

# Rapport sur le Colloque en habitation sociale et communautaire

Déposé au Groupe ressource  
en logements collectifs  
Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine



Jean-Daniel Glazer Allard

Juillet 2017



CENTRE D'INITIATION À LA RECHERCHE  
ET D'AIDE AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

La recherche au cœur de l'innovation et du développement territorial durable

**Centre d'initiation à la recherche et d'aide au développement durable (CIRADD)**

776, boul. Perron

Carleton-sur-Mer (Québec) G0C 1J0

Tél. : 418 364-3341, poste 8777

Tél. : 1 866 424-3341 (sans frais)

Télec. : 418 364-7938

[www.ciradd.ca](http://www.ciradd.ca)

---



## Réalisation et rédaction du document

Jean-Daniel Glazer Allard, chargé de recherche au CIRADD

### Contributions spécifiques

Dominique Bouchard, paneliste

Jacqueline Bouchard, paneliste

Marie-Josée Corriveau, paneliste

Francine Dufresne, animatrice

Nadine Guilbert, paneliste

Ambroise Henry, directeur du Groupe ressource en logements collectifs GÎM

Marie Houde, animatrice

Anne-Julie Landry, animatrice

Jacinthe Leblanc, animatrice

Luc Potvin, animateur

### Révision linguistique et orthographique

Dorina Allard, agente de bureau au CIRADD

### Conception graphique

Dorina Allard, agente de bureau au CIRADD

Lucie Leblanc, enseignante en Techniques de bureautique au Cégep de la Gaspésie et des Îles, Campus de Carleton-sur-Mer

### Photographie de la page couverture

Groupe ressource en logements collectifs GÎM

### Référence suggérée

Glazer Allard, Jean-Daniel. 2017. *Rapport sur le Colloque en habitation sociale et communautaire*, Centre d'initiation à la recherche et d'aide au développement durable, Carleton-sur-Mer, 12 p.

### Note

Selon la formule consacrée, l'emploi du masculin désigne aussi bien les femmes que les hommes et est utilisé dans le seul but d'alléger le texte.

# Table des matières

	Page
<b>I</b> ntroduction.....	1
<b>R</b> ésultats.....	2
1. Les enjeux du logement pour une population vieillissante.....	2
2. L'accès à un logement ou à une propriété.....	4
3. Les clientèles les plus vulnérables.....	5
4. Les locataires et leurs droits.....	6
5. La dimension sociale du logement et son impact sur le milieu de vie.....	8
<b>C</b> onclusion.....	10

# Introduction

Le Colloque en habitation sociale et communautaire, organisé par le Groupe ressource en logements collectifs Gaspésie et Îles-de-la-Madeleine, s'est déroulé le 25 mai 2017 à Bonaventure. L'objectif a été d'informer et de sensibiliser les intervenants sociaux et les élus à la question du logement, de faire un retour sur la tournée de présentation en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine s'étant déroulée à l'hiver 2017<sup>1</sup> et, surtout, de faire discuter les participants entre eux sur les enjeux de l'habitation dans la région. C'est lors des ateliers thématiques que les personnes présentes ont échangé sur ces enjeux. Au total, 56 personnes ont participé à l'évènement.

Les cinq ateliers thématiques ont été les suivants :

- Les enjeux du logement pour une population vieillissante;
- L'accès à un logement ou à une propriété;
- Les clientèles les plus vulnérables (victimes de violence, itinérance, santé mentale, etc.);
- Les locataires et leurs droits;
- La dimension sociale du logement et son impact sur le milieu de vie.

Ce document regroupe les commentaires, les réflexions et les solutions telles que proposées par les acteurs rencontrés lors du Colloque en habitation sociale et communautaire. Les informations sont déclinées en fonction des cinq activités thématiques qui ont eu lieu. Elles sont ensuite catégorisées entre (1) les constats et les enjeux, et (2) les solutions proposées.

---

<sup>1</sup> Pour plus d'informations, voir « *Compte rendu de la tournée de présentation sur le logement en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine* », disponible au CIRADD.

# Résultats

Les participants au Colloque en habitation sociale et communautaire ont fourni des constats, des enjeux et des solutions aux questions de l'habitation en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine. De ce fait, il est possible que certaines réponses semblent contradictoires les unes avec les autres, bien qu'elles représentent toutes des avenues intéressantes du point de vue des participants. Pour chacun des ateliers thématiques, les constats et les enjeux sont d'abord présentés, suivis des solutions identifiées.

