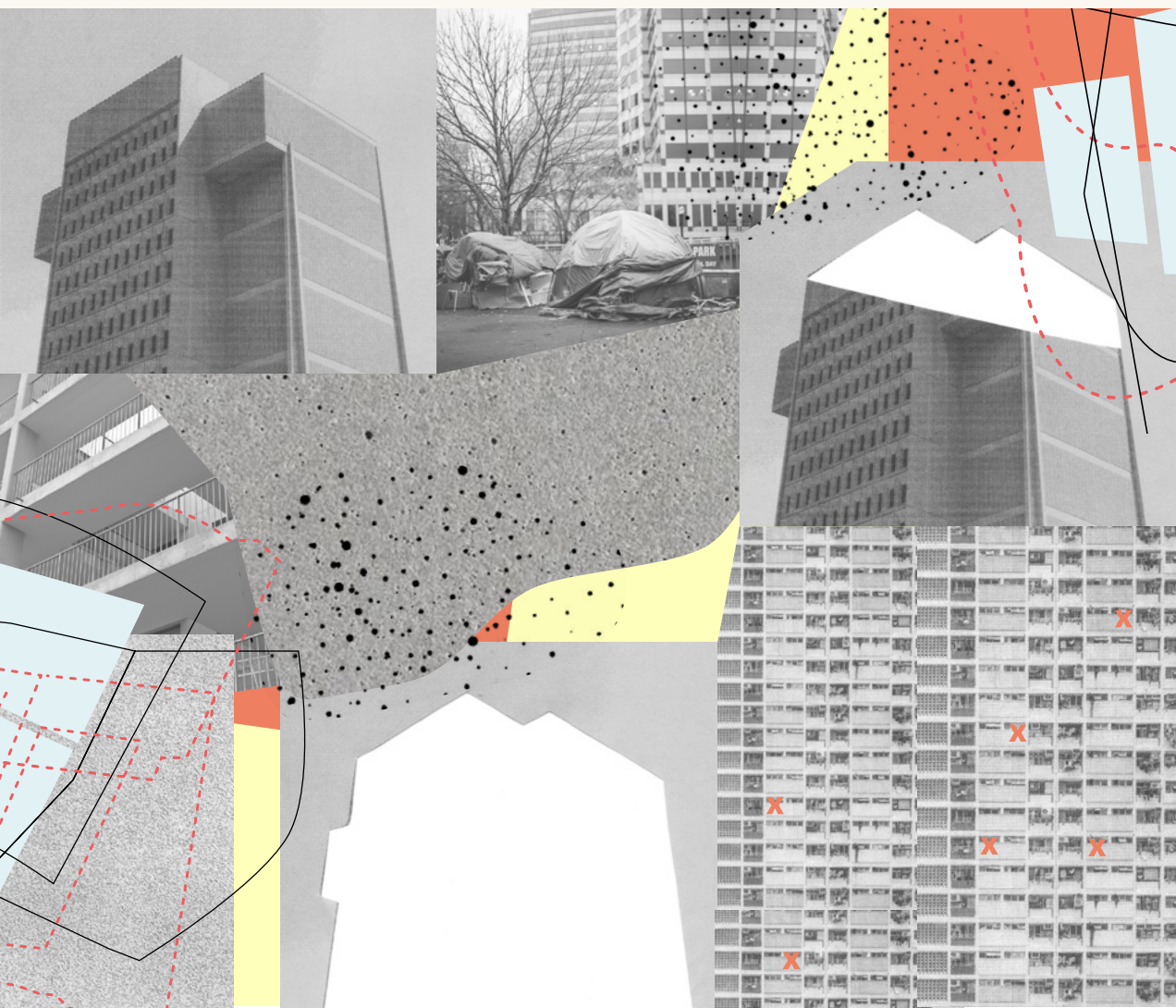


# Inégalités d'appropriation du logement et de l'habitat



# Inégalités d'appropriation du logement et de l'habitat

Sous la direction de

**HÉLÈNE BÉLANGER et NADINE ROUDIL**

## Sommaire

—

### Introduction

Inégalités d'appropriation du logement et de l'habitat

Hélène Bélanger et Nadine Roudil

5

—

### Section 1

Les structures du rapport socioinégalitaire :

l'État, les ménages et la finance

Le logement étudiant, l'espace « générationné »

et l'urbanisation capitaliste

Nick Revington

20

Le prix de l'hospitalité.

Sur le « tournant hôtelier » de l'hébergement étudiant

Amel Gherbi-Rahal

42

## Section 2

Les ménages face aux inégalités de logement :  
insécurité(s) et sécurité(s) résidentielles

Se jouer des frontières du marché.

Stratégies résidentielles des classes moyennes  
autour de l'agglomération lilloise

Garance Clément

64

Les pratiques de colocation des jeunes de classe moyenne :  
des stratégies résidentielles d'affirmation de soi  
dans un contexte d'incertitude ?

Patricia Loncle et Emmanuelle Maunaye

84

Le double écart.

Politique de déségrégation et normes familiales  
dans les beaux quartiers parisiens

Pascale Dietrich-Ragon, Camille François,

Anne Lambert et Lydie Launay

104

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 fix* renforce la spirale de l'itinérance  
dans certaines régions administratives du Québec

Catherine Flynn, Simon Turcotte, Christophe Levesque,

Pénélope Couturier, Julie Godin, Mélissa Cribb, Elie Fortin-Otis,

Gabrielle Petrucci, Isabelle Marchand et Marie-Marthe Cousineau

125

### Section 3

Les politiques du droit au logement : mobilisations, pouvoirs publics et tiers-secteur face aux inégalités	
Quand les groupes communautaires prennent le relais : réponses du tiers-secteurs au mal-logement et à la gentrification dans deux quartiers tremplins d'immigration de Montréal Chloé Reiser	150
Limites et défis du recours au modèle coopératif dans la mise en œuvre des politiques étatiques d'habitation Geneviève Breault	175
La place des logements sociaux dans le mouvement des Villes en santé Marie-Ève Desroches	192
« Logement d'abord ». Présupposer une égalité dans la capacité à habiter pour lutter contre les inégalités dans l'accès au logement et le sans-abrisme Élodie Gilliot, Nicolas Chambon et Léa Aubry	212
L'appropriation de l'habitat à l'épreuve de l'accompagnement en santé mentale : le cas des personnes vivant en logement accompagné en France Marcos Azevedo	233

# Inégalités d'appropriation du logement et de l'habitat

**HÉLÈNE BÉLANGER**

Professeure – Université du Québec à Montréal

**NADINE ROUDIL**

Professeure – École Nationale Supérieure d'architecture de Paris-Val de Seine

---

Le logement, en tant que réalité physique offrant des possibilités de s'abriter et de pratiquer des activités quotidiennes, est central pour le bien-être physique et psychologique des populations, et pour le développement des milieux de vie. Mais cet objet investi matériellement et symboliquement par des ménages perd parfois de sa valeur d'usage pour devenir un simple objet de spéculation, et ce, à différentes échelles. Ces deux visions du logement (un droit fondamental versus un bien marchand) se confrontent dans l'espace public et médiatique, et influencent la fabrique de la ville, ce qui n'est pas sans incidence sur les trajectoires résidentielles des populations. Le processus de marchandisation du logement, dont ce numéro cherche à éclairer les caractéristiques les plus contemporaines, est engagé depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle alors que certains États, dont la France, dévoilent les prémices de politiques publiques du logement. Ils adoptent les premiers actes législatifs concernant le logement social<sup>1</sup> (1894) et, plus tard, les premières aides à l'accession à la propriété privée<sup>2</sup> (1928). Ces moments, s'ils sont différents selon les pays, font néanmoins du logement un objet profondément politique partout dans le monde. Ce numéro a alors pour objectif d'éclairer les différents types de rapports socioinégalitaires d'appropriation du logement et de l'habitat dans ses formes individuelles et collectives, et dans ses différentes logiques à partir d'une mise en perspective internationale de la question.

