

Les OSBL et les coopératives d'habitation pour personnes âgées: des initiatives résidentielles méconnues

MARIE-NOËLLE DUCHARME

*Professionnelle de recherche
Laboratoire de recherche
sur les pratiques et les
politiques sociales (LAREPPS)
Université du Québec à Montréal
Ducharme.marie-noelle@uqam.ca*

MICHÈLE CHARPENTIER

*Professeure
École de travail social
Université du Québec à Montréal
charpentier.michele@uqam.ca*

YVES VAILLANCOURT

*Directeur
Laboratoire de recherche
sur les pratiques et les
politiques sociales (LAREPPS)
Université du Québec à Montréal
yves.vaillancourt@uqam.ca*

RÉSUMÉ • Ce texte s'intéresse au secteur des résidences destinées aux personnes âgées relevant de l'économie sociale. Il met en lumière certaines innovations sociales qui leur sont propres. Au Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS), cette contribution s'inscrit dans un projet de recherche plus large visant à examiner les trois secteurs du logement et de l'hébergement pour aînés que sont les HLM publics, les résidences privées et le secteur communautaire (OSBL et coopératives). Le secteur des habitations communautaires pour aînés représente environ 20 000 unités de logement réparties entre quelque 600 organismes partout au Québec. Une forte proportion de ce secteur s'est constituée, au fil des cinquante dernières années, à l'aide d'une série de programmes fédéraux et provinciaux destinés aux organismes sans but lucratif (OSBL) et, dans une moindre mesure, aux coopératives. Les premiers programmes, sous l'égide de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) étaient peu normés et ciblaient des aînés autonomes. Mais, depuis le début des années 1990, les différents programmes mis de l'avant par la Société d'habitation du Québec (SHQ) innovent. Ces programmes ciblent des aînés en légère perte d'autonomie et à revenus faibles. L'architecture, l'aménagement et l'emplacement des immeubles sont adaptés aux personnes âgées. La participation des locataires aux conseils d'administration des OSBL y est requise et encouragée. Enfin, on y encourage l'instauration de partenariats avec les différents organismes communautaires et établissements de santé du milieu pour la prestation de certains services.

ABSTRACT • This text looks at residences for the aged that stem from the Social Economy sector. It sheds light on social innovations developed by these establishments. The present contribution is part of a wider research at

the *Laboratoire de recherche sur les politiques et les pratiques sociales* (LAREPPS-UQAM), whose objective is to examine the private, public and Social Economy (non profit organisms and cooperatives) sectors in the field of housing for elders. The Social Economy sector represents 20 000 units of housing belonging to 600 organizations throughout Québec. Most of them emerged in the last 50 years with the support of federal and provincial housing programs. The first housing programs, under SCHL authority, carried out few norms and targeted self-supported individuals. However, since 1990, the *Société d'habitation du Québec* (SHQ) programs have been innovative, targeting more vulnerable elders with low income. Architecture, setting, and location of buildings are adapted to this clientele. Resident participation is encouraged. SHQ programs also encourage various partnerships with CLSC's and community-based groups for home care services and community life.

RÉSUMÉ • Este texto se interesa por el sector de las residencias para ancianos que dependen de la economía social, ilustrando algunas de sus innovaciones sociales. La contribución se inscribe en el Laboratorio de investigación sobre las prácticas y las políticas sociales (LAREPPS), dentro de un proyecto de investigación más amplio destinado a examinar los tres sectores del alojamiento y albergue para mayores: los HLM públicos, las residencias privadas y el sector comunitario (OSBL y cooperativas). El sector de viviendas comunitarias para mayores, representa alrededor de 20 000 unidades de alojamiento distribuidas entre aproximadamente 600 organismos en toda Québec. Una fuerte proporción de este sector se constituyó, en el curso de los 50 últimos años, con ayuda de una serie de programas federales y provinciales destinados a los organismos sin ánimo de lucro (OSBL) y, en menor medida, a las cooperativas. Los primeros programas, bajo los auspicios de la Sociedad canadiense de hipoteca y alojamiento (SCHL) estuvieron poco normalizados y se orientaban a personas mayores con autonomía. Sin embargo, cabe destacar las innovaciones producidas desde comienzos de los años 1990 en los distintos programas implementados por la Sociedad de vivienda de Québec (SHQ). Estos programas se orientan a mayores con ligera pérdida de autonomía y escasos ingresos. La arquitectura, la adaptación y la ubicación de los edificios se ajustan a los ancianos. La participación de los arrendatarios en los consejos de administración de las OSBL es requerida y fomentada. Por último, se promueve la instauración de partenariados con los distintos organismos comunitarios y establecimientos de salud del medio para la prestación de algunos servicios.



INTRODUCTION

Bien qu'elles soient peu connues, les résidences destinées aux personnes âgées relevant de l'économie sociale comptent pour une partie significative dans l'offre de résidences pour aînés au Québec. Ce secteur, aussi dit d'habitation communautaire, est essentiellement composé d'organismes sans but lucratif (OSBL) et de coopératives d'habitation. Il totalise près de 20 000 unités de logement réparties dans quelques centaines d'ensembles. En comparaison, les résidences privées à but lucratif représentent près de 66 000 unités¹ (Aubry, 2005) et les HLM publics municipaux destinés aux aînés comptent, pour leur part,

35 000 places. L'objectif de cet article est de mettre en lumière les innovations qui ont émergé dans le secteur des habitations communautaires pour répondre aux besoins croissants des personnes âgées en perte d'autonomie. Ce texte comporte trois parties. Dans la première, nous exposons quelques éléments de contexte et de problématique. Dans la deuxième, nous présentons les caractéristiques du secteur lui-même, notamment les contextes d'émergence, dimensions organisationnelles et institutionnelles. Dans la troisième, nous tentons, à partir de ces éléments, de cerner l'ampleur de l'innovation sociale dans le contexte de l'environnement de l'offre des services d'hébergement et de logement pour les personnes âgées au Québec.

Précisons d'abord que ce texte s'inscrit dans un projet de recherche plus large intitulé les « Passerelles entre l'État, le marché et l'économie sociale dans les services de logement social et d'hébergement pour les personnes âgées en perte d'autonomie² ». Le concept de **passerelle**, qui fait référence à l'établissement de liens, de relations, est celui qui reflète le mieux notre intuition selon laquelle les ressources résidentielles pour aînés doivent être appréhendées *au-delà* des représentations dualistes qui voient les secteurs publics et privés de même que celles de l'hébergement et du logement social comme étant des univers complètement distincts et aux valeurs divergentes.

Le présent article utilise une partie des données recueillies dans le cadre du projet sur les **passerelles**, soit quatre monographies d'OSBL d'habitation pour aînés et un portrait du secteur communautaire en habitation pour aînés (Ducharme, 2004; Bickerstaff, 2004; Harris et Malavoy, 2005; Dagenais, 2004). Les monographies et le portrait de secteur ont été élaborés à partir de la grille de collecte de données pour les entreprises d'économie sociale (Comeau, 2000) ainsi que d'un guide d'accompagnement et d'observation propre à l'étude des milieux de vie pour les personnes âgées (Charpentier, Maltais et Bickerstaff, 2003). Chaque monographie décrit les contextes d'émergence, dimensions organisationnelles et institutionnelles des résidences. Celles-ci s'appuient sur la documentation pertinente, des visites et observations participantes ainsi que sur une douzaine d'entrevues avec des intervenants clés (responsables, partenaires, résidents, etc.).

