

Rapport de recherche

PROGRAMME ACTIONS CONCERTÉES

Logement social et ses effets

Chercheur.e principal.e

Janie Houle, Université du Québec à Montréal

Cochercheur.e.s universitaires

Caroline Adam, Cégep du Vieux Montréal

Hélène Bélanger, Université du Québec à Montréal

Louise Potvin, Université de Montréal

Emmanuelle Bédard, Université du Québec à Rimouski

Paul Morin, Université de Sherbrooke

Jean-Marc Fontan, Université du Québec à Montréal

Établissement gestionnaire de la subvention

Université du Québec à Montréal

Numéro du projet de recherche

2020-OEXR-281962

Titre de l'Action concertée

Programme de recherche sur la pauvreté et exclusion sociale - Phase 4

Partenaire(s) de l'Action concertée

Le ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur (MEES), le ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion (MIDI), le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS), le ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale (MTESS), la Société d'habitation du Québec (SHQ), le Secrétariat aux aînés (SA-MSSS) et le Fonds de recherche du Québec – Société et culture (FRQSC)



Logement social et ses effets

Rapport final à l'intention du Fonds de recherche du Québec

Septembre 2023

Chercheur.e.s universitaires

Janie Houle, Département de psychologie, Université du Québec à Montréal
Caroline Adam, Travail social, Cégep du Vieux Montréal
Hélène Bélanger, Études urbaines, Université du Québec à Montréal
Emmanuelle Bédard, Sciences de la santé, Université du Québec à Rimouski
Jean-Marc Fontan, Sociologie, Université du Québec à Montréal
Paul Morin, Travail social, Université de Sherbrooke
Louise Potvin, Santé publique, Université de Montréal

Coordination

Élianne Carrier, Département de psychologie, Université du Québec à Montréal

Locataires chercheur.e.s

Paul Duguay, PSL marché privé, Québec
Tatiana Goi, COOP, Montréal
Julie Lefebvre, PSL marché privé, Sorel
Sean MacKenzie, HLM, Montréal
Roxanne Mongeau, HLM, Lévis
André Ouellet, PSL marché privé, Gaspé
Meaghan Scott, COOP, Montréal

Membres du comité avisur

Robert Pilon, Fédération des locataires en HLM du Québec (FLHLMQ)
Marie-José Corriveau, Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
Jacques Laliberté, Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)
Jacques Beaudoin, Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)
André Castonguay, Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)
Jean-Pierre Racette, Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal (SHAPEM)
Rouzier Métellus, Office municipal d'habitation de Montréal
François Roberge, Office municipal d'habitation de Lévis
Daniel Guillemette, Office municipal d'habitation des plaines et monts de Bellechasse
Katia Bouchard, Office municipal d'habitation de la plaine de Bellechasse
Lyne Juneau, Office municipal d'habitation du Grand Portneuf
René Robert, Confédération québécoise des coopératives d'habitation
Collin Mayrand, Fédération de l'habitation coopérative du Québec
Benoit Côté, Organisme PECH - Programme d'encadrement clinique et d'hébergement

Citation suggérée :

Houle, J., Adam C., Carrier, E., Bélanger, H., Morin, P., Potvin, L., Bédard, E., Fontan, J.-M., Duguay, P., Scott, M., MacKenzie, S., Lefebvre, J., Mongeau, R., Ouellet, A., Goi, T. (2023). *Logement social et ses effets : Rapport final de recherche*. Montréal, Chaire de recherche sur la réduction des inégalités sociales de santé. (Université du Québec à Montréal), 33 pages. ISBN : 978-2-924971-08-6.

Remerciements

Les auteur.trice.s de ce rapport souhaitent remercier pour leur soutien financier les partenaires de l'Action concertée sur la pauvreté et l'exclusion sociale – Phase 4, dont le ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur (MEES), le ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion (MIDI), le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS), le ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale (MTESS), la Société d'habitation du Québec (SHQ), le Secrétariat aux aînés (SA-MSSS) et le Fonds de recherche du Québec – Société et culture. Nous remercions les membres du comité aviseur pour leurs précieux conseils et leur soutien tout au long du projet.

Nous remercions l'excellent travail de Madame Élisabeth Arsenault qui a participé aux entrevues et à l'analyse des récits de vie. Nous remercions aussi le travail remarquable de Clémence Ligez et de Salomé Lemieux ainsi que l'ensemble des auxiliaires de recherche qui ont participé à différentes étapes du projet: Gabrielle Jobin, Jacob Castonguay, Ève Samson, Augustin Lefebvre, MariClara Lussier-Fournier et Dahlia Eldaly. Nous remercions également Monsieur Benoit Martel pour la révision linguistique du rapport et le suivi des compensations aux participant.es. Enfin, nous remercions chaleureusement tou.te.s les participant.e.s à l'étude pour leur temps et leur intérêt envers cette recherche.

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE A - CONTEXTE DE LA RECHERCHE	5
1. Problématique	5
2. But et questions de recherche.....	6
PARTIE B - MÉTHODOLOGIE.....	6
Volet 1. Théorisation initiale des tenures.....	7
Volet 2. Étude qualitative transversale par entretiens individuels de type « récit de vie »	7
Volet 3 : Étude par groupes de discussion	8
PARTIE C - PRINCIPAUX RÉSULTATS	9
1) Profil de vulnérabilité lors de l'arrivée en logement social	9
2) Effet général du logement social	11
3) Mécanismes de production des effets	12
4) Zones d'impact positif et négatif	13
5) Rôle du logement social dans le parcours de vie	14
6) Comparaison selon le type de tenure	15
A) HLM	15
B) PSL sur le marché privé.....	16
C) Coopérative d'habitation.....	16
D) OSBL d'habitation.....	20
7) Différences de genre	21
8) Recommandations issues des groupes de discussion.....	22
PARTIE D - DISCUSSION	24
Effet général du logement social.....	24
Différences selon les tenures.....	26
Recommandations.....	27
Forces et limites de l'étude	27
CONCLUSION.....	28
BIBLIOGRAPHIE.....	29
ANNEXE I - EXEMPLES DE CAS DE FIGURE	31

PARTIE A - CONTEXTE DE LA RECHERCHE

1. Problématique

Le logement étant l'un des principaux déterminants de la santé^{1,2}, le Québec s'est doté, avec le temps, de programmes de logement social et de logement à loyer modique variés permettant notamment à des ménages en situation de défavorisation socioéconomique de limiter le coût de leur loyer à 25 % de leur revenu³⁻⁵. Dans le Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire⁶, il est précisé que « *le logement social comprend les logements sociaux publics et les logements sociaux communautaires, deux types de logements qui sont généralement présentés comme "le logement social et communautaire". Les logements sociaux publics sont gérés par les offices d'habitation, tandis que la gestion des logements sociaux communautaires est assurée par les organismes sans but lucratif (OSBL), les coopératives d'habitation et les offices d'habitation (OH). [...] Ce type de logement correspond à une formule de propriété poursuivant une finalité sociale plutôt qu'une finalité de profit.* » (p. 6). Tous les ménages vivant dans des logements sociaux n'ont pas un loyer fixé à 25 % de leur revenu (sauf en HLM et dans certains OSBL), mais bénéficient tout de même d'un logement dont le prix est inférieur à celui du marché. Les ménages qui bénéficient d'un loyer modique se retrouvent dans trois tenures principales : 68 633 ménages vivent en HLM, 19 416 vivent dans un logement géré par un OSBL et 7 379 vivent en COOP. Il est également possible pour certains ménages habitant dans un logement sur le marché locatif privé de bénéficier d'un supplément au loyer leur permettant de ne pas consacrer plus de 25 % de leur revenu au loyer. Environ 12 145 ménages bénéficient de ce Programme de supplément au loyer (PSL) sur le marché privé.

Une étude comparative de l'expérience des locataires de logement à loyer modique, selon les tenures, n'a jamais été effectuée. Pourtant, l'environnement bâti, la réalité sociale et les services offerts aux personnes qui bénéficient de ces logements varient de manière importante, ce qui devrait se traduire par des effets différents. Une recension de la littérature scientifique sur les retombées du logement social, menée en 2016 à l'initiative de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), conclut qu'il est nécessaire de mieux comprendre les contextes variés des différents programmes afin d'en saisir les effets sur les locataires et que la réalité des personnes en situation de pauvreté vivant dans des HLM publics a été beaucoup plus étudiée que celle des personnes résidant dans des OSBL, des COOP ou habitant des logements dans le marché locatif privé tout en bénéficiant d'un supplément au loyer⁷.

Bien que les programmes de logement social et de logement à loyer modique se présentent comme des politiques visant à contrer la pauvreté et l'exclusion sociale, les mécanismes par lesquels ils sont susceptibles de produire ces effets restent largement méconnus⁷. Dans ce contexte, le but général de l'étude est de mieux comprendre les effets du logement social et du logement à loyer modique et les mécanismes de production de ces effets, en tenant compte de l'influence du contexte et des caractéristiques des personnes. Nous nous intéresserons aux effets sur les parcours de vie des locataires ainsi que sur leurs capacités⁸⁻¹⁰. Selon l'approche des capacités, la capacité réelle des personnes à poser les actions et à faire les activités qu'elles ont envie de faire et qu'elles valorisent (les capacités) est plus importante que ce qu'elles font et sont dans la réalité. Parmi les capacités essentielles au bien-être, on retrouve : 1) l'intégrité physique, incluant la liberté de mouvement et le sentiment de sécurité; 2) l'affiliation, incluant l'entretien de relations positives avec les autres et le fait d'être respecté; 3) l'engagement, incluant la capacité à aspirer, à avoir des projets personnels et à s'engager dans des rôles sociaux valorisés; 4) la santé, incluant l'adoption de pratiques promotrices de santé; 5) le contrôle sur son environnement, incluant la participation aux décisions, la liberté d'association

et le droit à la propriété; et 6) le jeu, incluant le fait d'avoir des loisirs, des activités culturelles. Selon le modèle de Frohlich et Abel¹¹, les capacités sont produites par l'interaction entre les capitaux détenus par les individus et les ressources accessibles dans l'environnement. Il existe trois formes de capitaux dont on peut soutenir le développement si l'on souhaite réduire les inégalités sociales de santé : 1) économique, sous forme d'argent ou de possessions matérielles; 2) social, les ressources découlant d'un réseau durable de connaissances mutuelles et de l'appartenance à un groupe; 3) culturel, les connaissances et les habiletés (forme incorporée), les livres et les outils (forme objectivée), les diplômes et les certificats (forme institutionnalisée).

Selon ces modèles théoriques, les programmes de logement social et de logement à loyer modique devraient, en donnant accès à un logement dans un contexte particulier (HLM, OSBL, COOP ou PSL sur le marché privé), accroître différemment les capacités des locataires, en augmentant leurs capitaux et en facilitant l'accès à un éventail d'autres ressources dans leur communauté. Les programmes de logement social et de logement à loyer modique sont des interventions complexes, c'est-à-dire qu'ils sont constitués d'acteurs, de pratiques et de ressources mobilisés dans la poursuite d'objectifs qui leur sont propres et qui concernent un large groupe d'individus en interaction, une population¹²⁻¹³. Ce sont des systèmes d'action qui opèrent en contexte de vie réelle¹⁴. De ce fait, leur mise en œuvre consiste à les lier aux systèmes sociaux en contexte, de sorte qu'ils deviennent des sous-systèmes de ces systèmes plus larges qu'ils contribuent à transformer¹⁵⁻¹⁶. Dans cette perspective systémique, les impacts des interventions populationnelles sont conçus comme résultant des interactions entre, d'une part, les événements créés par les actions réalisées dans le contexte de ces programmes, et d'autre part, les conditions contextuelles qui façonnent ces événements et qui sont elles-mêmes transformées dans ce processus¹⁷. Les programmes, leur contexte et leur impact co-évoluent dans le temps et se transforment mutuellement.

2. But et questions de recherche

Le but principal de cette recherche est de comparer quatre types de logements à loyer modique subventionnés à 25 % du revenu des ménages (HLM, OSBL COOP, PSL sur le marché privé) sur le plan des contextes, des mécanismes d'action et des effets sur les parcours de vie et les capacités des locataires.

Plus spécifiquement, la recherche vise à répondre aux questions suivantes :

- 1) Comment, pour qui et dans quels contextes, le logement social et le logement à loyer modique aide-t-il les personnes à s'engager dans un parcours de vie qu'elles valorisent et à laquelle elles aspirent (capacités)?
- 2) Comment l'expérience du logement à loyer modique varie-t-il en fonction du genre des locataires?
- 3) Quelles sont les actions à privilégier pour améliorer la capacité des programmes de logement social et de logement à loyer modique à produire les effets désirés?

PARTIE B - MÉTHODOLOGIE

Le projet a comporté trois volets qui ont été réalisés de manière séquentielle : 1) modélisation initiale des tenures; 2) étude qualitative transversale par entretiens individuels de type « récit de vie »; et 3) étude par groupes de discussion.

Volet 1. Modélisation initiale des tenures

Le premier volet du projet a consisté à générer une modélisation initiale des mécanismes de production des effets pour chacun des quatre types de logements à loyer modique (HLM, OSBL, COOP et PSL sur marché privé). Pour y arriver, nous avons mobilisé : 1) la documentation spécifique disponible sur les programmes; 2) les expertises multidisciplinaires (psychologie, sociologie, travail social, santé publique, urbanisme) des chercheurs universitaires qui composent l'équipe de recherche (incluant les connaissances issues de leurs études antérieures et de la littérature internationale); 3) les savoirs expérientiels des locataires chercheur.e.s, c'est-à-dire des personnes qui ont une expérience vécue de la réalité à l'étude et qui participent à toutes les étapes importantes de la recherche (choix méthodologiques, analyses, interprétation et diffusion des résultats) ; et 4) les savoirs professionnels des membres du comité aviseur. Nous avons modélisé des relations possibles entre les différentes composantes des programmes de logement social et leurs effets potentiels sur les parcours de vie, les capitaux et les ressources des locataires. Ces modèles initiaux ont par la suite été enrichis par les résultats obtenus dans le cadre des entretiens individuels et des groupes de discussion. Des modèles finaux ont été produits (voir section 6 des résultats).