## Le logement : indicateur d'inégalités et outil de spéculation

C'est à compter de la fin des années 1950 et des années 1960 que le logement devient un véritable objet de recherche au regard des travaux pionniers et militants de Paul-Henry Chombart de Lauwe (1959 et 1960) ou d'Henri Lefebvre (1961, 1968 et 2001 [1966]). Ils ont posé les bases de la réflexion de nombreux chercheurs issus de différentes disciplines (Clapham, Clark et Gibb, 2012). Ainsi, les travaux d'Henri Raymond et Nicole et Michel Haumont (1966) examinent, à travers la place prise par le « pavillonnaire » dans l'imaginaire populaire, l'émergence de l'accession à la propriété à partir de l'habitat individuel comme objectif de réussite sociale pour de nombreux ménages. L'incroyable popularisation de la maison individuelle comme mode de logement à travers le monde ne sera pas sans incidence sur la fabrique contemporaine de la ville. Elle fera de l'étalement urbain une variable des processus urbains de ségrégation et de financiarisation. Du côté anglophone, parmi les travaux qui ont fait école, on ne peut passer sous silence la contribution de Jim Kemeny (1980) qui a lié taux élevé d'accession à la propriété et faiblesse du filet social. Les études sur le logement (*housing studies*) ont donc aussi fait une grande place aux travaux réduisant le logement à une catégorie statistique et permettant de « mesurer » différentes inadéquations entre l'offre en logement et les besoins des populations. La question du logement est historiquement et régulièrement parcourue de crises que caractérisent les phénomènes de pénurie malgré les grands programmes de construction des années 1950 en Europe pris en charge par les politiques publiques<sup>3</sup>. Demeurent alors des situations de plus en plus étudiées à partir desquelles se fabrique la marchandisation de la ville. L'accès au logement est perturbé par différents phénomènes, dont la gentrification propre aux quartiers anciens, particulièrement à partir des années 1980 (Bidou-Zachariassen et Poltorak, 2008; Ley, 1992). S'y ajoutent les crises du logement liées aux cycles de construction domiciliaire, par exemple à travers la théorie du filtrage (*filtering down*) et ses implications pour les politiques et les programmes qui avantagent les classes plus fortunées (Boddy et Gray, 1979). On pense également à différents problèmes vécus par les ménages, par exemple les problèmes de salubrité ou de surpopulation comme indicateurs d'enjeux sociaux plus larges (Roncayolo *et al.*, 1998; Fijalkow, 2016). Mais pour Clapham (2002), les premières décennies de la recherche sur le logement ont mené à la production de travaux moins théoriques, plus descriptifs, répondant davantage aux demandes des différents paliers de

gouvernement pour la création ou l'évaluation de leurs politiques. Depuis les années 1950, les décideurs politiques ont ainsi eu une influence importante sur la programmation de recherche sur le logement (Amiot, 1986), non seulement à travers leurs organismes subventionnaires de la recherche scientifique, mais aussi parce qu'ils occupent un rôle clé dans les systèmes de logement propres à chaque État. Les décideurs politiques sont maîtres d'œuvre de politiques et de programmes de logement; ils établissent les règles du jeu *via* l'appareil législatif. Ce faisant, ils déterminent le rôle du privé, qui s'est fait de plus en plus prépondérant ces dernières décennies, entre autres, au Canada. En effet, depuis plusieurs décennies déjà, le gouvernement fédéral canadien conçoit le logement social comme une aide essentielle pour des ménages ne parvenant pas à se loger sur le marché locatif privé, lui-même conçu comme une étape transitoire avant d'accéder à la propriété (Suttor, 2016). Alors que le logement est en permanence inscrit dans les programmes politiques, particulièrement en France<sup>4</sup>, il est possible de constater un désinvestissement majeur et croissant des États dans les programmes d'aide au logement, qui s'explique en partie par leur réponse à la crise des finances publiques et par l'adoption de politiques d'austérité fiscale à la suite de la crise de 2008, qui ont pesé sur les budgets alloués aux aides aux ménages en matière de logement (Goering et Whitehead, 2007). Par ailleurs, la mise en place de politiques de dépenses fiscales spécifiques au secteur du logement, à travers la création de « niches » (réductions lors d'acquisition d'un logement neuf, multiplication des TVA à taux réduits) offre de plus en plus de possibilités inédites de réductions aux professionnels et particuliers en échange d'investissements dans le domaine (Pollard, 2011). Ces situations, qui cohabitent avec les nombreuses « aides à la pierre », qui se font moins importantes dans plusieurs régions du monde au profit des « aides à la personne », engagent une évolution majeure rendant le secteur en marché de plus en plus lucratif. Près de trente ans après la publication très influente de la Banque mondiale, *Housing : Enabling Markets to Work*, les effets des politiques publiques privilégiant la privatisation du logement, la marchandisation et la responsabilité individuelle pour se loger se font sentir (Soederberg, 2021). Le désinvestissement des États transforme les investisseurs et les promoteurs en acteurs des politiques publiques (Pollard, 2018) et les décisions de ces derniers à des fins de profits ont un effet important sur le logement et l'habitat : déclin, revitalisation et gentrification de certains secteurs, développement des espaces résidentiels périphériques, touristification des centres-villes (Smith, 1996; Lorimer, 1981; Gaudreau *et al.*, 2021; Bélanger et Lapointe, 2021).

En parallèle aux tendances précédentes, les États se sont aussi engagés dans la dérégulation des secteurs bancaires et de la finance, ce qui alimente la mondialisation des marchés financiers et mène à une complexification des outils de gestion d'actifs. D'abord centrée sur les marchés financiers traditionnels (actions et obligations, papier commercial, etc.), cette financiarisation s'est étendue à de nombreux autres domaines de l'activité économique, dont le logement. Le logement est ainsi devenu un produit à haut rendement alimentant l'activité des marchés financiers (Gaudreau, 2020; Aalbers, 2017; Nappi-Choulet, 2013). Or, les acteurs de la haute finance sont peu préoccupés par les besoins de la population : le logement est un produit de spéculation parmi d'autres pour eux. Certes, le logement est un bien de consommation et une source de bénéfice depuis longtemps, mais son appropriation à des fins de profits substantiels, d'abord concentrée dans les mains de grands joueurs, motive aujourd'hui de nombreux petits investisseurs à les suivre (Gaudreau *et al.*, 2021). Les motivations des acteurs, petits ou grands, nourrissent des dynamiques privant de plus en plus de ménages d'un toit ou encore de l'accès à une partie de la ville, où il devient impossible de résider (Baeten *et al.*, 2017). Alors que les tentatives d'encadrement des loyers montrent leurs limites – particulièrement en France, car elles interviennent alors que les prix du marché sont déjà très hauts (Bouillon, Clerval et Vermeersch, 2017) –, nous assistons aux *flips* immobiliers, sources de « rénovictions » dans les quartiers, ou encore aux augmentations abusives des loyers par des (nouveaux) propriétaires désirant transférer aux locataires le coût de la plus-value résultant de la spéculation. Pensons aussi à la location à court terme de type Airbnb. Cette économie dite de partage se concentre dans les faits entre les mains de quelques joueurs : elle retire du marché locatif à long terme des milliers de logements, de façon plus marquée dans les grandes villes (Waschmuth *et al.*, 2017), modifie la dynamique des quartiers et influence la desserte commerciale. Enfin, pensons aux ménages désirant accéder à la propriété qui participent, bien malgré eux, à la dynamique spéculative en acceptant de payer plus cher le logement convoité, sous peine d'être exclus du marché immobilier résidentiel à cause de l'augmentation rapide des prix. Cette accession à la propriété est rendue par ailleurs plus difficile pour de nombreux ménages, en raison des prix des propriétés et du resserrement des règles encadrant le prêt hypothécaire, particulièrement au Canada et au Québec dans la foulée de la crise financière de 2008-2009 (Hulse et Reynolds, 2017; Fields et Uffer, 2014; August et Walks, 2018).



## **Rapports socioinégalitaires et droit au logement : structures, effets et politiques**

Cette situation qu'il convient désormais de nommer «le marché du logement», aussi plurielle que complexe, conduit à instaurer des rapports socioinégalitaires en matière d'appropriation de l'espace du chez-soi, véritable point d'ancrage des individus. Si les inégalités d'accès au logement continuent à se poser en termes d'accessibilité financière (voir par exemple Fikse et Aalbers, 2021), de satisfaction résidentielle (voir par exemple Emami et Sadeghlou, 2020), de mobilité forcée (voir par exemple Desmond, 2016), elles revisitent parfois des notions plus anciennes comme celles de l'exploitation ou de l'aliénation (voir par exemple Madden et Marcuse, 2016) et prennent aussi de nouvelles formes, selon les contextes nationaux et locaux. Elles se traduisent d'abord par une insécurité ou une précarité résidentielle accrue, dont les contours théoriques sont parfois flous, et qui intègre ou pas les dimensions psychologiques du logement (sécurité ontologique, sens du chez-soi, etc.) (Paton, 2013). Les inégalités d'accès au logement se déclinent ensuite différemment pour différents groupes. Les processus de marginalisation qui touchent certaines populations les empêchent d'accéder, sur une base équitable, à un logement de qualité ou fragilisent leur position sur le marché du logement. Par exemple, les jeunes ou les immigrants, nouveaux arrivés sur le marché, peuvent éprouver des difficultés à trouver un logement répondant à leurs besoins, leur capacité à payer un loyer étant très fragile (Dietrich-Ragon, 2013). Les personnes âgées, dont les conditions de vie sont diverses (Fontaine et Pennec, 2020), peuvent se retrouver fragilisées par l'augmentation du coût des loyers alors que leurs revenus sont fixes (Bates *et al.*, 2019; Simard, 2019). Enfin, le droit au logement et à la ville se voit souvent érodé par les investissements immobiliers, peu importe l'acteur qui les porte (Desage, 2017). L'inaction des pouvoirs publics est parfois aussi en jeu, lorsque ces derniers ne fournissent pas les moyens (juridiques, financiers, techniques) nécessaires pour protéger les ménages vulnérables. Par exemple, les personnes qui vivent des situations d'insalubrité, d'éviction illégale et de harcèlement de la part de leur propriétaire ont des capacités de recours limitées et disposent de peu de moyens pour faire valoir leurs droits (Gallié et Besner, 2017). Les situations de vulnérabilités résidentielles sont désormais plurielles. Elles doivent être appréhendées non seulement comme le résultat d'un processus économique-politique qui affecte de manière globale les modes de vie, mais aussi comme une expérience multiforme et parfois cumulative de la précarité