Si le contenu du présent texte reste partiel en regard du projet de recherche mentionné ci-dessus, les éléments de caractérisation qu'il contient permettent d'éclairer l'hypothèse selon laquelle le secteur de l'économie sociale contribue, dans l'environnement des politiques en reconfiguration, à l'avènement de nouveaux compromis plus solidaires et plus proches des besoins immédiats des milieux locaux (Lévesque et Vaillancourt, 1998). L'analyse s'attache à différentes dimensions du secteur, notamment sur les plans organisationnel et institutionnel. L'institutionnalisation des pratiques s'instaure à la suite de compromis entre acteurs sociaux. Elles fixent les règles du jeu d'un champ d'activité donné (ici, les permis d'opérations, les lois cadres, les organismes

et programmes de financement, les normes d'aménagement et d'entretien, les normes de sécurité, de santé et de sécurité des résidents, etc.). Suivant les auteurs issus des approches actionnalistes et de la régulation, les dimensions organisationnelles s'attachent aux formes découlant des rapports sociaux et des règles institutionnelles définies en amont (ici, le nombre d'unités, leur répartition par région, la taille des ensembles, les programmes utilisés, le profil des résidents, les services offerts, etc.; Comeau, 2000; Boyer, 1995; Bélanger et Lévesque, 1991). Afin de faciliter la présentation, les dimensions organisationnelles sont ici exposées avant les dimensions institutionnelles.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET DE PROBLÉMATIQUE

Avant de poursuivre, il convient de situer le domaine des résidences communautaires dans l'univers plus vaste de l'offre de services de maintien à domicile et de soins de longue durée pour les personnes âgées. Ces domaines ont une importance d'autant plus grande qu'ils sont au cœur des enjeux liés au vieillissement de la population. Alors que les personnes de 65 ans et plus représentaient 7% de l'ensemble de la population en 1971, elles en représentaient près du double, soit 13% en 2001. Les projections actuelles fixent ce pourcentage à 27% en 2031 (Girard, Létourneau et Thibault, 2004). Au Québec, la récente politique de soutien à domicile prévoit différents services, dont les personnes âgées sont les bénéficiaires les plus nombreux (Québec, 2003). Les CLSC sont les principaux responsables des services de soutien à domicile, aux côtés des différents établissements de santé ainsi que des organismes communautaires et privés (services infirmiers, soins personnels, aide domestique, aide au transport, etc.). Au chapitre du logement et de l'hébergement, l'offre de service est occupée par le secteur des résidences privées à but lucratif (environ 70 000 places), celui des résidences communautaires (20 000 places) et des HLM publics municipaux destinés aux aînés (35 000 places). Plus en aval du continuum de services, la Loi sur les services de santé et les services sociaux prévoit la constitution d'établissements d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) pour les personnes en grave perte d'autonomie. Les CHSLD, qui comptent environ 40 000 places, peuvent être publics, privés mais conventionnés (c'est-à-dire subventionnés; Charpentier, 2002). Il est difficile de situer exactement le secteur des résidences communautaires pour aînés sur un continuum de services dans la mesure où l'on y retrouve une grande diversité de formes. Au minimum, on peut dire qu'on a affaire à des ensembles d'habitations regroupés abritant un sous-groupe de la population, contrairement aux logements individuels sur le marché privé. On peut aussi distinguer ce secteur de celui de l'hébergement, plus lourd, dans la mesure où il ne s'agit pas d'établissements de santé au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (CHSLD, hôpitaux). Les aînés y choisissent (en principe) leur habitation et contractent un bail où sont définies les conditions d'occupation.

PORTRAIT DES RÉSIDENCES COMMUNAUTAIRES POUR AÎNÉS

Le contexte d'émergence

En contexte de crise de l'État providence, les innovations sociales, en tant que nouveaux compromis, se présentent comme une volonté de dépassement du modèle de développement fordiste et providentialiste issu de l'après-guerre, mais aussi de celui de l'espace laissé vacant par l'insuffisance de l'offre publique de services. Au cours des années 1960 et 1970, de nombreux rapports de recherche, enquêtes et commissions d'études, ont été unanimes, tant au Canada qu'au Québec, à identifier les personnes âgées comme une des populations les plus touchées par les problèmes de logement (Québec, 1965; Hellyer *et al.*, 1969³; CCDS, 1973). Au cours des années qui ont suivi et jusqu'au début des années 1980, plusieurs politiques et mesures touchant le logement social, l'hébergement et la sécurité du revenu des personnes âgées ont été instaurées (Charpentier, 2002; Vaillancourt, 1988). Au Québec, les premières politiques d'hébergement et de logement social visaient essentiellement les familles à faibles revenus et les personnes âgées plutôt autonomes. Tant pour le logement que pour l'hébergement des personnes âgées, la période des années 1960 et 1970 en est une d'institutionnalisation et, avec elle, de professionnalisation, voire de médicalisation des soins aux personnes âgées (Charpentier, 2002). Mais, à cette époque, les distinctions entre les concepts et définitions de logements sociaux pour aînés (HLM), foyers, centres d'hébergement, résidences ou centres d'accueil pour personnes âgées étaient encore ténues, voire floues. Plus tard, c'est-à-dire de 1982 à nos jours, on a ralenti le développement de ressources d'hébergement public pour les aînés en laissant une place considérable au développement des résidences privées, tout en soutenant une orientation en faveur du maintien à domicile (Vaillancourt et Jetté, 1997; Charpentier, 2002).

De 1965 à 1985, la grande majorité des projets d'OSBL et de coopératives d'habitation pour aînés ont été développés sous l'égide de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)⁴. L'âge d'or du développement des OSBL d'habitation et, dans une moindre mesure, des coopératives d'habitations pour aînés, se situe entre 1979 et 1985, avec la mise en œuvre du programme Article 56.1 (SCHL)⁵. Cette situation n'est pas fortuite, elle correspond à un certain essoufflement de la formule des HLM publics et des centres d'accueil, jugés trop onéreux par les gouvernements et uniformisants par les groupes populaires (Vaillancourt et Ducharme, 2000). Parallèlement, les politiques s'adressant aux aînés connaissent des transformations importantes puisque des « stratégies sont mises de l'avant pour faire fléchir le taux d'institutionnalisation des personnes âgées » (Charpentier, 2002, p. 19). Celles-ci « tablent sur une augmentation des services de maintien à domicile et sur le resserrement des critères d'admission à l'institution publique » (*ibid.*). Il s'en suit une privatisation sans précédent des ressources d'hébergement pour les aînés. De même, à partir de la moitié des

années 1980, les budgets consacrés au développement des logements sociaux et communautaires diminuent graduellement jusqu'à ce qu'en 1994 le gouvernement fédéral se retire complètement du financement du logement social. Le gouvernement du Québec reviendra avec ses propres programmes destinés exclusivement aux coopératives et OSBL à partir de 1995 (PARCO, AccèsLogis) et, plus tard, en 2001, on verra le gouvernement du Canada réapparaître timidement avec le programme de Logement abordable.

Les dimensions organisationnelles

Voyons maintenant les contours proprement dits du secteur des résidences communautaires en nous attardant au nombre de résidences et d'unités, à leur répartition sur le territoire, à leur mode de création, à leurs missions, aux programmes utilisés, aux services offerts, aux caractéristiques des résidents et aux conditions de travail des employés.

Le nombre de résidences et les missions

On estime à près de 20 000 le nombre d'unités de logement social pour aînés relevant de l'économie sociale. On compterait environ 18 500 unités sous forme d'OSBL d'habitation⁶ et 1 300 unités sous forme de coopératives d'habitation ou de coopératives de solidarité⁷. Celles-ci se regroupent au sein d'environ 600 réalisations⁸ sous forme d'OSBL d'habitation (530) et de coopératives (60). La grande majorité des ensembles compte moins de 50 unités. Parmi les OSBL d'habitation, on compte 101 ensembles de plus de 50 unités, dont 31 de plus de 100 unités.