Volet 2. Étude qualitative transversale par entretiens individuels de type « récit de vie »

Afin de bonifier les modèles et d'approfondir notre compréhension des effets des différents programmes à loyer modique, nous avons procédé à des entretiens individuels de type « récit de vie »¹⁸⁻¹⁹ avec des locataires. L'entretien de type récit de vie est plus ou moins dirigé et invite une personne à raconter l'ensemble ou une partie de son parcours. L'entretien met l'accent sur les événements marquants, les décisions prises, les actions posées, les conséquences de ces actions et les relations avec les autres.

Le récit de vie permet d'identifier les facteurs pouvant freiner, renverser ou encore accélérer la vulnérabilisation des individus, tout en observant leur action à travers ce processus²⁰. Cette approche est également compatible avec la volonté d'intégrer des savoirs profanes dans l'étude sur la production des inégalités de santé²¹. Cette forme de connaissance expérientielle a le potentiel de fournir des indications précieuses sur la relation dynamique entre l'action de l'individu et les structures sociales²¹⁻²³.

Échantillon : Pour des raisons de faisabilité, nous nous sommes concentrés sur la réalité des familles et des personnes seules, en excluant les personnes ayant accédé à un logement à loyer modique après l'âge de 60 ans. Afin de tenir compte des variations dans les contextes, nous avons mené la collecte de données dans trois milieux : petites municipalités éloignées des grands centres urbains (MRC de Bellechasse et de Portneuf), municipalité de moyenne taille (Lévis), grande métropole (Montréal). Les critères d'inclusion étaient : 1) avoir obtenu son logement avant l'âge de 60 ans; 2) être capable de s'exprimer en français ou en anglais; 3) vivre dans un logement à loyer modique dont le coût du loyer est fixé à 25 % du revenu, soit dans un HLM, un OSBL, une COOP ou un logement du marché locatif privé; 4) résider dans l'une des régions suivantes : MRC de Bellechasse ou de Portneuf, à Lévis ou à Montréal. Une compensation de 30 \$ a été offerte à chaque participant.e.

Des stratégies variées de recrutement ont été utilisées, telles que l'utilisation d'affiches dans les immeubles, les réseaux sociaux, le référencement par des intervenant.e.s, et des envois postaux ciblés ou des appels téléphoniques personnalisés aux locataires qui ont un PSL sur le marché privé. Au total, 60 locataires ont été recrutés (voir tableau 1), soit 15 par types de tenure (HLM, OSBL, COOP, PSL sur le marché privé). Les deux tiers (68 % ; n = 41) de l'échantillon a été recruté à Montréal et l'âge moyen est de 48 ans (minimum = 18 ; maximum = 70).

Tableau 1. Caractéristiques que l'échantillon

Caractéristiques	HLM (n=15)	PSL marché privé (n=15)	COOP (n=15)	OSBL (n=15)	Total (N=60)
Région géographique					
Montréal	8 (53,3%)	9 (60,0%)	11 (73,3%)	13 (86,7%)	41 (68,3%)
Lévis	2 (13,3%)	6 (40,0%)	4 (26,7%)	2 (13,3%)	14 (23,3%)
Portneuf/Bellechasse	5 (33,3%)	0	0	0	5 (8,3%)
Genre					
Femme	7 (47,7%)	9 (60,0%)	10 (66,7%)	9 (60,0%)	35 (58,3%)
Homme	8 (53,3%)	6 (40,0%)	5 (33,3%)	6 (40,0%)	25 (41,7%)
Âge (moyen)					
Total	52 ans	47 ans	50 ans	44 ans	48 ans
Femmes	48 ans	47 ans	51 ans	38 ans	46 ans
Hommes	55 ans	48 ans	48 ans	50 ans	50 ans
Type ménage					
Seule	9 (60%)	4 (26,7%)	8 (53,3%)	11 (73,3%)	32 (53,3%)
Seule avec enfant.s	6 (40%)	8 (53,3%)	5 (33,3%)	4 (26,7%)	23 (38,3%)
En couple	0	0	1 (6,7%)	0	1 (1,7%)
En couple avec enfant.s	0	3 (20,0%)	1 (6,7%)	0	4 (6,7%)
Nombre d'années dans le logement actuel (moyenne)	5 ans	7,5 ans	6 ans	3 ans	5,5 ans

Collecte des données : Les entretiens de type « récit de vie »¹⁹ ont été menés de juin à novembre 2021. En raison de la pandémie du COVID-19, les entretiens ont eu lieu en personne à l'extérieur (généralement dans un parc) ou à distance par visioconférence. Trois intervieweuses préalablement formées par C Adam²³⁻²⁴ ont mené les entretiens. Ceux-ci ont été enregistrés sur bande audionumérique et retranscrits intégralement. La durée moyenne des entrevues est de 1h19.

Analyse des données : La méthode d'analyse utilisée s'articule autour de la « déconstruction » et la « reconstruction » des récits en épisodes. La déconstruction consiste à défaire la structure initiale des récits tels qu'ils ont été livrés. En effet, le récit de vie issu d'un entretien ne produit évidemment pas des histoires linéaires et chronologiques¹⁹. Pour saisir l'enchaînement du cours de l'action et de son contexte dans le récit d'une participante, il est nécessaire d'en extraire les segments pertinents (épisodes) afin de procéder à une reconstruction subséquente. Celle-ci comporte la mise en ordre chronologique des épisodes afin de créer un nouveau matériau synthétique qui assemble les données significatives pour cette recherche. Cette méthode permet une analyse fine du parcours, des éléments qui l'ont influencé et de l'action des individus au travers de celle-ci (agentivité), produisant ainsi les configurations « contexte-mécanisme-résultat » qui composent la théorie de l'intervention.

Volet 3 : Étude par groupes de discussion

Les groupes de discussion visaient à valider les constats préliminaires de l'étude auprès d'acteurs du milieu et de locataires recrutés partout dans la province, et de faire ressortir des priorités d'actions.

Participant.e.s : Les groupes de discussion étaient constitués de deux catégories de participant.e.s : 1) intervenant.e.s/gestionnaires (n = 44) ; et 2) locataires (n = 36). Afin d'obtenir un échantillon diversifié et de taille suffisante, les participant.e.s pouvaient venir de toutes les régions du Québec. Dans l'échantillon final, les régions suivantes sont représentées : Abitibi, Chaudière-Appalaches, Estrie, Montérégie, Lanaudière, Outaouais, Montréal, Laval et Québec. Le seul critère de sélection pour les intervenant.e.s/gestionnaires était d'œuvrer dans

le milieu du logement social (incluant des organismes communautaires et des groupes de ressources techniques). Au total, cinq groupes de discussion ont été réalisés. Aucune compensation financière n'était remise aux intervenant.e.s/gestionnaires. Pour les locataires, les critères d'inclusion étaient : 1) résider dans un logement subventionné à 25 % de son revenu ; 2) avoir obtenu son logement social avant l'âge de 60 ans ; 3) être en mesure d'utiliser la plateforme Zoom ; 4) pouvoir s'exprimer en français ou anglais. Au total, quatre groupes ont été réalisés et une compensation de 30\$ était remise à chacun des participant.e.s (25 femmes, 11 hommes, âge moyen = 54 ans).

Collecte de données : D'une durée de 2h00, les groupes de discussion avaient lieu à distance sur la plateforme Zoom. Ils étaient animés par la coordonnatrice de recherche. Durant la première heure, une vidéo de 22 minutes était présentée aux participant.e.s. Dans cette vidéo, la chercheuse principale présentait les constats préliminaires issus des récits de vie. Une discussion s'ensuivait avec les participant.e.s afin de recueillir leurs impressions face à ces résultats. La deuxième heure consistait à formuler des recommandations afin d'améliorer la qualité de vie des locataires en logement social. Le champ libre était laissé aux participant.e.s afin qu'ils puissent émettre les recommandations qu'ils souhaitaient. La question suivante était posée : « *Si vous aviez une baguette magique, qu'est-ce que vous souhaiteriez changer/améliorer en lien avec le logement social ?* ». Les groupes de discussion ont été enregistrés et retranscrits.

Analyses de données : Une première vague d'analyse a été réalisée. Elle a conduit à l'identification de 136 recommandations (tous groupes confondus). Une analyse thématique a ensuite été effectuée afin de regrouper les recommandations. Cette analyse a été faite conjointement par la coordonnatrice de recherche et un.e auxiliaire de recherche.

PARTIE C - PRINCIPAUX RÉSULTATS

Les résultats de l'étude sont présentés en huit sections : 1) profil de vulnérabilité lors de l'arrivée en logement à loyer modique; 2) effet général du logement à loyer modique; 3) mécanismes de production des effets; 4) zones d'impact positif et négatif; 5) rôle du logement à loyer modique dans le parcours de vie; 6) comparaison selon le type de tenure; 7) différences de genre; 8) recommandations issues des groupes de discussion. Il est important de rappeler que le devis qualitatif utilisé ne vise pas à la représentativité, mais cherche plutôt à mieux comprendre les mécanismes par lesquels les logements à loyer modique produisent leurs effets en fonction de leurs différents contextes. Les résultats doivent être interprétés en gardant en tête les caractéristiques de l'échantillon auprès duquel ils ont été obtenus, notamment le fait que les deux-tiers de celui-ci ont été recrutés à Montréal.

1) Profil de vulnérabilité lors de l'arrivée en logement à loyer modique

Pour comprendre les effets du logement à loyer modique, le profil d'arrivée des individus est très important à considérer. Les situations dans lesquelles se trouvent les locataires au moment d'arriver dans ce logement sont variées. Nous avons élaboré une catégorisation qui permet de les résumer. Pour ce faire, nous nous sommes inspirés de la définition de la vulnérabilité tirée des travaux de C Adam²³, à savoir une situation issue de la relation dynamique entre l'individu et son contexte, où l'individu a de fortes probabilités de devoir faire face à des menaces sans avoir accès aux ressources et aux capacités nécessaires pour être en mesure de les éviter ou de les vivre sans subir de pertes dommageables combinées à un faible accès aux opportunités permettant d'améliorer ses conditions de vie ou d'éprouver du bien-être. Le tableau 1 décrit les principaux éléments de cette conceptualisation de la vulnérabilité.

Tableau 2: Description des éléments en interaction dans la dynamique entre un individu et son contexte

Agentivité	Disposition des humains à mettre en œuvre des actions, de faire leurs propres choix en fonction de ce qu'ils valorisent ou des circonstances dans lesquelles ils se trouvent.
Ressources	Moyens pouvant être utilisés pour répondre aux besoins des individus.
Capacités	Caractéristiques des individus, personnelle et sociale, leur permettant d'utiliser ou de mobiliser les ressources qui leur sont accessibles.
Menaces	Potentialité d'un événement entraînant des conséquences négatives pour lesquelles les individus devront utiliser leurs ressources et capacités pour soit les éviter ou soit en absorber les conséquences lorsque cet événement s'actualise.
Opportunités	Occasion favorable permettant d'améliorer sa condition ou d'éprouver du bien-être. Lorsqu'elles s'actualisent, les opportunités se transforment en ressources ou en capacités.

Basée sur cette conceptualisation, sept profils de vulnérabilité lors de l'arrivée en logement à loyer modique ont été identifiés. Ces profils ne sont pas mutuellement exclusifs, les locataires pouvant en présenter plus d'un. Cependant, pour chacun d'entre eux, nous avons identifié le profil le plus saillant.

A. Cumulée depuis l'enfance

Ce profil d'arrivée correspond à un parcours de vie difficile, souvent dès la naissance, caractérisé par un faible accès aux opportunités permettant d'accumuler des ressources et de développer des capacités qualifiantes pour le marché du travail. Une fois adultes, les individus se retrouvent d'emblée loin du marché du travail, limitant ainsi leurs possibilités d'améliorer leurs conditions de vie. Les personnes développent fréquemment des problèmes de santé physique et mentale, ou des stratégies de survie liées à la criminalité. Pour ces personnes, des situations banales se transforment souvent en événement perturbateur (ex. bris de voiture et impossibilité de payer la réparation, ce qui empêche de se rendre au travail et mène au renvoi). Le degré d'éloignement du marché du travail varie. Certaines personnes sont pratiquement exclues du marché du travail, alors que d'autres auraient la possibilité de développer des capacités qualifiantes leur permettant d'y accéder.

B. Liée à l'avènement d'événements perturbateurs

Ce profil d'arrivée correspond à un parcours de vie qui n'était pas nécessairement destiné à une grande précarité à l'âge adulte. Les individus ont pu développer des capacités liées au marché du travail et sont en mesure d'accumuler des ressources, de saisir des opportunités, etc. Cependant, un événement va subitement faire basculer le parcours de vie : rupture, accident, problème de santé physique ou mentale, acte criminel, etc. Les individus n'ont plus les capacités d'exercer le même contrôle sur leur vie ou le même métier. Pour certains, leur lien avec le marché du travail est rompu et pour d'autres, il est à reconstruire.

