1999.



LA SOCIÉTÉ D'HABITATION POPULAIRE DE L'EST DE MONTRÉAL (SHAPEM)

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION POPULAIRE DE L'EST DE MONTRÉAL (SHAPEM) EST UN OSBL DÉDIÉ À LA REVITALISATION URBAINE ET SOCIALE DE L'EST DE MONTRÉAL. CETTE SOCIÉTÉ ACHETEUSE ACTUALISE SON MANDAT EN RÉALISANT DES PROJETS IMMOBILIERS EN PARTENARIAT AVEC LES ACTEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES DU MILIEU, POUR LE BÉNÉFICE DES MÉNAGES À FAIBLE ET MOYEN REVENU. ACTUELLEMENT, L'ORGANISME POSSÈDE 306 LOGEMENTS. IL AGIT COMME MANDATAIRE-GESTIONNAIRE DANS DES IMMEUBLES DE LA SHDM (351 UNITÉS). IL ŒUVRE ÉGALEMENT À TITRE DE SOCIÉTÉ DE GESTION AUPRÈS D'AUTRES OSBL, DE COOPÉRATIVES D'HABITATION ET DE PROPRIÉTAIRES PRIVÉS. LES LOGEMENTS DE LA SHAPEM SONT OFFERTS LÉGÈREMENT SOUS LE PRIX DU MARCHÉ POUR 70% DES MÉNAGES LOCATAIRES ET À ENVIRON 30% DE LEURS REVENUS POUR LES AUTRES MÉNAGES. CES LOGEMENTS ONT ÉTÉ EN PARTIE RÉALISÉS À L'AIDE DES PROGRAMMES DE RÉNOVATION TELS QUE PARC-Q, FIM OU FISHA. À PART LE LOGEMENT, LES LOCATAIRES CIBLÉS PAR LA CORPORATION NE PRÉSENTENT PAS DE « BESOINS PARTICULIERS ». ON Y PRÉCONISE PLUTÔT LA MIXITÉ SOCIALE. OUTRE LA CONCIERGERIE, LA SHAPEM N'OFFRE PAS DIRECTEMENT DE SERVICES. L'OSBL A TOUTEFOIS ÉTABLI DE NOMBREUX LIENS DE PARTENARIAT AVEC DES ORGANISMES AUXQUELS IL RÉSERVE UNE CERTAINE PROPORTION DE SES LOGEMENTS (MAISON L'ÉCHELON, LE MÛRIER, FOYER DES JEUNES, ETC.).



LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION

6.1. Introduction

Ce chapitre dresse un portrait des services qui sont dispensés au sein des OSBL d'habitation. Ici, l'expression « au sein des OSBL » est importante, car elle implique qu'il peut s'agir de services offerts non seulement par l'OSBL lui-même, mais aussi par d'autres organismes partenaires²⁶. Depuis quelques années, la mise en réseau et la multiplication des partenariats ont caractérisé le développement des services dans le domaine de la santé et du bien-être (René et Gervais, 2001; Caillouette, 1994; Guay, 1991; Panet-Raymond, 1994). Or, les OSBL d'habitation ont été interpellés au tout premier chef par la nécessité d'établir des partenariats intersectoriels inédits, qui répondent à la fois à des besoins en logement et en accompagnement social. Après une brève description de ces principaux services, leur présence et leur importance dans les OSBL sont mesurées. Ensuite, de manière plus horizontale, les services sont resitués dans les OSBL, en tenant compte de leur agencement et leur organisation. La dernière partie du chapitre aborde la question complexe du financement des services.

6.2. Quels services ?

Les services offerts aux locataires des OSBL d'habitation sont nombreux et variés. Outre les services de conciergerie, les OSBL peuvent offrir des services de surveillance, de télésurveillance, d'alimentation, de soins médicaux, d'assistance personnelle, d'aide domestique, de loisirs, de transport, de services religieux et d'autres encore. Une composante importante des services se rapporte au support communautaire. Plusieurs intervenants ont adopté le vocable « support communautaire » pour désigner ce qui relève de l'accompagnement social des individus et/ou des groupes²⁷. Dans le cadre de notre enquête, le support communautaire comprend : l'intervention en situation de crise, la gestion des conflits, l'accueil, la référence et l'accompagnement auprès des services publics, le support au comité de locataires ou aux autres comités et l'organisation communautaire. Enfin, plusieurs services peuvent être ajoutés, qui ne figurent pas dans les données chiffrées de notre enquête, par exemple, des initiatives d'insertion professionnelle, du transport, de l'alphabétisation, des groupes d'entraide ou de formation. Le Graphique 7 (page 48) présente les principaux services ainsi que la proportion des OSBL où ils sont, à un degré ou à un autre, présents.

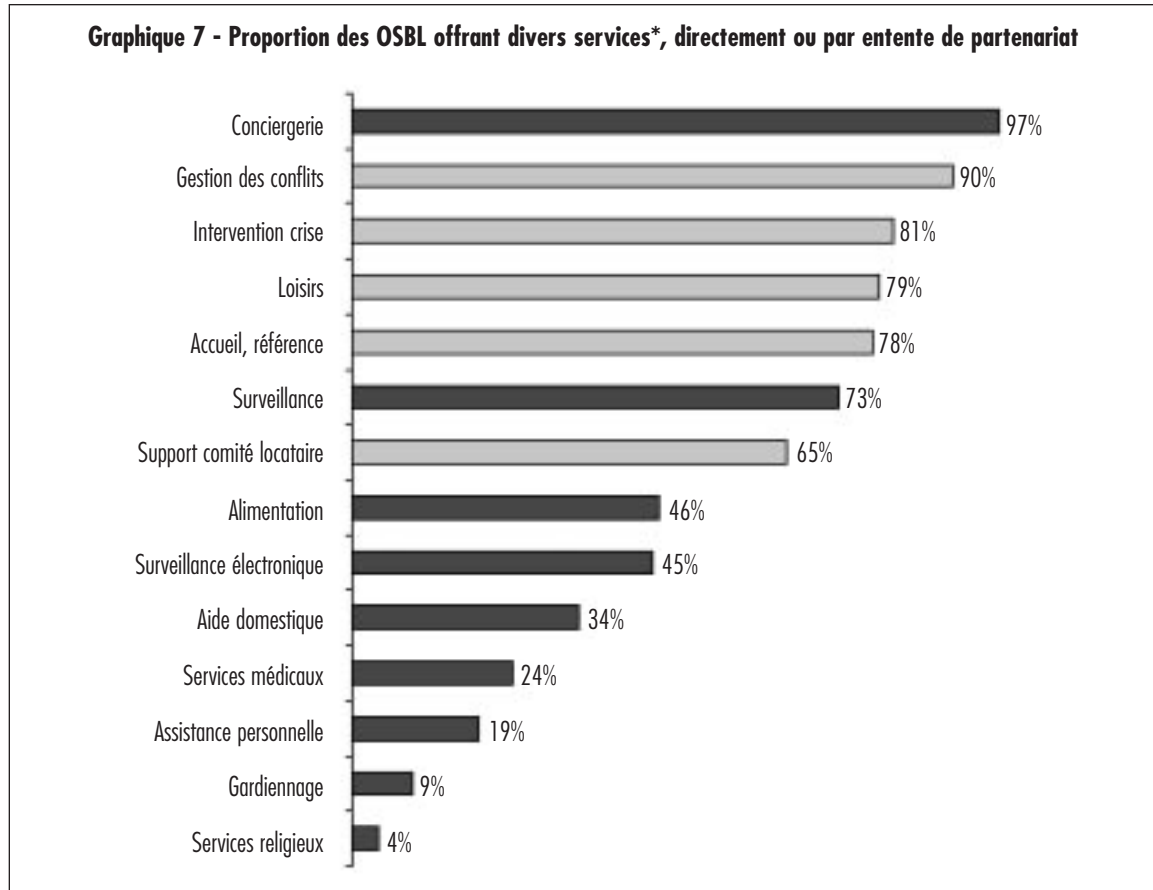
6.2.1. La conciergerie

La conciergerie constitue le service le plus courant en OSBL d'habitation et sans doute l'un des plus cruciaux. Quatre-vingt-sept pour cent (87%) des OSBL de notre échantillon

²⁶ Les services peuvent aussi être dispensés dans le quartier et les locataires peuvent y avoir accès sans intermédiaire. Il arrive aussi que les services, tout simplement, ne soient pas disponibles.

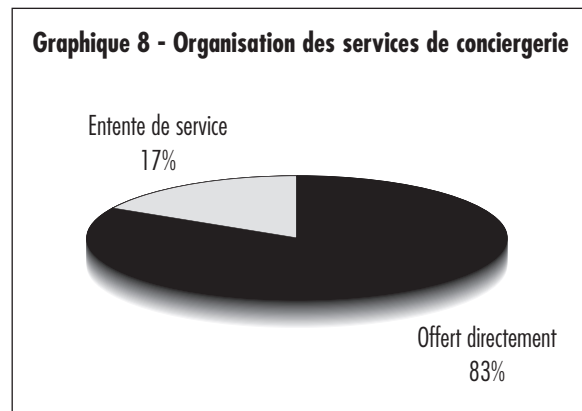
²⁷ Selon la FOHM, le support communautaire en habitation se définit comme un ensemble d'interventions sociales reliées au logement et à l'habitat, destinées aux locataires pris individuellement et collectivement, dans le but d'assurer à ces derniers des conditions accrues de pouvoir sur leur vie, leur habitat et leur environnement. Le support communautaire s'inscrit en continuité, en complémentarité et en partenariat avec les actions des autres secteurs du développement social; il vise à soutenir l'exercice citoyen du droit au logement.

6 • LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION



* Les services illustrés en couleur pâle relèvent, dans notre recherche, du support communautaire

(N = 34)²⁸ offrent ce service. Quatre-vingt-trois pour cent (83 %) des OSBL offrent le service directement et 17 % fonctionnent par entente de service. Le rôle des concierges en OSBL d'habitation s'étend généralement au-delà des tâches normales d'entretien. Ainsi, pour 68 % des OSBL de notre échantillon, le rôle des concierges s'étend à la surveillance et au support social. Il est connu que les concierges représentent, dans tous les milieux d'habitation, des ressources très importantes, souvent les seules ressources pour les personnes seules et vulnérables.



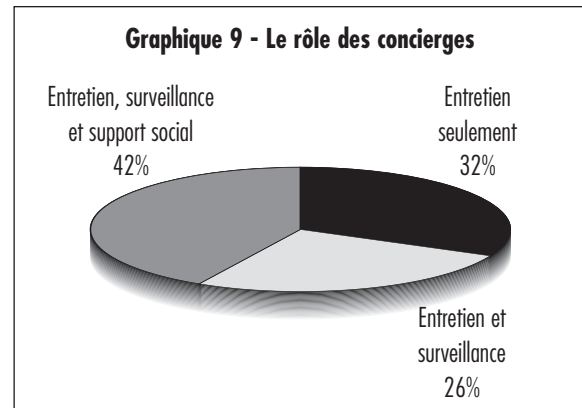
²⁸ Pour la section consacrée aux services, notre échantillon passe de 41 à 34 OSBL.

²⁹ Certains organismes gestionnaires tels que la FOHM et la SOCAM offrent des services de conciergerie.