L'une des caractéristiques importantes des habitations communautaires pour les aînés réside dans la multitude de missions que celles-ci se sont données. Issus d'initiatives de la société civile, les promoteurs locaux ont orienté leurs activités selon leurs contraintes et besoins propres, conférant à l'ensemble un portrait fort contrasté. Ainsi, certains organismes ont pour mission d'offrir plusieurs services en plus des logements tandis que d'autres s'en tiennent à une mission d'offre de logements sans services. Certains s'adressent aux personnes âgées en perte d'autonomie alors que d'autres ciblent uniquement des personnes âgées autonomes. Les données du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) montrent que la grande majorité des OSBL cible exclusivement des personnes âgées, mais que certains ensembles d'habitation combinent plusieurs groupes d'âge⁹. De même, certains OSBL ou coopératives d'habitation viennent répondre aux besoins d'une population ou d'un groupe particulier. On pense par exemple aux retraités de telle compagnie, comme la coopérative Les Retraités de l'Alcan (Estrie) ou l'OSBL Les pionniers du téléphone

(Arrondissement Verdun) ou encore le Chez nous des artistes (Rosemont) et la Villa Trois Étoiles (retraités d'Esso, Montréal-Est). À Montréal, plusieurs OSBL ont émergé sous l'impulsion d'associations de communautés culturelles (le Foyer Hongrois, le Foyer Catholique Chinois, la Villa Ukrainienne, les Résidences Caldwell ou le Foyer portugais Santa Cruz) ou encore d'un quartier donné (La Porte de l'amitié ou Les habitations à ciel ouvert; Bickerstaff, 2004; Ducharme et Vaillancourt, 2002). Les partenariats peuvent prendre la forme de participation à des tables de concertation locales ou régionales. Il semble que les organismes d'habitation communautaire parmi les plus dynamiques sont issus de l'initiative de centres communautaires pour aînés. Ceux-ci élaborent et ensuite parrainent des projets d'habitation. Ces centres communautaires (ACHIM, Maison des aînés de Villeray) s'engagent envers ces projets comme une extension de leur mission. Ils soutiennent financièrement et de façon significative les ensembles d'habitation.

Les conditions d'émergence et l'inscription dans les milieux locaux

Typiquement, on observe que les projets d'habitation mis en place avant le milieu des années 1980 étaient initiés par des leaders locaux, issus d'associations ou de caisses populaires alors que plusieurs projets mis en place dans le cadre des programmes développés par la SHQ après 1986 ont bénéficié du soutien des CLSC, souvent en partenariat avec d'autres acteurs locaux (Bickerstaff, 2004; Dagenais, 2004; Harris et Malavoy, 2005; Ducharme et Vaillancourt, 2002). On trouve des OSBL et des coopératives d'habitation destinés aux aînés dans toutes les régions du Québec. On compte évidemment des proportions importantes dans les régions de Québec, Montréal, Laval et la Montérégie. Par ailleurs, l'examen démontre que les habitations communautaires pour aînés ne sont pas qu'un phénomène urbain. On dénombre en effet plusieurs réalisations dans des milieux ruraux ou semi-ruraux.

Les programmes utilisés

Les OSBL et les coopératives d'habitation pour aînés se sont très majoritairement édifiés à l'aide de programmes fédéraux et provinciaux, souvent des programmes à frais partagés. Il pouvait s'agir de programmes de construction, de rénovation ou d'achat-rénovation. Ces programmes étaient souvent destinés à la fois aux coopératives et aux OSBL d'habitation. Actuellement, les seuls programmes de développement en vigueur sont AccèsLogis, amorcé en 1997, et Logement abordable Québec, amorcé en 2001. Comme le démontre le tableau 1, les OSBL d'habitation destinés aux aînés ont utilisé dans une large mesure les programmes Article 56. 1 (SCHL), AccèsLogis (SHQ), le Programme sans but lucratif privé (PSBLP-SHQ) et le programme Article 15.0 (SCHL)¹⁰. On

dispose de peu d'informations précises quant aux coopératives, mais l'examen sommaire de quelques projets laisse croire que les principaux programmes utilisés sont Article 56.1, PSBLP et AccèsLogis.

Tableau 1
Les principaux programmes utilisés par les OSBL d'habitation

Programmes	Nombre de réalisations	(%)
Article 56.1 (SCHL)	202	38,1
AccèsLogis (SHQ)	84	15,8
PSBLP (SCHL-SHQ)	80	15,0
Non identifié	57	10,7
Article 15.0 (SCHL)	53	10,0
LRA rural 56.1	20	3,7
PARCO (SHQ)	17	3,2
PIQ (SHQ)	12	2,2
LRA autochtone rural	4	0,7
LRA autochtone urbain	1	0,001
Milieu	1	0,001
Total	530	100%

Les caractéristiques des résidents et leur participation

Les OSBL et les coopératives d'habitation destinés aux personnes âgées sont habités à près de 75 % par des femmes (Renaud, 2000; Ducharme et Vaillancourt, 2002). La moyenne d'âge des résidents varie autour de 75 ans¹¹. Les revenus de ces résidents sont généralement faibles. On sait toutefois qu'une certaine proportion d'entre eux bénéficient de revenus plus élevés, notamment dans les ensembles édifiés à l'aide de la SCHL dont les critères d'admission ne reposent pas sur les revenus. On ne dispose pas d'informations précises sur l'état de santé et le degré de perte d'autonomie des résidents des résidences communautaires. Rappelons qu'une bonne proportion des résidences (au moins 25 %) cible, en vertu des programmes de la SHQ, des aînés en perte légère d'autonomie. Il faut également prendre acte du fait que les résidences communautaires pour aînés font face au vieillissement de leurs résidents. Plusieurs d'entre elles ont ouvert leurs portes il y a plus de vingt ans, en accueillant des personnes de 65 ans, celles-ci sont donc maintenant âgées de 85 ans, sans que les services aient pu suivre le rythme d'adaptation (Ducharme et Vaillancourt, 2002, p. 44; Charpentier, 2002). Néanmoins, la participation des locataires s'exerce au sein des conseils d'administration ou à l'intérieur des différents comités de locataires, comités de loisirs ou encore en accomplissant des tâches bénévolement.

Les services offerts

L'autre caractéristique des habitations communautaires pour aînés réside dans la multitude d'activités et de services offerts. On constate aussi des disparités dans le volume de ces services d'une résidence à l'autre. Ainsi, certains OSBL d'habitation pour aînés s'apparentent à de véritables petits CHSLD (infirmière, soins personnels, repas, transport, etc.). D'autres OSBL ou coopératives n'offrent aucun service, hormis la conciergerie et un minimum de surveillance. Entre ces deux pôles, une grande variété de combinaisons existe. Les services sont offerts directement par les OSBL et coopératives d'habitation ou indirectement, par l'intermédiaire d'ententes plus ou moins formalisées avec des organismes communautaires (loisirs, centre communautaires, popotes roulantes, aide domestique) et des CLSC. Ainsi, sur les quatre monographies de notre étude, deux OSBL d'habitation ont établi des partenariats avec le CLSC local, des organismes communautaires et, dans un cas, le centre de jour du CHSLD (Bickerstaff, 2004). Les deux autres OSBL ont peu de liens avec les organismes du milieu; ceux-ci (aide domestique, CLSC, popote roulante) y transigent directement avec les résidents.

Une enquête menée en 2003 par le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) révèle que 60 % des OSBL d'habitation offrent des services de conciergerie; 40 %, un service d'alimentation; 30 %, du soutien communautaire et 12 %, des services médicaux¹². À Montréal, les services les plus fréquemment offerts sont, dans l'ordre, la conciergerie, la gestion des conflits, l'accueil, la référence¹³, les loisirs, la surveillance et l'alimentation. Il est également possible d'obtenir d'autres services tels que l'aide domestique, les services médicaux, l'assistance personnelle, le gardiennage et les offices religieux (Ducharme et Vaillancourt, 2002, p. 48-54). Mais les habitations communautaires pour aînés ne sont pas que des distributeurs de services, elles sont aussi souvent des lieux d'animation, de vie communautaire et de participation, comme on a pu le voir dans la section précédente.

Le personnel et les conditions de travail

Les habitations communautaires pour aînés comptent généralement peu d'employés. La plupart des OSBL et coopératives d'habitation de moins de 50 unités (soit la majorité) n'engagent pas de personnel autre que des concierges ou des secrétaires-comptables à temps partiel. Les employés de ces organismes sont assujettis aux normes minimales du travail en vigueur au Québec; très peu sont syndiqués. Nos sources documentaires nous révèlent peu d'informations sur les conditions de travail de ces employés. On sait toutefois, grâce aux données recueillies sur le terrain, notamment nos quatre monographies ainsi que le portrait des OSBL d'habitation de Montréal, qu'il s'agit d'un secteur d'emploi peu structuré et où les conditions salariales sont généralement faibles¹⁴ (Dagenais, 2004; Bickerstaff, 2004; Ducharme et Vaillancourt, 2002).