C. Liée aux obligations familiales

Ce profil d'arrivée correspond à une situation qui est liée à la difficulté de saisir des opportunités (ex. retour à l'école ou sur le marché du travail), parce que les personnes doivent, avant tout, répondre aux besoins de leur famille. Lorsque les enfants ont des problèmes particuliers, les individus peuvent encore plus difficilement saisir les opportunités qui s'offrent à eux, en raison du temps et de l'énergie mobilisés par les soins à apporter. Dans cette catégorie, les individus ont accès à des ressources financières supplémentaires liées à leur statut de famille, telles que des allocations familiales.

D. Liée au statut de femme

Ce profil d'arrivée correspond à une situation qui est liée à la difficulté de saisir des opportunités en raison des contraintes associées au statut de femme. Par exemple, la monoparentalité ou une relation conjugale abusive peut faire en sorte que la femme se consacre exclusivement à sa famille ou à son couple. Elle n'est pas en mesure d'aller à l'école, ne travaille pas et ne cumule donc pas ou peu de capital financier ou culturel. Suite à une rupture, la femme se retrouve alors avec peu de ressources et de capacités pour retourner sur le marché du travail. Les femmes peuvent également vivre des injustices en milieu de travail attribuables au genre (iniquité salariale, harcèlement, etc.) et devoir conjuguer avec une conciliation travail-famille particulièrement exigeante.

E. Liée à l'âge

Ce profil d'arrivée correspond à une situation qui est liée à la difficulté de saisir des opportunités en raison de l'âge de la personne. À partir d'un certain âge, les opportunités (école-travail) sont pratiquement inexistantes pour améliorer son sort. Dans ce type de vulnérabilité, les individus n'ont pas eu un parcours leur permettant de cumuler du capital financier pouvant les protéger à ce stade de leur vie.

F. Liée à l'immigration^a

Ce profil d'arrivée correspond à une situation qui est liée à la difficulté de saisir des opportunités causées par le statut d'immigration de la personne. La méconnaissance et la crainte du nouveau contexte de vie peuvent les priver d'opportunités qui pourraient leur être accessibles. Ces personnes mobilisent beaucoup de temps à s'adapter et à faire des démarches (demandes de visas, citoyenneté, etc.). La non-reconnaissance des capacités (p. ex. les équivalences d'emploi) ajoute également des contraintes (des menaces) à leur intégration et à leur possibilité d'augmenter leurs capitaux économiques. Ces personnes doivent déployer beaucoup de capacités pour mettre en œuvre des actions dans un contexte qui leur est peu (voire pas du tout) familier, afin de saisir des opportunités et d'améliorer leurs conditions de vie.

G. Anticipée

Dans ce profil, les personnes sont généralement en lien avec le marché du travail (ou aux études) et vivent différentes difficultés (ex. financières, de santé). Cependant, elles ne sont pas sur le bord du gouffre, c'est-à-dire que tout ne risque pas de basculer si elles n'ont pas accès à un logement à loyer modique. Les personnes demandent un logement à loyer modique afin d'améliorer leur sort et de prévenir une possible détérioration de leur situation. Dans ce profil, certaines personnes refusent une première offre de logement à loyer modique, car elles jugent que le logement n'améliorera pas leur sort (en raison de son emplacement ou de la qualité du logement, par exemple).

2) Effet général du logement à loyer modique

L'accès à un logement à loyer modique a un effet variable sur le parcours des individus. Certains améliorent substantiellement leurs conditions de vie et semblent s'engager dans un parcours de vie qu'ils valorisent. Pour d'autres, le logement à loyer modique ne semble pas opérer de changement notable de leur parcours au-delà de l'apaisement des difficultés liées à l'instabilité résidentielle. Afin de comprendre ces variations, une attention particulière a été portée à l'interaction entre les situations de vulnérabilité des individus au moment d'arriver en logement à loyer modique, le logement et ses composantes, et les actions déployées par les

^a Bien qu'observé au sein de notre échantillon, en aucun cas ce profil ne s'est avéré le plus saillant pour expliquer la nécessité d'obtenir un logement social pour le ou la participant.e.

individus une fois en logement. Quatre cas de figure ont été élaborés pour résumer les variations observées (voir tableau 3). Ces cas de figure résument les mécanismes d'interaction entre les individus, le logement à loyer modique et l'effet sur leur parcours (voir l'annexe 1 pour un exemple concret par cas de figure).

Tableau 3. Quatre cas de figure de l'effet du logement à loyer modique sur la vie des locataires

Cas de figure	Description
Vert (n = 25)	L'accès à un logement à loyer modique fait disparaître les menaces auxquelles faisait face la personne à ce moment de sa vie. Le temps qui autrefois était dédié à la gestion des menaces est réinvesti dans de nouvelles possibilités d'action liées aux envies, désirs, aspirations de la personne et procure du bien-être.
Jaune (n = 14)	L'accès à un logement à loyer modique offre un toit à la personne. Cette stabilité résidentielle et financière lui permet de se consacrer à ses problèmes (ex. santé) et empêche une spirale délétère. Le logement n'engendre pas de nouvelles menaces, mais la complexité des difficultés vécues par la personne limitent ses capacités à s'engager dans des actions ou de saisir des opportunités liées à ses envies, désirs et aspirations, et d'ainsi améliorer son bien-être.
Mauve (n = 11)	L'accès à un logement à loyer modique offre la stabilité résidentielle et financière qui permet à la personne de se consacrer à ses problèmes (ex. santé) et empêche une spirale délétère. L'accès peut également permettre de nouvelles possibilités d'actions liées aux envies, désirs et aspirations. Cependant, le logement introduit de nouvelles menaces (ex. infestations, conflits) qui se présentent de façon concomitante aux effets positifs et qui peuvent nuire au bien-être de la personne.
Rouge (n = 10)	L'accès à un logement à loyer modique offre un toit à la personne, mais le logement ajoute de nouvelles menaces. La personne mobilise énormément de temps et d'énergie pour faire face à ces nouvelles menaces (ex. infestations, conflits). Celles-ci limitent une réelle amélioration du bien-être et, dans certains cas, le bien-être de la personne est moindre qu'avant l'obtention d'un logement à loyer modique.

3) Mécanismes de production des effets

Une analyse approfondie des données issues des récits de vie nous a permis d'isoler huit mécanismes par lesquels le logement à loyer modique produit ses effets dans la vie des locataires. Le tableau 4 en présente une brève description. Le seul mécanisme commun à l'ensemble des types de logements est l'allègement financier. Les tenures varient dans leur capacité à activer les autres mécanismes et, conséquemment, dans les effets qu'ils peuvent produire sur les parcours de vie et les capacités des locataires. Cet aspect est traité dans la section 6 sur la comparaison entre les tenures.

Tableau 4. Mécanismes de production des effets du logement à loyer modique

Mécanismes	Description
Allègement financier	Fixe le montant du loyer à 25 % du revenu du ménage, libérant ainsi le reste du revenu pour combler d'autres besoins.
Sécurité d'occupation	Logement permanent, sans risque d'éviction si on paie son loyer et qu'on respecte les règles, ce qui dégage l'esprit et libère du temps.

Mécanismes	Description
Structures formelles de participation	Existence de comités, d'associations ou d'instances de gouvernance dans lesquels les locataires peuvent participer.
Sociabilité locale	Qualité des relations avec les voisin.e.s.
Soutien d'intervenant.e.s	Présence d'intervenant.e.s sur place.
Salubrité	Propreté des lieux, infestations (punaises, coquerelles, rats).
Qualité de l'environnement bâti	Qualité de l'insonorisation, de la ventilation, de l'isolation, des matériaux de construction
Proximité des services	Accès sur place ou à distance de marche à des services et commerces de proximité.
Relation avec les gestionnaires/propriétaires	Qualité de la relation avec les gestionnaires/propriétaires.

4) Zones d'impact positif et négatif

À la suite de cette mise en relation entre 1) les situations de vulnérabilité des individus au moment d'arriver en logement à loyer modique; 2) les mécanismes de production des effets du logement à loyer modique; et 3) les actions déployées par les individus une fois en logement à loyer modique, nous avons tenté de mieux détailler les zones de la vie des individus qui ont connu des modifications suite à l'accès à ce type de logement. Huit zones d'impact^b positif et quatre zones d'impact négatif ont été identifiées (voir tableau 5). Les zones d'impact positif consistent en l'élimination de menaces passées ou en l'ajout de nouvelles opportunités, alors que les zones d'impact négatif correspondent à des menaces additionnelles suite à l'arrivée en logement à loyer modique.

Tableau 5. Zones d'impact positif et négatif du logement à loyer modique

Zones d'impact	Description
POSITIF	
a. Acquisition de ressources/capacités	Investissement de temps et d'énergie dans l'acquisition de nouvelles ressources ou capacités (ex. recherche d'emploi, formation qualifiante permettant un retour éventuel sur le marché du travail et une sortie relative de la pauvreté).
b. Opportunités nouvelles	Investissement dans des activités qui permettent de vivre en fonction de ses valeurs, de ses goûts et de ses aspirations (ex. faire des voyages, payer des activités parascolaires à ses enfants, manger au restaurant).
c. Démarches de résolution de problèmes	Mise en place de stratégies, avec ou sans l'appui d'intervenant.e.s, afin de résoudre des situations complexes qui permettront d'améliorer ses conditions de vie (ex. recours pour la garde d'enfant ou la pension alimentaire, allocations non réclamées, constats d'infraction).
d. Investissement dans sa santé	Capacité à s'occuper de ses problèmes de santé (ex. achat de médicaments, suivis médicaux) ou à prendre soin de sa santé (ex. récupérer, réduire son stress).

^b Les zones d'impact réfèrent aux dimensions du parcours des individus qui ont été modifiées/influencées par l'accès à un logement social.

Zones d'impact	Description
e. Protection des acquis	Poursuite de son cheminement et consolidation des acquis obtenus avant d'obtenir son logement à loyer modique (ex. suite à une hospitalisation ou à un séjour en réadaptation).
f. Bien-être et sentiment de sécurité	Se sentir chez soi, avoir un sentiment de satisfaction et de sécurité en lien avec son milieu de vie.
g. Conditions matérielles	Achat de biens essentiels à la qualité de vie, tels que des lunettes, des meubles, de la nourriture.
NÉGATIF	
a. Fréquence des conflits	Nouvelles sources de conflits apparues suite à l'arrivée dans le logement (ex. avec le voisinage, les membres de sa famille, le gestionnaire/propriétaire).
b. Sentiment d'insécurité et de stress	Sentiment d'insécurité pouvant entraîner une augmentation de la vigilance, le développement de stratégies d'évitement du « danger », un stress chronique. Cette insécurité peut être liée au quartier, à l'immeuble, au voisinage, à la qualité du logement ou aux infestations.
c. Pertes de liens sociaux	Perte de liens sociaux liée au fait de résider dans le logement (ex. ne plus sortir du domicile ou ne plus être invité chez les autres à cause d'infestations chroniques, enfants qui ne veulent plus demeurer chez ce parent, car le logement est trop petit et qu'ils doivent y partager leur chambre ou qu'ils n'y ont pas de chambre du tout).
d. Détérioration de sa santé	Déclin de la santé de la personne associé au logement (ex. manque de chauffage, moisissures, vivre en situation de stress chronique, infestations).

5) Rôle du logement à loyer modique dans le parcours de vie

Sur la base de l'analyse de l'ensemble du parcours de vie des participant.e.s, particulièrement en contrastant le « avant/après » l'accès au logement à loyer modique, nous avons identifié trois rôles possibles du logement à loyer modique dans le parcours des personnes :

a) Filet de sécurité à long terme (n = 39)

Le rôle le plus fréquent est celui de filet de sécurité à long terme, car les individus n'ont pas, ou plus, la capacité de retourner sur le marché du travail. La personne est contrainte de rester en logement à loyer modique en raison des particularités de sa situation (ex. difficultés de santé, faibles revenus).

b) Transition et possibilité de retour sur le marché du travail (n = 19)

Le logement à loyer modique offre à certaines personnes un espace rendant possible une phase de transition où elles seront en mesure d'aller chercher une formation qualifiante ou de s'investir dans une recherche d'emploi. La sortie du logement à loyer modique peut alors être envisagée à moyen ou long terme.

c) Cohérence avec ses valeurs coopératives (n = 2)

Pour un petit nombre de personnes, le logement à loyer modique en COOP est choisi parce qu'il permet de vivre en fonction de ses valeurs d'entraide, de solidarité et de simplicité volontaire. Même si la personne obtenait de meilleurs revenus et n'était plus éligible à la subvention, elle demeurerait en COOP.

6) Comparaison selon le type de tenure

Les tenures offrent des expériences différentes aux locataires en raison de leurs variations sur le plan des contextes, des profils de locataires et des mécanismes activés pour produire les effets. Chacune d'elles a des particularités qui lui sont propres. Voici les principaux constats qui se dégagent de notre analyse comparative ainsi que les modélisations finales des différentes tenures. Il importe de souligner que l'échantillon ne permet pas de généraliser ces constats à l'ensemble du parc de logements à loyer modique, car il existe de multiples variations sur le terrain qu'il est impossible de saisir avec la méthodologie utilisée. Néanmoins, les modèles illustrent les faits saillants mis de l'avant par les participants de cette étude. Il est aussi à noter que certaines informations (ex. : mécanisme d'accès au LS) ont été obtenues lors de la réalisation initiale des modèles, faite sur la base d'une revue de la littérature et des informations complémentaires obtenues des membres du comité avisé.