6 • LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION

Dans les OSBL qui offrent du support communautaire, les concierges sont appelés à aviser les intervenants concernés en cas de difficulté. À la FOHM par exemple, on a non seulement formalisé la pratique de concierge-surveillant-résident, on l'a aussi adaptée aux exigences spécifiques des locataires des logements qu'elle gère. La tâche des concierges-résidents consiste,

« outre les tâches générales d'entretien, à assurer la tranquillité et la sécurité des locataires, à accueillir et conseiller les locataires et aussi à intervenir en cas de conflit entre les locataires » (Jetté et al., 1998). La FOHM offre également des formations en conciergerie-intervention à ses membres³⁰. Le plus souvent, les concierges des OSBL résident sur le lieu de leur travail. De plus, notre enquête révèle que plusieurs OSBL confient ces responsabilités à un de leurs locataires, dans une optique de réinsertion au travail. Dans les OSBL recensés dans notre échantillon, la conciergerie représente en moyenne 70 heures par semaine de services rémunérés.



6.2.2. Le support communautaire

Après la conciergerie, les activités de support communautaire représentent le type d'intervention le plus courant. Dans le cadre de cette recherche, le support communautaire recouvre un ensemble d'actions qui peuvent aller de l'accueil à la référence, en passant par l'accompagnement auprès des services publics, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, l'intervention psychosociale, le support au comité de locataires et aux autres comités, l'organisation communautaire et autres. Les interventions les plus fréquentes sont, dans l'ordre : la gestion des conflits entre locataires (90%), l'intervention en situation de crise (81%), les loisirs (79%), l'accueil, la référence et l'accompagnement (78%) et le support au comité de locataires (65%). Les services de gestion de crises et de conflits, l'accueil, la référence et l'accompagnement représentent en moyenne 28 heures de travail par semaine. Enfin, l'organisation des loisirs représente, en moyenne, 11 heures de travail par semaine³¹.

³⁰ Quant au seul OSBL sans concierge de notre échantillon, sa situation financière ne lui permet tout simplement pas d'assumer un tel service ! Il s'agit d'un OSBL de 17 unités qui accueille des personnes seules et très fragilisées dans un quartier central de Montréal. L'organisme achète ses services d'entretien à la pièce et au besoin. Il fait également appel à des bénévoles d'une organisation charitable américaine pour ses travaux d'entretien plus lourds (peinture, menuiserie).

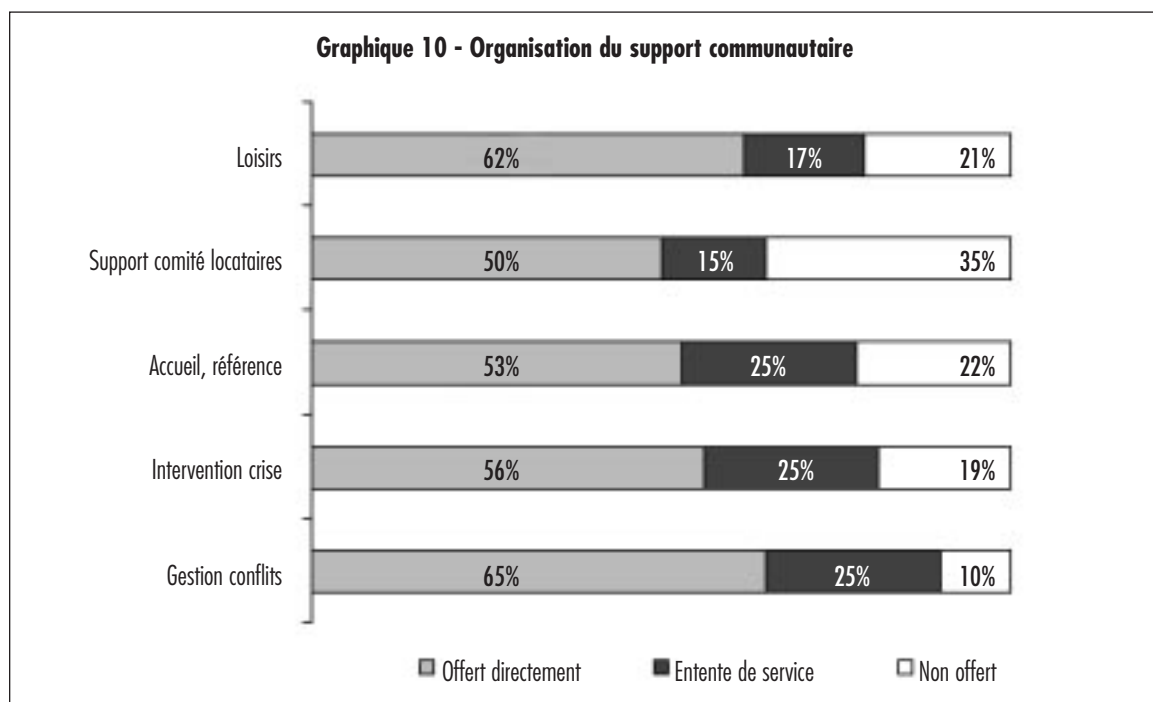
³¹ Le nombre d'heures consacrées aux services peut varier de manière importante d'un OSBL à l'autre. Ainsi, les moyennes d'heures ne sont données qu'à titre indicatif et doivent être utilisées avec prudence.



6 • LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION

Qui assume le support communautaire ?

Lorsque l'on examine l'ensemble de la situation, il s'avère que la grande majorité des OSBL d'habitation offre un ou plusieurs services relevant du support communautaire. Ces services sont le plus souvent offerts directement par les OSBL d'habitation. On sait toutefois que plusieurs OSBL combinent à la fois l'offre directe de services pour le support communautaire et les ententes de partenariat. Le support communautaire repose sur un ensemble d'intervenants: concierges, coordonnateurs, administrateurs, partenaires communautaires, locataires, etc. Les tâches de résolution de conflits et de gestion de crises peuvent être assumées par différents acteurs tels que les concierges, les membres du conseil d'administration dans le cas des petits ensembles, les locataires eux-mêmes, les personnes corrdonnatrices des OSBL, les intervenant-es ou les travailleuses et les travailleurs sociaux. L'accueil, la référence et l'accompagnement sont souvent assumés conjointement par la coordination des OSBL d'habitation et le personnel intervenant, ainsi que par des intervenants communautaires du milieu (suivi communautaire en santé mentale, centres de femmes, CLSC). Les activités de loisirs sont généralement assumées par le personnel des OSBL d'habitation, en collaboration avec les locataires. Incidemment, plusieurs OSBL comptent des comités de loisirs. Les organismes ou institutions qui dispensent du support communautaire en partenariat formel ou informel avec les OSBL sont généralement : les CLSC, la FOHM, les centres de réadaptation (exemple, le centre Dollard-Cormier), les organismes communautaires en santé mentale, les organismes communautaires pour aînés, ainsi que ceux destinés aux femmes et aux personnes handicapées.



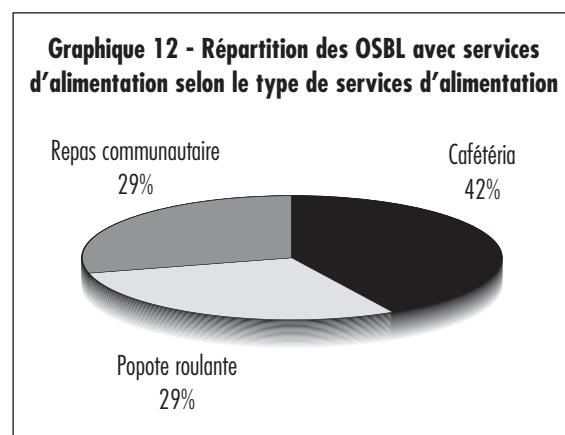
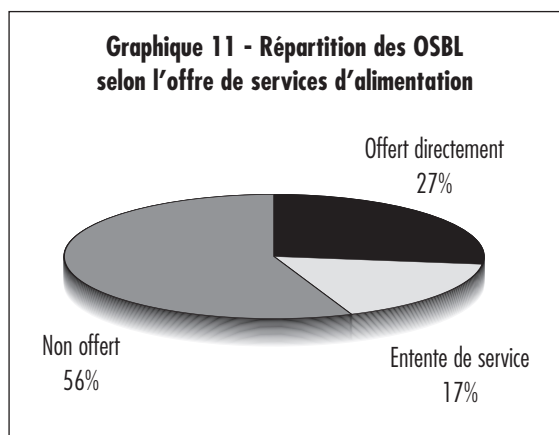
6 • LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION

6.2.3. La surveillance

La surveillance revêt une importance particulière dans les OSBL d'habitation, dans la mesure où elle renvoie au sentiment de sécurité des personnes vulnérables. Dans la recherche évaluative de Jetté et *al.* (1998 : 49) portant sur la qualité de vie des résidents des maisons gérées par la FOHM, le sentiment accru de sécurité, tant physique que psychique, dont jouissent les locataires, constitue un facteur déterminant de leur qualité de vie. Les services de surveillance semblent surtout correspondre à une préoccupation des OSBL d'habitation destinés aux aînés. Toutefois, ces services s'étendent à une majorité d'OSBL. Soixante-treize pour cent (73 %) des OSBL assurent la surveillance de leurs locataires par des personnes et 45 % des OSBL disposent de systèmes de surveillance électronique. Comme nous l'avons vu plus haut, la surveillance est assurée par les concierges dans la grande majorité des cas, mais la tâche incombe souvent, de façon formalisée ou non, aux locataires eux-mêmes, favorisant ainsi une prise accrue sur leur milieu de vie. Quant à la surveillance électronique, il s'agit surtout de téléphones d'urgence (75 %), puis de télésurveillance et de caméras (25 %). Les services de surveillance (électronique ou par des personnes) sont présents dans tous les OSBL destinés aux aînés. Leur présence est plus aléatoire dans les autres types d'OSBL d'habitation.

6.2.4. Les services d'alimentation

Quarante-quatre pour cent (44 %) des OSBL d'habitation offrent des services d'alimentation. Les services sont offerts directement par l'OSBL dans 27 % des cas, et par entente de service dans les autres cas (17 %). Les services d'alimentation consistent en des services d'une cuisine ou d'une cafétéria sur place (42 %), des services de popote roulante (29 %) ou de l'organisation de repas communautaires, ces derniers étant plus occasionnels (29 %). Les services de

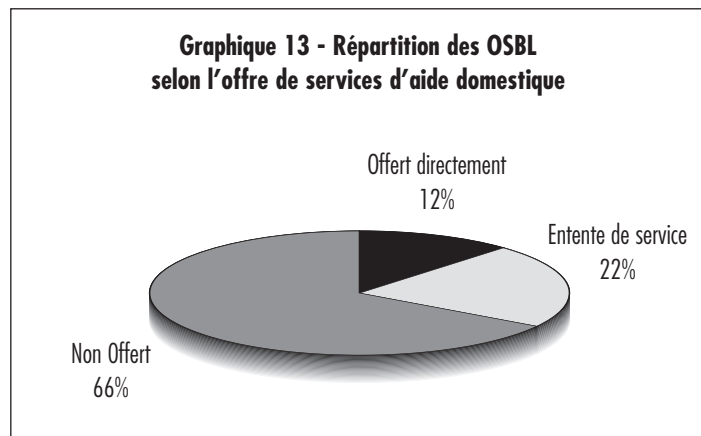


6 • LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION

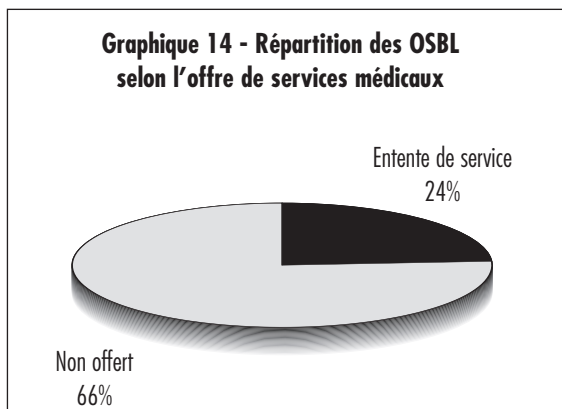
cafétéria et de popote roulante concernent surtout les OSBL d'habitation pour aînés, tandis que l'organisation de repas communautaires est privilégiée dans tous les autres types d'OSBL d'habitation. Dans notre échantillon, les 20 OSBL concernés offrent au total 2 764 repas par semaine, soit une moyenne de 138 repas par semaine.

