

# Logement et Exclusion

## Une analyse de l'expérience des locataires de l'arrondissement Saint-Laurent

Renaud Goyer<sup>1</sup>, Maria Vasquez<sup>2</sup>, Lise Lacombe<sup>3</sup>,  
Catherine Franzidis<sup>4</sup>, Deena White<sup>1</sup>  
<sup>1</sup>Université de Montréal, <sup>2</sup>Comité logement St-Laurent,  
<sup>3</sup>Arrondissement St-Laurent, <sup>4</sup>CIUSSS du Nord-de-l'Île-de-Montréal

### Préoccupations des acteurs du terrain

Contrairement à la première génération des comités logement au Québec des années 1970, le Comité logement Saint-Laurent (CLSL) ne bénéficie pas d'un financement de mission du gouvernement provincial. Le CLSL doit compter sur des projets privés et constamment prouver sa pertinence. Saint-Laurent n'étant pas un arrondissement pauvre et comprenant une forte population bien logée, les organismes subventionnaires sont réticents à financer le comité. D'autant plus que la question du logement à Saint-Laurent est peu politisée. Pourtant, les problèmes sont bien réels. Afin de remédier à ces problèmes de financement et de fonctionnement, l'intervenante du comité, en compagnie d'une organisatrice communautaire du CSSS, de la directrice du Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent (COSSL) et d'une intervenante de la ville, ont décidé d'organiser un forum sur le logement à Saint-Laurent et de développer un projet de recherche sur les problèmes qui y sont vécus afin de « mettre le logement sur la carte ». Parallèlement, un chercheur était à la recherche d'un terrain pour une thèse sur le logement et les inégalités...

### Problématique

Dans un quartier accueillant plusieurs nouveaux arrivants, les propriétaires prennent parfois avantage de la méconnaissance des droits des locataires et cela a des effets sur l'inclusion/exclusion sociale de ces derniers. Le CLSL n'avait pas les outils et les moyens pour illustrer les problèmes de logement et faire valoir les besoins des locataires auprès des décideurs. Aussi, les locataires étaient exclus du réseau communautaire de défense des droits. La question formulée: Comment les rapports d'inclusion/exclusion se reflètent-ils dans le vécu des locataires de l'arrondissement Saint-Laurent?

### Résultats

#### Dimension interactionnelle du logement

- Relation avec le propriétaire et ses représentants
  - la signature du bail : langue que le locataire ne parle pas, sentiment de rapport inéquitable;
  - les discussions quant à l'utilisation des lieux : visites inopinées du propriétaire, changement des dispositions du bail en cours de contrat;
  - le paiement du loyer : demandes illégales (exiger chèques postdatés, pas de reçu quand payé comptant, demande avant le premier, facturer intérêts de retard);
  - les discussions autour des travaux dans le logement : demandes de réparations qui ne sont pas reconnues ou effectuées par le propriétaire et la facturation aux locataires des travaux effectués.
- Relation avec les acteurs du réseau affectif
  - Voisinage : apprécié, relation d'entraide (moments difficiles, partage de ressources), parfois difficile (bruit, par ex);
  - Famille qui partage l'appartement : habituellement ne soulève pas de problème.
- Relation avec les acteurs collectifs
  - Manque de connaissance des locataires de leurs droits et de l'existence même du comité logement;
  - Confusion entre le comité logement et la Régie du logement.
- Les rapports sociaux et les processus d'exclusion
  - Avec le temps et les gestes, on fait sentir à quelqu'un qu'il est un individu de second rang : discrimination et xénophobie, décisions et gestes non justifiés par les propriétaires, mensonges, menaces, changements unilatéraux du bail.