A) HLM

Dans notre étude, le profil de vulnérabilité cumulée depuis l'enfance prédomine chez les locataires au moment d'accéder à un HLM. Le mécanisme d'accès au HLM fait en sorte que les personnes présentant le plus de vulnérabilités sont priorisées. En effet, chaque candidature est analysée à l'aide d'une grille élaborée de critères, incluant le revenu, le nombre de personnes dans le ménage, la présence de difficultés de santé physique ou mentale, ou celle de violence conjugale. Sur la base de cette évaluation exhaustive, les ménages sont ensuite mis en rang de priorité en fonction de leur indice de vulnérabilité. Ce mécanisme d'accès influence la composition des ménages qui vivent en HLM, lesquels détiennent tous une subvention qui limite le montant de leur loyer à 25% de leur revenu.

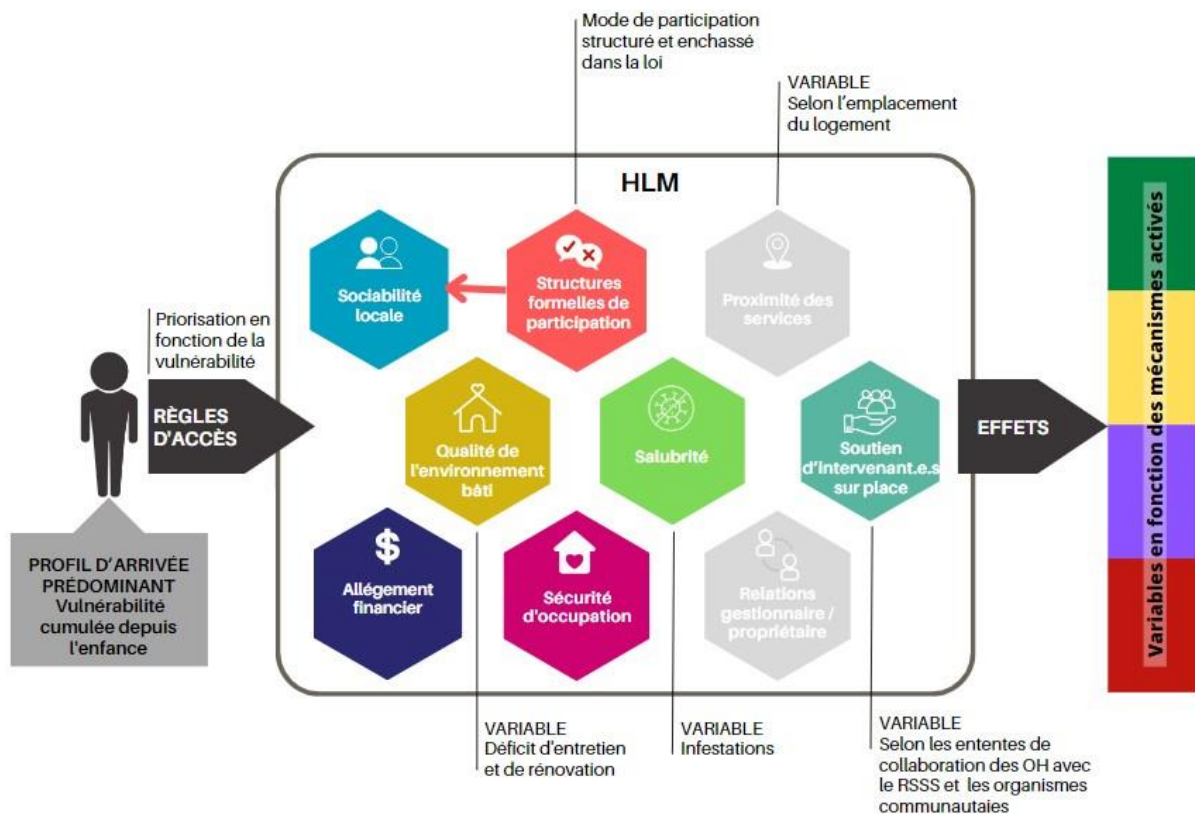
En plus de cette différence dans le profil d'arrivée, deux mécanismes en particulier se démarquent en HLM et contribuent à générer des cas de figure verts : les structures formelles de participation et la sociabilité locale. Les structures formelles de participation permettent aux locataires de s'impliquer de manière active dans leur milieu de vie (ex. associations de locataires, comités consultatifs de résidents). Avec ou sans le soutien d'intervenants sociocommunautaires, ces structures formelles de participation font en sorte que le HLM permet aux locataires de développer un sentiment d'appartenance, d'acquérir de nouvelles habiletés, de se créer un réseau social et d'améliorer leurs conditions de vie. Il s'agit d'une façon pour les personnes qui sont éloignées du marché du travail de s'investir et de contribuer de manière différente à leur communauté. Pour certaines personnes, ces possibilités d'implication ont donné un sens à leur vie. La sociabilité locale est un autre mécanisme qui, lorsqu'elle est bien vécue, permet aux locataires de tisser des liens d'amitié et d'entraide. Elle est favorisée par les structures formelles de participation, mais également par les espaces partagés (ex. balançoires, buanderies, salles communautaires). Le droit d'avoir un animal de compagnie et celui d'aménager les espaces extérieurs (ex. jardin communautaire) sont également des sources de bien-être en HLM.

Dans les cas de figure rouges, la sociabilité locale est plutôt source de conflits ou d'insécurité. Il arrive, par exemple, que des locataires s'inquiètent de la présence de personnes dont l'état mental instable affecte négativement le climat au sein de l'immeuble, particulièrement pour les femmes. Les problèmes liés à la qualité de l'environnement bâti et à la salubrité sont également très présents dans les cas de figure rouges. Les immeubles à forte densité où l'insonorisation et l'entretien sont insuffisants rendent propices les conflits entre locataires. Par ailleurs, les infestations récurrentes et prolongées ont un impact négatif très important pour les locataires qui en sont victimes, tant sur le plan de leur santé physique et mentale que de leurs relations sociales. Lorsqu'il est vécu à répétition, ce problème peut mener à des sentiments d'impuissance et de désespoir, les locataires rapportant n'avoir aucune autre option pour se

loger. Cependant, lorsque l'épisode d'infestation est rapidement résolu grâce à des interventions efficaces, la situation est plutôt vécue comme une anecdote déplaisante, sans trop de gravité.

Le rôle du HLM dans le parcours de vie des locataires est généralement celui d'un filet de sécurité à long terme qui leur permet de prendre soin de leur santé, de se consacrer à des activités qu'ils et elles aiment, et de tisser des liens avec les autres.

Figure 1. Modélisation des particularités des HLM



B) PSL sur le marché privé

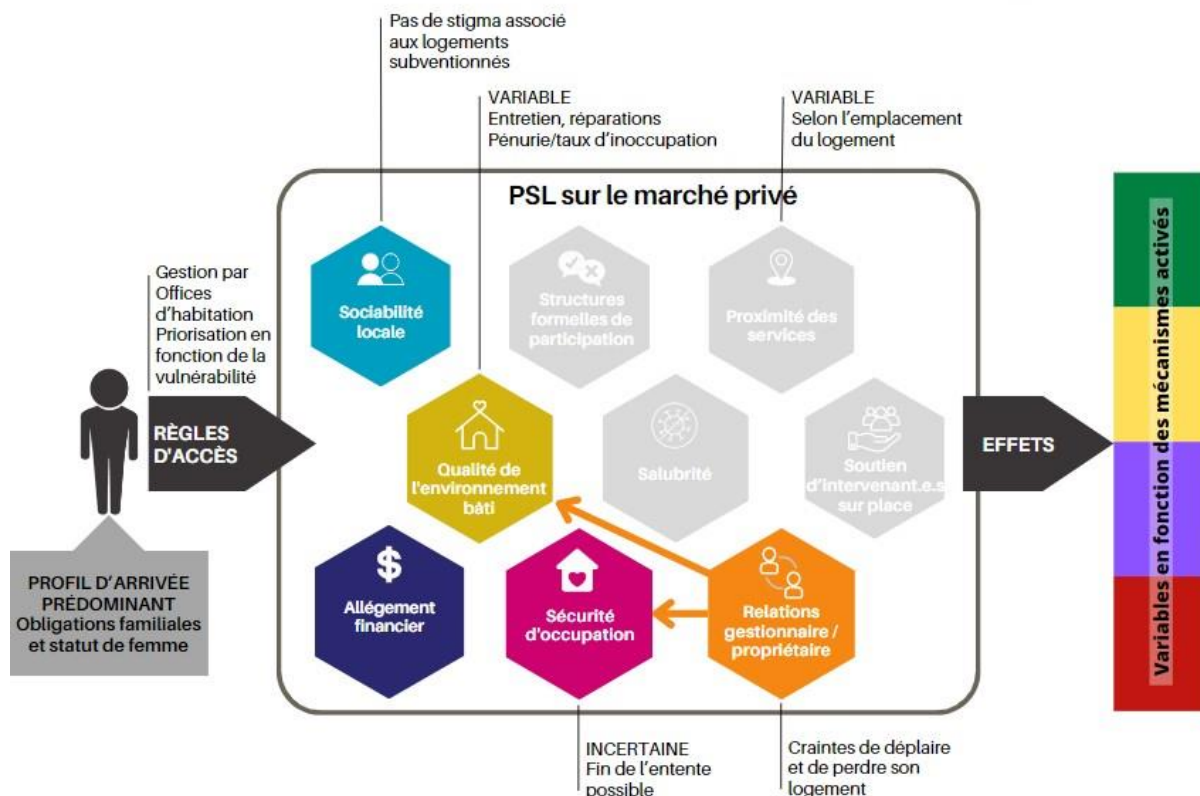
L'accès à un logement à loyer modique sur le marché privé fonctionne généralement selon les mêmes modalités que pour un logement en HLM. Il faut en faire la demande à l'office d'habitation de son secteur. Le locataire se voit parfois proposer un logement où il y a déjà une entente entre l'Office et le propriétaire. D'autres fois, le locataire doit trouver lui-même son logement. Les logements doivent correspondre à des paramètres stricts de taille et de coûts du loyer. Le choix de la localisation est donc restreint, ce qui contraint certains locataires à vivre dans des quartiers où il y a très peu de services accessibles.

Dans notre échantillon, recruté principalement à Montréal et à Lévis, le profil d'arrivée des locataires en PSL sur le marché privé est surtout lié à des obligations familiales ou au statut de femme. La plupart des ménages ont des enfants à charge et les adultes sont généralement déjà sur le marché du travail ou n'en sont pas très éloignés. En raison de leur situation de précarité économique, les ménages doivent parfois accepter des logements qui ne correspondent pas à leurs besoins, notamment à ceux de leurs enfants. Par exemple, certains locataires ont mentionné qu'en raison du nombre insuffisant de chambres dans leur logement, des conflits avaient éclaté avec leurs enfants ou que ces derniers cessaient de venir vivre chez eux, préférant vivre chez l'autre parent dont le logement était plus grand.

Dans les cas de figure verts, on note que le mécanisme d'allègement financier génère des effets bénéfiques sur l'acquisition de ressources/capacités, telle que l'obtention d'un diplôme qualifiant ou d'un retour sur le marché du travail. Cet allègement financier permet également de saisir des opportunités nouvelles, notamment pour les enfants qui peuvent avoir accès à des activités qu'ils ne pourraient pas s'offrir autrement. Pour les participants qui ont pu choisir leur logement à proximité de certains services (ex. transport en commun, commerces), ce mécanisme s'est avéré bénéfique. Autre aspect positif, les locataires qui ont un PSL sur le marché privé apprécient le fait que leur logement soit situé dans un immeuble « anonyme », car cela les met à l'abri de la stigmatisation parfois associée avec le fait de vivre dans un logement subventionné, comme un HLM.

Le PSL sur le marché privé se démarque toutefois des autres tenures lorsqu'on analyse les cas de figure rouges. Tout d'abord, la sécurité d'occupation n'est pas aussi grande que dans les autres tenures offrant du logement permanent. Comme les PSL sur le marché privé sont renouvelables tous les cinq ans et que les propriétaires ont le droit de vendre leur immeuble, les participants ont rapporté que cette situation était source de beaucoup de stress et d'insécurité. En outre, cette insécurité affecte un autre mécanisme : les relations avec les gestionnaires/propriétaires. De peur que le contrat ne soit pas renouvelé, les locataires hésitent à faire des demandes d'entretien ou à entreprendre des démarches pour faire valoir leurs droits en présence de négligence du propriétaire. Plusieurs locataires qui ont un PSL sur le marché privé rapportent avoir peu de leviers d'action et se sentir impuissants.

Figure 2. Modélisation des particularités des PSL sur le marché privé



Le PSL sur le marché privé joue un rôle de filet de sécurité à long terme pour plusieurs ménages dont le revenu est insuffisant pour assurer leur qualité de vie et leur bien-être en l'absence du supplément au loyer. Pour d'autres, l'augmentation de revenu accompagnant l'obtention potentielle d'un nouvel emploi est une source de stress importante, car elle pourrait se traduire par une perte de la subvention. Les participants dans cette situation rapportent ne pas avoir les

moyens de payer un logement adéquat sur le marché privé et craignent de subir une dégradation importante de leurs conditions de vie suite à leur sortie du programme.

C) OSBL d'habitation

Au sein de l'échantillon, dix locataires vivent dans un OSBL offrant un logement permanent, tandis que cinq vivent dans un OSBL à vocation particulière dont le bail est temporaire (durée de trois à cinq ans). Ces deux réalités fort différentes seront décrites séparément.

