



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)



Le logement social et ses effets. Résumé (5 pages).

Janie Houle, Caroline Adam, Élianne Carrier, Hélène Bélanger, Paul Morin, Louise Potvin, Emmanuelle Bédard, Jean-Marc Fontan, Paul, Duguay, Meaghan Scott, Sean MacKenzie, Julie Lefebvre, Roxanne Mongeau, André Ouellet, Tatiane Goi

Septembre 2023

1. PROBLÉMATIQUE

Le logement étant l'un des principaux déterminants de la santé, 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 revenu. Les logements sociaux à loyer modique se retrouvent dans trois tenures principales, soit les habitations à loyer modique (HLM), les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation et les coopératives COOP d'habitation. Il est également possible pour certains ménages de bénéficier d'un programme de supplément au loyer (PSL) sur le marché locatif privé limitant également leur loyer à 25 % de leur revenu. 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.

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 (capabilités)?
- 2) 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?

3. MÉTHODE UTILISÉE

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. Ce résumé de cinq pages se concentre sur les résultats du volet 2.

Pour des raisons de faisabilité, l'étude qualitative par entretiens individuels de type «récit de vie» s'est concentrée 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. Au total, 60 locataires ont été recrutés, soit 15 par types de tenure. L'échantillon comporte 35 femmes (58%) et 25 hommes (42%) et l'âge moyen est de 48 ans (min = 18 ; max = 70). La majorité (53%) des locataires sont des personnes seules, tandis que 45% vivent avec des enfants. Les locataires de Montréal sont surreprésentés dans l'échantillon (68%), comparativement à Lévis (23%) et aux MRC (8%).

4. RÉSULTATS

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 desquels ils ont été obtenus.

4.1 Effet général du logement social

L'accès à un logement à loyer modique a un effet variable sur le parcours des individus. Plusieurs 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. Quatre cas de figure ont été élaborés pour résumer les variations observées (voir tableau 1).

Tableau 1. 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. |



4.2 Mécanismes de production des effets

Notre analyse nous a permis d'isoler huit mécanismes par lesquels le logement à loyer modique produit ses effets dans la vie des locataires (voir tableau 2). Les tenures varient dans leur capacité à activer les mécanismes et, conséquemment, dans les effets qu'ils peuvent produire. Le seul mécanisme commun à l'ensemble des types de logements est l'allègement financier.

Tableau 2. 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. |
| 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. |

4.3 Zones d'impact positif et négatif

Nous avons détaillé les zones de la vie des individus qui ont connu des modifications suite à l'accès au logement à loyer modique (voir tableau 3).

Tableau 3. 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). |
| 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). |



| Zones d'impact | Description |
|---|--|
| 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). |
| 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). |

4.4 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 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.

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

Le logement à loyer modique offre un espace rendant possible une phase de transition où les personnes sont 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.

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

Pour un petit nombre de personnes, le logement à loyer modique en COOP permet de vivre en fonction de ses valeurs d'entraide, de solidarité et de simplicité volontaire.



4.5 Comparaison selon les tenures

Le tableau 4 décrit les différences les plus saillantes entre les tenures.

Tableau 4. Particularités des différentes tenures

| Tenures | Particularités |
|--------------------------------|--|
| HLM | <ul style="list-style-type: none">• Structures formelles de participation : offre des possibilités d'implications, d'acquisitions d'habiletés à l'intérieur même du HLM• Sociabilité locale : liens d'amitiés et d'entraide, mais aussi conflits et sentiment d'insécurité• Infestations récurrentes et prolongées dans le temps affectent la qualité de vie de certains locataires |
| PSL sur le marché privé | <ul style="list-style-type: none">• Logement dans un immeuble «anonyme» permet d'éviter la stigmatisation• Choix de logement restreint (ex. désert de services ou nombre insuffisant de chambres)• Moins grande sécurité d'occupation = source importante de stress.• Impuissance vécue dans le rapport de pouvoir avec le propriétaire (n'ose pas demander des réparations de peur de perdre son logement) |
| OSBL | Logement permanent <ul style="list-style-type: none">• Mécanismes de production des effets similaires aux HLM• Absence de structures formelles de participation Logement transitoire <ul style="list-style-type: none">• Bonne capacité à accueillir les gens en grande vulnérabilité et à répondre à leurs besoins spécifiques avec le soutien d'intervenant.e.s• Stress induit par la durée temporaire du logement |
| COOP | <ul style="list-style-type: none">• Pour être choisies, les personnes doivent démontrer un désir et une capacité à contribuer• Choix de mode de vie coopératif (les locataires veulent y rester, même s'ils perdent leur subvention)• Le mode de gestion et la vie collective permet de régler rapidement les problèmes vécus avec le cadre bâti et donne du pouvoir aux locataires, mais peut créer des enjeux (ex. effet de cliques, rapports de pouvoir inégaux entre locataires) |

5. RECOMMANDATIONS ET CONCLUSION

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.

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.