dans le logement (Bouillon *et al.*, 2019). La lutte contre la COVID-19, alors qu'elle en est à sa quatrième ou cinquième vague selon la région ou le pays au moment où nous écrivons ces lignes, a été sans précédent dans l'adoption de politiques, décrets et mesures de confinement partout dans le monde. La crise sanitaire a rapatrié l'ensemble des activités quotidiennes à l'intérieur du logement, pour en transformer les pratiques tout comme les habitudes de consommation (Roudil et Bélanger, 2021). Lors de la première vague, la situation de pandémie aura permis de ralentir, voire de stopper du moins temporairement, certaines des dynamiques de spéculation, comme la location à court terme et touristique, et d'assister momentanément à l'adoption de moratoires sur les évictions. Mais ces dynamiques ont repris depuis. Elles se sont même parfois accélérées. Cette situation a jeté sans contredit un nouvel éclairage sur des inégalités, qui étaient déjà existantes et ont parfois été exacerbées, en matière de logement et d'habitat : surpopulation des logements, problèmes de santé liés à l'insalubrité, accès différenciés aux espaces extérieurs, immobilité résidentielle forcée.

Ce numéro, qui rassemble onze articles, propose d'éclairer, dans une perspective internationale, la complexité de ces rapports socioinégalitaires selon trois axes de recherche explorant les structures, les effets et les politiques actuelles du logement.

## **Les structures du rapport socioinégalitaire : l'État, les ménages et la finance**

L'évolution des politiques du logement, marquée par le retrait progressif de l'État au bénéfice d'acteurs privés, joue un rôle important dans le rapport des ménages à l'habitat, y compris en matière social (Desage, 2017), de logement pour les aînés (Séguin, 2011) ou pour les étudiants (Revington et August, 2020). Ces secteurs créent des espaces de marché spécifiques qui peuvent également prendre la forme de dynamiques économiques inédites entre les pouvoirs publics et les acteurs du privé dans la création d'habitats « spectacularisés » ou « touristifiés » (Bélanger et Lapointe, 2021), que ce soit en ville ou dans les milieux ruraux. De leur côté, les ménages peuvent aussi être des acteurs structurants, à une échelle plus petite mais non moins importante : ils jouent notamment un rôle dans la « condoïsation » (transformation en copropriétés) du marché locatif privé (Moser *et al.*, 2019) ou dans la création d'inégalités intergénérationnelles dans l'accès à la propriété

(Bonvalet et Bringé, 2013). Dans ce numéro, deux articles s'intéressent plus spécifiquement aux structures du rapport socioinégalitaire à travers l'offre en logements étudiants.

Nick Revington, dans son article *Le logement étudiant, l'espace « générationné » et l'urbanisation capitaliste*, soutient que la *studentification*, cette forme de concentration d'étudiants, entraîne non seulement le déplacement d'autres groupes de résidents, mais génère et perpétue également l'urbanisation capitaliste. Revington fait la démonstration éloquent que la différence de richesse entre les générations n'est pas seulement liée aux différents temps de cumulation, mais que les stratégies immobilières et la planification urbaine défavorisent le logement étudiant tout en produisant des espaces « générationnés ». À partir de son analyse du cas de la ville de Waterloo au Canada, l'auteur montre que les investissements dans le logement étudiant privé sont basés sur des représentations de ce qu'est la vie étudiante, mode de vie jugé incompatible, car entrant en contradiction avec celui des habitats des quartiers d'accueil.

De son côté, Amel Gherbi, dans son article *Le prix de l'hospitalité. Sur le « tournant hôtelier » de l'hébergement étudiant*, propose, dans la poursuite des travaux sur la marchandisation et la financiarisation du logement, une nouvelle lecture de cette forme d'hébergement en mobilisant une approche issue des études touristiques et des sciences de la gestion. Sans situer le logement étudiant dans ce qu'on pourrait appeler la 5<sup>e</sup> vague de gentrification, elle montre que ce type de logement vend une « expérience exclusive » peu en prise avec le quotidien des quartiers où il s'implante, mais proche des modes de vie décrits par les travaux récents sur la touristification du quotidien de Bélanger et Lapointe (2021).

## **Les ménages face aux inégalités de logement : insécurité(s) et sécurité(s) résidentielles**

La production des inégalités de logement et d'habitat affecte les ménages à différents niveaux : immobilité forcée de ménages en situation de mal-logement (Dietrich-Ragon, 2010), discriminations vécues dans l'accès au logement (Goyer, 2020), ou encore mobilité forcée, qu'elle soit physique ou symbolique, des ménages lors de processus de gentrification (Bélanger, 2012) ou lors de rénovations urbaines, comme c'est le cas en France avec les politiques de mixités sociales qui réglementent l'accès des plus pauvres

aux grands ensembles (Roudil, 2023). Si ces inégalités d'accès créent une insécurité résidentielle chez de nombreux ménages plus vulnérables, certains autres ménages avantagés dans ces rapports socioinégalitaires alimenteront des dynamiques d'entre-soi (Cousin, 2013). Quatre contributions apportent un éclairage sur la façon dont les ménages mobilisent des ressources susceptibles de leur éviter un déclassement ou une stigmatisation résidentielle. Cette série d'articles conduit à souligner les mécanismes susceptibles d'entraver les tentatives d'émancipation de situations résidentielles qui sont parfois d'une grande violence.

Dans ce numéro, sans traiter directement de dynamiques d'entre-soi, Garance Clément s'est intéressée aux stratégies d'évitement de déclassement résidentiel des classes moyennes françaises transfrontalières ayant choisi d'immigrer en Belgique voisine afin de faire face à une augmentation du coût des loyers en France. Dans son article, *Se jouer des frontières du marché. Stratégies résidentielles des classes moyennes autour de l'agglomération lilloise*, l'autrice montre une forme de reclassement en « trompe-l'œil » de ces classes moyennes. Si les ménages issus des petites classes moyennes élargissent ainsi leur territoire pour faire face à des difficultés dans leur région d'origine, ils deviennent néanmoins dépendants d'un marché immobilier belge plus libéral que le marché français. En revanche, les ménages plus fortunés, qui ont un accès plus facile au crédit bancaire, disposent quant à eux d'espaces fonciers bien plus valorisés.

Patricia Loncle et Emmanuelle Maunaye, dans leur article *Les pratiques de colocation des jeunes de classe moyenne : des stratégies résidentielles d'affirmation de soi dans un contexte d'incertitude ?*, se sont également intéressées aux stratégies d'évitement de déclassement résidentiel des classes moyennes, plus spécifiquement chez les jeunes, lors des moments de décohabitation parentale. Constatant que les jeunes sont particulièrement affectés par la crise du logement et par l'augmentation du taux d'effort pour se loger, les jeunes enquêtés, étudiants ou professionnels, ont choisi la colocation afin de maintenir un certain niveau de confort, mais également afin d'expérimenter un autre mode d'habiter.

À l'opposé d'une dynamique d'entre-soi, Pascale Dietrich-Ragon, Camille François, Anne Lambert et Lydie Launay proposent une contribution qui se penche sur les impacts d'une politique de mixité sociale programmée, dont les effets sont vécus par des ménages à faibles ou modestes revenus. Leur article,

intitulé *Le double écart. Politique de déségrégation et normes familiales dans les beaux quartiers parisiens*, interroge comment la répartition plus équitable des logements sociaux a priorisé le relogement de ménages modestes dans les « beaux quartiers » sans pour autant apporter les « effets de quartier » attendus par ce surclassement résidentiel. Les familles ainsi relogées, dont le profil est différent du profil familial dominant dans leur quartier d'accueil (notamment avec une surreprésentation des familles monoparentales), y sont stigmatisées. Dans cette mise à l'écart, l'absence du père s'ajoute aux distinctions socioéconomiques et ethnoculturelles vécues au quotidien.

Enfin, Catherine Flynn et ses coauteurs et coautrices, dans *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*, proposent une analyse féministe de l'accès au logement des femmes en situation de violence conjugale. Elles et ils soulignent combien le logement en tant que lieu de reproduction du capitalisme s'inscrit dans des facteurs structurels plus larges, notamment en matière de développement économique. En l'absence d'une offre adéquate et suffisante de logements sociaux et en présence d'une organisation économique patriarcale qui exclut les femmes les plus précaires des principales activités économiques, l'inégalité salariale des femmes en situation de violence conjugale peut les conduire à l'itinérance, ou à un retour au domicile et à la situation de violence.