OSBL permanent

Les OSBL offrant du logement permanent sont généralement des milieux de vie mixtes, où des personnes vivant dans un logement subventionné côtoient des personnes dont le logement est abordable (c.-à-d. dont le prix du loyer est inférieur au marché). Il arrive toutefois que, dans certains OSBL d'habitation, l'entièreté des logements soit subventionnée (ex. OSBL destiné aux personnes vivant avec un handicap ou des difficultés de santé mentale). À l'exception de quelques régions (ex. Québec, Lévis), il n'y a pas de guichet d'accès unique avec un processus systématisé de priorisation pour obtenir un logement subventionné au sein d'un OSBL. Les personnes doivent faire une demande dans l'OSBL de leur choix. Les mêmes critères d'attribution que pour les HLM s'appliquent, mais l'OSBL peut y ajouter des critères spécifiques liés à sa mission. Les locataires sont parfois soutenus par des organismes communautaires pour faire une demande d'admission dans un OSBL, car il n'est pas toujours facile de savoir où s'adresser. Dans notre échantillon, le profil d'arrivée des locataires qui ont un logement permanent dans un OSBL d'habitation ressemble à celui des locataires en HLM, avec plusieurs personnes présentant une vulnérabilité cumulée depuis l'enfance ou liée à un événement perturbateur.

L'allègement financier et la sécurité d'occupation sont des mécanismes importants qui génèrent du vert dans les OSBL d'habitation. En outre, certains OSBL qui accueillent des personnes qui vivent avec des difficultés importantes de santé mentale ou de consommation de substances, offrent le soutien d'un.e intervenant.e sur place, ce qui est apprécié des locataires et qui contribue tant à leur qualité de vie qu'à leur maintien en logement. Par exemple, un locataire qui a vécu une rechute de consommation d'alcool a été soutenu par les intervenants sur place. Sa peur de perdre son logement l'incite à rester sobre et à prendre soin de lui. Certains locataires en OSBL d'habitation estiment que leur logement les aide à maintenir leurs acquis, de sorte qu'ils ne retournent pas dans leurs anciens « patterns » de la rue (vente de drogues, consommation, mauvaise fréquentation, etc.). Des structures formelles de participation ne sont pas offertes aux locataires dans tous les OSBL d'habitation.

Les problèmes liés à la qualité de l'environnement bâti, à la salubrité et la sociabilité locale sont les trois mécanismes qui ressortent des cas de figure rouges. Tout comme cela a été observé dans certains HLM, des infestations prolongées dans le temps nuisent au bien-être et à la santé des locataires d'OSBL. Ces derniers rapportent avoir peu de contrôle sur leur environnement et déplorent la vétusté de leur logement, ainsi qu'un manque de suivi des demandes de réparation et d'entretien. Par exemple, une locataire rapporte souffrir du froid dans son logement qui est mal chauffé et isolé. L'hiver, elle doit condamner sa chambre à coucher qui est impossible à réchauffer et elle voit ses factures d'électricité s'élever. Cette situation limite les effets bénéfiques d'avoir accès à un logement social, particulièrement celui de l'allègement financier.

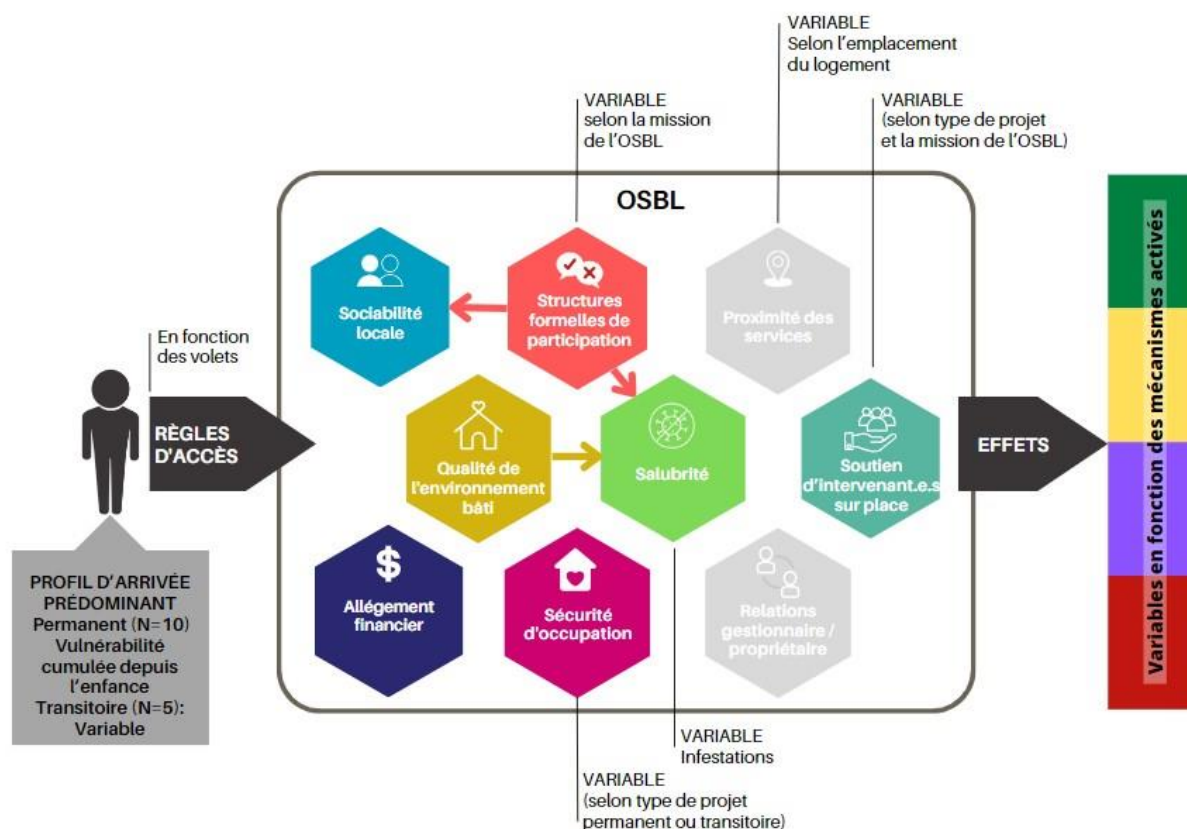
À l'instar des HLM, les OSBL d'habitation jouent un rôle de filet de sécurité à long terme pour la majorité de leurs locataires.

OSBL temporaire

Les OSBL offrant du logement temporaire (3 à 5 ans) sélectionnent leurs locataires sur la base de certaines caractéristiques précises, telles que le fait d'être une mère de famille monoparentale ou une personne en situation d'itinérance. La personne doit généralement formuler un projet de vie à concrétiser pendant la période où elle a son logement (ex. retour aux études ou sur le marché du travail) et accepter de rencontrer régulièrement un.e intervenant.e pour un suivi.

Tout comme dans les OSBL permanents, le soutien d'un.e intervenant.e est un mécanisme générant des cas de figure verts. Les locataires ne sont pas laissés à eux-mêmes pendant leur passage dans l'OSBL. Ils et elles obtiennent un suivi pour préparer « l'après ». L'allègement financier et la sécurité d'occupation jumelée avec un suivi psychosocial optimisent l'impact sur l'acquisition de ressources et de capacités. Néanmoins, le suivi avec un.e intervenant.e peut être perçu comme un élément négatif. Certaines personnes estiment que les suivis imposés et la surveillance sont des irritants, et elles déplorent un rapport de pouvoir inégalitaire avec les intervenant.e.s.

Figure 3. Modélisation des particularités des OSBL



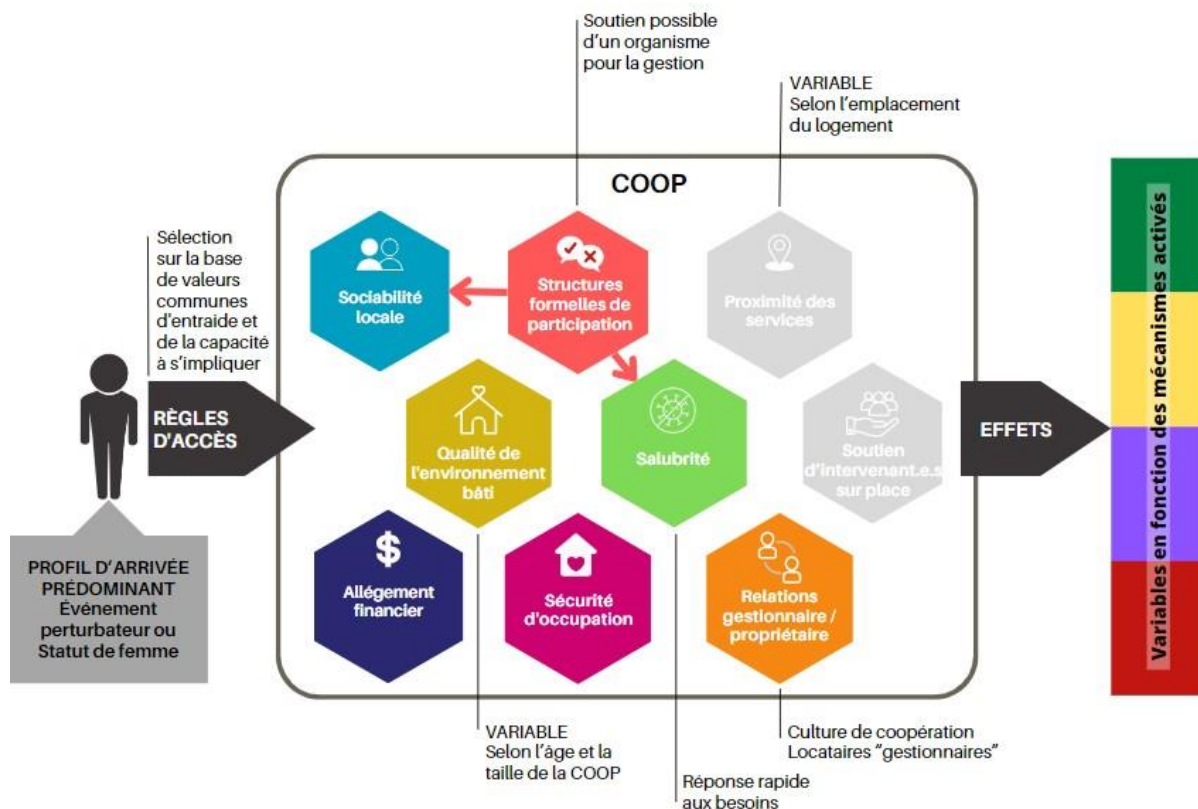
La sociabilité locale est parfois rapportée comme un avantage des OSBL. Cependant, dans les cas de figure rouges en OSBL temporaire, la sociabilité locale est souvent identifiée comme un mécanisme majeur altérant la qualité de vie des résident.e.s. Par exemple, une mère monoparentale, de retour aux études, rapporte beaucoup de criminalité dans son immeuble et mentionne que le logement n'est pas propice pour ses études, car il est trop bruyant. Également, la participante dit ressentir beaucoup de honte à être associée à cet immeuble où la police vient plusieurs fois par semaine. Finalement, l'absence de sécurité d'occupation à long terme suscite de l'inquiétude chez ces locataires qui craignent de ne pas pouvoir se loger convenablement au

terme des trois à cinq années de leur location. Par définition, ce type de logement subventionné a un rôle de transition.

D) COOP d'habitation

Tout comme les OSBL permanents, les COOP sont des milieux mixtes où des personnes vivant dans un logement à loyer modique côtoient des personnes dont le logement est abordable (c.-à-d. dont le prix du loyer est inférieur au marché). L'accessibilité à un logement dans une COOP nécessite toutefois de poser sa candidature par le biais d'une lettre de motivation et de passer avec succès une entrevue de sélection. La personne doit démontrer qu'elle adhère aux valeurs de solidarité et d'entraide inhérentes au mode de vie coopératif, et qu'elle a le désir et la capacité de s'impliquer dans l'administration et le bon fonctionnement de la COOP. La personne est choisie pour ses qualités humaines et interpersonnelles. Les comités de sélection vont prioriser les personnes qui se trouvent dans une situation de vulnérabilité (ex. violence conjugale), mais celles-ci doivent tout de même adhérer à la philosophie de participation des COOP et accepter d'y investir temps et énergie. Dans notre échantillon, le profil d'arrivée à la COOP se distingue de ceux des HLM et des OSBL : la plupart des locataires présentent une vulnérabilité liée à un événement perturbateur ou au statut de femme, mais peu se retrouvent dans le profil de vulnérabilité cumulée depuis l'enfance.

Figure 4. Modélisation des particularités des COOP



Dans les cas de figure verts, on remarque que le mécanisme lié à la salubrité et à l'environnement bâti ressort positivement dans la plupart des récits des locataires. La rapidité à régler les problèmes relatifs au cadre bâti semble un aspect important de la qualité de vie en COOP. Par exemple, bien que des infestations (ex. punaises, coquerelles) surviennent aussi dans ce type de tenure, elles sont traitées rapidement et efficacement de sorte qu'elles ne revêtent pas le caractère prolongé et récurrent observé dans les HLM ou les OSBL. Par ailleurs,

un mécanisme important qui apparaît dans les cas de figure verts se rapporte aux structures formelles de participation. Pour les locataires heureux en COOP, la philosophie de coopération devient un mode de vie. Le climat d'entraide qui prévaut au sein de ces milieux et l'obligation de participer à sa gestion semblent avoir un impact important et positif sur la sociabilité locale. L'implication dans les comités offre également des opportunités d'apprentissage variées pour les locataires, ce qui a un impact sur l'acquisition des capacités. Pour les locataires, la vie en COOP devient un choix et, dans l'éventualité où leur situation financière s'améliorerait au point de perdre leur subvention, la plupart resteraient tout de même dans la COOP.