6.2.5. Les services d'aide domestique

Les services d'aide domestique se rapportent aux tâches telles que l'entretien ménager, les courses ou l'entretien des vêtements. Ces services sont surtout offerts dans des OSBL d'habitation destinés aux personnes seules à faible revenu, dans les OSBL d'habitation pour personnes handicapées et dans certains OSBL d'habitation pour aînés. De tels services sont offerts directement ou par entente de service dans 34% des OSBL. Les deux tiers de ceux-ci procèdent par entente de services (22%), l'autre tiers l'offre directement (12%). Les ententes de collaboration pour l'aide domestique sont établies la plupart du temps avec



des entreprises d'économie sociale en aide domestique et, plus rarement, avec d'autres organismes communautaires ou bénévoles. Ces services représentent en moyenne 48 heures par semaine pour les OSBL d'habitation concernés.



6.2.6. Les services médicaux

Les services médicaux comprennent principalement les visites de médecins et les soins infirmiers à domicile. Ce type de service est présent dans 24% des OSBL de notre échantillon. Il s'agit essentiellement d'ententes de collaboration avec des infirmières de CLSC et dans certains cas avec des médecins du CLSC local. Les services médicaux sont

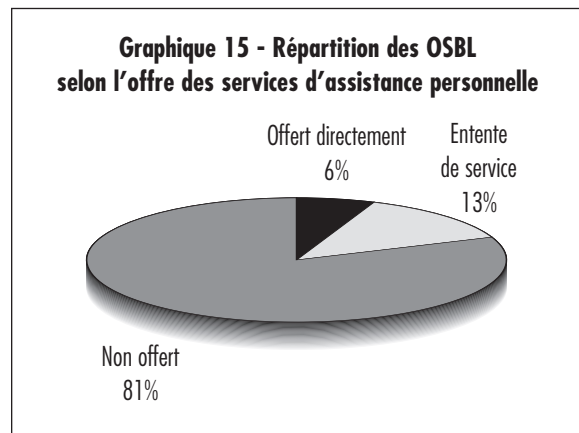
surtout offerts dans les OSBL d'habitation pour aînés, mais notre échantillon révèle aussi de telles ententes dans un OSBL d'habitation en santé mentale, un OSBL pour ex-itinérants et un

6 • LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION

OSBL d'habitation pour personnes handicapées. Les soins médicaux représentent une moyenne de 17 heures de service par semaine dans les OSBL concernés.

6.2.7. Les services d'assistance personnelle

Les services d'assistance personnelle se rapportent aux soins d'hygiène de base, à l'aide à l'alimentation, à la mobilisation, aux transferts, etc. Environ un OSBL sur cinq (19%) de notre échantillon dispense directement ou indirectement ces services qui sont surtout offerts dans des OSBL d'habitation destinés aux personnes handicapées, aux personnes âgées et aux personnes seules à faible revenu. Les services peuvent être dispensés directement par le personnel de l'OSBL ou par entente de service, le plus souvent avec le CLSC local. Ces services représentent en moyenne 32 heures par semaine de travail dans les OSBL concernés.



6.3. La répartition des services en OSBL d'habitation : à la recherche d'une typologie

Les pages qui précèdent nous donnent un aperçu général de la nature des principaux services dispensés en OSBL d'habitation, ainsi que de leur présence dans ceux-ci. Partant de là, il nous est maintenant possible d'examiner l'importance des divers services au sein des OSBL, ainsi que leur agencement à l'intérieur de ceux-ci. Cette section s'intéresse également aux modalités de financement des services en OSBL. Ces informations permettent de mieux identifier certains profils d'OSBL et d'organisations de services

6.3.1. Les OSBL d'habitation offrent-ils tous des services ?

Outre les services de conciergerie, présents dans la quasi-totalité des OSBL, la majorité de ceux-ci offrent d'autres types de services. Mais le nombre et le type de services varient considérablement d'un OSBL à un autre, certains n'offrant aucun autre service que la conciergerie, alors que d'autres offrent une gamme presque complète de services. À la lumière de notre enquête par questionnaire, de nos entrevues, de même que des coups de sonde téléphoniques auprès de certains OSBL, on peut raisonnablement estimer qu'environ 20% des OSBL d'habitation, parmi

6 • LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION

les 125 que nous avons recensés, offrent quatre types de services et moins, incluant la conciergerie et la surveillance. Ces OSBL se concentrent surtout parmi les sociétés acheteuses, les OSBL d'habitation destinés aux familles ou non spécialisés et certains OSBL d'habitation pour aînés. En revanche, les OSBL qui offrent le plus de services (huit services et plus) sont moins concentrés dans un type de vocation; on en retrouve surtout parmi les OSBL d'habitation pour personnes seules à faible revenu, les personnes handicapées et les personnes âgées.

Le niveau de services en OSBL d'habitation : une question de mission

À l'exception des sociétés acheteuses et des OSBL d'habitation pour familles ou non spécialisés, on n'observe pas de liens forts entre la vocation (clientèle) des OSBL et l'ampleur des services. Nous avons donc voulu vérifier l'incidence de certaines variables sur l'importance des services. Premièrement, la nature du programme utilisé semble avoir une certaine incidence sur l'importance des services en OSBL d'habitation. En effet, les OSBL issus des programmes de la SHQ, tels que PSBLP ou AccèsLogis, offrent généralement plus de services que les autres OSBL d'habitation. Cependant, on peut aussi trouver des OSBL qui offrent de nombreux services parmi ceux qui sont issus des programmes fédéraux Article 56.1 ou Article 15.1.

Deuxièmement, il ne semble pas exister de lien entre la taille des OSBL et l'importance des services, c'est-à-dire que l'on trouve aussi bien des OSBL de petite et de grande taille qui offrent des services.

Troisièmement, on observe un rapport assez étroit entre la mission déclarée des OSBL et le nombre de services. Ainsi, à la lecture de leur mission, on peut identifier les OSBL qui offrent peu de services et ceux qui offrent une gamme plus complète de services. Les OSBL de la première catégorie auront, à titre d'exemple, pour mission déclarée « d'offrir du logement pour des ménages à faible et moyen revenu », « de développer, gérer, acquérir des projets d'habitation dans Notre-Dame-de-Grâce », « d'offrir du logement abordable et de qualité pour des aînés » ou « d'offrir du logement à prix modique pour personnes âgées ». Quant aux OSBL qui offrent le plus de services, leur mission consistera, par exemple, « à offrir du logement avec support pour personnes seules et vulnérables », « à offrir du logement économique avec services aux personnes âgées en légère perte d'autonomie », ou « du logement avec support pour personnes handicapées », « du logement et de l'insertion sociale pour personnes seules à faible revenu », etc. Cette observation laisse à penser que les OSBL orientent leurs actions en fonction de la variété de mission qu'ils se sont donnée. Ces missions ont, par la suite, une influence sur la sélection des locataires (et leurs besoins) et sur le degré d'initiatives à prendre dans l'organisation des services.



6 • LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION

6.4. Le financement des services

La provision de services appropriés et en quantité suffisante constitue un casse-tête quotidien pour la plupart des OSBL d'habitation. En effet, le financement des services en OSBL se présente comme une combinaison hétéroclite et souvent complexe d'ententes de services et/ou de financement. À certains services correspondent généralement certaines sources de financement, qui se répartissent comme suit.

Le financement de la conciergerie-surveillance

Les services de conciergerie et de surveillance (incluant la surveillance électronique) sont reconnus comme relevant du domaine de l'habitation. Ils sont donc le plus souvent financés à partir des loyers des locataires ou encore des postes de dépenses prévus dans certains programmes, notamment PSBLP, PARCO et AccèsLogis.

Le financement du support communautaire³²

Le financement du support communautaire est difficile à obtenir et ses sources sont très variées, ce qui reflète le caractère encore expérimental de la formule de logement social assorti de support communautaire. Les sources de financement comprennent généralement les cotisations des locataires³³, la contribution (en argent ou en temps) des organismes parrains ou partenaires, le versement de per diem par des établissements du réseau de la santé et des services sociaux ou des services correctionnels canadiens, des ententes spéciales avec la SHQ dans le cadre de projets pilotes, des contributions ponctuelles par des fondations privées ou des communautés religieuses, des fonds de tiroirs de ministres, des levées de fonds, en plus de l'important apport des bénévoles. Certains OSBL choisissent d'utiliser une partie des sommes allouées pour la conciergerie au support communautaire. Par ailleurs, certains OSBL ont des ententes formelles ou des collaborations avec des organismes communautaires du milieu, tels que des centres de crise ou des organismes de suivi en santé mentale ou encore avec certains CLSC (notamment le CLSC des Faubourgs).

Le financement des autres services

Le financement des autres services (alimentation, services médicaux, aide domestique, services d'assistance personnelle) est généralement assumé par le réseau de la santé et des services

³² Le support communautaire inclut des interventions telles que l'intervention en situation de crise, la gestion des conflits, l'accueil, la référence, l'accompagnement, l'organisation communautaire, la surveillance, le support aux différents comités de locataires, loisirs, services d'urgence, etc.

³³ Vingt pour cent des OSBLH (8 sur 41) assurent en tout ou en partie du support communautaire et de la coordination à partir des cotisations des locataires.



6 • LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION

sociaux, les organismes communautaires et les locataires eux-mêmes. Ils sont donc plus sujets à une utilisation directe par les locataires ou à des ententes de services plus ou moins formelles entre les responsables des OSBL d'habitation et, par exemple, les infirmières et les auxiliaires familiales de CLSC, les entreprises d'aide domestique, les popotes roulantes. Toutefois, on sait que certains OSBL offrent eux-mêmes une partie de ces services en les autofinçant, notamment à partir des cotisations des locataires. C'est le cas des OSBL qui offrent eux-mêmes les services de cafétéria et/ou l'aide domestique et l'assistance personnelle.

6.4.1. Les principales sources de financement

Les cotisations des locataires

Les charges additionnelles des locataires demeurent l'une des sources de financement, sinon la plus importante, à tout le moins la plus fréquente, bien qu'elle soit souvent combinée avec d'autres sources de financement. Cinquante-trois pour cent (53 %) des OSBL de notre échantillon imposent des frais additionnels à leurs locataires pour différents services, mais le plus souvent, ces frais additionnels sont consacrés à des services inhérents à l'habitation, soit par ordre de fréquence : les frais d'électricité, de câble, d'air climatisé, de laveuse/sécheuse, de stationnement. Par ailleurs, 27 % des OSBL d'habitation imposent des charges additionnelles pour couvrir des services tels que la coordination, le support communautaire, l'alimentation, ainsi que d'autres soins et services. Les OSBL où les cotisations pour les services sont les plus élevées se trouvent dans des réalisations pour personnes âgées issues du programme PSBLP-PAPA³⁴. Mais les charges additionnelles imposées aux locataires comportent d'importantes limites. En effet, elles ne peuvent et ne doivent pas peser trop lourdement sur les budgets des personnes déjà très pauvres. Par ailleurs, dans les réalisations où s'applique le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique³⁵, les contributions supplémentaires sont strictement balisées et ne peuvent excéder 69 dollars par personne par mois pour les frais afférents (électricité, chauffage). Cette règle n'est pas toujours respectée, ce qui place certains OSBL en situation d'irrégularité.

