

# Les habitations communautaires

## Organisme sans but lucratif d'habitation (OSBL-H)

### Qu'est-ce que c'est?

- Cette organisation privée vise à offrir des **logements abordables et sécuritaires** à des personnes vivant une situation de vulnérabilité sociale et économique (faibles revenus);
- Ce modèle d'habitation collective a une mission communautaire;
- Cet organisme évolue avec un mode de gestion **démocratique et participatif**;
- Une habitation communautaire peut prendre différentes formes, dont celle de résidences privées pour aînés, comme celles certifiées par le ministère de la Santé et des Services sociaux;
- Des repas et des loisirs sont offerts à une clientèle autonome; des services d'assistance personnelle peuvent aussi être proposés;
- Ce type d'habitation est présent dans plus de 400 municipalités au Québec avec une majorité de personnes aînées locataires.

### Qu'est-ce que cela implique?

- Les locataires doivent correspondre à des **critères d'admissibilité** selon les règlements généraux de l'OSBL (ex. revenu ou âge);
- Chaque organisation est autonome et indépendante dans le choix de ses membres;
- Les locataires sont membres de l'organisation et participent aux décisions pour la gestion de leur habitation (ex. en votant pour les règlements de l'établissement);
- Les OSBL-H et leurs locataires bénéficient généralement des programmes de la Société d'habitation du Québec (SHQ) notamment dans le cadre du « Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) » qui remplace l'ancien programme « Accèslogis Québec ».

## Où s'informer?

**Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH):** cet organisme représente huit fédérations d'OSBL d'habitation à travers le Québec.

- Réseau québécois des OSBL d'habitation:  
<https://rqoh.com/>

**Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ):** cette association est présente dans plusieurs régions du Québec et soutient le développement et l'exploitation d'habitations communautaires pour personnes aînées à travers le programme « Réseau bon voisinage ».

- Association des groupes de ressources techniques du Québec. « Réseau bon voisinage - milieux de vie solidaires » :  
<https://agrtq.qc.ca/reseau-bon-voisinage/>

**Observatoire estrien du développement des communautés:** cet organisme estrien a créé en 2020 un site qui fait la promotion des projets de COOP-H et des OBNL-H et offre de nombreux documents soutenant la démarche citoyenne de création d'habitations collectives.

- Projets collectifs d'habitations pour aînés. « Accompagner des citoyens porteurs de projets collectifs d'habitation pour aînés » :  
<https://habitationaines.ca/>

## Coopérative d'habitation (Coop-H)

### Qu'est-ce que c'est?

- Il s'agit de l'un des modèles d'habitation communautaires;
- Ce type d'habitation offre des **logements de qualité à prix abordable**, soit à un coût généralement moins élevé que les appartements privés ou ajustés selon le revenu;
- Les résidentes et résidents ne sont pas des locataires, mais des membres de l'immeuble qui le possèdent conjointement;
- Ces modèles innovants sont en émergence depuis quelques années et peuvent prendre différentes formes.

## Qu'est-ce que cela implique?

- Les résidentes et résidents sont responsables de prendre part collectivement aux décisions, à la gestion et à l'entretien du bâtiment, ce qui contribue à réduire le coût de la main-d'œuvre et du loyer;
- Les membres doivent détenir un **esprit collaboratif** et une capacité à vivre en communauté;
- Les personnes intéressées à y habiter doivent **présenter une demande** à la coopérative d'habitation de leur choix: en général, un comité de sélection rencontre les personnes intéressées pour choisir les futures résidentes et futurs résidents;
- La quasi-totalité des coopératives d'habitation québécoises a des membres qui sont des locataires possédant un bail de location de logement appartenant à leur coopérative.

## Où s'informer?

**Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH):** cette organisation représente huit fédérations de coopératives à travers la province. Ce site vous permet de vous renseigner sur l'esprit du mouvement coopératif et sur son fonctionnement.

- CQCH. « Habiter en Coop » : <https://cooperativehabitation.coop/habiter-en-coop/>

**Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ):** cette association est présente dans plusieurs régions du Québec et soutient le développement et l'exploitation d'habitations communautaires pour personnes aînées à travers le programme « Réseau bon voisinage ».

- Association des groupes de ressources techniques du Québec. « Réseau bon voisinage - milieux de vie solidaires » : <https://agrtq.qc.ca/reseau-bon-voisinage/>

**Observatoire estrien du développement des communautés:** cet organisme estrien a créé en 2020 un site qui fait la promotion des projets de COOP-H et des OBNL-H et offre de nombreux documents soutenant la démarche citoyenne de création d'habitations collectives.

- Projets collectifs d'habitations pour aînés : <https://habitationaines.ca/>

## Coopérative de solidarité en habitation

### Qu'est-ce que c'est?

- Ce type d'habitation se distingue par l'**inclusion de membres de soutien** qui ne vivent pas dans la coopérative, mais qui viennent prêter main-forte aux résidentes et résidents pour qu'ils puissent maintenir leur pouvoir décisionnel et s'impliquer dans leur milieu de vie à la hauteur de leurs capacités;
- Les coopératives sont destinées aux personnes aînées autonomes ou semi-autonomes;
- Près de 80% des résidentes et résidents des coopératives ont 75 ans et plus;
- Ce modèle d'habitation est encore considéré comme étant marginal, mais semble être en développement à travers le Québec.

### Exemple

La première coopérative de solidarité en habitation au Québec s'appelle La Brunante. Fondée en 2005, elle se situe à Racine et permet aux personnes aînées du village de vieillir dans leur communauté sans avoir à se diriger vers des milieux urbains.