Dans les cas de figure rouges, les mécanismes liés aux structures formelles de participation et à la sociabilité locale jouent un rôle important. Ainsi, comme la participation en COOP est obligatoire, plutôt que volontaire (comme c'est le cas en HLM), les locataires doivent s'acquitter de certaines tâches pour être considérés comme de « bons locataires » par leurs voisin.e.s. Or, certaines personnes à faible revenu présentent parfois des difficultés de santé physique ou mentale qui peuvent nuire à l'accomplissement de leurs tâches. Par exemple, une participante qui vit en situation de handicap rapporte que les attentes d'implication à son égard sont trop élevées et se sent jugée négativement par ses voisin.e.s. Une autre participante rapporte que le mode de vie coopératif conduit à la formation de « cliques » et à l'exercice de relations de pouvoir inégalitaires entre locataires, ce qui rend négatif le mécanisme lié à la sociabilité locale.

Dans notre échantillon, le logement subventionné en COOP peut jouer différents rôles : filet de sécurité à long terme, transition ou mode de vie en cohérence avec ses valeurs. Ce qui distingue la COOP des autres tenures réside dans le fait que vivre dans ce type de logement social est pour plusieurs un véritable choix, plutôt qu'une option à défaut d'autres alternatives. Il importe toutefois de souligner que ce choix n'est pas à la portée de tous et toutes. Il faut réussir à franchir avec succès tout le processus de sélection, lequel est propice à l'exclusion des personnes qui ne présentent pas le profil désiré. Choisir ses voisin.e.s signifie également choisir qui on ne veut pas comme voisin.e.s. Dans une perspective de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale, ce point de vigilance mérite d'être mentionné.

7) Différences de genre

Nous avons exploré les différences entre les hommes et les femmes dans leur expérience du logement à loyer modique. Le premier élément à relever est le fait que plusieurs femmes présentent une vulnérabilité expressément liée à leur statut de femme à leur arrivée dans le logement, en raison notamment d'un contexte préalable de violence conjugale. Elles sont également beaucoup plus nombreuses que les hommes à être chef de famille monoparentale et, conséquemment, à vivre avec leurs enfants dans le logement.

D'une manière générale, les femmes rapportent un moins grand sentiment de sécurité que les hommes dans leur logement à loyer modique, ainsi que dans l'immeuble et le quartier où il est situé. L'insécurité au niveau du logement et de l'immeuble peut avoir plusieurs sources. La principale source d'insécurité est causée par le voisinage. La violence et la criminalité présentes dans les immeubles insécurisent et accentuent le sentiment de menaces que les femmes vivent. Ce sentiment est décuplé du fait qu'elles ont des enfants pour lesquels elles s'inquiètent également et qui subissent, eux aussi, des agressions de la part des voisin.e.s. Certaines femmes rapportent subir du harcèlement et devoir refuser les avances de voisin.e.s ou celles de membres du personnel de l'organisme gestionnaire, ce qui suscite parfois des réponses violentes ou agressives de la part de ces derniers. Des cas d'intimidation par des voisin.e.s regroupées en « cliques dominantes » sont également rapportés par les femmes, mais pas par les hommes. Ceux-ci ne sont pas à l'abri de situations désagréables causées par le voisinage, mais cela ne semble pas générer un sentiment d'insécurité similaire à celui des femmes.

Une seconde source d'insécurité vécue par les femmes est la crainte d'intrusion dans le logement. Certaines ont mentionné que des employés d'entretien étaient entrés à l'improviste dans leur appartement sans leur permission, ce qui avait réactivé des traumatismes relatifs à des agressions sexuelles dans le passé. Aucun homme n'a mentionné avoir reçu de telles visites intrusives ou non sollicitées.

L'environnement bâti affecte également davantage le sentiment de sécurité des femmes que celui des hommes. L'absence de caméra de surveillance, les interphones défectueux et le manque de contrôle des allées et venues font en sorte que des non-résidents entrent et circulent librement dans les immeubles, générant ainsi de la peur chez les femmes. Enfin, le quartier peut aussi amener de l'insécurité, notamment en lien avec la présence de gangs et des échanges de coups de feu. Les parcs avoisinants peuvent être propices aux comportements criminels et les femmes évitent de passer à certains endroits jugés trop dangereux. De leur côté, les hommes ne réagissent pas de la même façon aux dangers de leur quartier. Certains n'hésitent pas, par exemple, à aider des personnes en détresse ou encore à confronter directement des groupes de jeunes qui ont des comportements dérangeants.

Un autre élément qui semble varier en fonction du genre concerne les retombées de l'implication dans le milieu de vie. Plusieurs hommes ont mentionné que leur engagement au sein des structures formelles de participation offertes dans leur logement social (ou dans les organismes communautaires associés) avait un effet protecteur particulier de prévention des rechutes en lien avec des difficultés antérieures de dépendance (alcool, drogue ou jeu). En outre, quelques hommes ont rapporté que leur capacité à faire de petits travaux manuels (ex. réparation d'un robinet qui fuit) était très utile dans leur propre logement, mais qu'elle était également très prisée de leurs voisins.e.s qui voyaient en eux une personne-ressource. Ces habiletés sont alors sources de valorisation et d'intégration sociale pour ces hommes.

8) Recommandations issues des groupes de discussion

Les groupes de discussion ont généré un total de 136 recommandations, dont 65 ont été formulées par les gestionnaires/intervenant.e.s et 71 par les locataires. Les recommandations ont été catégorisées en douze thèmes présentés au tableau 5, avec des exemples les illustrant. Il est important de noter que certaines de ces recommandations n'ont été formulées que par une seule personne et qu'aucune recommandation n'a pas été soumise à un exercice de délibération ou de priorisation. Pour ces raisons, nous avons plutôt choisi de mettre l'accent sur des recommandations qui sont appuyées directement par les données issues des entretiens de type « récit de vie » et qui font consensus au sein de l'équipe. Ces recommandations sont présentées dans la discussion.

Tableau 5. Catégorisation des recommandations en fonction des thèmes abordés

Thèmes	Définition
1. Financement et investissement	Recommandations touchant le financement et la répartition du budget d'exploitation actuel et futur en logement social. <i>Ex. Hausser le financement du logement social et de son entretien.</i> <i>Ex. Bonifier le financement du soutien communautaire en tenant compte des besoins des locataires, plutôt qu'uniquement du nombre de portes.</i>
2. Changement de paradigme	Recommandations appelant les gestionnaires et les décideurs publics à modifier leur manière de penser le logement social. <i>Ex. Voir le logement social comme un investissement plutôt que comme une dépense.</i> <i>Ex. Adopter une logique préventive plutôt que d'investir seulement quand ça va mal.</i>

Thèmes	Définition
3. Projets futurs	Recommandations visant le développement futur de logements sociaux. <i>Ex. Fixer un pourcentage minimum de loyers abordables par municipalité.</i> <i>Ex. Inclure des lieux de socialisation, comme des salles communautaires, dans les budgets de construction.</i>
4. Organismes subventionnaires	Recommandations sur l'optimisation des structures et des règlements internes des organismes subventionnant le logement social. <i>Ex. Créer un ombudsman pour recevoir les plaintes des locataires.</i> <i>Ex. Exiger que les représentant.e.s des organismes subventionnaires soient plus sur le terrain pour y rencontrer les locataires et les gestionnaires.</i>
5. Intersectorialité	Recommandations concernant les ressources et la collaboration des partenaires de la SHQ. <i>Ex. Faciliter l'accessibilité à des ressources intersectorielles de proximité pour les locataires.</i> <i>Ex. Améliorer l'implication et la collaboration avec le réseau de la santé.</i>
6. Services aux locataires	Recommandations visant à développer ou à offrir des services aux locataires. <i>Ex. Instaurer un processus d'accueil des nouveaux locataires pour qu'ils connaissent bien les ressources à leur disposition.</i> <i>Ex. Doter les intervenant.e.s sociocommunautaires en logement social d'un regroupement et d'une boîte à outils commune.</i>
7. Vie communautaire	Recommandations pour favoriser la bonne entente entre les locataires et leur implication. <i>Ex. Améliorer l'insonorisation des logements pour favoriser la qualité de vie et le bon voisinage.</i> <i>Ex. Avoir des organismes externes mandatés pour aider à la résolution des conflits de voisinage.</i>
8. PSL général	Recommandations touchant le modèle actuel du programme de subvention au loyer général. <i>Ex. Revoir les plafonds actuels d'admissibilité à un PSL afin de ne plus discriminer les couples et les aîné.e.s.</i> <i>Ex. Alléger les mesures administratives liées à l'accès et au renouvellement des baux.</i>
9. PSL privé	Recommandations spécifiques aux PSL sur le marché privé. <i>Ex. Soutenir davantage les relations entre les locataires et les propriétaires.</i> <i>Ex. Donner une instance de représentation et de défense des droits aux locataires.</i>
10. COOP d'habitation	Recommandations spécifiques aux COOP d'habitation. <i>Ex. Avoir des organismes externes qui aident à la gouvernance.</i>
11. OSBL d'habitation	Recommandations spécifiques aux OSBL d'habitation. <i>Ex. Donner plus de pouvoir aux locataires en favorisant leur regroupement en association.</i>
12. HLM	Recommandations spécifiques aux HLM. <i>Ex. Favoriser davantage l'implication des locataires dans leur milieu.</i>

PARTIE D - DISCUSSION

Cette recherche souhaitait mieux comprendre les effets du logement à loyer modique sur les parcours de vie et les capacités des locataires afin de formuler des recommandations utiles à l'amélioration des programmes. Elle est la première à avoir comparé d'une manière systématique l'expérience des locataires de loyer modique, selon qu'ils vivent en HLM, en COOP, en OSBL d'habitation ou sur le marché privé. Cette discussion revient sur les faits saillants de la recherche tout en établissant des liens avec la littérature existante et le contexte sociopolitique actuel. L'effet général du logement à loyer modique est d'abord discuté, suivi des différences entre les tenures. Des recommandations sont formulées pour les politiques publiques, puis quelques pistes futures de recherche sont énoncées. Enfin, cette discussion se termine en précisant les forces et les limites de la recherche.

Effet général du logement à loyer modique

Tout d'abord, les résultats ont montré que le logement à loyer modique rend possible de s'engager dans un parcours de vie que les locataires valorisent, et ce, même si leur parcours était rempli d'obstacles et d'adversité avant leur arrivée. Le logement à loyer modique produit ses effets positifs lorsqu'il crée de l'espace (mental, temporel et financier) pour que la personne puisse déployer des actions qui lui permettent de vivre une vie digne en fonction de ses désirs et de ses aspirations. Lorsque le logement à loyer modique génère des menaces additionnelles (ex. conflits, infestations, insécurité), les effets positifs sont toutefois considérablement réduits. En outre, le logement ne peut pas tout régler en soi. Certaines personnes ont des besoins plus importants et complexes auxquels il est nécessaire de répondre par des services complémentaires (ex. santé, justice).

L'accès au logement à loyer modique, peu importe la tenure, permet de diminuer grandement l'instabilité résidentielle des personnes. En outre, l'allègement financier procuré par le fait que le prix du loyer est fixé à 25 % du revenu aide les personnes à satisfaire d'autres besoins de base, diminuant ainsi des menaces importantes comme l'insécurité alimentaire. Le fait de consacrer une trop grande partie du budget à son loyer est d'ailleurs considéré comme l'une des causes primaires de l'insécurité alimentaire²⁵. Notons toutefois que, pour les personnes qui reçoivent des prestations d'aide de dernier recours, cet allègement financier ne leur permet pas de sortir de la pauvreté. Les montants des prestations sont si peu élevés (environ 770 \$/mois pour les personnes qui reçoivent des prestations d'aide sociale de base) que les 75 % qui restent après le paiement du loyer demeurent insuffisants pour combler tous leurs besoins de base.

Pour les femmes qui vivent de la violence conjugale, le logement à loyer modique est littéralement une porte de sortie de cette situation d'abus. Plusieurs sont dépendantes financièrement de leur conjoint et le marché locatif privé leur est inabordable. Le logement à loyer modique est donc une façon d'éliminer en partie les menaces relatives à la violence conjugale. Une étude québécoise portant sur la réalité des femmes victimes de violence conjugale est parvenue à un constat similaire en rapportant que le logement social est « *un élément clé permettant aux survivantes de sortir de manière durable d'un contexte de violence* » (p. 136)²⁶.

En plus de l'allègement financier et de la sécurité d'occupation, des mécanismes supplémentaires peuvent être activés en logement social afin de générer d'autres effets positifs, comme les structures formelles de participation, la sociabilité locale et le soutien d'intervenants.e.s. Ces mécanismes peuvent s'avérer particulièrement importants pour les personnes qui sont aux prises avec des problèmes plus complexes. Par exemple, les personnes ayant une contrainte sévère à l'emploi qui ne peuvent envisager un retour sur le marché du travail peuvent en revanche grandement profiter des occasions d'implications offertes par le

logement social afin de développer un réseau social et de contribuer positivement à l'amélioration de leur milieu de vie. Des études antérieures en milieu HLM ont montré que ces opportunités d'implication sont grandement appréciées des locataires et favorisent leur bien-être²⁷.