Les contributions des organisme parrains ou partenaires

La contribution des organismes parrains³⁶ constitue une source importante pour le financement ou la livraison des services. Le degré d'implication de ces organismes est variable, mais il con-

³⁴ Programme sans but lucratif privé - personnes âgées en perte d'autonomie. Pour certains de ces OSBLH, les cotisations peuvent aller jusqu'à 750 \$ par mois pour l'ensemble des soins et services.

³⁵ Loi sur la société d'habitation du Québec.

³⁶ Les organismes parrains sont souvent les initiateurs des nouveaux OSBL; le logement se situe souvent dans l'extension de leur mission auprès de clientèles particulières.

6 • LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION

stitue généralement une source accrue de stabilité pour le maintien de la mission de l'OSBL d'habitation. Dans plusieurs cas, les organismes parrains initient les projets et, bien que ceux-ci demeurent autonomes, ils s'engagent envers l'OSBL d'habitation comme une -Bonneau - Maison Claire-Ménard, Fondation des aveugles - Habitœil, Maison des aînés - Habitations 2 volets, ACHIM - Habitations Portes ouvertes). On retrouve plusieurs de ces parrainages ou couplages dans les OSBL d'habitation pour personnes handicapées ou dans les projets PSBLP-PAPA. Au fil des ans, ces organismes parrains ont, de facto, fait transiter le financement du support communautaire de certains OSBL. Ce financement a pu émaner du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) avec l'obtention, par exemple, de per diem ou encore de subventions du programme de Support aux organismes communautaires (SOC). En habitation, le financement par ces organismes tiers est rendu nécessaire car le MSSS, en vertu des articles 334 et 335 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux, qui n'autorise pas le financement des organismes communautaires dont l'activité principale relève du secteur de l'habitation.

Ententes avec la SHQ et le ministère de la Santé et des Services sociaux

Le financement du support communautaire a fait l'objet, à quelques rares occasions, d'ententes avec le ministère de la Santé et des Services sociaux et la Société d'habitation du Québec. Ce fut le cas par exemple pour le deuxième volet (personnes âgées avec services) de la première vague d'AccèsLogis (1997-2002), puisqu'une entente entre le MSSS et la SHQ avait prévu le financement de services équivalent à 1 000 dollars par logement pour les personnes âgées (volet 2). Mais cette entente n'a pas survécu plus de 3 ans.

Bénévolat et autres sources

Quant aux autres sources de financement (communautés religieuses, fondations, levées de fonds), elles demeurent également ponctuelles et n'assurent donc pas la pérennisation des services et du financement. Récemment, afin de financer les services de support communautaire, plusieurs OSBL ont sollicité des subventions dans le cadre de l'Initiative de partenariats en action communautaire pour les services aux sans-abri (IPAC, une initiative du gouvernement fédéral).

Enfin, plusieurs OSBL ne pourraient accomplir toutes leurs missions sans l'apport des bénévoles. Outre les membres des conseils d'administration, on les retrouve nombreux (souvent parmi les locataires eux-mêmes) pour aider aux services alimentaires, à l'organisation des

³⁷ À lui seul, l'OSBL Gestion des Trois Pignons peut compter sur une centaine de bénévoles.



6 • LES SERVICES DANS LES OSBL D'HABITATION

loisirs, du support communautaire, de même que dans des comités de travail. Sans disposer de données chiffrées précises, on sait que le nombre des bénévoles se situe à plusieurs centaines³⁷.

6.5. Conclusion

Le portrait qui précède atteste de la présence d'une grande variété de services et d'interventions en OSBL d'habitation. L'ensemble de ces services représente une moyenne de 117 heures de travail par semaine par OSBL et une moyenne de 125 repas par semaine. Une proportion notable d'OSBL offre des activités reliées au support individuel des personnes et des communautés (support communautaire), sans lesquelles les locataires devraient souvent avoir recours à des ressources d'hébergement. D'une façon générale, les interventions qui consistent à soutenir les locataires en situation de crise ou à arbitrer des conflits entre locataires occupent une place importante. On remarque aussi la présence importante de services reliés au maintien à domicile pour aider des personnes présentant certaines incapacités ou pertes d'autonomie (alimentation, aide domestique, services médicaux). L'intensité et l'étendue de ces services demeurent toutefois variables d'un OSBL à l'autre et plusieurs facteurs peuvent expliquer ces variations. Quoi qu'il en soit, les OSBL d'habitation qui offrent une variété et un grand volume de services peuvent être considérés comme les initiateurs de nouvelles formules de logement social avec support communautaire. Ces OSBL ont développé (et développent encore) leurs organisations sans modèles préétablis, en multipliant de façon proactive les alliances partenariales et des montages financiers à partir de sources hétéroclites et non statutaires, le plus souvent avec l'appui d'organismes parrains. Le financement des services adaptés aux besoins des locataires représente l'une des plus grandes difficultés des ces organismes. Les organismes qui offrent le plus de services sont ceux qui ont réussi à établir des accords de financement et des partenariats de services avec des organismes qui s'inscrivent dans la mission de l'OSBL. Ces alliances partenariales sont multiples et le degré d'engagement des partenaires demeure très variable



LOGI 12 +

LOGI 12+ EST UN OSBLH DONT LA MISSION EST D'OFFRIR DES CONDITIONS AMÉLIORÉES DE LOGEMENT À DES PERSONNES AYANT DES PROBLÈMES DE SANTÉ MENTALE. L'ORGANISME, QUI COMPTE 12 LOGEMENTS, EST SITUÉ DANS LE QUARTIER RIVIÈRES-DES-PRAIRIES. IL A ÉTÉ FONDÉ EN 1987 À L'AIDE DU PROGRAMME PSBLP, À L'INITIATIVE DU CLSC RIVIÈRES-DES-PRAIRIES.

OUTRE LA CONCIERGERIE, LES LOCATAIRES DISPOSENT DE DEUX HEURES PAR SEMAINE DE SUPPORT COMMUNAUTAIRE. CERTAINS BÉNÉFICIENT ÉGALEMENT DE SERVICES D'ALIMENTATION, DE SOINS MÉDICAUX À DOMICILE ET DE SERVICES D'ASSISTANCE PERSONNELLE. DES LOISIRS SONT OFFERTS EN COLLABORATION AVEC LE CLSC RIVIÈRES-DES-PRAIRIES.



EXPLORATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN SERVICES

Ce chapitre explore les principaux besoins³⁸ des requérants aux OSBL d'habitation et des locataires actuels en matière de logement et de services. Les informations présentées ci-après sont tirées à la fois de quelques questions traitées dans notre enquête par questionnaire ainsi que dans nos focus groups et nos entretiens individuels. Le contenu de cette partie fait donc appel à un certain nombre d'« experts », soit les responsables d'OSBL. Selon Donabedian (1973), la perspective de l'expert (ou fournisseur de soins) provient des définitions données par la science à la santé et au bien-être (besoin normatif) tandis que la perspective du client renvoie plutôt à la perception teintée par la croyance populaire (besoin ressentie). Donabedian souligne la nécessité de multiplier les perspectives. Plus le degré de congruence entre les deux types de perspectives est élevé, plus la poursuite du processus de soins aura des chances de succès. La méthode utilisée ici est inductive, c'est-à-dire qu'elle part de la perception que les responsables des OSBL se font des besoins des requérants et des locataires. Deux méthodes sont combinées et comparées (questionnaire et focus group), ce qui assure aux résultats une validité accrue. Par ailleurs, les questions relatives aux besoins ne constituent pas l'axe principal de notre étude. Compte tenu de ce qui précède, il faut considérer les résultats de cette partie comme des hypothèses que des recherches plus approfondies pourront confirmer ou infirmer.

7.1. Les besoins en logement pour les requérants

Pour 67 % des responsables d'OSBL (N = 39), l'accès à un logement à prix décent constitue le besoin le plus important des requérants³⁹. Les autres besoins les plus importants sont la stabilité résidentielle (38 %), la sécurité (28 %) et le support social (23 %). D'autres études confirment ce besoin en logement abordable pour les personnes à faible revenu. En effet, les taux d'effort pour les personnes à faible revenu ainsi que leurs difficultés d'accès à un logement locatif économique à Montréal sont bien connus (SCHL, 2001; Roberge, 1991). Les autres besoins énoncés (stabilité résidentielle, sécurité, support social) renvoient au caractère décent ou encore à ce que procure l'accès à un logement de qualité.

7.1.1. La demande

En marge de cette évaluation, nous avons pu examiner certains indicateurs de la demande de logement en OSBL par les requérants de ces logements, soit les listes d'attente, le nombre de demandes de logement par mois et la durée moyenne d'attente pour un logement. Pour notre

³⁸ Mayer et Ouellet (2000) font ressortir le double caractère objectif/subjectif associé au concept de besoin. Dans sa dimension objective, le besoin pourrait être défini comme un ensemble « d'exigences naturelles ou sociales médiatisées par le milieu culturel » (Akoun et Ansart, 1999 : 50) et dans sa dimension subjective comme l'expression (ou représentation) de ceux qui le ressentent. Dans une recension sur les différentes approches des besoins en santé, Lajoie (2000) fait part d'un important axe de définition du besoin qui oppose l'objectivité présumée de l'expert à la subjectivité attribuée à l'individu.

³⁹ Les responsables d'OSBL étaient invités à classer, sur une échelle de 1 à 8, les besoins des requérants : logement abordable, stabilité résidentielle, sécurité, support social, alimentation, services à domicile, support psychosocial, loisirs.

7 • EXPLORATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN SERVICES

seul échantillon (N = 41) la liste d'attente totalise 1 326 personnes. Bien que 82% de ces OSBL tiennent une liste d'attente, cette dernière constitue un outil peu fiable pour estimer la demande réelle⁴⁰. La grande majorité des OSBL reçoivent au moins une demande par mois. Le nombre de demandes peut varier de une à trente par mois, pour un total de 147 demandes par mois en moyenne (N = 36). On n'observe pas de liens entre la taille des OSBL et le nombre de demandes. On observe toutefois un nombre plus élevé de demandes dans les OSBL accueillant des locataires qui cumulent de nombreuses difficultés ou qui accusent des pertes d'autonomie. Cet état de fait laisse à penser que ces OSBL d'habitation sont connus des réseaux de services d'hébergement et de santé et de ce fait, sont davantage sollicités. Un dernier indicateur concerne la durée moyenne d'attente pour les requérants. De fait, cet indicateur mesure moins la demande que la capacité des OSBL à y répondre. La majorité des requérants doivent attendre 1 an et plus pour obtenir un logement.

On remarque une moyenne d'attente plus élevée dans les OSBL d'habitation destinés aux personnes âgées et aux personnes présentant des problèmes de santé mentale. Les OSBL où la moyenne d'attente est la plus courte sont ceux qui s'adressent aux clientèles non spécialisées, aux femmes et aux personnes seules à faible revenu. À l'exception des OSBL d'habitation non spécialisés, on remarque donc, de façon prévisible, une concomitance entre la durée moyenne d'attente et la durée moyenne de séjour.