## **Les politiques du droit au logement : mobilisations, pouvoirs publics et tiers-secteur face aux inégalités**

Les rapports socioinégalitaires au logement et à l'habitat appellent une réponse sociale et politique. Aux différents mouvements luttant pour le droit au logement sur la place publique (Kerrigan et Wachsmuth, 2020), s'ajoutent des tentatives venant des pouvoirs publics, surtout à l'échelle locale, de pallier le désengagement des niveaux supérieurs gouvernementaux (régionaux et nationaux) dans la production de logement social en développant des stratégies de mixité sociale programmées ou leur équivalent (Desage, 2017). D'autres possibilités, plus ou moins récentes, existent en dehors de la production soit publique soit privée du logement et de l'habitat. Ce que l'on appelle le tiers-secteur est la solution de rechange prépondérante au développement du logement social par les politiques publiques (Bouchard *et al.*, 2010). Cinq contributions nous éclairent dans ce numéro sur cette évolution.

Chloé Reiser, dans son article *Quand les groupes communautaires prennent le relais : réponses du tiers-secteur au mal-logement et à la gentrification dans deux quartiers tremplins d'immigration à Montréal*, montre que le désengagement de l'État face au mal-logement a poussé le tiers-secteur à développer de nombreuses tactiques malgré son faible moyen financier. Sa réponse s'est ainsi concentrée sur la lutte contre l'insalubrité, la participation directe au développement de logements sociaux et la mobilisation contre la gentrification. Reiser se demande ainsi avec justesse si la prise en charge par le tiers-secteur du mal-logement ne contribue pas à légitimer le manque d'intervention de l'État.

Cette délégation d'une préoccupation publique auprès du tiers-secteur est aussi au cœur de l'article de Geneviève Breault intitulé *Limites et défis du recours au modèle coopératif dans la mise en œuvre des politiques étatiques d'habitation*. Breault se penche sur les enjeux du logement coopératif, sans remettre en question le modèle, mais en s'interrogeant sur ses limites. À partir d'entretiens réalisés auprès de membres impliqués dans la gouvernance de leur coopérative, elle met en lumière certaines contradictions qui déterminent le succès ou l'échec d'un projet résidentiel. Ces facteurs ne sont pas liés au besoin d'accéder à un logement abordable et à la solvabilité du ménage, mais bien à la nécessité de posséder certaines compétences mobilisables pour élaborer un projet résidentiel. Le manque d'outils et d'expérience de gouvernance semble ainsi préjudiciable pour de nombreux ménages.

De son côté, Marie-Ève Desroches s'interroge sur *La place des logements sociaux dans le mouvement des Villes en santé*. En situation de pénurie de logements abordables au Canada, le tiers-secteur soucieux de la santé des populations devrait se préoccuper du logement comme s'il en était un déterminant majeur. L'article de Desroches met en exergue la vision étroite de la santé chez les acteurs (intervenants, élus et secteur privé), leur préoccupation se limitant à certaines populations en situation de handicap ou avec des problèmes de santé mentale (voir aussi l'article de Marco Azevedo à ce propos). Or, si les familles monoparentales ne sont pas considérées comme ayant des besoins particuliers, leur accès à un logement social peut leur assurer une meilleure sécurité résidentielle, voire alimentaire. L'investissement en logement social favoriserait donc la santé.

Élodie Gilliot, Nicolas Chambon et Léa Aubry, dans leur article « *Logement d'abord* ». *Présupposer une égalité dans la capacité à habiter pour lutter*

contre les inégalités dans l'accès au logement et le sans-abrisme, se penchent sur la politique française *Logement d'abord* mise en place en 2018 et qui s'inspire des programmes et politiques *Housing first* états-unis. Plutôt que de bâtir un programme de réinsertion dans le logement basé sur l'expérience passée des locataires, la politique française avance l'idée que toutes et tous ont la capacité à habiter. Si cette approche participe à lutter contre les inégalités d'accès au logement, elle permet également de se centrer sur les individus et de mieux répondre à leurs besoins d'accompagnement.

Finalement, cette approche du *Housing First* a également été reprise dans le virage domiciliaire proposé aux populations aux prises avec des problèmes de santé mentale. Marcos Azevedo, dans son article *L'appropriation de l'habitat à l'épreuve de l'accompagnement en santé mentale : le cas des personnes vivant en logement accompagné en France*, s'intéresse à la fois aux pratiques d'accompagnement et au vécu de cet accompagnement par les bénéficiaires. Dans ce cas toutefois, plutôt que d'être présumés aptes à habiter, les sous-locataires accompagnés en psychiatrie font plutôt face à différentes contraintes liées à certaines attentes en matière de pratiques d'habiter qui s'alignent sur les pratiques des classes moyennes et supérieures. Sans se sentir en situation d'hébergement, les sous-locataires ne se sentent pas non plus chez eux. En d'autres termes, le travail d'Azevedo montre que le contrôle autrefois exercé en milieu hospitalier est aujourd'hui reproduit en logement locatif.

—

## Bibliographie

- Aalbers, Manuel B. 2017. «The Variegated Financialization of Housing», *International Journal of Urban and Regional Research*, 41, 4 : 542-554.
- Amiot, Michel, 1986. *Contre l'État les sociologues. Les éléments pour une histoire de la sociologie urbaine en France (1900-1980)*. Paris, EHESS.
- August, Martine et Alan Walks. 2018. «Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto», *Geoforum*, 89 : 124-136.
- Baeten, Guy, Sara Westin, Emile Pull et Irene Molina. 2017. «Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden», *Environment and Planning A: Economy and Space*, 49, 3 : 631-651.
- Bates, Laura, Robin Kearns, Tara Coleman et Janine Wiles. 2019. «"You can't put your roots down": housing pathways, rental tenure and precarity in older age», *Housing Studies*, Online first : 1-26.

- Bélanger, Hélène. 2012. «The meaning of the built environment during gentrification in Canada», *Journal of Housing and the Built Environment*, 27, 1: 31-47.
- Bélanger, Hélène et Dominic Lapointe. 2021. «Revitalisation et "bulles touristiques" : une gentrification instantanée par la touristification du quotidien?», *Recherches sociographiques*, 62, 1 : 149-173.
- Bidou-Zachariassen, Catherine et Jean François Poltorak. 2008. «Le travail de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire», *Espaces et sociétés*, 132-133 : 107-124.
- Boddy, Martin et Fred Gray. 1979. «Filtering Theory, Housing Policy and the Legitimation of Inequality», *Policy & Politics*, 7, 1 : 39-54.
- Bonvalet, Catherine et Arnaud Bringé. 2013. «Les effets de la politique du logement sur l'évolution du taux de propriétaires en France», *Revue européenne des sciences sociales*, 51-1 : 153-177.
- Bouchard, Marie, Winnie Frohn et Richard Morin. 2010. «Le logement communautaire au Québec : apports et limites d'une innovation sociale», *Lien social et Politiques*, 63 : 93-103.
- Bouillon, Florence, Anne Clerval et Stéphanie Vermeersch. 2017. «Introduction au dossier Logement et inégalités», *Espaces et sociétés*, 170 : 7-14.
- Bouillon, Florence, Agnès Deboulet, Pascale Dietrich-Ragon et Yankel Fijalkow. 2019. *Vulnérabilités résidentielles*. La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube.
- Chabrol, Marie, Anaïs Collet, Matthieu Giroud, Lydie Launay, Max Rousseau et Hovig Ter Minassian. 2016. *Gentrifications*. Paris, Éditions Amsterdam.
- Chombart de Lauwe, Paul-Henri. 1960. *Famille et habitation. Tome II. Un essai d'observation expérimentale*. Paris, CNRS.
- Chombart de Lauwe, Paul-Henri. 1959. *Famille et habitation. Tome I, Sciences humaines et conceptions de l'habitation*. Paris, CNRS.
- Clapham, David. 2002. «Housing Pathways: A Post Modern Analytical Framework», *Housing, Theory and Society*, 19, 2 : 57-68.
- Clapham, David, F., William A. V. Clark et Kenneth Gibb (dir.). 2012. *The SAGE Handbook of Housing Studies*.
- Cousin, Bruno. 2013. «Ségrégation résidentielle et quartiers refondés. Usages de la comparaison entre Paris et Milan», *Sociologie du travail*, 55, 2 : 214-236.
- Desage, Fabien. 2017. «Les exclus de l'inclusion. Construire du logement social en temps d'austérité et de mixité (France-Québec)», *Espaces et Sociétés*, 170, 3 : 15-32.
- Desmond, Matthew. 2016. *Evicted. Poverty and Profit in the American City*. Crown Publishers.
- Dietrich-Ragon, Pascale. 2013. «Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel : l'exemple des occupants de logements dégradés parisiens», *Revue française de sociologie*, 54, 2 : 369-400.
- Dietrich-Ragon, Pascale. 2010. «Les mal-logés parisiens face à la logique de l'urgence», *Lien social et Politiques*, 63 : 105-117.
- Emami, Ali et Sheyda Sadeghlo. 2021. «Residential Satisfaction: A Narrative Literature Review Towards Identification of Core Determinants and Indicators», *Housing, Theory and Society*, 38, 4 : 512-540.