### Qu'est-ce que cela implique?

- Ce modèle implique la collaboration de membres travailleuses et travailleurs, ainsi que celle de membres de soutien qui viennent en aide aux utilisatrices et utilisateurs dans la réalisation de leurs tâches;
- Cette façon de faire nécessite de s'unir pour combler les besoins communs;
- Ce modèle offre des logements individuels de qualité et à coût abordable;
- Ce type d'habitation implique les membres dans la prise de décisions et la réalisation des tâches communes (à la hauteur de leurs capacités et intérêts);
- Une coopérative est basée sur de **bons maillages** avec la communauté où elle est installée.

## Coopérative de propriétaires

### Qu'est-ce que c'est?

- Il s'agit d'une formule relativement nouvelle sur le marché;
- Elle permet un accès à la propriété abordable, et ce, pour plusieurs générations;
- Divers projets sont actuellement en cours en Estrie:
  - Coopérative de propriétaires. <https://coopdeproprietaires.com/>

### Qu'est-ce que cela implique?

- Ce modèle est basé sur « le principe de partage de droits de propriété d'un terrain et des unités d'habitation » selon la Confédération des coopératives d'habitation du Québec;
- Le prix d'achat et de revente d'une propriété en coopérative est déterminé par un calcul d'inflation et non par les valeurs du marché.

## Quelques différences entre une OSBL-H et une Coop-H

- Les OSBL-H soutiennent généralement des personnes vivant dans un contexte de plus grande vulnérabilité sociale et financière que celles des Coop-H et offrent un soutien communautaire supérieur;
- Les OSBL-H peuvent offrir des services alimentaires et des soins, alors que les Coop-H n'offrent que le service alimentaire;
- Les OSBL-H accueillent une clientèle avec une perte d'autonomie légère à sévère, tandis que les Coop-H accueillent des personnes aînées autonomes ou en légère perte d'autonomie.

## Quelques différences entre une Coop-H et une Coopérative de solidarité en habitation

- Les membres des Coop-H sont responsables de l'entretien de l'habitation, de l'établissement des règlements et de tout ce qui concerne la gestion. Ils sont les seuls à réaliser les tâches et leurs responsabilités;
- À la différence des Coop-H, il y a plusieurs types de membres dans une Coopérative de solidarité en habitation. En effet, il peut y avoir des membres utilisatrices et utilisateurs qui tirent profit des services offerts par la coopérative, mais également des membres travailleuses et travailleurs qui viennent réaliser des travaux physiques au sein de la coopérative. Finalement, il y a des membres de soutien qui peuvent combler les tâches qu'une personne aînée n'est pas en mesure de réaliser.

### Exemple

Une ou un membre de la famille d'une personne aînée résidente tond le gazon tandis que cette dernière arrache les mauvaises herbes. Ainsi, la personne aînée respecte ses limites en fonction de ses capacités, mais la tâche demeure tout de même effectuée.

## Sources:

1. Association des groupes de ressources techniques du Québec. (s.d.). « Réseau bon voisinage - milieux de vie solidaires ». <https://agrtq.qc.ca/reseau-bon-voisinage/>
2. Confédération québécoise des coopératives d'habitation. (2013). « Les coopératives de solidarité en habitation pour aînés au Québec ». Recherches, 12, p. 6-96. <https://cooperativehabitation.coop/wp-content/uploads/2022/01/tude-sur-les-cooperatives-de-solidarite-en-habitation-pour-aines.pdf>
3. Coopérative de propriétaires. (2023). Page d'accueil. <https://coopdeproprietaires.com/>
4. Confédération québécoise des coopératives d'habitation. (2021). « Les coopératives, c'est aussi des propriétaires ». <https://cooperativehabitation.coop/habiter-en-coop/cooperatives-d-habitation-de-proprietaires/>
5. Confédération québécoise des coopératives d'habitation. (2001). « Habiter en Coop ». <https://cooperativehabitation.coop/habiter-en-coop/>
6. ÉducALOI. (2023). « OSBL : Personnes, fonctions et organes ». <https://educaloi.qc.ca/capsules/osbl-personnes-fonctions-et-organes/>
7. Établissement.org. (2016). « Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation? ». <https://etablissement.org/ontario/logement/louer-un-logement/reseignements-de-base/qu-est-ce-qu-une-cooperative-d-habitation/>
8. Garon, S., Lavoie, C., Lizée, I., O'Bomsawin, M., Vachon-Croteau, C. et A.Veil. (2016). « Cahier d'information et de sensibilisation – Habitation pour aînés ». Centre de recherche sur le vieillissement et le Carrefour action municipale et famille. <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/3887616>
9. Projets collectifs d'habitations pour aînés. (s.d.). « Accompagner des citoyens porteurs de projets collectifs d'habitation pour aînés ». <https://habitationaines.ca/>
10. Réseau québécois des OSBL d'habitation. (2021). « Rapport annuel 2020-2021 ». RQOH. [https://rqoh.com/wp-content/uploads/2021/10/rapport\\_annuel\\_rqoh-2021-web.pdf](https://rqoh.com/wp-content/uploads/2021/10/rapport_annuel_rqoh-2021-web.pdf)
11. Réseau québécois des OSBL d'habitation. (2022). Page d'accueil. <https://rqoh.com/>
12. Société d'habitation du Québec. (2023). « AccèsLogis Québec ». Gouvernement du Québec. [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis\\_quebec.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html)