Cependant, la présente étude montre que le logement à loyer modique peut limiter son impact positif sur les parcours de vie des locataires en induisant lui-même de nouvelles menaces (ex. insécurité, insalubrité, infestations). Dans ce cas de figure, les individus doivent mobiliser du temps et des capacités pour gérer des problèmes qui n'étaient pas présents dans leur vie avant leur arrivée en logement à loyer modique. Il nous apparaît important d'insister sur les conséquences négatives très importantes générées par les infestations (punaises, coquerelles) prolongées et récurrentes sur le bien-être et les capacités des locataires. Les infestations ponctuelles rapidement réglées ne semblent pas engendrer de conséquences graves pour les individus, contrairement aux infestations pour lesquelles les locataires ne sentent pas qu'ils ont du pouvoir sur la situation, qu'ils n'ont personne à qui s'adresser et pour lesquelles ils n'ont pas d'espoir que la situation se règle. Les effets négatifs des infestations sur la santé mentale ont déjà été répertoriés dans la littérature scientifique²⁸⁻²⁹, mais notre étude va plus loin en montrant que les infestations nuisent à plusieurs capacités essentielles, telles que l'intégrité physique, l'affiliation et l'engagement dans des projets qui donnent un sens à la vie. Dans les immeubles à forte densité comme les HLM, où le cadre bâti est vieillissant et l'entretien est sous-financé, les infestations sont très répandues et difficiles à juguler, particulièrement à Montréal. Certain.e.s locataires ont de la difficulté à mettre en place les stratégies nécessaires pour corriger le problème. Une étude récente menée à Montréal a révélé que 30% des ménages étaient incapables de maintenir la préparation adéquate de leur logement (ex. vêtements dans des sacs plastiques) plus de 48 heures³⁰. Des projets dans lesquels des locataires étaient accompagné.e.s par d'autres locataires dans la préparation de leur logement ont montré des résultats prometteurs³⁰⁻³¹. Il serait important de financer adéquatement les mesures pour lutter contre les infestations, notamment par le soutien d'intervenant.e.s ou de pair.e.s aidant.e.s.

Les locataires de logement à loyer modique ne forment pas un bloc homogène. Cette recherche a permis d'identifier sept profils de vulnérabilité lors de l'arrivée en logement social. Alors que certains vivent une situation plus difficile en raison de leurs obligations familiales ou d'un événement perturbateur venu bouleverser leur parcours de vie, d'autres cumulent les difficultés depuis l'enfance et vivent avec des contraintes sévères à l'emploi qui font en sorte qu'un retour sur le marché du travail et une sortie de la pauvreté est peu probable. Le rôle du logement social dans le parcours des individus varie donc en fonction de ces profils d'arrivée. Pour une majorité de personnes, le logement à loyer modique est un filet de protection à long terme essentiel pour atténuer les impacts négatifs de la pauvreté chronique. Dans ce contexte de plus grande vulnérabilité, la sortie du logement à loyer modique ne devrait pas être l'objet visé, mais plutôt le fait d'offrir un milieu de vie sécuritaire, salubre et riche en occasions d'implications diverses permettant aux locataires de se réaliser et de contribuer à la société autrement que par le biais d'un emploi rémunéré. Les HLM, par exemple, mettent à la disposition des locataires des instances formelles d'implications leur permettant de s'investir dans leur milieu et d'améliorer leur qualité de vie et celle des autres.

Pour d'autres personnes, le logement à loyer modique est transitoire et leur permet de prendre soin d'elles et de s'investir dans les démarches nécessaires pour améliorer durablement leur situation économique (ex. retour à l'école ou recherche d'un emploi bien rémunéré). Une sortie de la pauvreté est alors possible. Dans ce moment de transition, il est important de soutenir au maximum les locataires et de faciliter leur accès à des ressources (ex. services de garde, soins de santé, services scolaires). Enfin, pour quelques personnes présentant un profil moins

vulnérable, le logement social en COOP est un choix de mode de vie cohérent avec leurs valeurs d'entraide.

En somme, le logement à loyer modique est un outil puissant de réduction des inégalités sociales de santé. Il peut non seulement offrir une stabilité résidentielle à long terme, ce qui confère aux locataires un espace pour se reconstruire et se relancer, mais également prévenir la dégradation d'une situation précaire. Le logement à loyer modique peut devenir un outil pour améliorer la qualité de vie des individus, un levier pour avoir du contrôle sur sa vie et ainsi contribuer à la santé des populations. Il aurait tout intérêt à arriver tôt dans la vie des gens, afin d'éviter les conséquences d'un parcours marqué par la vulnérabilité.

Différences selon les tenures

Notre étude a montré que les tenures n'accueillent pas les mêmes profils de locataires et qu'elles ne mettent pas à leur disposition les mêmes ressources, de sorte qu'elles ne génèrent pas toutes les mêmes résultats. Il ne fait aucun doute que les HLM accueillent les personnes qui présentent le profil le plus défavorisé. Comme les locataires ne sont pas choisis par les Offices, mais plutôt sélectionnés sur la base de leur vulnérabilité, le processus d'admissibilité laisse peu de place à la discrimination. Il s'agit d'une caractéristique positive très importante des HLM, car elles sont souvent la seule option de logement permanent pour les personnes qui sont en grande difficulté. En outre, les particularités du cadre bâti (c.-à-d. de grands ensembles à forte densité, surtout en milieu urbain), leur construction plus ancienne basée sur des « critères de modestie » (c.-à-d. faible insonorisation, laveuses et sècheuses partagées) et la concentration de personnes aux prises avec des difficultés psychosociales importantes en font des milieux propices à l'insécurité et aux conflits. Toutefois, la présence d'associations de locataires, qui sont dotées d'un budget annuel pour organiser des activités et favoriser le vivre ensemble, couplée au soutien des intervenant.e.s sociocommunitaires des Offices, de la FLHLMQ ou des organismes communautaires de proximité permettent d'atténuer ces facteurs de risque et de créer des milieux de vie dynamiques où les personnes peuvent s'épanouir à long terme. Les grands défis des HLM sont d'être plus accessibles (38 000 personnes sont actuellement sur une liste d'attente pour obtenir un HLM), de soutenir le plus possible les structures formelles de participation des locataires qui leur permettent d'exercer du contrôle sur leur environnement et d'améliorer le vivre-ensemble, et d'éviter au maximum de générer des effets pervers, comme de l'insécurité, des problèmes de salubrité et des problèmes de voisinage^{27,32}. Considérant les besoins complexes présentés par plusieurs de leurs locataires, notamment sur le plan de la santé physique et mentale, les HLM doivent également tenter d'établir des partenariats solides avec le réseau de la santé afin d'accroître l'offre de services de proximité. Une étude réalisée aux Habitations de la Rive de Québec a bien montré qu'une approche intersectorielle de proximité était en mesure d'améliorer grandement la qualité de vie des locataires en HLM³³.

Les COOP se distinguent des autres tenures par la population rejointe, la culture de collaboration qui y prévaut et le niveau de pouvoir que les locataires peuvent exercer sur leur milieu de vie. Le processus de sélection fait en sorte que locataires des COOP n'arrivent pas en situation de grande vulnérabilité, comme c'est le cas dans les HLM ou les OSBL d'habitation. À la différence des locataires en HLM, qui estiment pour la plupart être dans cette tenure par manque d'autres choix, les locataires en COOP choisissent de vivre dans ce type de tenure pour sa culture de solidarité et d'entraide. Cette tenure n'est pas « meilleure » que les autres. Elle permet de rejoindre une population moins vulnérable et offre une alternative aux autres types de logements sociaux. Le mode de fonctionnement de la COOP ne pourrait pas convenir à tous. Les COOP doivent être considérées en complémentarité avec les autres tenures comme outils pour solutionner la crise du logement actuelle, notamment pour les familles. En effet, presque tous les logements locatifs de type familiaux (2 chambres à coucher et plus) qui

ont été construits au cours de la dernière décennie l'ont été par des COOP d'habitation. Le défi des COOP est d'assurer un vivre ensemble harmonieux, car les effets de clique et d'exclusion y sont souvent rapportés.

Les OSBL sont des tenures variées qui offrent du logement transitoire et permanent. Dans le premier cas, cette tenure semble particulièrement efficace pour agir auprès de populations spécifiques (ex. personnes en processus de réinsertion) et mettre à la disposition des locataires des ressources en fonction de leurs besoins. Le défi pour certains OSBL permanents est d'offrir aux locataires des opportunités d'implication sociale et de participation aux décisions en lien avec leur immeuble. Le soutien communautaire doit y être accru, de même que la capacité à agir promptement en cas d'infestations ou de demandes de réparation.

Le PSL sur le marché privé évite le stigma parfois associé à la vie en HLM. Toutefois, à la différence des autres tenures, il n'offre pas un milieu de vie aux locataires et vient avec plusieurs défis, notamment la sécurité d'occupation incertaine, l'impuissance vécue dans le rapport avec le propriétaire et la difficulté d'avoir un logement suffisamment grand pour répondre aux besoins de sa famille. Il y aurait lieu d'offrir plus de protection et d'accompagnement à ces locataires. L'organisme *Clé en mains* de Québec a d'ailleurs développé des pratiques originales dans ce domaine qui ont fait leurs preuves³⁴. En formant des triades locataire-intervenant.e-propriétaire, *Clé en mains* s'assure que les locataires sont bien protégés et correctement soutenus³⁴.

Recommandations

En nous basant sur les données empiriques issues des récits de vie, les propos tenus lors des groupes de discussion, et les échanges que nous avons eus entre nous et avec les membres de notre comité avisé, nous sommes parvenus aux recommandations consensuelles suivantes :

- 1) Préserver la diversité des logements sociaux (HLM, COOP, OBNL) à but non lucratif;
- 2) Augmenter les investissements pour rénover et entretenir le parc de logements sociaux existant (incluant la prévention et la gestion des infestations);
- 3) Rehausser le financement du soutien communautaire en logement social;
- 4) Améliorer les services offerts, la communication et la collaboration avec le réseau de la santé;
- 5) S'assurer que les locataires qui ont un PSL sur le marché privé puissent être correctement accompagnés et protégés.

Forces et limites de l'étude

Cette étude présente certaines limites qui doivent être considérées dans l'interprétation des résultats. Le devis qualitatif choisi ne permet pas de généralisation statistique, mais plutôt une transférabilité des observations à d'autres contextes. L'étude s'est concentrée sur la réalité des locataires de logements subventionnés à 25 % du revenu, sans donner la parole aux personnes en situation de défavorisation socioéconomique qui se qualifieraient pour un tel logement, mais qui n'y ont pas accès faute de place. Il est fort possible que leur situation de logement soit encore plus difficile que celle dépeinte par les locataires des cas de figure rouge de notre échantillon (ex. infestations, relations avec les propriétaires). Par ailleurs, le nombre limité de participant.e.s, le fait d'avoir exclu les personnes ayant obtenu leur logement après l'âge de 60 ans et le recrutement effectué seulement dans certaines régions du Québec nous incite à la prudence dans la transférabilité de nos résultats.

Tout en reconnaissant ces limites, il reste que cette étude présente plusieurs forces qui méritent d'être soulignées. Tout d'abord, l'étude a été menée selon une approche de croisement des savoirs qui a permis à des chercheur.e.s universitaires, des locataires chercheur.e.s et des acteurs importants du milieu du logement social de collaborer ensemble et de générer de nouvelles connaissances pertinentes et utiles. Les entretiens de type « récit de vie » ont permis de dresser un portrait riche et nuancé de la réalité des personnes vivant dans un logement à prix modique et d'identifier les mécanismes par lesquels le logement social produit ses effets. Enfin, les comparaisons détaillées entre les différentes tenures ont produit des modélisations qui pourront être mises à l'épreuve dans les recherches futures.

CONCLUSION

Le logement social à but non lucratif permet à la société québécoise de se doter d'un patrimoine collectif pérenne dans le temps. Il s'agit d'un investissement social qui génère des effets positifs importants et qui a le réel potentiel de réduire les inégalités sociales de santé qui affectent les personnes plus défavorisées au plan socioéconomique. Pour bien jouer son rôle, le parc de logements sociaux doit toutefois être correctement entretenu, les gestionnaires doivent également avoir les moyens d'agir promptement et efficacement en présence d'infestations, et de soutenir adéquatement les locataires dans le développement et le maintien de relations harmonieuses avec leurs voisins.e.s. Des investissements supplémentaires sont nécessaires pour accroître l'offre de logements sociaux, mais également pour s'assurer que ceux existants soient en mesure de continuer à jouer pleinement leur rôle.