## 1. Les enjeux du logement pour une population vieillissante

Le premier atelier s'est penché sur la situation des personnes âgées et au vieillissement de la population éventuel au regard de la question du logement. Les discussions ont tourné autour des solutions pour garder les personnes âgées dans leur milieu, tout en s'assurant qu'ils restent actifs dans leur communauté et qu'ils ne vivent pas l'exclusion sociale ou l'isolement.

### Constats et enjeux

- C'est difficile pour une coopérative de logements pour personnes âgées, car certaines personnes sont en perte d'autonomie. Les coopératives dont la moitié des locataires sont des personnes âgées ne fonctionnent pas, puisque certaines personnes ne peuvent plus participer à cause de raisons de santé;
- Dans le cas où une personne demeure dans une résidence et qu'elle doit déménager dans un endroit avec des soins, elle sera déracinée de nouveau. Il y aura des impacts cognitifs;
- Il est avantageux de garder les gens le plus longtemps possible chez eux. Les coûts sociaux sont moindres lorsque les gens demeurent dans leur maison;
- Les gens veulent rester dans leurs maisons, mais celles-ci ne sont pas adaptées. Il faut environ 3 ans pour adapter une maison;
- Les personnes reçoivent beaucoup d'aide de bénévoles et d'amis;
- La sécurité est importante pour les aînés. Ils ont besoin d'accompagnement et de se faire rassurer;
- Les personnes ont besoin d'accompagnement, mais elles sont également réfractaires aux CLSC;
- Il y a un manque de services des CLSC;
- Certaines personnes n'ont pas d'argent pour déboursier les frais pour le transport adapté.

## Solutions

- Il faut initier de petites organisations de services (tonte de gazon, etc.) sans nécessairement qu'il y ait d'échange monétaire;
- Les solutions se trouvent dans les municipalités;
- Les jeunes quittent la Gaspésie, travaillent et paient des taxes. Il serait juste d'avoir une meilleure répartition des taxes (en offrant des services à leurs parents);
- Les personnes âgées pourraient prendre des locataires;
- La municipalité pourrait aider concernant la taxation;
- Plus les gens attendent pour déménager de leur maison, plus l'adaptation sera difficile. Il faut y réfléchir le plus tôt possible;
- Il faut retenir les jeunes dans les villages;
- Dans les petits villages, il serait possible de rénover les anciens commerces, les presbytères, les écoles, etc., pour faire des logements. Adapter des maisons dans lesquelles une personne seule y habite pour que plusieurs personnes puissent y habiter;
- Il faudrait une personne-ressource pour rassurer les personnes âgées;
- Former une coopérative de solidarité avec des maisons existantes. Par exemple, un ensemble de quatre maisons dont une maison est le centre de services (commerce, etc.). Autre exemple, des mini-maisons sur un grand terrain. Cela pourrait être intéressant, car les gens veulent un milieu de vie, ils ne veulent pas de logements dans un immeuble;
- Le municipal pourrait offrir des subventions pour des services aux personnes âgées de sa municipalité (tonte du gazon, peinture de la maison, etc.);
- Développer les services des entreprises de soins à domicile;
- Il faut une personne de confiance pour faire le lien entre l'ainé et la personne qui offre un service, qu'il soit public ou privé.

## 2. L'accès à un logement ou à une propriété

Le second atelier s'est attardé à traiter la question de l'accessibilité à un logement décent pour les gens de la Gaspésie et des Îles-de-la-Madeleine. Il a été question de la disponibilité du logement et des maisons, ainsi que de la barrière financière que peut représenter le coût de l'habitation.

### Constats et enjeux - Disponibilité des logements et des maisons

- Manque d'information sur les logements et les maisons disponibles;
- Insalubrité des logements disponibles;
- Manque de logements adaptés aux conditions des personnes handicapées;
- Contraintes et problématiques d'accès au logement pour les consommateurs, les propriétaires d'animaux et les personnes âgées.

### Constats et enjeux - Coût des logements et des maisons

- Coût des logements et des maisons posant problème à l'accès à l'habitation;
- Phénomène de la saisonnalité de l'offre locative;
- Augmentation des coûts de loyer ne suit pas l'augmentation des salaires.

### Solutions - Disponibilité des logements et des maisons

- Regrouper l'ensemble de l'information sur l'offre et la demande de logements;
- Donner un meilleur accès à une première propriété à l'aide de subventions, d'avantages fiscaux ou autre;
- Faciliter le réseautage entre les vendeurs et les acheteurs potentiels.