- Fields, Desiree et Sabina Uffer. 2014. «The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin», *Urban Studies*, 53, 7 : 1486-1502.
- Fijalkow, Yankel. 2016. *Sociologie du logement*. Paris, La Découverte.
- Fikse, Erlend et Manuel B. Aalbers. 2021. «The really big contradiction: homeownership discourses in times of financialization», *Housing Studies*, 36, 10 : 1600-1617.
- Fontaine, Roméo et Sophie Pennec. 2020. «Les inégalités sociales dans la vieillesse», *Gérontologie et société*, 42, 162 : 19-36.
- Gallié, Martin et Simon Besner. 2017. «De la lutte contre les délais judiciaires à l'organisation d'une justice à deux vitesses : la gestion du rôle à la Régie du logement du Québec», *Les Cahiers de droit*, 58, 4 : 711-747.
- Gaudreau, Louis. 2020. *Le promoteur, la banque et le rentier. Fondements et évolution du logement capitaliste*. Montréal, Lux Éditeur.
- Gaudreau, Louis, Marc-André Houle et Gabriel Fauveaud. 2021. «L'action des promoteurs immobiliers dans le processus de gentrification du Sud-Ouest de Montréal», *Recherches sociographiques*, 62, 1 : 121-147.
- Gaudreau Louis, Gabriel Fauveaud et Marc-André Houle. 2021. «L'immobilier, moteur de la ville néolibérale. Promotion résidentielle et production urbaine à Montréal», Montréal, Collectif de recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH).
- Goering, John et Christine M. E. Whitehead. 2017. «Fiscal Austerity and Rental Housing Policy in the United States and United Kingdom, 2010-2016», *Housing Policy Debate*, 27, 6 : 875-896.
- Goyer, Renaud. 2020. «Le logement et les inégalités sociales : xénophobie et violence symbolique dans l'expérience du logement de locataires montréalais», *Nouvelles pratiques sociales*, 31, 2 : 145-162.
- Hulse, Kath et Margaret Reynolds. 2017. «Investification : Financialisation of housing markets and persistence of suburban socio-economic disadvantage», *Urban Studies*, 55, 8 : 1655-1671.
- Kemeny, Jim. 1980. «Home ownership and privatization», *International Journal of Urban and Regional Research*, 4, 3 : 372-388.
- Kerrigan, Danielle et David Wachsmuth. 2020. «Airbnb, le partage du logement et le droit au logement à Montréal», *Nouvelles pratiques sociales*, 31, 2 : 382-404.
- Lefebvre, Henri. 2001 [1966]. «Préface», dans Raymond Henri (dir.). *L'habitat pavillonnaire*. Paris, L'Harmattan : 7-23.
- Lefebvre, Henri. 1968. *Le droit à la ville*. Paris, Anthropos.
- Lefebvre, Henri. 1961. *Critique de la vie quotidienne. Tome II. Fondements d'une sociologie de la quotidienneté*. Paris, L'Arche éditeur.
- Ley, David. 1992. «Gentrification in recession : social change in six Canadian inner cities, 1981-1986», *Urban Geography*, 13 : 230-256.
- Lorimer, James. 1981. *La cite des promoteurs*. Montréal, Boréal Express.
- Madden, David et Peter Marcuse. 2016. *In Defense of Housing. The Politics of Crisis*. Londres et New York, Verso.

- Moser, Sarah, Gabriel Fauveaud et Adam Cutts. 2019. « Montréal : Towards a post-industrial reinvention. *Cities* », 86 : 125-135.
- Nappi-Choulet, Ingrid. 2013. « La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008 », *Revue d'économie financière*, 110 : 189-205.
- Paton, Kirsteen. 2013. « HSA Special Issue: Housing in "Hard Times": Marginality, Inequality and Class », *Housing, Theory and Society*, 30, 1 : 84-100.
- Pollard, Julie. 2011. « L'action publique par les niches fiscales. L'exemple du secteur du logement. Chapitre 5 », dans Philippe Bezes et Alexandre Siné (dir.) *Gouverner (par) les finances publiques*. Paris, Presses de Sciences Po : 263-297.
- Pollard, Julie. 2018. *L'État, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques de logement*. Paris, Presses de Sciences Po.
- Raymond, Henri, Marie-Geneviève Dezès, Nicole Haumont et Antoine Haumont. 2001 [1966]. *L'habitat pavillonnaire*. Paris, L'Harmattan.
- Revington, Nick et Martine August. 2020. « Making a market for itself: The emergent financialization of student housing in Canada », *Environment and Planning A: Economy and Space*, 52, 5 : 856-877.
- Roncayolo, Marcel, Laurent Coudroy de Lille et Yankel Fijalkow. 1998. « Ville et logement », dans Jacques Brun, Catherine Bonalet et Marion Segaud (dir.) *Logement et habitat. L'état des savoirs*. Paris, La Découverte et Syros : 27-33.
- Roudil, Nadine et Hélène Bélanger. 2021. « Between Constraints Management and Daily Comfort: Domestic Daily Life Changes and New Uses in Times of Confinement in France and Quebec », Conférence donnée dans le cadre du *European Network for Housing Research*, Chypres, 30 août-2 septembre 2021.
- Roudil, Nadine. 2023 (à paraître). « Quand les grands ensembles deviennent des écoquartiers inégalitaires et normatifs à la périphérie des métropoles », Numéro spécial *Espaces et Sociétés : Écologie d'abondance, écologie populaire : relire les espaces périurbains*, 188.
- Simard, Julien. 2019. *La précarité résidentielle chez les locataires vieillissantes à faible revenu. Vieillir et se loger en contexte de gentrification à Montréal*. Thèse de doctorat, INRS Urbanisation Culture et Société.
- Smith, Neil. 1996. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Londres et New York, Routledge.
- Soederberg, Susanne. 2021. *Urban Displacements. Governing Surplus and Survival in Global Capitalism*. Londres et New York, Routledge.
- Séguin, Anne-Marie. 2011. « Le rôle des municipalités dans le soutien à une population vieillissante : vers une reconfiguration du système de soutien aux aînés », *Diversité urbaine*, 11, 1 : 39-58.
- Suttor, Greg. 2016. *Still Renovating. A History of Canadian Social Housing Policy*. Montréal, McGill-Queen's University Press.
- Wachsmuth, David, Danielle Kerrigan, David Chaney et Andrea Shillolo. 2017. *Short-term cities Airbnb's impact on Canadian housing markets*. Montréal, School of Urban Planning, McGill University.

## Notes

- <sup>1</sup> Loi Siegfried du 30 novembre 1894 qui sera le socle permettant le développement d'une politique de logement social en France.
- <sup>2</sup> Loi Loucheur du 13 juillet 1928. Les ménages modestes peuvent emprunter à taux réduits pour acquérir un terrain et y construire une maison.
- <sup>3</sup> Au Canada, c'est principalement à partir des années 1960 (Suttor, 2016).
- <sup>4</sup> Il y est revenu de façon plus marquée au Canada depuis l'adoption de la *Stratégie nationale sur le logement* par le gouvernement fédéral en 2017.

# Le logement étudiant, l'espace « générationné » et l'urbanisation capitaliste

**NICK REVINGTON**

Professeur adjoint – Institut national de la recherche scientifique,  
Centre Urbanisation Culture Société

---

Les conflits liés au logement étudiant datent d'aussi loin que les universités elles-mêmes. Les processus contemporains d'«étudiantisation», ou *studentification*, par lesquels la population étudiante se retrouve concentrée dans certains quartiers urbains, sont associés à des perturbations sociales relatives au bruit et à la fête, au vandalisme et au mauvais entretien des propriétés (Smith, 2005). Dans de nombreuses villes universitaires, on a assisté à l'émergence de logements étudiants spécialement développés par des investisseurs privés, suivie d'une financiarisation du secteur. Ces tendances ont contribué à la ségrégation des jeunes étudiants au sein de la population générale, les autres ménages étant contraints de se déplacer, ainsi qu'à l'existence d'inégalités entre les étudiants les plus riches et ceux qui n'ont pas les moyens de vivre dans les résidences privées coûteuses (Smith et Hubbard, 2014; Revington et August, 2020).

Je soutiens que les manifestations contemporaines de l'étudiantisation sont intrinsèques du capitalisme dans la mesure où elles sont générées par l'urbanisation capitaliste et qu'elles en favorisent la perpétuation. Cette configuration repose sur la capacité du capitalisme à exploiter la nature «générationnée», ou divisée selon l'âge, de l'espace urbain (McDaniel, 2004; Moos, 2014). Ainsi, je propose une autre explication à la ségrégation générationnelle. Elle complète les théorisations existantes qui l'envisagent comme le résultat de processus naturels, de préférences culturelles en matière de consommation ou d'une discrimination fondée sur l'âge (La Gory, Ward et Juravich, 1980), ou comme un simple corollaire de la distribution spatiale existante d'habitations qui correspondent mieux à certaines étapes du parcours de vie (Damhuis et

*al.*, 2019). Je démontre également comment, à travers le secteur de l'immobilier, les différences générationnelles jouent un rôle dans l'inégalité sociale, allant ainsi à l'encontre des perspectives qui ont réduit ces questions à des problèmes de classe, de race ou de genre (Christophers, 2018).