Les dimensions institutionnelles

Nous allons à présent nous attarder aux rapports sociaux qui, une fois institutionnalisés, encadrent et façonnent le secteur à l'étude. Les dimensions institutionnelles renvoient aux règles et aux codes établis sous forme de compromis survenus entre acteurs sociaux (Jetté, 2002). Ici, nous nous sommes intéressés au fonctionnement des conseils d'administration, aux permis d'exploitation, aux normes de financement, d'aménagement et de sécurité des bâtiments, ainsi qu'aux règles de louage, aux droits des résidents, à l'organisation des services, etc.

De prime abord, les normes régissant les OSBL et les coopératives d'habitation destinés aux aînés se distinguent assez peu de celles s'appliquant aux résidences privées pour personnes âgées ou au secteur du logement locatif privé. Voici donc un domaine assez peu normé et peu sujet à la surveillance. Cependant, la grande majorité des habitations communautaires pour aînés s'étant appuyées sur des programmes gouvernementaux pour leur financement, celles-ci demeurent dès lors grandement tributaires des conventions découlant de ces programmes, « conférant à l'État une partie de leur pouvoir décisionnel » (Gaudreault et Bouchard, 2002, p. 4). Or, on compte plus d'une douzaine de programmes dont les normes et les modes de gestion sont extrêmement disparates. La régulation du secteur se partage entre les paliers fédéral, provincial et municipal. Les responsabilités du gouvernement fédéral ont surtout trait au financement, à travers les programmes de la SCHL. Les responsabilités du Québec touchent également au financement mais s'étendent aux droits de location (Code civil, Régie du logement), à la sécurité des bâtiments (Code du bâtiment, Régie du bâtiment) et aux modes de gouvernance (SHQ). Les municipalités, quant à elles, se voient déléguer plusieurs pouvoirs réglementaires découlant des lois et règlements provinciaux, notamment en matière d'aménagement, de zonage, de salubrité ou de prévention des incendies, par exemple.

Le permis d'opération et les conseils d'administration

À l'instar des résidences privées à but lucratif, les résidences communautaires ne requièrent aucun permis pour être en activité. Depuis 2002, toutefois, les résidences pour aînés sont tenues d'effectuer une déclaration aux Agences de développement des réseaux locaux de services de santé et de services sociaux (ADRLSSS)¹⁵. Par ailleurs, un nombre croissant de municipalités exige un permis pour tenir des résidences privées, qu'elles soient avec ou sans but lucratif. Les règles de composition des conseils d'administration prévoient que les OSBL recrutent leurs administrateurs au sein de la communauté, selon des règles établies par les organismes eux-mêmes. Toutefois, les OSBL d'habitation ayant été financés par les programmes développés au Québec depuis 1986, cela oblige les corporations à compter au moins un tiers de locataires parmi les membres

de leur conseil d'administration. Quant aux coopératives d'habitation, leur conseil d'administration est, en vertu de la Loi sur les coopératives, formé exclusivement de membres locataires.

Les clientèles cibles

Les résidences de type OSBL et coopératives sont libres de déterminer leurs missions de même que les populations qu'elles souhaitent accueillir. Là encore, les programmes sont déterminants dans l'identification des clientèles ciblées et des missions. Ainsi, les principaux programmes administrés par la SCHL avant 1986 comportaient peu de contraintes (Article 15.1, Article 56.1). À partir de 1986, les programmes mis en œuvre par Québec (PARCO, PSBLP, AccèsLogis, Logement abordable Québec) vont resserrer la cible. Les volets de ces programmes destinés aux aînés visent des personnes à *faibles revenus et présentant des pertes légères d'autonomie*¹⁶.

Les règles de financement

De façon typique, le financement des habitations communautaires est assuré conjointement par la contribution des locataires (les loyers), par des subventions directes ou indirectes de l'État (sous forme d'aide à la pierre et d'aide à la personne)¹⁷ et, parfois, par des contributions complémentaires des communautés (fondations, municipalités, etc.). Certains programmes combinent l'aide à la pierre et l'aide à la personne. C'est le cas des programmes PARCO, Accès-Logis, PSBLP et parfois Article 56.1. Les contributions des locataires sont également fonction des programmes. La majorité des OSBL et coopératives d'habitation réussit à assurer la viabilité financière des immeubles tout en offrant des loyers sous le prix du marché. D'autres résidences communautaires pour aînés voient, en vertu de leur programme de financement, une partie ou l'ensemble des loyers subventionnés.

Le financement des services aux résidants tient davantage, quant à lui, à la débrouillardise des dirigeants qu'à une reconnaissance ou une institutionnalisation sous forme de programme. Le plus souvent, le financement des services provient des résidants eux-mêmes. Les autres sources de financement sont des contributions (en argent ou en nature) d'organismes partenaires (ou parrains), d'activités d'autofinancement, d'activités bénévoles et, à de plus rares occasions, d'ententes de financement avec la SHQ ou avec le ministère de la Santé et des Services sociaux. Bien que les gouvernements n'accordent pas de financement pour les services de support dans les habitations communautaires pour aînés, les programmes québécois issus de la dernière génération imposent certaines contraintes ayant trait aux types de services à offrir et à la manière de le faire. Les programmes mis en place par la SCHL au cours des années 1970 et 1980 ne

prévoient ni contraintes ni incitatifs. En revanche, les programmes PSBLP-PAPA, AccèsLogis et Logement abordable Québec sont plus spécifiques. Par exemple, le programme AccèsLogis stipule que

[le programme] vise la réalisation de logements permanents avec services pour personnes âgées en perte d'autonomie. [...] Les organismes pourront s'associer à des représentants d'organismes locaux, communautaires ou institutionnels œuvrant auprès des aînés. Cette collaboration pourra s'exercer tant sur le plan de la conception du projet physique que sur le plan de la définition des services à offrir, de l'évaluation et de la sélection de la clientèle, du suivi de l'autonomie et de la fourniture même des services. Les services offerts devront être dosés afin de préserver les caractéristiques d'une vie adulte indépendante, soit la possibilité d'un libre choix, de maintenir son autonomie personnelle, son intimité et sa dignité. On évitera ainsi d'accroître indûment la dépendance des résidents et de contribuer à accélérer le processus de perte d'autonomie. L'organisme devra démontrer que les services s'autofinancent et respectent la capacité de payer de la clientèle (SHQ, 2003b).

Compte tenu du vieillissement et des besoins accrus des résidents, la reconnaissance du financement des services de soutien communautaire en logement social constitue l'un des principaux chevaux de bataille du nouveau Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH).

Les règles concernant les immeubles

Plus anciens, les projets développés dans le cadre de programmes de la SCHL (de 1968 à 1986) contenaient moins de spécifications quant à l'architecture et l'aménagement. Outre l'évolution des nombres du Code du bâtiment pour les résidences pour personnes âgées (s'appliquant à toutes les nouvelles résidences), l'intérêt à répondre plus spécifiquement aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie découle des programmes québécois mis en place à partir de 1986 (PSBLP-PAPA, PARCO, AccèsLogis volet personnes âgées, LAQ). Ces programmes prévoient des espaces communs, des cafétérias, ainsi que des spécifications sur l'accessibilité et la sécurité et le site. À titre d'exemple, le volet personnes âgées du programme AccèsLogis est probablement le plus achevé. Il stipule que :

Dans les projets du volet II, des logements complets, comprenant chambre à coucher et salon ainsi que cuisine et salle de bain complètes, sont considérés comme la réponse la plus adéquate et la plus flexible aux besoins de la population visée puisqu'ils favorisent le maintien de l'autonomie de la personne. L'emplacement sera à proximité des services et des principaux établissements commerciaux utilisés par les personnes âgées. Le bâtiment permettra l'accès

universel aux logements et aux espaces communs. Une attention particulière sera portée à la protection des incendies en prévoyant notamment des extincteurs automatiques à l'eau.