### Solutions - Coût des logements et des maisons

- Faire la promotion de l'habitation alternative;
- Faire connaître les bons exemples;
- Développer plus de logements communautaires;
- Soutenir la vie associative.



### 3. Les clientèles les plus vulnérables

Le troisième atelier s'est intéressé à la réalité de l'habitation pour les populations plus désavantagées de la société. Il a été question d'accès et de stabilité résidentielle pour les personnes aux prises avec des problèmes sociaux ou ayant des limitations fonctionnelles.

#### Constats et enjeux

- Les gens vulnérables ne sont pas toujours en sécurité;
- Il y a des préjugés, de la stigmatisation et du racisme (notamment envers les travailleurs temporaires) chez certains locateurs. Présence de *blacklist*;
- Éffritement de la qualité du soutien à domicile;
- Difficulté à maintenir des personnes âgées à domicile;
- Manque de ressources spécialisées pour les personnes en situation de handicap;
- Phénomène de l'itinérance cachée, qui touche les plus âgés et les femmes, poussant jusqu'à la prostitution pour l'accès au logis;
- Une éducation est à faire auprès des propriétaires;
- Phénomène de booms économiques passagers qui augmentent paradoxalement le prix des loyers;
- Il faut éviter la victimisation des personnes en difficulté;
- Il est difficile de passer l'information à l'externe (dans l'opinion publique). Il faut de la sensibilisation et de l'accompagnement;
- Le prix des logements augmente plus rapidement que le niveau de vie;
- Il y a un manque de ressources d'accompagnement.

#### Solutions

- Solliciter l'implication de l'Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ);
- R.I. ne sont pas adaptés aux besoins du jour;
- Il faut mobiliser et sensibiliser les élus;
- Il faut sensibiliser et éduquer les propriétaires;
- Développer de nouveaux projets de logements sociaux et communautaires;
- Utiliser davantage la démarche en accompagnement personnalisé;
- Il faut augmenter le financement pour le milieu communautaire;
- Il paraît nécessaire d'impliquer les personnes visées selon leurs besoins (plan d'action);
- Développer des outils pour les propriétaires et les locataires afin de résoudre les conflits;
- Assurer des unités réservées dans le réseau pour les clientèles vulnérables;
- Dans les parcs à logements, assurer un *melting pot* de clientèles (âgées, néo, jeunes, démunies) dans le but de créer des solidarités entre les locataires.

## 4. Les locataires et leurs droits

Le quatrième atelier a concerné le rapport existant entre les locateurs et les locataires, notamment dans une perspective de mise en application des droits de ces derniers. Il a ainsi été question des rapports de force existant entre les deux groupes et du rôle de la Régie du logement dans cette dynamique.

### Constats et enjeux

- Le recours à la Régie du logement est difficile pour les locataires;
- La Régie manque de moyens et manque de volonté politique. Elle défend plus les droits des propriétaires et des associations que ceux des locataires;
- Il est difficile de soutenir la preuve lors de cas d'insalubrité, car il y a une absence de code du logement dans les villes ou dans les municipalités (excluant Montréal, mais il n'est pas mis en application par manque de ressources);
- Pour les cas de logements insalubres, il n'y a pas de codes de salubrité locale, pas d'outils pour aider à monter un dossier et une preuve;
- Les groupes de défenses des droits des locataires sont mal financés. C'est une gymnastique très compliquée pour obtenir du financement pour de tels organismes;
- Il y a une problématique de pratiques acceptables (notamment le recours à la prostitution et les préjugés envers certaines clientèles);
- Les élus ont un rôle important à jouer dans la question du logement;
- Les réalités sont pratiquement les mêmes dans l'ensemble des régions du Québec;
- Aucune harmonie ne semble possible entre les locataires et les propriétaires dans le contexte actuel;
- Le gouvernement n'est pas enclin à régler les problèmes.

### Solutions

- Mettre en place un registre des baux afin de suivre le parc de logements locatifs (prix et volume);
- Mettre en place un code national du logement et y allouer les ressources (ressources humaines et ressources financières) pour assurer sa mise en application;
- Développer une meilleure concertation, notamment municipale;
- Mieux informer les locataires de leurs droits (peut-être par capsules radio);
- Soutenir les locataires dans leurs démarches auprès de la Régie du logement (qu'il y ait une meilleure concertation entre les organismes);
- Mieux documenter certaines problématiques (itinérance, prostitution, etc.);
- Rédiger une proposition de plan d'action (objectifs, moyens et partenaires) par un organisme en lien avec l'habitation (le GRLCGÎM et le RHSCGÎM pourraient être ciblés).