Alors que les recherches existantes ont mis en évidence les caractéristiques novatrices du style de vie associé aux nouveaux logements étudiants (Smith et Holt, 2007; Hubbard, 2009), je m'appuie sur l'exemple de Waterloo, en Ontario, pour souligner la façon dont ces styles de vie sont liés au parcours de vie et sont donc « générationnés ». Waterloo est un cas notable; la ville a été le théâtre d'une étudiante rapide dans les années 2000, et elle abrite aujourd'hui près de la moitié des résidences étudiantes privées construites au Canada (Revington et August, 2020). Le mode de vie étudiant est associé à des idéaux socialement construits de la vie étudiante comme étant une période transitoire de courte durée (Chatterton, 1999). Suivant cette vision, l'étape de la vie étudiante s'oppose à d'autres étapes telles que l'enfance ou la parentalité chez les adultes. Le secteur de l'immobilier a contribué à cette distinction en développant des résidences étudiantes privées, dont la construction, selon le souhait des associations de résidents de maintenir les logements étudiants en dehors de leurs quartiers afin de préserver la valeur des propriétés, a été régie par les mesures locales d'urbanisme. De ce fait, le parcours de vie est profondément imbriqué dans le développement urbain capitaliste.

L'article est structuré comme suit : dans un premier temps, en tenant compte des débats sur l'économie politique critique, je passe en revue le lien entre le parcours de vie et le logement, en incluant la ségrégation selon l'âge et le concept d'intergénérationnalité, puis je présente le concept d'espace générationné. Deuxièmement, à la lumière de ce cadre théorique, je montre comment l'étudiante et les conflits qui en découlent peuvent être compris comme une forme d'espace générationné. Troisièmement, je propose une analyse du cas de Waterloo en soulignant les rôles de divers acteurs, parmi lesquels le secteur immobilier, les associations de résidents et l'aménagement à l'échelle locale, dans la création d'un sous-marché de logements étudiants, déterminée par une vision particulière du parcours de vie, à plusieurs échelles. Quatrièmement, je réitère les principales observations théoriques de la recherche et leurs implications, en réfléchissant à la manière dont les interventions en matière d'aménagement local et de politique pourraient contribuer à une ville « post-étudiante » plus équitable, avant de conclure brièvement dans la dernière section.

## 1. Logement, parcours de vie et espace générationné

Les besoins, les préférences et les contraintes en matière de logement peuvent varier considérablement selon l'étape du parcours de vie (Beer *et al.*, 2011; Damhuis *et al.*, 2019). Par exemple, le fait d'avoir des enfants peut entraîner un déménagement dans une maison plus grande, tandis que le déclin de la santé chez les personnes âgées peut amener un départ vers un établissement de soins. Dans de nombreux pays, les politiques de soutien à l'accession à la propriété sont justifiées par le fait qu'elles permettent aux ménages d'accumuler un patrimoine immobilier tout au long de leur vie, lequel peut ensuite être utilisé pour garantir un certain confort après la retraite (Ronald, 2008). Cette forme néolibérale d'aide sociale fondée sur les actifs fait l'objet de nombreuses critiques. L'une d'entre elles a récemment attiré l'attention sur le fait que les coûts élevés de l'immobilier et la précarité du marché du travail auxquels doivent faire face les jeunes adultes peuvent entraver leur capacité à acheter un bien immobilier, les empêchant ainsi d'accumuler un patrimoine et creusant les inégalités entre les jeunes adultes actuels et les générations précédentes (Stebbing et Spies-Butcher, 2016).

Or, Christophers (2018) avance de façon convaincante que les différences générationnelles croissantes en matière de richesse – dans lesquelles l'immobilier joue un rôle central – sont principalement le résultat de l'aggravation des inégalités structurelles liées à la classe, à la race et au genre, plutôt qu'à l'âge. Dans une certaine mesure, la différence de richesse entre les jeunes et les aînés est prévisible étant donné que les salaires, l'accumulation de patrimoine immobilier et la possession d'autres actifs (y compris la possession directe ou indirecte de capital générateur de revenus) ont tendance à augmenter, en moyenne, au cours de la vie active. Ces tendances ne suffisent pas à expliquer l'*aggravation* des inégalités intergénérationnelles. Cependant, selon Christophers (2018), elles signifient que, dans le cadre du néolibéralisme, les jeunes sont sujets à une exploitation toujours plus sévère et inégale au travail, ce qui explique l'écart croissant de richesse entre les générations. De surcroît, les inégalités intragénérationnelles sont susceptibles d'être perpétuées d'une génération à l'autre en raison des transferts de richesse au sein de la famille (par des dons, des prêts ou des héritages; McKee, 2012; Worth, 2018). Par conséquent, conclut Christophers (2018), les actions en matière de logement devraient se concentrer sur les causes structurelles sous-jacentes à l'augmentation des inégalités plutôt que sur les différences entre les générations.

Quelles que soient les causes des disparités entre les âges dans le domaine du logement, il est de plus en plus reconnu que l'espace urbain est « générationné » (Moos, 2014; s'inspirant de la notion de « société générationnée », ou *generationed society*, de McDaniel [2004]), en ce sens que ces disparités façonnent l'espace urbain (Hochstenbach, 2019). Les générations peuvent être comprises comme « des fonctions liées à l'âge exercées dans un système social plus large » (Vanderbeck, 2019 : 79 [traduction libre]). Cette perspective du parcours de vie est utile, car ce sont les transitions tout au long de la vie (le départ du nid familial, la fin des études, le mariage/concubinage, la naissance d'enfants) plutôt que l'âge qui tendent à façonner les parcours de logement. La ségrégation résidentielle fondée sur l'âge représente une dimension importante de l'espace générationné.

La littérature sur la ségrégation selon l'âge est peu abondante et se concentre généralement sur la ségrégation des aînés (65 ans et plus). Elle est parfois descriptive et ne fournit que peu de discussions théoriques sur les causes du phénomène (Winkler et Klaas, 2012; Winkler, 2013). La Gory, Ward et Juravich (1980) ont cependant proposé trois théories pour l'expliquer. La première est basée sur les modèles d'écologie urbaine de l'École de Chicago. Les jeunes ont tendance à être mobiles, et lorsqu'ils quittent un quartier, ils laissent derrière eux des résidents plus âgés. De même, les différents besoins en matière de logement au cours de la vie signifient que la distribution spatiale des populations à différents stades de la vie peut simplement refléter la distribution de différents types de parc de logements (Damhuis *et al.*, 2019). Deuxièmement, un modèle culturel postule que les individus peuvent préférer les environnements résidentiels ségrégués, soit pour des raisons de mode de vie (comme on le verra dans les communautés de retraités, par exemple), soit à cause des stimuli urbains complexes associés à des environnements diversifiés. Enfin, un modèle politique suggère que la ségrégation selon l'âge est le résultat de la discrimination, conséquence de la stigmatisation du vieillissement. Toutefois, après avoir analysé plusieurs régions métropolitaines américaines, les auteurs ont trouvé peu de preuves en faveur des théories culturelle et politique. Si on peut se demander dans quelle mesure leur approche quantitative est efficace pour mesurer les phénomènes culturels et politiques pertinents, ils ont néanmoins fait valoir que ces derniers devraient être « subsumés » (La Gory, Ward et Juravich, 1980 : 76) dans le modèle écologique. Okraku (1987) est parvenu à des conclusions semblables sur la base d'une analyse de villes canadiennes.

Au vu de la ségrégation croissante des jeunes adultes se traduisant par leur concentration dans des environnements urbains plus denses, Moos (2015; 2016) propose des explications semblables, bien que légèrement différentes. Le phénomène comporte un élément culturel, les jeunes adultes étant présents dans les quartiers centraux pour profiter de certains attraits (par exemple, la vie nocturne) et des infrastructures publiques issues de la revitalisation du cœur de nombreuses villes. Ces caractéristiques témoignent des différences de style de vie associées aux diverses étapes du parcours de vie. Cependant, Moos (2014; 2016; Moos *et al.*, 2019a et 2019b) souligne que la ségrégation des jeunes adultes résulte également de contraintes structurelles dans le cadre de la restructuration urbaine néolibérale. À titre d'exemple, les défis liés au logement et au marché du travail auxquels sont confrontés les millénariaux (nés entre le début des années 1980 et la fin des années 1990) favorisent la location de logements plus petits ou partagés et le recours aux transports en commun et aux transports actifs, qui, en Amérique du Nord, se trouvent généralement dans les centres urbains plus denses. De plus, la revitalisation des centres-villes et les aménagements qui y sont liés sont associés à l'embourgeoisement et à la concurrence entrepreneuriale interurbaine, qui sont eux-mêmes le produit de la restructuration urbaine néolibérale (Hackworth, 2007; Harvey, 1989). La ségrégation des jeunes (et plus généralement la ségrégation selon l'âge) n'est donc pas entièrement le résultat d'un processus écologique naturalisé, mais le produit de configurations politico-économiques particulières.