#### Dimension financière du logement

- Le prix du loyer
  - Proportion trop importante du revenu : plus de 30 %, même plus de 50 % dans certains cas;
  - Résultat : recours aux banques alimentaires, demande sursis loyer, appréhension de l'augmentation annuelle.
- Les coûts du logement : électricité, chauffage et réparations s'ajoutent au prix élevé du loyer, pas les moyens d'une assurance donc risque qu'une malchance coûte cher.
- Les coûts du logement et l'exclusion
  - On consacre sa vie à travailler pour payer son logement au détriment d'une vie sociale riche;
  - Participation sociale, citoyenne et politique sacrifiée;
  - Méconnaissance de ses droits;
  - Manque de temps et de moyens pour se défendre lors de conflits.

#### Dimension spatiale du logement

- L'ancrage dans l'espace
  - Avantages d'un quartier qu'on ne veut pas quitter : sentiment de sécurité, bon quartier familial, proximité de la famille, des amis, des services;
  - Difficultés : loin du travail, transports en commun difficiles surtout hors des heures de pointe, bruit lorsque près des grandes artères.
- Le milieu de vie du logement
  - Difficulté à se faire un chez-soi agréable et sécuritaire;
  - Insalubrité, mauvaise isolation et problèmes de chauffage, manque d'eau chaude.
- L'exclusion dans et par l'espace
  - Le plus difficile, la salubrité : affecte grandement la sécurité des locataires, affecte le sommeil de certain, effet financier d'avoir à racheter des meubles;
  - Isolement : nouveaux arrivants qui ne connaissent pas leurs droits ou leurs recours, pas de réseau de soutien pour quitter le logement dangereux;
  - Sentiment de honte : isolement accru, n'invitent pas d'amis ou de famille;
  - Emplacement géographique : peu de choix pour déménager dans Saint-Laurent et ailleurs, c'est trop cher ou trop loin;
  - Sentiment d'être coincé dans la situation : issues peu nombreuses ou inconnues, relations inégales entre locataire et propriétaire.

### Objectifs concrets

Le projet s'intéresse aux rapports d'inclusion/exclusion tels qu'ils se reflètent dans le vécu des locataires de Saint-Laurent. Il vise plus spécifiquement à :

- faire l'historique de la création du comité logement Saint-Laurent (CLSL);
- dégager les processus de collaboration existants dans l'intervention en matière de logement;
- relever les expériences d'exclusion et de marginalisation vécues dans les différents problèmes de logement.

Il est également proposé d'organiser un forum sur le logement qui, en plus de compléter les données recueillies, vise à faire (re)connaître le rôle du CLSL. Par le cas particulier du CLSL, ce projet permettra de documenter l'histoire et les spécificités d'un réseau intersectoriel d'intervenants dans le domaine du logement, notamment ses relations avec les résidents, les autorités municipales, le CSSS et les différents regroupements nationaux d'organismes communautaires en logement.

### Approche théorique et méthodologique

#### APPROCHE THÉORIQUE

Les réseaux sociaux en tant que vecteurs d'inclusion ou d'exclusion. Théoriquement, nous nous basons sur la notion « d'expérience sociale » développée par Dubet (1994) pour relever les possibles rapports d'exclusion au centre de l'expérience.

#### APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

- Méthode de l'intervention sociologique (Touraine, 1978; Dubet, 1987)
- Recherche qualitative organisée en trois moments de collecte de données :
  - entrevues avec les acteurs du comité afin de retracer l'histoire et décrire le fonctionnement du comité;
  - observation des discussions au forum afin de comprendre la situation générale du logement à Saint-Laurent;
  - entrevues semi-dirigées et plusieurs heures d'observation des activités du comité logement afin de relever l'expérience du logement.
- Analyse restitutive selon trois dimensions de l'expérience du logement: interactionnelle, financière et spatiale.

### UN FORUM SUR LE LOGEMENT À SAINT-LAURENT

Le 30 avril 2013, plus de 80 citoyens et intervenants se sont rassemblés autour de la question du logement. Des conférences ont permis aux participants d'augmenter leurs connaissances sur différentes problématiques liées au logement et des ateliers leur ont permis de partager leur vécu et de réfléchir à des pistes de solutions communes.