BIBLIOGRAPHIE

1. Dunn JR, Hayes MV, Hulchanski JD, Hwang SW, **Potvin L.** (2006). Housing as a socio-economic determinant of health: findings of a national needs, gaps, and opportunities assessment. *Canadian Journal of Public Health, Suppl 3*, 12-17.
2. Swope CB, Hernandez D. (2019). Housing as a determinant of health equity: A conceptual model. *Social Science and Medicine*, 243, 112571.
3. Dansereau F, Aubrée L, Divay G, Rose D, Séguin AM, Sénécal G. (2005). *Politiques et interventions en habitation. Analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe*. Les Presses de l'Université Laval et la Société d'habitation du Québec.
4. Bouchard M. (2009). L'habitation communautaire au Québec, un bilan des trente dernières années. *Revue internationale de l'économie sociale*, 313, 58-70.
5. Société d'habitation du Québec. (2019). *Profil statistique de l'habitation au Québec 2017-2018*. Direction de la planification, des études et de la statistique.
6. Bordeleau L, Garnier-Cloutier M. (2022). *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire*. Gouvernement du Québec. 64 pages.
7. Pomeroy S, Marquis-Bissonnette M. (2016). Update review of empirical research evidence linking affordable adequate and stable housing to a range of outcomes. Canada Mortgage and Housing Corporation.
8. Sen AK. (1999). *Development as freedom*. Oxford New York : Oxford University Press.
9. Sen AK. (2010). *L'idée de Justice*. Paris, France : Flammarion.
10. Nussbaum MC. (2000). *Women and human development: The capabilities approach*. Cambridge, UK : Cambridge University Press.
11. Frohlich KL, Abel T (2014). Environmental justice and health practices: understanding how health inequities arise at the local level. *Sociology, Health and Illness*, 36(2), 199-212.
12. Bilodeau A, **Potvin L.** (2018). Unpacking complexity in public health interventions with the Actor-Network Theory. *Health Promotion International*, 33(1), 173-181.
13. Hawe P. (2015). Lessons from complex interventions to improve health. *Annual Review of Public Health*, 36, 307-323.
14. Poland B, Frohlich K, Cargo M. (2008). Context as a fundamental dimension of health promotion program evaluation. In L. Potvin & D. McQueen (eds.), *Health Promotion Evaluation Practices in the Americas* (pp. 299-317). New York: Springer.
15. Hawe P, Shiell A, Riley T. (2009). Theorising interventions as events in systems. *American Journal of Community Psychology*, 43, 267-276.
16. Minary L, Alla F, Cambon L, Kivits J, **Potvin L.** (2018). Addressing complexity in population health intervention research: The context/intervention interface. *Journal of Epidemiology and Community Health*. Doi:10.1136/j3ch-2017-209921
17. Padenhauer L, et al. (2016). Guidance for the assessment of context and implementation in health technology assessment and systematic reviews of complex interventions: The context and implementation of complex interventions (CICI) framework. (Sections 2 et 4 pp. 13-25). Available from <http://www.integrate-hta.eu/downloads/>
18. Demoulin J, **Morin P.** (2016). Les locataires des HLM à la première personne. Le récit comme acte scientifique et politique. *Sociologie et sociétés*, 48, 285-304.
19. Bertaux, D. (2016). *Le Récit de vie* (4e ed.). Paris, France : Colin.
20. Bellot C. (2000). La trajectoire : Un outil dans la compréhension de l'itinérance. Dans D. Laberge (dir.), *L'errance urbaine* (p. 101-119). Ste-Foy, QC : Éditions Multimondes.

21. Popay J, Williams G, Thomas C, Gatrell A. (1998). Theorizing inequalities in health: The place of lay knowledge. Dans M. Bartley, D. Blane, et S. G. Davey (dir.), *The sociology of health inequalities* (vol. 20, p. 619-644).
22. Popay J, Bennett S, Thomas C, Williams G, Gatrell A, Bostock L. (2003). Beyond 'beer, fags, egg and chips'? Exploring lay understandings of social inequalities in health. *Sociology of Health and Illness*, 25(1): 1-23.
23. **Adam C.** (2019). *L'agir-en-contexte : comprendre l'action des individus en situation de vulnérabilité*. Thèse en santé publique. Université de Montréal.
24. **Adam C**, Gendron S, Potvin L. (2022). Acting-in-context: A methodological and theoretical approach to understanding the actions of people living in poverty. *Global handbook of health promotion research*, vol 1.
25. CIUSSS de la Capitale-Nationale. (2023). Ce qui peut mener à l'insécurité alimentaire dans un pays d'abondance. Accédé en ligne le 11 juillet 2023 : <https://www.ciussc-capitalesnationale.gouv.qc.ca/sante-publique/inegalites-sociales-sante/vivre-sans-faim/informer/causes>
26. Flynn, C., Turcotte, S., Levesque, C., Couturier, P., Godin, J., Cribb, M., Fortin-Otis, E., Petrucci, G., Marchand, I. & Cousineau, M.-M. (2021). Point de vue de femmes et d'acteurs du milieu communautaire sur l'accès au logement à la sortie d'un contexte de violence : quand le spatial fixe renforce la spirale de l'itinérance dans certaines régions administratives du Québec. *Lien social et Politiques*, 87, 125–149. <https://doi.org/10.7202/1088096ar>
27. **Houle J**, Coulombe S, Radziszewski S, Boileau G, Morin P, Leloup X, Bohémier H. (2018). Public housing tenants' perspective on residential environment and positive well-being: An empowerment-based Photovoice study and its implications for social work. *Journal of Social Work*, 18(6), 703-731.
28. Shah SN, Fossa A, Steiner AS, et al. (2018). Housing Quality and Mental Health: the Association between Pest Infestation and Depressive Symptoms among Public Housing Residents. *Journal of Urban Health*, 95, 691-702.
29. Sheppard CL, Roche B, Austen A, Hitzig SL. (2022). "When the bedbugs come, that's another problem: exploring the lived experiences of bedbug infestations among low-income older adults and service providers who support them. *Perspective in Public Health*, 20, doi: 10.1177/17579139221118777.
30. Office municipal d'habitation de Montréal. (2023). *Bilan cumulatif. Projet pilote «Brigade citoyenne en salubrité» 2019-2023*. OHMH. 8 pages.
31. Condon C, Hynes HP, Brooks DR, Rivard D, McCarthy J. (2007). The integrated pest management educator pilot project in Boston Public Housing: Results and recommendations. *Local Environment*, 12(3), 223-238.
32. Dick-Bueno Z, **Adam C**, Boyer G, **Potvin L.** (2019). Vivre en habitation à loyer modique (HLM) : Quels éléments de contexte permettent de comprendre la situation de vulnérabilité de leurs résidents? *Nouvelles pratiques sociales*, 30(2), 202-218.
33. Hypollite SR, Boulâmane K, Clément M. (2021). Intervention de proximité aux Habitations Place de la Rive : pratiques et reddition de comptes selon les acteurs impliqués.
34. **Morin P**, Lain G, Vallée A. (2020). Le programme Clés en main Capitale Nationale : Des pratiques exemplaires d'accessibilité et de soutien en logements auprès des populations ayant des enjeux de santé mentale, de dépendance et d'itinérance.

ANNEXE I - EXEMPLES DE CAS DE FIGURE

A) Exemple d'un cas de figure VERT, Réal en HLM

Homme dans la cinquantaine avec une invalidité au travail à cause de son diabète (dont il est atteint depuis l'âge de 18 ans). Était en attente pour un logement social depuis neuf ans. Il a subi une amputation d'urgence et ne peut plus intégrer son ancien logement. Rapidement le réseau se met en marche :

- Obtention d'un logement à l'intérieur de trois mois;
- Accompagnement d'une travailleuse sociale et d'un ergothérapeute, obtention rapide d'un triporteur;
- OMH accommode le locataire avec une place de « stationnement » pour le triporteur;
- OMH impliqué dans l'adaptation du logement;
- Intervention rapide de l'OMH en lien avec des mouches à fruits;
- Soutien au ménage organisé par la travailleuse sociale.

Malgré son faible revenu, Réal développe une routine où il répond à ses besoins et retrouve son autonomie. Il adore son HLM et souhaite y demeurer.

Citations de Réal

« Oh oui. J'aime ça (son autonomie). Je reste pas tout le temps dans la maison. Je suis toujours parti. J'm'en vais magasiner. J'm'en vais manger au restaurant. J'm'en vais voir mes amis. Je me promène. J'm'en vais voir ma mère. »

« Les voisins sont tous smattes, ça jase toute. Y'en a une coupe, sont mêlés. Ça, tu les parles moins fort. Moi, je parle plus au monde ben smatte, je jase. »

« R : Si vous aviez le choix de déménager dans un autre logement, vous...

R : Non!

Q : Vous restez là, vous!

R : Oui, oui, oui. »

B) Exemple d'un cas de figure JAUNE, Carmen en HLM

Femme dans la cinquantaine, elle est entrée en HLM à l'âge de 16-17 ans alors qu'elle avait eu sa première fille, et n'a pas cessé de résider dans des HLM depuis. Elle a 2 filles qui n'habitent plus avec elle aujourd'hui, dont une Asperger. Elle n'a jamais occupé d'emploi, car elle devait prendre soin de sa fille. Toute sa vie s'est articulée autour des besoins importants de sa fille. Carmen a vécu plusieurs épisodes de dépression, elle a eu des problèmes de santé et, par moments, ses enfants ont dû être placés en famille d'accueil. Le HLM a été la trame de fond sécurisante pour son parcours mouvementé. Carmen, qui souffre maintenant de la sclérose en plaques, est sur le point de devoir déménager dans un immeuble pour aînés et y voit de bons côtés, même si cela est aussi une source de stress pour elle.

Citation de Carmen

« Bin moi, pour moi, d'avoir eu un logement social, je suis une personne qui est très angoissée, facilement, j'ai toujours eu, sur les épaules, la charge de mes enfants, je me suis tout le temps dit : « L'important, c'est qu'ils aillent un logement, puis qui aillent de la nourriture sur la table, qui soient habillés, tout ça. ». Pis ça toujours été une sécurité pour moi d'avoir un HLM, tout le temps. [...] Pour moi, ma part à moi, ça a été de me dire : « Je débarquerai jamais des HLM à moins d'avoir vraiment une bonne job puis d'avoir, d'être capable d'avoir une sécurité. Si je suis pas capable d'avoir cette sécurité là, je pars pas. ». Parce que je veux pas me retrouver dans la rue, je veux pas être comme sans abri ou toutes ces affaires. Y en a qui ont des logements qui payent quand même assez cher, pis qui se retrouvent qui ont plus d'argent après pour rien faire faque, c'est pour ça mon HLM, pour moi ça a toujours été important. »

C) Exemple d'un cas de figure ROUGE, Luciana en OSBL

Femme de 56 ans, immigrante du Pérou, sa séparation et ses pertes d'emplois l'amènent dans une situation très précaire. Elle accède à un logement grâce à un organisme voué à l'acquisition, à la transformation et à la gestion de bâtiments résidentiels à vocation communautaire. La participante souffre énormément dans son logement qui est mal chauffé et mal isolé. L'hiver, elle doit condamner sa chambre, qui est impossible à chauffer, et voit ses factures d'électricité s'élever considérablement. Sa santé physique et psychologie écotent énormément. Elle déploie beaucoup d'énergie dans sa lutte : elle implique le comité de logement et les inspecteurs municipaux, mais en vain. Les gestionnaires de l'organisme tentent de l'intimider afin qu'elle arrête ses démarches. Elle souhaite obtenir une place en HLM aînés et déménager le plus rapidement possible.

Citation de Luciana

« ...parce que je vis beaucoup avec l'anxiété, trop d'anxiété que... je ne me reconnais pas. C'est une anxiété qui m'habite depuis que j'ai commencé à tourner en rond de par toutes les affaires, l'économie qui descendait, mais aussi le logement, la difficulté à trouver une place convenable, sécuritaire. Parce que, de toute façon, si tu n'as pas un bon sommeil dans ton chez toi, comment tu vas fonctionner ? Quand je dors bien, j'ai envie de faire à manger, j'ai envie de faire des choses. Mais, si j'ai pas dormi, j'ai pas envie de me lever, j'ai pas envie même de marcher. J'ai pas envie. J'ai envie juste de pleurer et de me sentir avec un creux ici dans l'estomac. Ça m'affecte fortement. »

D) Exemple d'un cas de figure MAUVE, Amar en PSL sur le marché privé

Amar est né et a grandi au Maroc. Il s'est installé au Québec avec sa femme en 2001. Ils ont occupé un logement privé pendant plusieurs années. Malgré le fait qu'ils sont tous deux travailleurs, ils ont un faible revenu et peinent à subvenir aux besoins de leur famille de quatre enfants. Après 7 ans d'attente, ils ont visité un premier appartement qu'ils ont refusé en raison des problèmes de sécurité du quartier. Un an plus tard, ils ont obtenu le logement dans lequel ils demeurent désormais. Depuis, Amar a changé pour un meilleur emploi. Son logement lui a permis d'améliorer sa situation financière, ce qui lui a donné l'opportunité d'économiser afin d'envoyer trois de ses enfants dans une école secondaire privée (mais pas l'aîné). Cependant, le logement manque d'entretien et il y a des problèmes de fusibles. Il n'a pas accès à la boîte

de fusible (qui est chez son voisin), ce qui rend leur quotidien parfois compliqué. Plusieurs réparations sont nécessaires, mais il n'y a pas de suivi avec le propriétaire. Depuis peu, un voisin très bruyant s'est installé et le propriétaire ne fait rien. Amar se sent coincé, il a peur de se plaindre et de perdre sa subvention.

Citations d'Amar

« Au niveau financier, j'économise, mais comme j'te dis, l'argent que j'économise dans le loyer, je la mets dans les études de mes enfants. [...] »

Parce que le problème que j'ai dans mon appartement, le disjoncteur, je l'ai pas dans mon appartement. Il est au sous-sol. Où reste un autre voisin. Et le filage, et les breakers, je sais pas c'est quoi le problème exact. Quand ma femme utilise le four, avec la sècheuse en même temps, le breaker il tombe. Il faut qu'elle fasse attention, mais des fois elle oublie. Tu comprends? Il faut appeler le propriétaire. Le propriétaire est pas là. Il faut appeler le voisin. Et le voisin il est pas là. Et je lui dis : « Écoute, c'est mieux que tu arranges ce problème-là, tu mets un disjoncteur chez moi, s'il y a un breaker qui saute, je l'arrange moi-même, j'ai pas besoin d'attendre 3, 4, 5 heures ou bien jusqu'au soir que le voisin revienne pour lui demander. », et c'est dérangeant aussi. [...]

Surtout quand tu... parce que moi, quand j'ai fait la demande, j'attends 8 ans. Tu te dis : « Écoute, si je pars de cet appartement-là, combien d'années il faut que j'attende pour en avoir un autre? ». Hm? Ou quand tu as des amis avec qui tu parles, tu te dis : « Ah! Moi ça fait 10 ans. Moi ça fait 15 ans. Moi ça fait 8 ans. Moi ça fait 4 ans que j'attends. ». Et les gens qui ont la subvention et toute ça, ils se taisent à cause de... on a pas d'autre choix. Faut qu'on accepte la situation. »