### Solutions (suite...)

- Demander l'adoption d'un code de salubrité nationale de l'habitation avec octroi de ressources aux municipalités pour faire vivre ce code;
- Faire des interventions communes pour une demande de financement;
- Mieux informer les gens sur leurs droits (capsules radio et journaux);
- Mettre sur pied des comités dans les municipalités avec des personnes locataires;
- Mettre en évidence les problèmes de logement;
- Dire aux locataires de s'adresser aux députés locaux;
- Documenter l'itinérance cachée et la prostitution;
- Il faut que les pressions viennent de la base et remontent vers le haut.

## 5. La dimension sociale du logement et son impact sur le milieu de vie

Le cinquième et dernier atelier s'est intéressé à la dimension sociale du logement. Il a ici été question d'intervention, d'accompagnement et de création de milieux de vie, afin que le logement ne soit pas simplement compris sous sa dimension physique et matérielle.

### Constats et enjeux

- Plusieurs conflits de voisinage sur une même rue sont observés;
- Problématique de consommation de drogue et d'alcool;
- Méfiance envers les intervenants du réseau de la santé et des services sociaux;
- Conflits entre francophones et anglophones, doublés de conflits avec les propriétaires;
- Préjugés bien ancrés envers les résidents des habitations sociales et communautaires;
- Situation d'exclusion et d'isolement;
- Précarité du revenu qui peut générer des abus de la part des propriétaires et forcer les personnes aux prises avec ce problème à trouver de l'argent par tous les moyens possibles (ex. : prostitution);
- Cas de précarité de logement : insalubrité, mauvaise insonorisation, etc.;
- Itinérance due entre autres à l'incapacité de payer. Dans plusieurs cas, l'itinérance devient un mode de vie dont la personne ne peut ou ne veut plus se sortir;
- Perte de valorisation et de l'estime de soi, fort sentiment d'être inutile;
- Le vocabulaire utilisé entre les intervenants : parler de personne plutôt que de personne vulnérable, parler de projet de communauté plutôt que de catégoriser les projets en fonction des problématiques (santé mentale, femmes violentées, désintoxication, etc.), par exemple.

### Solutions

- Créer des coopératives d'habitation orientées vers le milieu de vie avec des clientèles mixtes;
- Valoriser et encourager les clientèles en créant une vie communautaire dans les lieux d'habitation (jardins, arts, etc.);
- Relier les organismes communautaires en développant un réseau de communication et de partage pour le travail;
- Éduquer la population sur la réalité des personnes pour mettre fin aux préjugés et aux étiquettes;
- Fournir des ressources aux locataires, un collectif de soutien tel un centre de crise ou des intervenants attirés;
- Mettre sur pied une banque de données pour favoriser les liens entre les intervenants, un lieu qui peut servir également à colliger des solutions mises de l'avant pour résoudre les problèmes rencontrés. Développer des instruments de concertation pour les intervenants.

### Solutions (suite...)

- Développer l'approche de proximité auprès des locataires et des clientèles vulnérables;
- Trouver du soutien financier (CISSS, OMH ou autre) pour assurer la pérennité des projets;
- Créer des projets immobiliers pour des clientèles ciblées. Par exemple, pour les personnes atteintes de problèmes de santé mentale;
- Mettre sur pied plus d'hébergements temporaires pour des clientèles ciblées et pour les personnes itinérantes qui ne veulent pas d'hébergement permanent, mais qui ont besoin de manger et de dormir dans un lieu sécuritaire et accueillant;
- Augmenter le financement pour le soutien communautaire.

# Conclusion

Le Colloque en habitation sociale et communautaire avait pour objectif d'initier une réflexion sur l'habitation en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine chez différents acteurs de la région. Les ateliers thématiques ont permis aux participants de s'exprimer sur le sujet, fournissant leur vision des constats, des enjeux et des pistes de solutions potentielles qui concernent l'habitation. Le présent document dresse l'ensemble des éléments soulevés par les participants au Colloque en habitation sociale et communautaire.





CENTRE D'INITIATION À LA RECHERCHE  
ET D'AIDE AU DÉVELOPPEMENT DURABLE