Tableau 8 :
Durée moyenne d'attente des requérant-es

Durée moyenne d'attente	% d'OSBL (N = 35)
Moins de 2 mois	9 %
De 3 à 12 mois	26 %
Un an et plus	65 %

7.1.2. Les trajectoires, un indicateur de la pertinence des OSBL d'habitation avec support communautaire

D'une façon plus générale, le besoin en logement de type OSBL et la pertinence de celui-ci peuvent être appréhendés à travers l'observation des trajectoires des locataires. Ainsi, dans les OSBL destinés aux personnes seules, aux personnes ayant des problèmes de santé mentale et aux femmes en difficulté, les locataires sont référés par les centres de crise, les hôpitaux, les refuges pour itinérants ou les services sociaux. Pour plusieurs résidents, la fin d'un séjour en OSBL d'habitation signifie le plus souvent l'hôpital, le foyer de groupe, la prison ou encore le

⁴⁰ Il a été établi que la demande de logement en OSBL ne peut être gérée de la même façon que celle pour les places d'hébergement ou pour les logements en HLM publics (SHQ, 1990; Jetté et al., 1998 : 162). D'une part, la gestion des liste d'attente varie d'un OSBL à l'autre. D'autre part, plusieurs gestionnaires d'OSBLH demeurent volontairement discrets, précisément pour éviter le gonflement inutile d'une liste d'attente à laquelle ils ne pourront pas répondre. Par ailleurs, plusieurs OSBL ne disposent tout simplement pas des ressources nécessaires pour administrer de telles listes. Enfin, pour les OSBL destinés à des personnes très fragilisées (itinérance, santé mentale), la notion de liste d'attente reste inapplicable et, comme le mentionne un gestionnaire, « on les prend quand ils passent ».

7 • EXPLORATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN SERVICES

recours à des chambres mal famées sur le marché privé. « Chez nous, en l'absence de logement avec support, ils retomberaient dans la rue ou ils iraient à l'hôpital », remarque une responsable. Pour d'autres, notent toutefois des responsables de maisons de chambres de type OSBL, la fin d'un séjour peut signifier l'amélioration de leurs conditions de vie : « Il y a des gens pour qui le passage dans nos chambres correspond à une mauvaise passe (séparation, perte d'emploi, maladie). On en voit parmi ceux-là qui reprennent pied et qui améliorent leur sort rapidement. Il font un an ou deux et ils trouvent autre chose ». Aux dires des responsables d'OSBL d'habitation destinés à ces personnes en difficulté, la fin des séjours des locataires représente une des trois situations suivantes : un premier tiers retourne dans le système de la « porte tournante », un second tiers quitte pour retrouver des conditions similaires, un troisième tiers quitte en améliorant ses conditions, le plus souvent parce que les locataires ont rencontré un ou une partenaire de vie.

Dans plusieurs OSBL d'habitation destinés aux aînés, la fin d'un séjour correspond le plus souvent à une perte d'autonomie. Dans la majorité des cas, cela signifie un départ vers une ressource résidentielle offrant plus de services, ou chez un membre de la famille. On observe aussi des déplacements en CHSLD ou à l'hôpital. Enfin, dans les OSBL d'habitation destinés aux aînés surviennent inévitablement les décès dus à la maladie et au vieillissement. Quant aux locataires des OSBL destinés aux personnes handicapées, un responsable fait remarquer que le taux de chômage des personnes handicapées demeurant particulièrement élevé, rares sont les personnes qui partent pour améliorer leur sort. « On observe généralement une grande stabilité de nos locataires. Mais on est content lorsqu'on en voit, et ça arrive de plus en plus souvent, qui quittent pour un logement plus grand parce qu'ils se sont trouvé un emploi ou un nouveau conjoint ».

En résumé, ces quelques indicateurs de la demande, bien qu'insuffisants pour mesurer avec précision le besoin, viennent confirmer qu'il existe d'importants besoins en matière de logement et plus particulièrement pour les OSBL ayant pour vocation de répondre aux attentes particulières des personnes à faible revenu présentant des vulnérabilités sociales. La demande la plus pressante s'exprime en regard de logement à loyer modique pour des personnes âgées en perte d'autonomie, les personnes ayant des problèmes de santé mentale, les personnes seules présentant différentes fragilités sociales et les personnes ayant des incapacités.

7.2. Les besoins en services des locataires actuels

Quatre-vingts pour cent (80 %) des OSBL (N = 40) estiment que, d'une façon générale, leurs locataires actuels ont besoin de services et 20 % estiment que non. Cette proportion est congruente avec l'offre effective de services en OSBL (voir section 6.2). Qu'en est-il plus spéci-

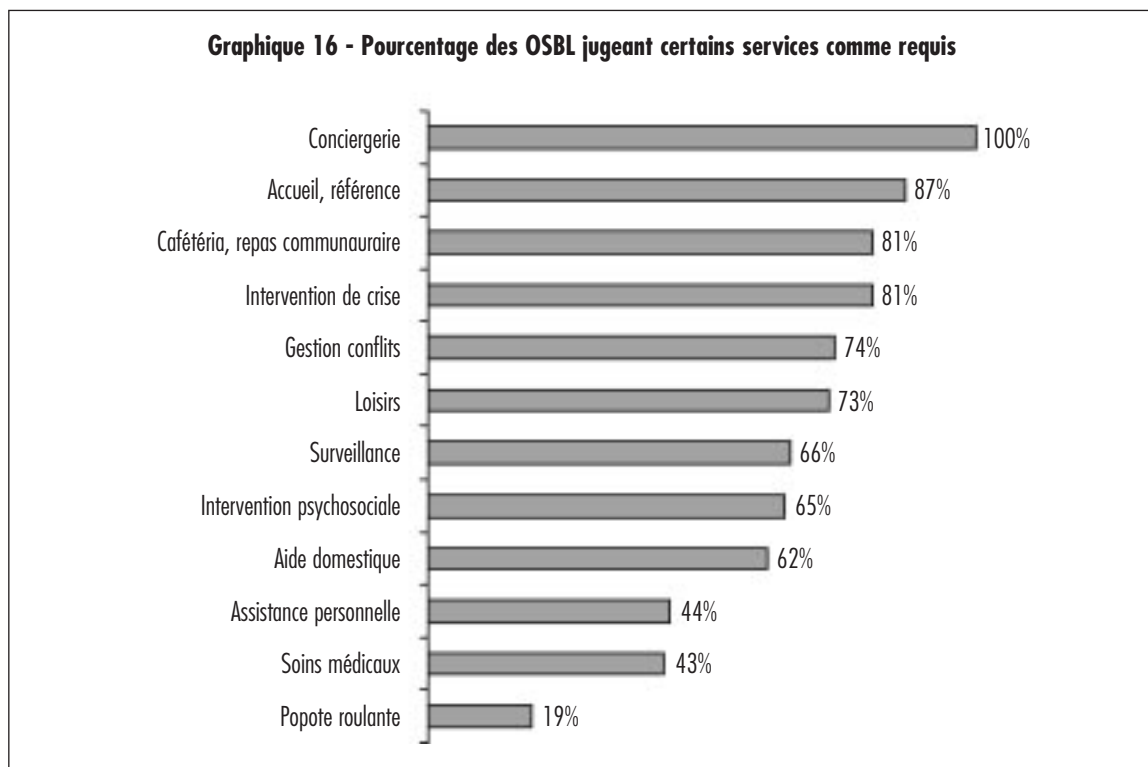


7 • EXPLORATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN SERVICES

fiquement ? Pour le savoir, nous avons traité les réponses fournies à partir de quelques questions relatives aux besoins en services dans notre enquête par questionnaire. Nous avons comparé et croisé ces données avec les éléments d'informations fournis par nos informateurs clés. Les résultats offrent des pistes éclairantes sur le type de services requis, d'une façon générale et selon les principales vocations d'OSBL. Toutefois, ces résultats ne nous informent pas sur le volume de services requis, ce qui pourrait donner lieu à des recherches ultérieures.

Les services jugés requis par les responsables d'OSBL

Parmi l'ensemble des services généralement offerts en OSBL d'habitation, plusieurs sont fréquemment considérés comme requis, c'est à dire qu'on constate un écart entre les OSBL offrant le service et les OSBL jugeant le service requis, notamment les services alimentaires et le support communautaire. Le Graphique 16 offre un aperçu des principaux services perçus comme requis par les responsables des OSBL (N = 39). Ces services sont, dans l'ordre : la conciergerie (100%), l'accueil et la référence, l'aide et l'accompagnement auprès des locataires (87%), l'intervention en situation de crise (81%), l'alimentation (cafétéria et repas communautaires) (81%), la gestion des conflits entre locataires (74%), les loisirs (73%), la surveillance (66%), les services d'aide domestique (62%), le support au comité de locataires (60%), les services d'assistance personnelle (44%) et les services médicaux (43%).



7 • EXPLORATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN SERVICES

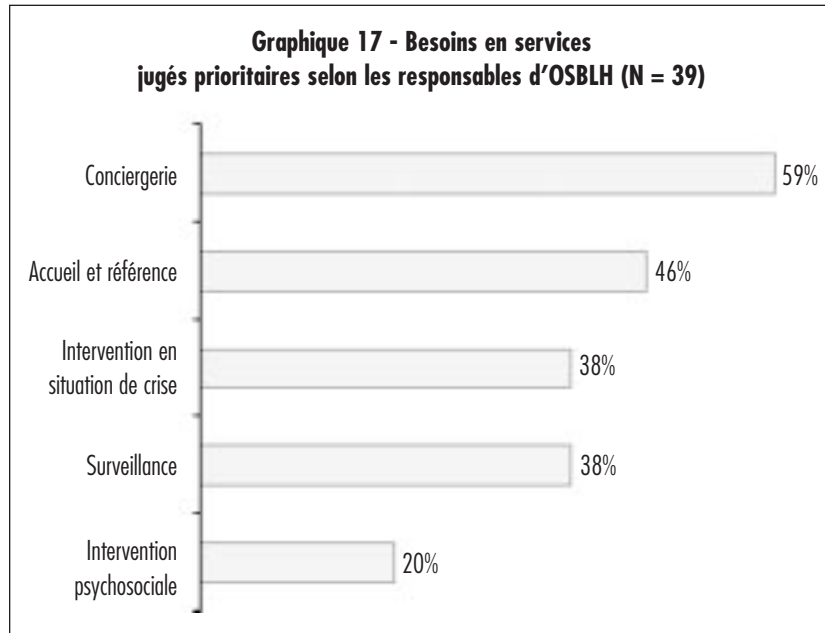
Les services jugés prioritaires selon les responsables d'OSBL d'habitation

Les résultats qui précèdent se sont vus généralement confirmés lorsqu'ils ont été soumis sous forme d'échelle de priorité de 1 à 3 à partir d'une liste de 14 services. Les cinq services jugés les plus importants⁴¹ par les responsables des OSBL sont, en tout premier : la conciergerie (59%), l'accueil et la référence (46%), l'intervention en situation de crise (38%), la surveillance (38%) et l'intervention psychosociale (20%).

Les écarts entre les services offerts et les services jugés requis

On remarque en outre que les services jugés requis correspondent aux services qui sont effectivement offerts en OSBL, bien qu'il subsiste pour la plupart d'entre eux des écarts entre l'offre réelle de services et les services jugés requis. Ces données indiquent que les services qui ont été développés dans les OSBL ont bel et bien répondu à l'émergence « naturelle » de besoins particuliers, propres aux caractéristiques des locataires de ce type d'habitation. Une autre hypothèse, confirmée en partie par les responsables d'OSBL, mais qui reste à vérifier pour chacun des services, est que certains de ces services, bien que déjà disponibles, ne le sont pas en quantité suffisante.

L'une des définitions les plus répandues en sciences sociales est celle qui présente le besoin en termes d'écart. Plus précisément on pourrait définir le besoin comme « un écart entre une situation souhaitée, désirée, idéale et une situation actuelle, observée » (Nadeau, 1988 : 179 in Mayer et Ouellet, 2000). Les écarts les plus importants, qui correspondent dans les faits aux services actuellement inexistantes et qui devraient être développés, se manifestent au niveau de l'alimentation, de l'aide domestique, des services d'assistance personnelle, de la surveillance et des services médicaux.