Les logements devront être réalisés en fonction des règles d'accessibilité universelle et adaptés aux pertes d'autonomie ou facilement adaptables. Le bâtiment devra comprendre des espaces communautaires adéquats et polyvalents afin d'offrir une gamme de services répondant aux besoins des résidents (SHQ, 2003b).

La santé, la sécurité et les droits des résidents

Outre les normes qui précèdent et l'obligation de déclaration aux Agences de développement... (ADRLSSSS), le gouvernement du Québec exerce un rôle somme toute mineur pour assurer la santé et la sécurité des résidents des habitations communautaires pour aînés. D'une manière générale au Québec, la sécurité et l'entretien des bâtiments existants sont régis par le Règlement sur la sécurité dans les édifices publics (issues de secours, prévention incendies, systèmes d'alarme, solidité des édifices, etc.). Il en va de même pour les normes relatives à la salubrité des logements, leur entretien et la prévention des incendies. Il importe ici de préciser que les résidences communautaires pour aînés constituent un domicile au sens de la politique de soutien à domicile. Conséquemment, les résidents en perte d'autonomie ont un droit d'accès aux services de soutien à domicile du CLSC de leur territoire. Or, dans les faits, ces services publics étant limités en raison du peu de ressources disponibles, plusieurs résidences communautaires développent elles-mêmes divers services de soutien et d'assistance pour permettre aux résidents en perte d'autonomie de demeurer dans leur logement. C'est le cas notamment du Domaine de la Présentation ou de la Maison Nouvel Élan, au Saguenay, qui emploient des préposés aux bénéficiaires, des infirmières et des infirmières auxiliaires pour offrir des soins infirmiers et d'assistance. Soulignons que, dans le but de protéger les personnes âgées vulnérables, la Loi sur la santé et des services sociaux, à travers les CSSS, prévoit un mécanisme de surveillance des résidents là où sont exercées, sans permis, des activités pour lesquelles un permis de CHSLD est exigé. Ce pouvoir d'inspection et même de relocalisation des personnes âgées en perte d'autonomie, dévolu aux autorités régionales (ADLSSSS), repose sur un système de plaintes et de signalement¹⁸. Or, dans un contexte de désinstitutionnalisation et de rareté des ressources publiques d'hébergement et de soutien à domicile, cette mesure se révèle paradoxale. Elle pose, en fait, d'importants problèmes d'application, comme l'a démontré Charpentier dans ses travaux récents (2002).

Les droits des résidents (ou locataires) sont assurés par les dispositions du Code civil s'appliquant à tous les locataires. Au Québec, il assure le droit au maintien dans les lieux. L'article 1974 du Code civil permet également à un loca-

taire aîné de résilier son bail s'il est admis de façon permanente dans un CHSLD ou dans un foyer d'hébergement. Les litiges entre les propriétaires (ici les organismes) et les locataires relèvent ultimement de la Régie du logement.

Les OSBL et coopératives d'habitation pour aînés ne font l'objet d'aucune réglementation spéciale, si ce n'est la possibilité, pour une municipalité, de prévoir des normes supplémentaires. Depuis quelques années, et particulièrement depuis la parution du plan d'action gouvernemental « Le Québec et ses aînés : engagés dans l'action » (Québec, MFE, 2001a), on observe une tendance à vouloir augmenter la régulation du secteur des résidences pour aînés. De ce plan découle notamment l'obligation de déclarer ses activités au registre régional des Agences régionales, celle de déclarer toute demande de permis de construction pour une résidence pour aînés ainsi que l'attribution d'un pouvoir de réglementation accru aux municipalités. Au moment d'écrire ces lignes, la commission de la santé de l'Assemblée nationale du Québec étudie un projet de loi (83) visant la certification des résidences pour aînés avec services. Ces changements sont en partie attribuables aux pressions des associations de personnes âgées, notamment la Fédération de l'âge d'or du Québec (FADOQ). La FADOQ, en partenariat avec d'autres acteurs du milieu, a mis de l'avant, en l'an 2000, le programme Rose d'Or. Rose d'Or est un programme volontaire d'appréciation pour les résidences pour aînés des secteurs communautaires aussi bien que privés à but lucratif. Le programme offre une grille d'appréciation en 62 questions portant sur la sécurité, l'aménagement et la conformité de l'immeuble, la qualité de vie, l'alimentation et les services offerts.

ANALYSE

Ce texte porte un premier regard sur les résidences communautaires destinées aux personnes âgées. L'examen des dimensions organisationnelles témoigne d'un secteur très diversifié au plan des missions, des clientèles ciblées, des services offerts et de leur mode d'organisation. L'examen des dimensions institutionnelles révèle un secteur peu réglementé à la base, mais fortement conditionné par les programmes de financement en logement social.

La contribution des habitations communautaires à l'amélioration des conditions de vie des personnes âgées doit être analysée dans le contexte où les tentatives de l'État québécois pour répondre aux besoins d'hébergement et de logement des personnes âgées en perte d'autonomie sont demeurées largement inachevées, tant sur les plans du financement, de la gestion et de la régulation. Rappelons que les modèles de centre d'accueil et d'hébergement et de logement publics mis de l'avant dans les années 1960 ont été abandonnés au début des années 1980, laissant graduellement la place au secteur privé marchand (Charpentier, 2002). C'est à partir de cette même période que les résidences communautaires, pour aînés, de statut juridique privé mais admissibles à

des programmes de financement public (les programmes), ont pris leur essor. C'est dans cet interstice historique que, timidement, il faut le rappeler, se sont élaborées les innovations sociales. Ces contributions visent principalement le financement mixte des résidences permettant l'accès à des loyers peu élevés, aux normes architecturales adaptées aux personnes âgées et prenant en compte leurs besoins en services. Les innovations tiennent également à l'ancrage local des projets, plus susceptibles de coller aux dynamiques et besoins particuliers des milieux, et, enfin, à la participation des locataires à la vie et à la gestion des résidences.

L'examen d'ensemble laisse voir à quel point le développement de ce secteur est intimement lié à l'évolution des différentes politiques publiques de logement social qui se sont succédé au cours des quarante dernières années. Au fil de ces quarante ans se dégagent clairement deux générations de programmes. La première vague, sous l'égide de la SCHL, qui va des années 1965 à 1985, a produit des ensembles plus importants, moins réglementés et plutôt destinés à des personnes âgées autonomes. La seconde vague de programmes, de 1986 à aujourd'hui, sous l'égide de la SHQ, a produit des ensembles plus normés et destinés aux aînés à faibles revenus et « en légère perte d'autonomie ».

L'accès à des loyers de qualité et à des prix modiques ou peu élevés représente sans doute le principal avantage des logements en OSBL ou en coopératives d'habitation. Le ciblage, par les programmes de la SHQ, des personnes âgées à faibles revenus en perte légère d'autonomie, se présente, au plan des politiques publiques, comme mesure alternative et préventive à l'institutionnalisation en CHSLD, lesquels sont destinés aux personnes en *lourde* perte d'autonomie. Si l'idée demeure intéressante, la pratique sur le terrain indique que l'offre déficitaire de places en CHSLD a pour effet d'exercer d'importantes pressions (sous forme de demandes) sur le secteur de l'habitation communautaire. La population vieillit, les résidents des logements communautaires aussi. Dans un contexte de rareté de services, les résidences communautaires voient vieillir leurs locataires sans toujours pouvoir offrir les services dont ils auraient besoin¹⁹. Plusieurs OSBL d'habitation sont alors tentés ou forcés d'exercer des missions s'apparentant davantage à l'hébergement avec soins que celles relevant strictement du logement (Ducharme et Vaillancourt, 2002; Charpentier, 2002, p. 70). Or, la Loi sur les services de santé et les services sociaux interdit aux organismes d'exercer une mission semblable à celles des établissements de santé reconnus par le ministère.