### Recommandations

- Améliorer la connaissance des droits chez les locataires
  - Le travail du comité logement et des autres organismes communautaires est essentiel pour informer les citoyens en général, et les nouveaux arrivants en particulier, de leurs droits.
  - Ces organismes communautaires ont besoin de financement stable et récurrent en mission globale pour dépasser la logique du service et mobiliser la communauté dans une perspective d'éducation populaire.
- Contrôler plus efficacement la salubrité
  - La ville (et l'arrondissement) doit mettre en place des mécanismes pour assurer des logements salubres aux résidents.
  - Les citoyens doivent être informés sur les conséquences de l'insalubrité afin qu'ils dénoncent les mauvaises conditions de logement.
  - La procédure de plainte pour les cas d'insalubrité auprès des inspecteurs de l'arrondissement doit être simplifiée, uniformisée, transparente et efficace.
  - Un programme de rénovation des logements plus âgés dans l'arrondissement avant que la situation ne s'aggrave.
- Développer des logements sociaux sur le territoire de Saint-Laurent
  - Les pouvoirs publics se doivent de favoriser la mise en œuvre de projets de logements coopératifs ou communautaires (ceux qui sont financés par la Société d'habitation du Québec).
  - Une plus grande mobilisation des acteurs communautaires, institutionnels et politiques est nécessaire pour améliorer généralement les conditions, et par ricochet, l'expérience du logement à Saint-Laurent.

#### MEMBRES DU COMITÉ DE PILOTAGE

Maria Vasquez, intervenante, Comité logement St-Laurent, membre du comité organisateur (CO) du Forum logement et participante à la recherche, comitelogement.saintlaurent@gmail.com  
Lise Lacombe, intervenante, Arrondissement St-Laurent, ville de Montréal, membre du CO du Forum logement, participante à la recherche, liselacombe@ville.montreal.qc.ca  
Catherine Franzidis, organisatrice communautaire, CIUSSS du Nord-de-l'Île-de-Montréal, membre du CO du Forum logement, participante à la recherche, catherinefranzidis@ssss.gouv.qc.ca  
Claudine Labbé, directrice, Comité des Organismes Sociaux de Saint-Laurent (COSSL), membre du CO du Forum logement, direction@cossl.org  
Renaud Goyer, doctorant, département de sociologie, Université de Montréal, chercheur-étudiant et membre du CO du Forum logement, renaud.goyer@umontreal.ca  
Deena White, professeure, département de sociologie, Université de Montréal, chercheuse, deena.white@umontreal.ca  
Nous tenons à remercier le CRSH (subvention 895-2011-1008) et le partenariat ARIMA pour le soutien qu'ils ont fourni à ce projet de recherche.

### LE COMITÉ LOGEMENT PASSE AUX MAINS DES CITOYENS

Cette recherche a rendu compte du fonctionnement particulier du comité logement, fortement encadré par l'Arrondissement de Saint-Laurent et par le CSSS de Bordeaux-Cartierville-Saint-Laurent. Il y était évoqué que le comité gagnerait, notamment en termes de financement, à être davantage autonome en mobilisant les citoyens de Saint-Laurent. Depuis, le nombre de membres a augmenté et le déménagement dans un véritable local permet au comité de faire ses réunions dans ses propres locaux et non dans ceux de la ville. Le comité a également accru son expertise et sa connaissance des enjeux du logement à Saint-Laurent ce qui a renforcé son autonomie face aux acteurs institutionnels.

#### RÉFÉRENCES

Dubet, F. (1994). *Sociologie de l'expérience*. Paris, Seuil.  
Dubet, F. (1987). *La Galère: jeunes en survie*, Paris, Fayard.  
Touraine, A. (1978). *La voix et le regard: sociologie des mouvements sociaux*, Paris, Seuil.



**ARIMA**  
Quand la recherche et la pratique font connaissance