⁴¹ Les résultats représentent la somme des mentions les plus souvent données en première, deuxième ou troisième place pour un service particulier.



7 • EXPLORATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN SERVICES

Ces résultats, tels que démontrés dans les tableaux qui précèdent, mettent en lumière toute l'importance des dimensions relatives à l'accompagnement des locataires, notamment l'intervention psychosociale, l'accueil, la référence, l'accompagnement auprès des services publics, l'intervention en situation de crise ou de conflit entre locataires. Ces interventions sont corrélatives aux missions que se donnent les OSBL d'assurer la stabilité résidentielle et le bien-être des personnes présentant le plus souvent des vulnérabilités économiques ou sociales. Ces besoins prioritaires peuvent être analysés plus finement lorsqu'ils sont considérés selon les principales vocations des OSBL.

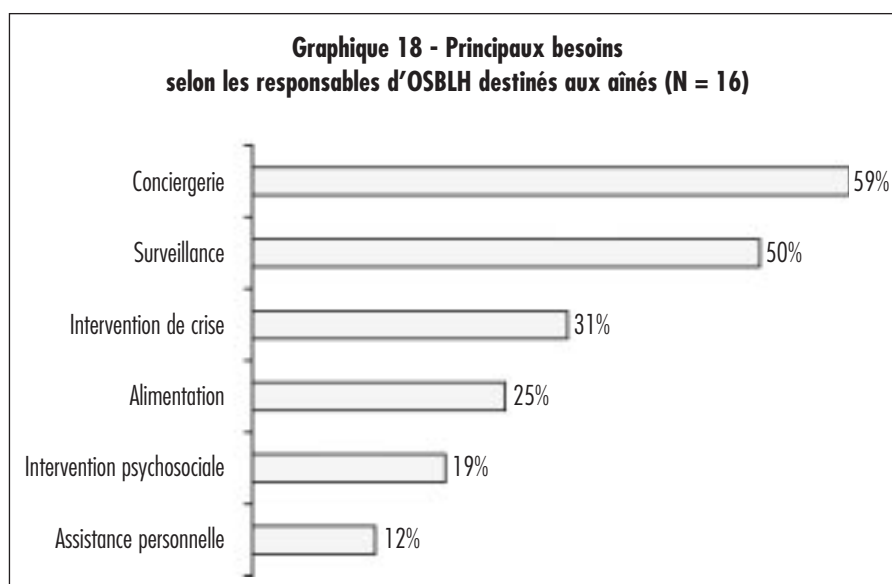
7.2.1. Les besoins en services dans les OSBL pour aînés (56 ans et plus)

Les principaux besoins en services exprimés par les responsables des OSBL d'habitation destinés aux aînés sont, dans l'ordre : la conciergerie (59%), la surveillance (50%), l'intervention en situation de crise (31%), l'alimentation (25%), l'intervention psychosociale (19%) et les services d'assistance personnelle (12%). Au delà de ces besoins spécifiques, les responsables soulignent les difficultés liées au vieillissement de leurs locataires et à l'alourdissement des besoins liés aux pertes d'autonomie de ceux-ci. On souligne également un accroissement de la moyenne d'âge des requérants, comme en témoignent ces responsables :

La moyenne d'âge est passée de 65 ans à 80 ans en vingt ans.

On essaie de faire entrer des personnes plus jeunes pour maintenir l'équilibre, mais la demande (de logement) reste forte. Ça entraîne des besoins en maintien à domicile que l'on doit gérer nous-mêmes.

Maintenant, quand ils arrivent, ils sont tous en perte d'autonomie.

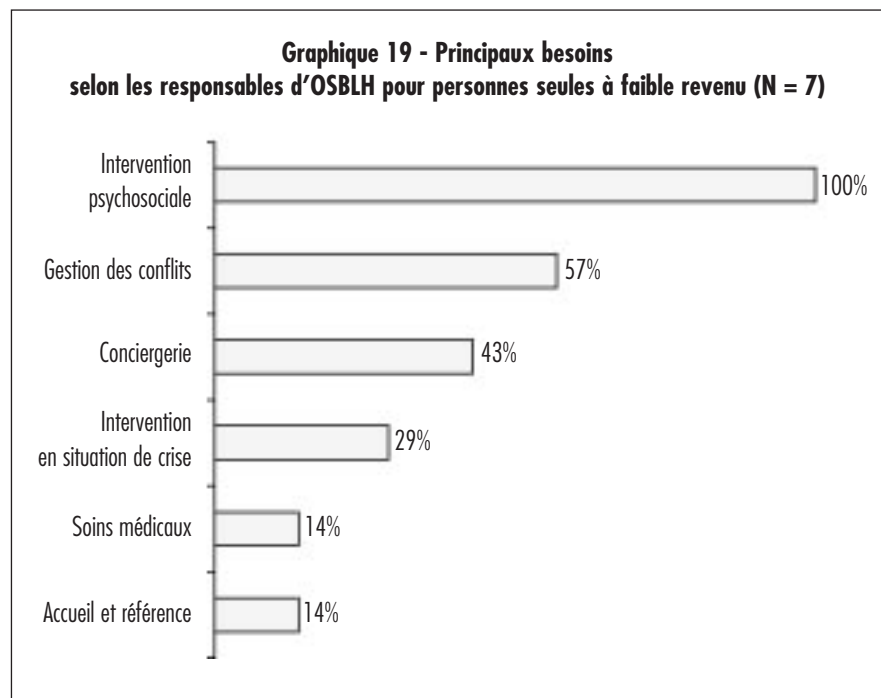


7 • EXPLORATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN SERVICES

7.2.2. Les principaux besoins en services pour les OSBL destinés aux personnes seules à faible revenu

Les principaux besoins en services exprimés par les responsables des OSBL d'habitation destinés aux personnes seules à faible revenu sont, dans l'ordre : l'intervention psychosociale (100%), la gestion des conflits entre locataires (57%), la conciergerie (43%), l'intervention en situation de crise (29%), les soins médicaux (14%) et l'accueil et la référence (14%). On constate ici un consensus en regard de l'intervention psychosociale. Ce score, le plus élevé de cette partie de l'enquête, indique bien la vulnérabilité sociale des locataires de ces OSBL et l'importance du support communautaire pour cette catégorie de locataires⁴². Ici, le support communautaire, bien

que souple et tolérant, s'apparente davantage au travail social. Paradoxalement, les OSBL destinés aux personnes seules et à faible revenu, tout en accueillant les locataires les plus pauvres et les plus fragiles, demeurent les moins bien dotés, sur le plan financier, pour assurer les services



à leurs locataires. Les responsables de ces OSBL, bien qu'ils offrent tous une gamme étendue de services, estiment unanimement que les ressources offertes en support communautaire sont nettement insuffisantes. En ce sens, cette catégorie d'OSBL demeure peut-être, en termes relatifs, la plus désavantagée. Plusieurs de ces OSBL se voient contraints de refuser l'accès à des personnes en grande difficulté (par exemple, des personnes ayant des problèmes de santé mentale), faute de pouvoir offrir un support suffisant. Si certains responsables entretiennent des liens étroits avec certains centres hospitaliers, d'autres déplorent le manque d'accès de leurs locataires à certains services (par exemple l'aide domestique ou l'assistance personnelle).

⁴² Le cumul des vulnérabilités de ces locataires est confirmé au chapitre 5.



7 • EXPLORATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN SERVICES

7.2.3. Les besoins en services pour les autres catégories d'OSBL⁴³

Les services de support communautaire sont également jugés prioritaires dans les OSBL d'habitation destinés aux personnes ayant des problèmes de santé mentale, dans les OSBL destinés aux femmes et, quoique dans une moindre mesure, dans les OSBL destinés aux personnes handicapées. Ainsi, dans les OSBL d'habitation destinés aux personnes ayant des problèmes de santé mentale, les interventions en situation de crise (83 %), l'intervention psychosociale (69 %), l'accueil et la référence (50 %) et la gestion des conflits entre locataires (33 %) figurent au nombre des principaux services jugés nécessaires.

Les OSBL d'habitation destinés aux personnes ayant des problèmes de santé mentale jouissent généralement de ressources financières plus importantes et plus stables, qui leur permettent d'accomplir leur mandat (per diem, support institutionnel, etc.). Les OSBL destinés aux femmes, quant à eux, s'apparentent aux OSBL destinés aux personnes seules à faible revenu. Les difficultés de leurs locataires sont importantes et les ressources demeurent limitées. Les services jugés prioritaires pour ces OSBL sont : l'intervention en situation de crise (50 %), l'intervention psychosociale (50 %), l'alimentation (50 %) et la conciergerie (50 %). Enfin, les principaux besoins des locataires des OSBL destinés aux personnes handicapées sont, dans l'ordre : la conciergerie (67 %), l'intervention psychosociale (33 %), l'accueil et la référence (33 %) et les loisirs (33 %). Bien que les besoins en support communautaire soient jugés prioritaires, peu de ces OSBL disposent de ressources spécifiques pour offrir ce type de support.

7.3 Conclusion

Ce chapitre, bien que de nature exploratoire, est utile pour approfondir des pistes de recherche plus précises, notamment sur la nature et le volume des services requis dans chacun des OSBL d'habitation. Outre d'importants besoins en logement à prix décent pour des personnes qui présentent des pertes d'autonomie ou qui, en raison de nombreuses vulnérabilités sociales, ont de la difficulté à se loger sur le marché privé de type marchand⁴⁴, on note des besoins en matière de services. En ce qui concerne les types de services, l'offre est généralement congruente avec le besoin estimé, ce qui peut signifier que les OSBL se voient forcés de faire des efforts pour répondre, avec ou sans moyens, aux besoins les plus pressants des locataires. Les principaux besoins à combler se situent au chapitre des interventions relevant du support communautaire, soit : l'accueil, l'accompagnement, la référence, l'intervention en situation de crise et l'intervention psychosociale. On note, non seulement dans les OSBL d'habitation des-

⁴³ Le nombre d'OSBL de ce type dans notre échantillon étant faible, les données sont fournies à titre indicatif et doivent être utilisées avec prudence.

⁴⁴ La pénurie de logement locatif touche de nombreux locataires, mais les personnes en perte d'autonomie ou présentant des vulnérabilités sociales sont menacées au premier chef.



7 • EXPLORATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN SERVICES

tinés aux aînés mais dans l'ensemble des OSBL, une tendance inquiétante au vieillissement des locataires. Plusieurs responsables d'OSBL doivent composer avec des pertes cognitives et des pertes d'autonomie reliées au vieillissement des locataires. Devant ce phénomène, les responsables éprouvent une pression accrue pour développer des services reliés aux besoins des aînés (alimentation, aide domestique, assistance personnelle, accompagnement). Un important indicateur des besoins en services est révélé à travers l'exercice de sélection des locataires par les responsables d'OSBL. Faute de pouvoir offrir les services pour répondre aux besoins croissants des requérants, plusieurs ont été contraints de recentrer leur mission. Ils se voient souvent contraints de refuser l'accès aux personnes les plus vulnérables, condamnant celles-ci à vivre dans des conditions encore plus périlleuses.



LES HABITATIONS COMMUNAUTAIRES NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

LES HABITATIONS COMMUNAUTAIRES NOTRE-DAME-DE-GRÂCE ONT POUR MISSION DE DÉVELOPPER, GÉRER, ACQUÉRIR DES PROJETS D'HABITATION SANS BUT LUCRATIF DANS LE QUARTIER NOTRE-DAME-DE-GRÂCE ET DE FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE POUR LES LOCATAIRES.