L'obligation, dans les programmes de la SHQ, d'avoir au moins un tiers des résidents qui siègent au conseil d'administration des OSBL d'habitation constitue une innovation intéressante. Cette pratique semble d'ailleurs répandue dans les OSBL, au-delà de la prescription des programmes. On doit cependant demeurer conscient des limites de ce type de participation formelle, qui ne demeure qu'un indicateur parmi d'autres de l'exercice de ses droits et de

la prise sur son milieu de vie. Certaines résidences que nous avons analysées ont mis sur pied des comités plus proches du quotidien des résidents pour stimuler leur implication et leur participation dans leur milieu de vie (comité cuisine, comité des fêtes, etc.). Compte tenu du profil des résidents, majoritairement des femmes âgées de plus de 75 ans, la mobilisation constitue un réel défi. Plusieurs femmes de cette génération ont principalement œuvré dans la sphère domestique et se sentent un peu déroutées d'avoir à exercer des fonctions décisionnelles au sein des OSBL ou des coopératives d'habitation.

Par ailleurs, le degré d'ancrage local et de dynamisme des OSBL et des coopératives d'habitation pour aînés semble, au-delà des programmes, variable. On trouve en effet des organismes peu « réseautés » et offrant peu de services tout comme on trouve des organismes dynamiques, fortement réseautés et offrant un cadre et une philosophie centrés sur la participation des résidents et la prestation de services. En ce sens, on pourrait, à l'aide des monographies et des données recueillies par le LAREPPS, poser l'hypothèse que les véritables innovations sociales sont à la jonction des dynamismes locaux et des nouvelles régulations des programmes.

Enfin, on peut s'étonner du peu de rayonnement de ce secteur d'activité jusqu'à maintenant, compte tenu de son importance relative. Cette discrétion du secteur tient, du moins en partie, à son institutionnalisation tardive sous forme de regroupements régionaux ou nationaux, du moins, en ce qui concerne les OSBL d'habitation. En effet, l'émergence et le développement des résidences communautaires pour aînés n'ont pas bénéficié de l'appui des associations nationales de défense des droits des aînés. Celles-ci émanent plutôt de la somme d'initiatives locales, souvent éparées. Hormis l'Association nationale des OSBL d'habitation pour personnes âgées (ANOHPA), dont la vie active s'est étendue de 1995 à 2000, il n'existe pas, à proprement parler, d'association regroupant exclusivement les résidences communautaires pour aînés (Ducharme, 2004). Ce n'est que récemment qu'ils ont pu se joindre au Réseau québécois des OSBL d'habitation, fondé en 2001. Quant aux coopératives d'habitation pour aînés, leur rattachement institutionnel s'exerce à travers les fédérations régionales et nationale de coopératives d'habitation. À défaut de telles appartenances, plusieurs résidences ont joint l'Association des résidences pour retraités du Québec (ARRQ), qui regroupe principalement des résidences privées à but lucratif. Signe des temps, cette association vient d'ailleurs de se fusionner avec l'Association des centres d'hébergement privés.

CONCLUSION

Bien qu'elles appartiennent à part entière au secteur de l'économie sociale, les habitations communautaires pour aînés empruntent à la fois aux principes de l'association (les principes de réciprocité, de don), à ceux de l'action publique (le principe de redistribution, d'intérêt général) et à ceux du marché (la correspondance des charges aux coûts d'opération; Gaudreault et Bouchard, 2002). Ainsi, pour leur financement, les OSBL et coopératives d'habitation pour aînés demeurent largement tributaires des conventions des programmes gouvernementaux d'habitation de la SCHL et de la SHQ, en somme, de l'action publique. Les modes de financement qui, au fil des ans, ont contribué à l'édification du parc, comportent des avantages certains, bien que variables d'un programme à l'autre. Les mélanges de prêts hypothécaires avantageux, garanties de prêts et les autres formes d'aide à la pierre, ajoutés aux contributions des locataires, forment un actif global de plusieurs centaines de millions de dollars en immobilier pour l'ensemble des organismes. Si ces modes de financement peuvent être intéressants au plan de la solvabilité, ils entraînent en revanche de la dépendance par rapport aux organismes subventionnaires. Or l'engagement des gouvernements est souvent tenu pour acquis et l'on oublie à quel point certaines conjonctures peuvent être fatales²⁰. Précisons que plusieurs ensembles d'habitation vont arriver, dans un proche avenir, au terme de leurs accords d'exploitation²¹, notamment ceux financés par la SCHL. Ces ensembles sont souvent les plus fragiles (ACHRU, 2002). Ils ont été mis sur pied il y a plus de trente ans, et l'entretien de certains de ces immeubles a pu être négligé. En outre, les administrateurs y sont peu encadrés et soutenus.

On peut donc conclure que, si les habitations communautaires présentent un grand potentiel d'innovation sociale, leur vitalité communautaire est laissée au dynamisme et à l'esprit « entrepreneurial » de dirigeants peu pourvus tant sur les plans financier qu'institutionnel. Il faut en effet ajouter que le secteur des OSBL-H n'a pu, jusqu'à il y a deux ans, compter sur le soutien institutionnel que fournissent les associations et les regroupements régionaux et nationaux. En ce sens, l'émergence et le développement des habitations communautaires (et plus particulièrement des OSBL-H) ne résultent pas d'une planification sociale d'ensemble. Il s'agit plutôt de la somme d'initiatives éclatées et peu concertées. Par conséquent, le secteur des habitations communautaires pour aînés demeure fragile au plan associatif, et les moyens en vue de soutenir la participation des locataires, la vie associative, les partenariats avec le milieu et les services gagneraient à être soutenus à travers une bonification du financement des programmes d'habitation.