Les théoriciens de la ville ont noté la propension du capitalisme à produire de l'espace pour ses besoins et, ce faisant, à reproduire les inégalités de classe et les déséquilibres de pouvoir qui en découlent au sein de la population citadine (Lefebvre, 1970; 1974). L'environnement bâti occupe une place prépondérante dans cette tendance, car il sert de point de sortie à l'investissement en capitaux lors de crises de l'accumulation du capital. Grâce à un processus de transfert de capitaux, les crises peuvent être temporairement évitées en créant des occasions d'investissement rentable dans de nouveaux secteurs immobiliers et de nouvelles régions géographiques (Harvey, 1985; voir également Charney, 2001; Christophers, 2011). Ces dynamiques sont responsables d'un développement inégal au sein des régions urbaines et entre celles-ci, par exemple lorsque la banlieusardisation aggrave le déclin des centres-villes, ce qui crée ensuite de nouvelles occasions de réinvestir dans le noyau urbain (Smith, 1982).



La rentabilité des investissements dans l'environnement bâti repose sur le revenu foncier (Ward et Aalbers, 2016). Harvey (1985) a soutenu que, dans le cas de Baltimore, la coordination entre les institutions financières et les instances gouvernementales permettait aux propriétaires de percevoir des loyers plus élevés en confinant les résidents dans des logements situés dans des sous-marchés artificiels, et ce, sur la base de la race et de la classe. Anderson (2019) a identifié des stratégies semblables utilisées par les promoteurs qui veulent donner à certains quartiers une image unique. Les nouvelles techniques de titrisation des biens immobiliers, souvent facilitées par les politiques gouvernementales, ont fait de l'immobilier un actif de plus en plus attrayant pour une variété d'investisseurs (Gotham, 2006). Ce processus de financiarisation a suscité une attention particulière dans le cas des logements collectifs, où des stratégies agressives visant à maximiser les loyers ont mené à la perte des logements pour les locataires y habitant et à l'augmentation des inégalités sociospatiales (August, 2020; Fields, 2015). Crucialement, la poursuite de la rente sous cette forme est intrinsèquement liée à l'urbanisation capitaliste, car elle permet un investissement continu dans l'environnement bâti.

Lorsque la ségrégation selon l'âge reflète des différences de mode de vie associées à des phases particulières du parcours de vie, elle peut ne pas être considérée comme problématique (La Gory, Ward et Juravich, 1980; Moos, 2015). Or, certains chercheurs s'inquiètent du fait qu'elle pourrait aggraver l'isolement social des personnes âgées, en plus de nuire à la transmission des connaissances sociales et de la culture entre générations en réduisant la possibilité de contacts entre les personnes âgées et les enfants, qui sont importants pour la socialisation de ces derniers (Biggs et Lowenstein, 2011; Hagestad et Uhlenberg, 2006; Vanderbeck, 2019). Si le fait de vivre à proximité les uns des autres (par exemple, dans des quartiers où les personnes âgées sont intégrées) n'entraîne pas nécessairement une augmentation des contacts entre les groupes d'âge, leur séparation y fait assurément obstacle et peut renforcer l'âgisme (Hagestad et Uhlenberg, 2005).

Un corpus théorique en pleine émergence prône donc le concept d'inter-générationnalité, ou de relations entre les générations (Vanderbeck, 2019; Van Vliet, 2011). L'intergénérationnalité repose sur la compréhension des besoins des groupes générationnels autres que le sien, et met l'accent sur les intérêts mutuels de divers groupes d'âge (Vanderbeck, 2019), offrant ainsi une approche politique ou une éthique pour aborder les conflits générationnels. Elle se distingue de concepts tels que « la ville-amie des aînés » ou « la ville

pour tous les âges» en ce qu'elle appréhende les tensions dues à la prise en compte des besoins spécifiques liés aux nombreuses phases du parcours de vie, ces besoins devant continuellement trouver leur équilibre, tant individuellement que collectivement (Biggs et Carr, 2015; Biggs et Lowenstein, 2011). L'intergénérationnalité, en tant que perspective relationnelle, peut faire l'objet d'une analyse qui intègre la classe, la race, le genre ou d'autres différences qui constituent des dimensions saillantes de l'inégalité, par exemple en matière de durabilité environnementale (Manderscheid, 2012) ou de richesse (Christophers, 2018), mais qui sont souvent négligées dans les approches des villes-amies des aînés (Buffel et Phillipson, 2016). Dans la suite de cet article, j'intégrerai l'approche du parcours de vie à celle de l'économie politique critique de la ville afin d'éclairer la manière dont l'urbanisation capitaliste et la production d'espace générationné sont intriquées au sein du processus d'étudiantisation.

## 2. L'étudiantisation comme espace générationné

En dépit des avantages que la présence d'étudiants confère aux villes, l'étudiantisation contemporaine, qu'il s'agisse d'étudiants partageant un logement ou vivant dans une résidence étudiante (Sage, Smith et Hubbard, 2013), est associée à une multitude de problèmes. Ces problèmes peuvent inclure de la nuisance sonore et des soirées turbulentes (impliquant parfois des fêtes de rue non autorisées, voire des émeutes), du vandalisme mineur et d'autres formes de criminalité, un mauvais entretien des lieux, une incapacité à respecter l'horaire de collecte des déchets et des problèmes de stationnement (voir, entre autres, Evans-Cowley, 2006; Hubbard, 2008; Sage, Smith et Hubbard, 2012a; Smith, 2005; Smith et Holt, 2007; Munro et Livingston, 2012; Woldoff et Weiss, 2018). L'«habitus étudiant» présente une temporalité différente de celles de la plupart des autres résidents, les activités sociales se déroulant souvent jusqu'aux petites heures du matin, même les soirs de semaine (Chatterton, 1999). Les perturbations subies par les autres résidents, notamment les personnes âgées et les familles avec enfants, et la réorientation des services commerciaux et publics du quartier, comme la fermeture des écoles, peuvent entraîner leur déplacement physique ou émotionnel (Collins, 2010; Lager et Van Hoven, 2019; Sage, Smith et Hubbard, 2012a et 2012b).

La gestion des effets de l'étudiantisation est un problème de planification urbaine majeur dans de nombreuses villes (Hubbard, 2008; Smith et Fox, 2019). La littérature savante a fait état du phénomène d'étudiantisation tant dans les

pays du Nord que du Sud, avec des variations locales dues à des différences entre les systèmes d'enseignement postsecondaire, les politiques urbaines et de logement, et d'autres facteurs contextuels locaux. Si les premiers écrits universitaires étaient centrés sur le cas du Royaume-Uni (Smith, 2005; Smith et Holt, 2007), des études récentes ont constaté l'étudiantisation en Australie (Haghighi, 2018), au Chili (Prada, 2019), en Chine (He, 2015), en Israël (Avni et Alfasi, 2018), aux Pays-Bas (Lager et Van Hoven, 2019), en Afrique du Sud (Gregory et Rogerson, 2019) et aux États-Unis (Woldoff et Weiss, 2018), entre autres. Les principaux cabinets de conseil en immobilier considèrent le logement étudiant comme une « catégorie d'actifs immobiliers pleinement établie dans le monde entier » (Savills World Research, 2016 : 3 [traduction libre]).

L'étudiantisation peut être considérée comme la création d'un espace générationné dans la mesure où elle implique la concentration d'une population de jeunes étudiants et le déplacement d'autres groupes de la population (Smith et Hubbard, 2014). Bien que tous les étudiants postsecondaires ne soient pas de jeunes adultes, l'étudiantisation est généralement associée aux jeunes étudiants de premier cycle pour lesquels le déménagement à l'extérieur du campus constitue leur première expérience de vie en dehors du foyer parental ou de l'environnement institutionnel des résidences du campus (Rugg, Ford et Burrows, 2004). Apprendre à vivre par ses propres moyens, loin de la surveillance des parents ou des institutions, est donc une des caractéristiques de la vie étudiante. Bon nombre des problèmes de comportement associés à l'étudiantisation découlent de la façon dont les étudiants gèrent cette transition.

Toutefois, les conceptions normatives de la vie étudiante sont socialement construites, par le biais de représentations dans la culture populaire et par des commerces tels que les bars qui servent une clientèle étudiante (Chatterton, 1999). Ces constructions sociales différencient les étudiants des autres résidents non étudiants. La section suivante se penche sur le cas de Waterloo, à partir duquel il sera démontré que le processus générationné de l'étudiantisation est à la fois un produit de l'urbanisation capitaliste et un moyen de faciliter sa continuation.

### 3. Le cas de Waterloo

Cette recherche s'appuie sur un travail de terrain considérable, effectué à Waterloo, en Ontario, à environ 100 km à l'ouest de Toronto. Elle comprend des entrevues avec des étudiants (n = 27) et des acteurs de l'aménagement local, du secteur immobilier, du milieu universitaire et des associations de résidents (n = 44), ainsi que des analyses qualitatives de documents d'urbanisme, de littérature grise du secteur immobilier et de documents produits par les principales entreprises de logements pour étudiants. Ville moyenne d'environ 133 000 habitants au sein d'une région urbaine de 560 000 habitants, Waterloo est un pôle du secteur de la haute technologie et de l'assurance, le revenu moyen des ménages y dépassant celui de la région et de la province (tableau 1). Waterloo se singularise par le fait qu'il s'agit du plus grand marché de résidences étudiantes privées au pays. On y compte plus de 17 000 lits, ce qui représente près de la moitié du marché canadien (Revington et August, 2020). Bien que cette situation soit unique au Canada, la même dynamique d'étudiantisation est sans doute présente dans d'autres villes où la population étudiante est considérable et où le marché immobilier est capitaliste. Waterloo est un point de comparaison pertinent par rapport aux pays où les résidences étudiantes privées sont plus courantes, comme les États-Unis ou le Royaume-Uni.