L'ORGANISME POSSÈDE 70 UNITÉS DE LOGEMENTS DÉVELOPPÉES DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS, À L'INITIATIVE DES HABITATIONS SHERBROOKE-Forest, UN OSBL MANDATAIRE-GESTIONNAIRE DE 475 LOGEMENTS APPARTENANT À LA SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL (SHDM). LES LOCATAIRES SONT SURTOUT DES FAMILLES À FAIBLE REVENU. ILS PEUVENT PROFITER DE CERTAINS SERVICES DÉVELOPPÉS PAR L'ORGANISME PARRAIN, TELS QUE LE GARDIENNAGE ET LE SUPPORT COMMUNAUTAIRE.



CONCLUSION

La présente recherche lève le voile sur une réalité restée trop longtemps méconnue : celle des OSBL d'habitation sur l'île de Montréal. La démarche de recherche a consisté en un recensement du parc de logement en OSBL, puis en un examen de ses principales caractéristiques, notamment sur les plans institutionnel et organisationnel. La recherche visait aussi à mieux connaître le profil des locataires de ces logements et enfin, à explorer leurs besoins en logement et en services. Notre recension révèle l'existence de 9 878 unités de logement administrées par environ 125 OSBL d'habitation responsables de 221 réalisations distinctes. L'examen de ces organismes rend compte de l'importance du parc d'habitation de type OSBL, de sa diversité et de sa relative spécificité en regard des autres types d'habitation que sont les HLM publics et les coopératives d'habitation. Le développement de ces habitations s'effectue de la fin des années 1960 à nos jours, sous l'impulsion des groupes sociaux de toutes sortes, le plus souvent à l'aide d'une succession de programmes fédéraux, québécois ou municipaux. Bien que les réalisations soient surtout concentrées dans les arrondissements Ville-Marie et du Sud-Ouest, on en retrouve dans la plupart des arrondissements de l'île de Montréal, quoique plus rarement dans les arrondissements recoupant les anciennes municipalités autres que l'ancienne Ville de Montréal.

Notre portrait confirme, tout en la nuanciant, la vocation dominante des OSBL d'habitation à l'égard de certains groupes de la population ayant des vulnérabilités sociales ou des besoins particuliers. Les OSBL d'habitation destinés aux aînés constituent de loin la vocation la plus répandue, avec 5 459 unités de logement regroupées au sein d'environ 55 OSBL. La vocation qui se classe au deuxième rang a été désignée sous le vocable d'OSBL non spécialisés ou destinés aux familles. Cette catégorie d'OSBL d'habitation totalise 2 681 unités de logement réparties dans quelques dizaines d'OSBL. Ces OSBL d'habitation poursuivent souvent des objectifs plus généraux de revitalisation des quartiers, de sauvegarde du patrimoine ou d'accès au logement locatif pour des personnes à faible et moyen revenu. La vocation qui vient en troisième lieu est celle des OSBL d'habitation destinés aux personnes seules et à faible revenu. On y trouve 758 unités de logement regroupés autour d'une vingtaine d'OSBL. Les locataires de ces habitations présentent de grandes vulnérabilités sociales et l'intervention de ces OSBL y est spécialisée. Les autres OSBL s'adressent à des personnes handicapées (579 unités), des personnes ayant des problèmes de santé mentale (224 unités), des femmes en difficulté (136 unités), des jeunes (32 unités) ou des ex-détenus (9 unités).

Les modes d'organisation des OSBL d'habitation ainsi que leurs modalités de gestion administrative et sociale témoignent d'une grande diversité de pratiques, à travers lesquels se dessinent néanmoins des profils, souvent en lien avec les missions et les dynamismes partenariaux des OSBL. La participation des locataires est favorisée à travers leur présence au conseil d'ad-

CONCLUSION

ministration des corporations, ou à travers divers comités de sélection, de loisirs ou de locataires. La grande majorité des OSBL offre différents types de services allant du support communautaire à l'alimentation, la surveillance, les loisirs et l'aide domestique, en passant par les services médicaux ou le support au comité de locataires. Ces services sont offerts directement par l'OSBL d'habitation ou via des ententes de services ou de collaboration plus ou moins formelles avec des organismes communautaires et des institutions locales (CLSC, centres de crise, entreprises d'aide domestique, etc). La formalisation de l'extension de la tâche des concierges vers la surveillance et certaines formes d'intervention, ou encore la contribution de certains locataires ou employés-es au support communautaire en logement, de même que l'étendue de ces pratiques, sont des caractéristiques importantes des OSBL d'habitation de Montréal. Les OSBL d'habitation se présentent en cela comme un modèle original de développement du logement social. L'organisation et le financement des services dans le cadre des OSBL apparaissent comme une combinaison hétéroclite et complexe d'ententes de services et/ou de financement, ce qui atteste le caractère encore expérimental des formules de logement social avec support communautaire. Les OSBL qui offrent le plus de services sont ceux qui ont réussi à établir des accords de financement et des partenariats de services avec des organismes qui s'inscrivent dans la mission de l'OSBL. Jusqu'à maintenant, et bien qu'ils soient reconnus comme incontournables et novateurs, les OSBL d'habitation avec services n'ont bénéficié que d'une reconnaissance symbolique de la part du gouvernement du Québec. Depuis une dizaine d'années, la FOHM a fait de la reconnaissance du financement du support communautaire en logement une de ses priorités. Les responsables des OSBL d'habitation et leurs alliés revendiquent le passage de l'expérimentation à l'institutionnalisation via l'adoption d'une politique claire et durable de financement du support communautaire. Avec une telle politique, le logement social avec support communautaire émergerait dans tous les territoires québécois où son besoin se fait ressentir et non pas dans les seuls territoires où des promoteurs de projets tenaces et débrouillards ont la chance de croiser sur leur route des gestionnaires généreux et inventifs.

Quant aux besoins en logement et en services des locataires et des requérants, les informations recueillies à partir des priorités énoncées par les responsables des OSBL d'habitation fournissent des indices précieux. Ainsi, certains indicateurs de la demande de logements, tels que le nombre de demandes par mois, la durée d'attente pour un logement et les listes d'attente, viennent confirmer d'importants besoins en logement économique. La demande la plus pressante s'exprimerait à l'égard du logement social avec support communautaire pour les personnes âgées à faible revenu et en perte d'autonomie, les personnes seules ayant des vulnérabilités sociales importantes (problèmes de santé mentale, itinérance, toxicomanie) et les personnes handicapées. Les trajectoires de ces locataires et les alternatives qui leur sont



CONCLUSION

proposées démontrent la pertinence des formules de logements assortis de services tels que développés par une majorité d'OSBL. Une importante proportion d'OSBL estiment que leurs locataires ont besoin de services, notamment en matière de conciergerie-surveillance, d'alimentation ainsi que les activités relatives au support des locataires, telles que l'accueil et la référence, l'intervention en situation de crise et la gestion des conflits entre locataires. Ces besoins connaissent certaines variations selon les vocations. Ne pouvant offrir des services en quantité suffisante, ces OSBL doivent modifier leur mission d'origine et sont souvent obligés de refuser l'accès aux personnes les plus vulnérables, laissant celles-ci dans des conditions encore plus dangereuses.

Les caractéristiques des OSBL d'habitation et leur spécificité dans les champs de l'habitation et des services aux personnes, confèrent à ces organismes un statut d'exemplarité parmi les acteurs de la nouvelle économie sociale impliqués dans le domaine de la santé et du bien-être des individus et des collectivités. Les OSBL d'habitation sont issus d'initiatives locales et sont administrés par des acteurs issus des milieux. Ils se distinguent des logements publics par des mécanismes de gestion souples, décentralisés et adaptés à la mission de chacun. Ils se caractérisent par un fort enracinement dans leurs milieux respectifs et par des alliances logement-accompagnement fondées sur la proximité et l'intersectorialité. Enfin, ils agissent directement sur les conditions de vie des locataires et misent, quoiqu'à des degrés divers, sur leur participation et l'appropriation de leur habitat. L'instauration des pratiques de gestion sociale démocratique et le développement, dans le cadre des OSBL d'habitation, d'une offre importante de services reliés à l'habitation, tiennent en ce sens de l'innovation sociale⁴⁵.

L'émergence et le développement des OSBL d'habitation de l'île de Montréal ne résultent pas d'un mouvement social planifié, mais de la somme d'initiatives, souvent expérimentales et non concertées, initiées par un ensemble de groupes sociaux. En dépit de leur caractère éclaté et de leur manque de reconnaissance, les pratiques des OSBL d'habitation, notamment celles qui s'adressent à des clientèles vulnérables, témoignent d'un degré élevé de convergence et s'inscrivent de façon novatrice dans la recherche d'alternatives aux modèles institutionnels antérieurs. Les premières initiatives de logement social avec support communautaire regroupées sous l'égide de la FOHM concernaient surtout les chambreurs et les personnes itinérantes des quartiers centraux de Montréal; elles se sont étendues graduellement à d'autres segments de la population. Au cours des dernières années, les mouvements de lutte contre la pauvreté et contre l'exclusion leur ont donné une visibilité accrue. En somme, l'institution-

CONCLUSION

nalisation des OSBL d'habitation s'est faite sur le tard au Québec. Leur regroupement en fédération régionale sur le territoire montréalais s'est produit à la fin des années 1980, tandis que la création du Réseau québécois des OSBL d'habitation est apparue seulement à l'automne 2000. Ces avancées organisationnelles des OSBL d'habitation apparaissent comme récentes comparativement à celles des coopératives d'habitation. Cela permet de comprendre pourquoi les OSBL d'habitation sont demeurés pendant longtemps incapables de faire entendre publiquement leur voix et d'exprimer leurs besoins avec cohérence et unité. Ce déficit de reconnaissance semble en voie d'être surmonté, ce qui permettra aux pratiques novatrices des OSBL d'habitation d'être à l'avenir mieux diffusées et plus susceptibles d'interpeller les décideurs publics.

Cependant, leurs pratiques respectives méritent d'être examinées plus à fond. C'est le cas des OSBL d'habitation avec services destinés aux personnes âgées qui, pour d'aucuns, constituent une sorte d'hybridation entre les services d'hébergement traditionnels et le logement social (Grenier, 2002). C'est aussi le cas des pratiques de démocratisation et d'appropriation de leur habitat par les locataires dans de nombreux OSBL d'habitation destinés à des personnes en situation d'exclusion.

Le présent portrait fournit des outils précieux pour examiner de plus près les interventions québécoises et montréalaises en habitation dans une optique comparative (comparaison entre pays et municipalités; comparaison entre les formes publiques, privées et communautaires d'habitation et d'hébergement). Ce portrait permet de mesurer l'apport des OSBL d'habitation dans l'émergence d'un nouveau modèle québécois de développement que l'on peut qualifier de solidaire (Vaillancourt et Tremblay, 2001). L'émergence de ce modèle alternatif au néolibéralisme et au néoprovidentialisme mise sur une régulation qui, au lieu de s'en remettre uniquement aux forces du marché et au contrôle étatique, mise sur un nouveau partage des responsabilités entre l'État, le marché et la société civile.



BIBLIOGRAPHIE

AUBRY, FRANÇOIS et JEAN CHAREST (1995). *Développer l'économie solidaire. Éléments d'orientation*, Document présenté au Conseil confédéral de la CSN à Québec, Montréal, CSN, 50 pages.

AKOUN, ANDRÉ et PIERRE ANSART (sous la dir.) (2000). *Dictionnaire de sociologie*, Le Robert, Paris, Seuil, 1999, 567 pages.

BÉLANGER, PAUL R. et BENOÎT LÉVESQUE (1990). « Le système de santé et de services sociaux au Québec : crise des relations de travail et du mode de consommation », *Sociologie du travail*, 2/90, pp. 231-244.