Notes

- 1 Ce chiffre est tiré du Registre des résidences privées pour personnes âgées du MSSS en 2004.
- 2 Le projet des « passerelles » est rendu possible grâce à une subvention du Fonds québécois de recherche sur la société et la culture (FQRSC). Celui-ci s'appuie sur une douzaine de monographies de résidences pour aînés dans quatre régions du Québec et trois portraits sectoriels correspondant aux domaines privé, public et communautaire.
- 3 Chargé par le premier ministre Pierre E. Trudeau de diriger une commission de travail sur le logement et le développement urbain, le ministre des Transports, Paul Hellyer, dépose le rapport de sa commission le 27 janvier 1969.
- 4 Il s'agissait des programmes nommés Article 16, Article 15.1 et Article 56. 1, en référence à des articles de la Loi nationale sur l'habitation.
- 5 À Montréal, les ensembles financés par le programme Article 56. 1 de la SCHL représentent 40% des OSBL d'habitation pour aînés.
- 6 Ces chiffres proviennent d'une base de donnée gérée par le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH). Toutes les données de la base ne sont pas validées, d'où l'importance de considérer ces chiffres non pas comme des exactitudes mais comme des approximations.
- 7 Dans l'ensemble, le Québec compte environ 30 000 unités de logement sous forme d'OSBL et environ 23 000 unités sous forme de coopératives.
- 8 Les OSBL ou coopératives peuvent compter plusieurs réalisations (ou ensembles). Les OSBL et coopératives comptent le plus souvent une ou deux réalisations, mais certains peuvent en compter cinq ou six.
- 9 Les sources utilisées pour constituer la base de données du Réseau québécois des OSBL d'habitation proviennent de la SHQ, de la SCHL, des fédérations régionales du RQOH de même que de certains GRT.
- 10 Les autres programmes utilisés sont : LRA rural Article 56.1 (20), PARCO (17), le PIQ (12), LRA autochtone rural (4), et LRA autochtone urbain (1) ; 57 réalisations d'OSBL n'indiquent pas le programme utilisé.
- 11 À Montréal, 43% des résidents sont âgés entre 56 et 74 ans ; 53% sont âgés de plus de 75 ans.
- 12 Les résultats sont tirés d'un échantillon de 65 OSBL d'habitation (dont près du deux tiers est destiné aux aînés) dans différentes régions du Québec, à l'exception de Montréal.
- 13 C'est-à-dire la recherche et l'orientation vers d'autres services.
- 14 Ces informations sont aussi tirées d'un groupe de discussion auprès d'intervenants clés pour le Portrait des OSBL d'habitation sur l'île de Montréal (Ducharme et Vaillancourt, 2002).
- 15 Anciennement, les Régies régionales de la santé et des services sociaux.
- 16 La perte d'autonomie est définie par la Société d'habitation du Québec comme l'incapacité à accomplir certaines activités de la vie quotidienne dont l'entretien ménager, la préparation des repas, la lessive, ainsi que la difficulté à vivre dans un logement ou dans un bâtiment non adapté.
- 17 L'aide à la pierre fait référence au financement des immeubles ; l'aide à la personne fait référence aux subventions accordées aux personnes pour les loyers.
- 18 Article 437, 452 et 489 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux.
- 19 Les habitations communautaires pour aînés subissent, à cet égard, le même type de pression que les autres organismes et établissements de santé, puisqu'elles s'inscrivent dans le continuum des points de services et des milieux de vie substitués pour les aînés. L'offre de partenariat public-privé proposée par le gouvernement du Parti libéral, en septembre 2003, en témoigne. Cette offre du MSSS consiste à établir des partenariats entre des établissements publics de santé (CLSC-CHSLD) et des résidences privées pour aînés. Cette offre concerne spécifiquement le développement de services pour personnes âgées en lourde perte d'autonomie, ce qui va à l'encontre des missions des OSBL et des coopératives d'habitation. Dans sa réaction officielle à l'offre de partenariat du MSSS, le RQOH rappelle que le but des habitations communautaires pour aînés n'est pas de se substituer aux CHSLD et aux services à domicile pour les personnes âgées en lourde perte d'autonomie, mais bien de les compléter à l'intérieur du continuum résidentiel pour les aînés. Dès lors, l'enjeu pour l'avenir, repose sur l'établissement d'une véritable politique intersectorielle qui sache répondre aux droits des personnes âgées à un logement abordable et adapté, tout en ne sous-estimant pas les services qui leur permettent de conserver leurs logements.

- 20 Rappelons le cas en Ontario, où, au cours des années 1990, une partie du parc de logement social et communautaire a été carrément vendue au secteur privé.
- 21 Les accords d'exploitation (ou termes hypothécaires) sont de 35 ou 50 ans à la SCHL.

Bibliographie

- ASSOCIATION CANADIENNE D'HABITATION ET DE RÉNOVATION URBAINE – ACHRU (2002). *L'expiration des accords d'exploitation des programmes de logement social. Une table ronde*, Ottawa, 50 p.
- AUBRY, François (2005). *Les résidences privées à but lucratif pour personnes âgées au Québec : un portrait sectoriel*, Cahiers du LAREPPS, n° 05-12, Montréal, UQAM, LAREPPS, 116 pages.
- BÉLANGER, Paul R. et Benoît LÉVESQUE (1991). « La théorie de la régulation, du rapport salarial au rapport de consommation. Un point de vue sociologique », *Cahiers de recherche sociologique*, n° 17, 17-51.
- BICKERSTAFF C., Julie et Christian JETTÉ, dir. (2004). *La Porte de l'amitié. Monographie d'un OSBL d'habitation pour personnes âgées en légère perte d'autonomie*, Cahiers du LAREPPS, n° 04-02, Montréal, UQAM, LAREPPS.
- BOUCHARD, Marie (2001). *Le logement coopératif au Québec : entre continuité et innovation*, Cahier de recherche de l'ARUC en économie sociale, n° 01-2001, Montréal, UQAM, 30 p.
- BOYER, Robert (1995). « Aux origines de la théorie de la régulation », in R. BOYER et Y. SAILLARD (dir.), *Théorie de la régulation, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, p. 21-30.
- CHANTIER DE L'ÉCONOMIE SOCIALE (2003). <www.chantier.qc.ca>.
- CHARPENTIER, Michèle (2002). *Priver ou privatiser la vieillesse. Entre le domicile à tout prix et le placement à aucun prix*, Québec, Presses de l'Université du Québec, 205 p.
- CHARPENTIER, Michèle, Danielle MALTAIS et Julie BICKERSTAFF C. (2003). *Guide d'accompagnement et d'observation spécifique à l'étude des milieux de vie pour personnes âgées*, Cahiers du LAREPPS, n° 03-10, Montréal, UQAM, LAREPPS, 19 p.
- COLIN, Jean-Pierre (1996). *La Ligue ouvrière catholique canadienne, 1938-1954*, Montréal, Boréal, 253 p.
- COMEAU, Yvan (2000). *Guide de collecte et de catégorisation des données pour l'étude d'activités de l'économie sociale et solidaire*, Cahiers du CRISES, n° 9605, Montréal, UQAM, CRISES, 19 p.
- CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (2003). *Le toit virtuel des coopératives*, en ligne : <www.coop-habitation.org>.
- CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (2001). *Le logement pour personnes âgées : une nouvelle approche*, Rapport d'étape, Québec, 12 p.
- CONSEIL CANADIEN POUR LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL – CCDS (1973). *Plus qu'un gîte. Étude des logements financés par la LNH pour personnes âgées*, Ottawa.
- DAGENAIS, Hélène (sous la direction de Paul Morin) (2004). *Manoir Pierre A. Lanctôt. Monographie d'un organisme sans but lucratif d'habitation pour personnes âgées en légère perte d'autonomie*, Cahiers du LAREPPS, Montréal, UQAM, LAREPPS, 85 p.
- DANSEREAU, Francine, Francine BERNÈCHE, Jean DAMASSE, Pascale FESTOC, Jaël MONGEAU, Cécile PLEMION, Cécile et Anne-Marie CADIEUX (1998). *Statuts et modes d'accès au logement : expériences et solutions innovatrices au Canada depuis les années 1970*, Montréal, INRS Urbanisation, 144 p.

- DORVIL, Henri, Paul MORIN 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.
- DUCHARME, Marie-Noëlle (2004). *Le tiers secteur de l'économie sociale dans le domaine des habitations destinées aux personnes âgées*, Cahiers du LAREPPS, Montréal, UQAM, LAREPPS, 82 p.
- DUCHARME, Marie-Noëlle et Yves VAILLANCOURT (2003). *Portrait des OSBL en habitation au Québec et interventions auprès des personnes vulnérables*, Projet de devis préparé pour la Société d'habitation du Québec, Montréal, UQAM, LAREPPS, 20 p.
- DUCHARME, Marie-Noëlle et Yves VAILLANCOURT, avec la collaboration de François AUBRY (2002). *Portrait des OSBL d'habitation sur l'île de Montréal*, Montréal, LAREPPS-UQAM-FOHM, 80 p.
- FÉDÉRATION DE L'ÂGE D'OR DU QUÉBEC – FADOQ (2003). *Programme Rose d'Or. Qualité de vie et sécurité des résidences privées pour aînés*, Montréal, 3 p.
- FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE – FQHC (2000). *Rapport annuel 1999-2000*, Québec, 15 p.
- FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE – FQHC (1997). *Programme AccèsLogis. Guide de présentation des projets*, Québec, 40 p.
- FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN – FRAPRU (2002). *Pour en finir avec la crise du logement. Mémoire présenté à la Commission parlementaire sur l'aménagement du territoire*, Québec, <www.frapru.ca>.
- GAUDREAU, Allan (2002). *Le financement du logement communautaire: évolution et perspectives*. Dans le cadre du symposium sur le financement du logement communautaire, Montréal, UQAM, ARUC-ES, 53 p.
- GAUDREAU, Allan et Marie BOUCHARD (2002). *Le financement du logement communautaire: évolution et perspectives*, Montréal, UQAM, ARUC-ES, 53 p.
- GIRARD, Chantal, Esther LÉTOURNEAU et Normand THIBAUT (2004). « La composition par âge de la population du Québec d'ici 2051 », *Données sociodémographiques en bref*, vol. 8, n° 2.
- GOYER, Pierre (2001). *Les OSBL d'habitation. Éléments préliminaires d'un portrait du parc de logements sans but lucratif du Québec*, Produit conjointement par la FOHM et Pierre Goyer pour la SHQ, Montréal, 40 p.
- GRENIER, Stéphane (sous la direction de Yves VAILLANCOURT) (2002). *Logement ou hébergement? L'évolution des milieux de vie substitués pour personnes âgées*, Montréal, UQAM, LAREPPS, UQAM, 43 p.
- HARRIS, Josée et Marie MALAVOY (2005). *Les Jardins de l'Est. Monographie d'un OSBL d'habitation pour personnes âgées*, Cahiers du LAREPPS, Montréal, n° 05-05, UQAM, LAREPPS.
- HELLYER, Paul et al. (1969). *Rapport de la Commission d'étude sur le logement et l'aménagement urbain*, Ottawa, Imprimerie de la Reine, 96 p.
- JETTÉ, Christian (2002). *Quelques repères théoriques et méthodologiques pour la réalisation de monographies d'OBNL d'habitation pour personnes âgées*, Montréal, UQAM, LAREPPS, non publié, 7 p.
- LÉVESQUE, Benoît et Yves VAILLANCOURT (1998). *Les services de proximité au Québec: de l'expérimentation à l'institutionnalisation*, Montréal, UQAM, CRISES et cahiers du CRISES.

- MALTAIS, Danielle, avec la collaboration de Josée Savard et Suzie Robichaud (2005). *Le Domaine de la Présentation. Une résidence sans but lucratif au Saguenay–Lac-St-Jean*, Montréal, LAREPPS-UQAM, 68 p.
- MALTAIS, Danielle (1992). *Les habitations pour personnes âgées en perte d'autonomie*, Compte rendu du colloque, Montréal, Société d'habitation du Québec, 93 p.
- MATHIEU, Réjean, Vincent VAN SCHENDEL, Diane-Gabrielle TREMBLAY, Christian JETTÉ, Lucie DUMAIS et Pierre-Yves CRÉMIEUX (2001). *L'impact socioéconomique des organismes communautaires et du secteur de l'économie sociale dans quatre arrondissements de la Ville de Montréal*, Montréal, UQAM, LAREPPS et TELUQ, 144 p.
- MORIN, Richard, Francine DANSEREAU et Diane NADEAU (1990). *L'habitation sociale : Synthèse de la littérature*, Montréal, INRS-Urbanisation, 109 p.
- MORRIS & MACKENZIE INC. (2004). *Proposition de programme d'achat d'assurance*, Montréal, non publié, 52 p.
- OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL – OMHM (1997). *L'action communautaire dans les HLM de Montréal*, Montréal, 112 p.
- QUÉBEC (2003). «Loi sur les services de santé et les services sociaux», in *Lois refondues du Québec*, chapitre S-4.2, Québec, Éditeur officiel du Québec.
- QUÉBEC (2002). *Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec*, Québec, Éditeur officiel du Québec.
- QUÉBEC (1991). Code civil du Québec, Québec, Éditeur officiel du Québec, chapitre 64.
- QUÉBEC, COMITÉ INTERMINISTÉRIEL D'ÉTUDE SUR L'HABITATION (1965). *Rapport Marier*, Québec, 25 p.
- QUÉBEC, GROUPE DE TRAVAIL SUR L'HABITATION (1976). *Habiter au Québec. rapport*, Québec, 151 p. (Rapport Legault).
- QUÉBEC, MINISTÈRE DE LA FAMILLE ET DE L'ENFANCE (2001a). *Le Québec et ses aînés : engagés dans l'action. Engagement et perspectives 2001-2004*, Québec, 35 p.
- QUÉBEC, MINISTÈRE DE LA FAMILLE ET DE L'ENFANCE (2001b). *Le Québec et ses aînés : engagés dans l'action, Liste des actions sectorielles*, Québec, 17 p.
- QUÉBEC, MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX (2003). *Chez soi : le premier choix. La politique de soutien à domicile*, Québec, 43 p.
- QUÉBEC, MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX (1998). *Plan d'action pour la transformation des services en santé mentale*, Québec, 45 p.
- QUÉBEC, MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX (1992). *La politique de la santé et du bien-être*, Québec, 192 p.
- QUÉBEC, MINISTÈRE DE L'HABITATION ET LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR (1984). *Se loger au Québec : une analyse de la réalité, un appel à l'imagination*, Québec, 200 p.
- QUÉBEC, MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX (2003). *Pour un nouveau partenariat au service des aînés : projets novateurs*, Direction générale des services à la population, Québec, 9 p.
- QUÉBEC, MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE LA MÉTROPOLE (2002). *Muni-Express*, Bulletin d'information du ministère des Affaires municipales et de la Métropole, 2 p.
- QUÉBEC, MINISTÈRE DES FINANCES (2001). *Agir. Investissements dans l'habitation : près de 500 millions de dollars*, Québec, 10 p.

- RENAUD, François (2000). « Les coopératives d'habitation locative : l'expérience québécoise », in Richard VERCAUTEREN (dir.), *Expériences et analyses pluridisciplinaires internationales*, Paris, Erès, 442 p.
- RENAUD, François (1989). *L'impact du vieillissement de la population : les personnes âgées et leurs besoins résidentiels*, Québec, Société d'habitation du Québec, 46 p.
- RENÉ, Jean-François et Lise GERVAIS (2001). « Les enjeux du partenariat aujourd'hui », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 14, n° 1, p. 20-21.
- 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 p.
- RICHARD, Lucie (1998). *Étude portant sur les organismes sans but lucratif en habitation de Québec-Chaudière-Appalaches*, Québec, Fédération régionale des OSBL en habitation de Québec-Chaudière-Appalaches, 24 p.
- 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 socioéconomique, n° 55-7.
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (1989). *Entente Canada-Québec sur l'habitation sociale. Programme de logement sans but lucratif privé. Appel de proposition programmation 1989*, Québec, Société d'habitation du Québec.
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (1983). *Le programme de logement sans but lucratif du secteur privé Société canadienne d'hypothèques et de logement*, Ottawa.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2003a). *Rapport annuel de gestion 2002*, Québec, 79 p.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2003b). *Programme AccèsLogis, Présentation générale*, Québec.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2001). *L'habitat au Québec, 1996-2001*, Québec, 78 p.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (1997). *L'action gouvernementale en habitation. Orientations et plan d'action*, Québec, 37 p.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (1992). *La Société d'habitation du Québec : une histoire en trois mouvements*, Québec, 49 p.
- 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 p.
- ST-LAURENT, Armand (1998). *Étude portant sur les organismes sans but lucratif (OSBL) en habitation de Québec-Chaudière-Appalaches*, Québec, Fédération régionale des OSBL en habitation de Québec-Chaudière-Appalaches, 24 p.
- VAILLAN COURT, Yves (1988). *Le développement des politiques sociales au Québec : 1940-1960*, Montréal, Presses de l'Université de Montréal.
- VAILLAN COURT, Yves et Michèle CHARPENTIER (2002). *Résumé du devis sur les « Les passerelles entre l'État, le marché et l'économie sociale dans les services de logement social et d'hébergement pour les personnes âgées en perte d'autonomie »*, non publié, Montréal, UQAM, 2 p.

- 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 p.
- 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 p.
- VAILLANCOURT, Yves et Louise TREMBLAY (dir.) (2001). *L'Économie sociale dans le domaine de la santé et du bien-être au Canada : une perspective interprovinciale*, Montréal, UQAM, LAREPPS, 183 p.
- VIANNAY, Patricia et François RENAUD (2000). *Les aînés et le logement : un profil quantitatif de la situation résidentielle des aînés du Québec*, Québec, Société d'habitation du Québec, 90 p.
- VILLE DE MONTRÉAL (2001). *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*, <www.ville.montreal.qc.ca>.