BOUCHARD, CAMIL (1999). *Contribution à une politique de l'immatériel*, Québec, Conseil québécois de la recherche sociale.

BOUCHARD, MARIE (2001). *Le logement coopératif au Québec : entre continuité et innovation*, Montréal, Cahier de recherche de l'ARUC en économie sociale, 30 pages.

BOUCHER, JACQUES L. et A. INKEL (2001). *Santé mentale, hébergement communautaire et logement social : les cas Maison Réalité et Habitations Nouveau Départ*, Chaire de recherche en développement communautaire, UQAH, 27 pages.

CAILLOUETTE, JACQUES (1994). « L'État partenaire du communautaire : vers un nouveau modèle de développement », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 7, n° 1, pp. 161-175.

CASTEL, ROBERT (1991). « De l'indigence à l'exclusion, la désaffiliation » dans DONZELOT, JACQUES (sous la dir.), *Face à l'exclusion : le modèle français*, Paris, Seuil, Éditions Fayard, 490 pages.

CONSEIL QUÉBÉCOIS DE LA SANTÉ ET DU BIEN-ÊTRE (1996). *L'harmonisation des politiques de lutte contre l'exclusion*, Québec, 79 pages.

DANSEREAU, FRANCINE, BERNÈCHE, FRANCINE, DAMASSE, JEAN, FESTOC, PASCALE, MONGEAU, JAËL, PLEMION, CÉCILE et ANNE-MARIE CADIEUX (1998). *Statuts et modes d'accès au logement : expériences et solutions innovatrices au Canada depuis les années 1970*, INRS Urbanisation, Montréal, 144 pages.

DONABEDIAN, A. (1973). *Aspects of Medical Care Administration : Specifying Requirements for Health Care*, Cambridge, Harvard University Press, 649 pages.

BIBLIOGRAPHIE

DORVIL, HENRI, MORIN, PAUL et DOMINIQUE ROBERT (2001). *Le logement comme facteur d'intégration sociale pour les personnes classées malades mentales et les personnes classées déficientes intellectuelles*, Montréal, GRASP, Université de Montréal et UQAM, 172 pages.

DROLET, NORMA (1993). « Le logement permanent avec support communautaire : une solution préventive à l'itinérance », *Intervention*, vol. 94, pp. 6-14.

DUCHARME, MARIE-NOËLLE, DORVIL, HENRI et NATHALIE BRIÈRE (2000). *Approches intersectorielles en matière de logement pour les personnes ayant des problèmes de santé mentale*, Comité de la santé mentale du Québec, 111 pages.

FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE (1997). *Programme Accès-Logis, Guide de présentation des projets*, Québec, 40 pages.

FOURNIER, LOUISE (1991). *Itinérance et santé mentale à Montréal : une étude descriptive de la clientèle des missions et refuges*, Rapport de recherche, Québec, Conseil québécois de la recherche sociale, 152 pages.

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (1976). *Habiter au Québec. Rapport du groupe de travail sur l'habitation*, Québec, 151 pages.

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (1984). *Se loger au Québec : une analyse de la réalité, un appel à l'imagination*, Québec, 200 pages.

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (1992). *La politique de la santé et du bien-être*, Québec, Ministère de la Santé et des Services sociaux, 192 pages.

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (1998). *Plan d'action pour la transformation des services en santé mentale*, Québec, Ministère de la Santé et des Services sociaux, 45 pages.

GRENIER, STÉPHANE, sous la direction de YVES VAILLANCOURT (2002). *Logement ou hébergement ? L'évolution des milieux de vie substitués pour personnes âgées*, Montréal, LAREPPS, UQAM, 43 pages.

GUAY, LORRAINE (1991). « Le choc des cultures : bilan de l'expérience de participation des ressources alternatives à l'élaboration des plans régionaux d'organisation de services en santé mentale », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 4, n° 2, pp. 45-58.



BIBLIOGRAPHIE

HUDON, MARCELLIN (2000). « Le logement des familles. Regroupement inter-organismes pour une politique familiale au Québec », *Pensons familles*, vol. 11, n° 60, Québec, en ligne : <http://www.familis.org/riopfq>.

JETTÉ, CHRISTIAN, THÉRIAULT, LUC, MATHIEU, RÉJEAN et YVES VAILLANCOURT (1998). *Évaluation du logement social avec support communautaire à la Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM)*, Montréal, LAREPPS, 215 pages.

LAJOIE, ÉLIZABETH (2000). *Portrait de l'utilisation des services cliniques en matière de sexualité chez les Montréalais de 5e secondaire et impact des cliniques jeunesse scolaire sur cette question*, Montréal, Université de Montréal, Département des sciences de la santé communautaire, 234 pages.

LAMOUREUX, HENRI, LAVOIE, JOCELYNE, MAYER, ROBERT et JEAN-PANET RAYMOND (1996). *La pratique de l'action communautaire*, Québec, Presses de l'Université du Québec, 436 pages.

LE ROUX, CORALIE, PASTRE, DOMINIQUE, PICHON, THOMAS et ANNE PINEAU (2000). *Le logement social avec support communautaire : Les ententes de service en santé mentale de l'OMHM*, Montréal, Université de Toulouse - Office municipal d'habitation de Montréal, 102 pages.

LIPIETZ, ALAIN (1995). « Repenser le logement social », *Esprit*, n° 11, pp. 73-82.

MALTAIS, DANIELLE (1992). *Les habitations pour personnes âgées en perte d'autonomie*, Compte rendu du colloque, Montréal, Société d'habitation du Québec, 93 pages.

MARSH, ALEX, GORDON, DAVID, HESLOP, PAULINE et CHRISTINA PANTAZIS (2000). « Housing deprivation and Health : A longitudinal analysis », *Housing Studies*, vol. 15, n° 3, pp. 411-428.

MAYER, ROBERT et FRANCINE OUELLET (1991). *Méthodologie de recherche pour les intervenants sociaux*, Boucherville, Gaëtan Morin, 537 pages.

MAYER, ROBERT et FRANCINE OUELLET (2000). *Méthodes de recherche en intervention sociale*, Boucherville, Gaëtan Morin, 409 pages.



BIBLIOGRAPHIE

MEANS, ROBIN (1996). « From Special Needs Housing to Independent Living ? », *Housing Studies*, vol. 11, n° 2, pp. 207-231.

MORIN, RICHARD, BOUCHARD, MARIE, FROHN, WINNIE et NATHALIE CHICOINE (1999). *Problématique d'insertion et logement communautaire : enquête dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal*, Montréal, Chaire de coopération Guy-Bernier, UQAM, 95 pages.

MORIN, RICHARD, DANSEREAU, FRANCINE et DIANE NADEAU (1990). *L'habitation sociale : Synthèse de la littérature*, Montréal, INRS-Urbanisation, 109 pages.

ORGANISATION POUR LA COOPÉRATION ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (OCDE) (1996). *Stratégies pour le logement et l'intégration sociale dans les villes*, Paris, 311 pages.

PANET-RAYMOND, JEAN (1994). « Les nouveaux rapports entre l'État et les organismes communautaires à l'ombre de la loi 120 », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 7, n° 1, pp. 79-93.

POMEROY, STEVE (1996). *Le rôle du logement dans la politique sociale*, Ottawa, Caledon Institute of Social Policy, 34 pages.

POULIN, ANDRÉ (1988). *Les sociétés acheteuses et le développement du secteur coopératif d'habitation au Québec*, Montréal, HEC, Centre de gestion des coopératives, 32 pages.

QUIVY, RAYMOND et LUC VAN CAMPENHOUDT (1988). *Manuel de recherche en sciences sociales*, Paris, Dunod, 271 pages.

RENAUD, FRANÇOIS (1989). *L'impact du vieillissement de la population : les personnes âgées et leurs besoins résidentiels*, Société d'habitation du Québec, 46 pages.

RENAUD, MARC et LOUISE BOUCHARD (1994). « Expliquer l'inexpliqué : l'environnement social comme facteur clé de la santé », *Interface*, vol. 15, n° 2, mars-avril, pp. 15-25.

RENÉ, JEAN-FRANÇOIS et LISE GERVAIS (2001). « Dossier : La dynamique partenariale : un état de la question », *Nouvelles pratiques sociales*, pp. 20-131.



BIBLIOGRAPHIE

RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES ORGANISMES SANS BUT LUCRATIF D'HABITATION (2001). *Habitation communautaire et santé. Penser aujourd'hui une politique intégrée*, Document de réflexion, Montréal, 68 pages.

ROBERGE, ANNE (1991). *Les personnes seules et les familles monoparentales : l'émergence de nouveaux besoins résidentiels ?*, Société d'habitation du Québec, 62 pages.

ROEHER INSTITUTE (1993). *Social Well-Being: A Paradigm for Reform*, Toronto, Roeher Institute, 59 pages.

ROSANVALLON, PIERRE (1981). *La crise de l'État-providence*, Paris, Seuil, 194 pages.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (1990). *Programme de logement sans but lucratif privé, Volet 2. Projets pour personnes âgées en perte d'autonomie*, Québec, 15 pages.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL) (2001). « Études spéciales sur les données du recensement de 1996 : Ménages canadiens ayant des besoins impérieux de logement et consacrant à leur logement au moins la moitié de leur revenu », *Le Point en recherche*, Série socio-économique, n° 55-7.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (1992). *La Société d'habitation du Québec : une histoire en trois mouvements*, Québec, 49 pages.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (1997). *L'action gouvernementale en habitation. Orientations et plan d'action*, Québec, Gouvernement du Québec, 37 pages.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2001). *L'habitat au Québec, 1996- 2001*, Québec, 78 pages.

VAILLANCOURT, YVES et CHRISTIAN JETTÉ (1997). *Vers un nouveau partage des responsabilités dans les services sociaux et de santé : Rôles de l'État, du marché, de l'économie sociale et du secteur informel*, Montréal, UQAM, LAREPPS, 296 pages.

VAILLANCOURT, YVES et DANIEL LABESSE (1997). *Projet d'équipe de recherche Économie sociale, santé et bien-être présenté au Conseil québécois de la recherche sociale (CQRS), Programmation 1997-2000*, Montréal, UQAM, Cahiers du LAREPPS, n° 97-10, 44 pages.



BIBLIOGRAPHIE

VAILLANCOURT, YVES et MARIE-NOËLLE DUCHARME, en collaboration avec Robert Cohen, Christian Jetté et Claude Roy (2000). *Le logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration : État de la situation au Québec*, Montréal, UQAM, LAREPPS, 61 pages.

VAILLANCOURT, YVES et LOUISE TREMBLAY (sous la dir.) (2001). *L'économie sociale dans le domaine de la santé et du bien-être au Canada : une perspective interprovinciale*, Montréal, UQAM, LAREPPS, 184 pages.

VIANNAY, PATRICIA et FRANÇOIS RENAUD (2000). *Les aînés et le logement : un profil quantitatif de la situation résidentielle des aînés du Québec*, Société d'habitation du Québec, 90 pages.





LAREPPS

École de travail social, Université du Québec à Montréal, Case postale 8888, succursale Centre-Ville, Montréal (Québec) H3C 3P8

Adresse civique : 455, boulevard René-Lévesque Est, Local W-4375, Montréal (Québec) H2L 4Y2

Téléphone : (514) 987-3000, poste 8326 • Télécopieur : (514) 987-4494 • Courriel : larepps@uqam.ca • Internet : www.unites.uqam.ca/essbe/

FOHM

1650, rue St-Timothée suite 105, Montréal (Québec) H2L 3P1 • Téléphone : (514) 527-6668 • Télécopieur : (514) 527-7388