**Tableau 1**

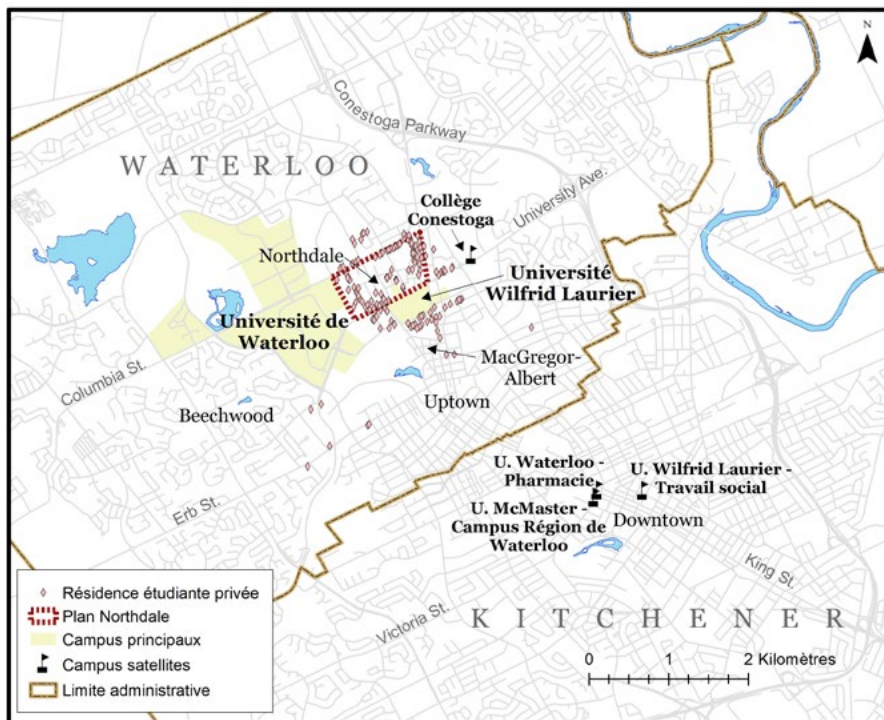
#### Profil socioéconomique de Waterloo, 2016.

	Waterloo (ville)	Waterloo (région)	Ontario
Revenu total moyen des ménages	108 411 \$	95 459 \$	97 856 \$
Certificat, diplôme ou grade universitaire au niveau du baccalauréat ou à un niveau supérieur	38,3%	23,4%	26,0%
Population des minorités visibles	26,4%	19,0%	29,3%
Taux d'accession à la propriété	68,8%	68,2%	69,7%
Logements privés occupés en maison individuelle non attenante	54,8%	55,7%	54,3%
Logements privés occupés en appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	14,7%	10,8%	17,2%

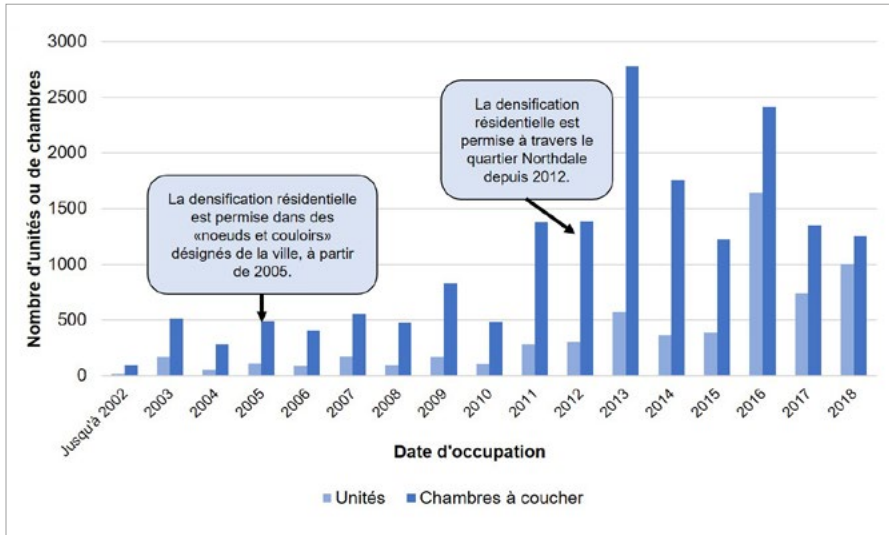
Source : Statistique Canada (2021).

Bien que les étudiants vivent un peu partout dans la ville de Waterloo (et dans la ville voisine de Kitchener), ils se concentrent surtout dans le quartier de Northdale et ses environs, là où se trouvent les résidences étudiantes privées (figure 1). Northdale est situé entre les deux universités de la ville, l'Université de Waterloo et l'Université Wilfrid-Laurier, qui ont connu une augmentation rapide de leur nombre d'inscriptions au cours des années 2000. Si les deux universités logent environ 80 % des étudiants de première année dans des résidences sur le campus, près de 23 000 étudiants ont eu besoin d'un logement à l'extérieur du campus en 2000, chiffre qui est passé à plus de 40 000 au début des années 2010 (McLerie, 2016). Un régime de planification urbaine permissive a autorisé le développement substantiel de résidences étudiantes privées pour répondre à cette demande (figure 2) (Revington *et al.*, 2020).

**Figure 1**  
**Développements de résidences étudiantes privées**  
**et campus universitaires à Waterloo.**



Source : Créée par l'auteur avec des données de DMTI Spatial et de la Région de Waterloo.

**Figure 2****Permis de construction, résidences étudiantes privées à Waterloo.**

Source : Créée par l'auteur avec des données de la Région de Waterloo.

L'investissement dans les résidences étudiantes privées (par opposition aux appartements ordinaires) se fonde sur la construction sociale de l'étape de la vie étudiante. Brève et transitoire, elle serait l'occasion de mener une vie sociale dynamique et de s'amuser. Le secteur de l'immobilier lui-même a favorisé cette distinction en mettant en avant une vision particulière du mode de vie étudiant à travers les commodités et les dispositifs de sécurité proposés (Chatterton, 2010; Hubbard, 2009; Smith et Hubbard, 2014). Le directeur d'une entreprise de logements pour étudiant (L01) explique ainsi :

Notre philosophie a toujours été de nous éloigner de ce que les gens considèrent « pour étudiant », à savoir de petits appartements construits à peu de frais, pour plutôt nous rapprocher de ce que nous croyons être pour les étudiants, à savoir du béton coulé, des immeubles à plusieurs étages, comprenant des espaces commerciaux hautement aménagés, avec des appartements de deux, trois, quatre ou cinq pièces<sup>1</sup>.

Un taux d'occupation élevé par unité, avec des espaces communs comme des cuisines partagées entre plusieurs locataires, augmente la rentabilité de cette catégorie d'actif (Revington et August, 2020).

Il en va de même pour un autre investisseur (L05) :

Les installations sont conçues pour les étudiants, nous aurons donc des salles d'études, par exemple, des salles de conférence pour que les étudiants puissent travailler en groupe, des espaces sociaux où il y a un grand écran de télévision, des divans, etc., et ensuite, généralement, il y aura une salle de jeux avec des choses comme du ping-pong, une piscine, ou une table de baby-foot, puis un centre de conditionnement physique.

Une consultante (R05) résume la situation ainsi : « Les logements ordinaires ne deviennent pas des logements étudiants simplement parce qu'ils sont près de l'université. » La distinction s'opère donc à une échelle qui dépasse le quartier universitaire. L'objectif derrière cette définition du logement étudiant est la recherche de profit. En effet, ces installations permettent de fixer un coût de location plus élevé, « plus que le simple coût des installations et d'Internet, et ce, afin d'avoir une expérience sans faille » (courtier et gestionnaire immobilier [L09]).

Certains étudiants se sont montrés très favorables à ce mode de vie. William a été « convaincu par l'idée, c'est certain », comme Michael : « Les équipements — comme la salle de sport, le terrain de basketball, la terrasse sur le toit —, tout ça m'a attiré. Juste l'aspect de la chambre. Avoir une télé dans sa chambre et tout. Tout ça m'a attiré et m'a donné envie d'y vivre. » D'autres avaient des attentes plus conventionnelles en matière de logement étudiant. John confie ainsi : « Nous pensions que c'était l'expérience universitaire, de vivre dans une vieille bâtisse minable qui n'a rien à voir avec un appartement de luxe. »

Cette division témoigne d'un système à deux pôles en matière de perception des loyers, dans lequel on tire profit des étudiants-locataires soit par le biais de nouveaux appartements de luxe à coût élevé, soit par le biais d'anciens logements de mauvaise qualité. William et Michael ont tous deux noté que l'immeuble de luxe où ils avaient loué un appartement était encore en construction le jour prévu de leur arrivée, et qu'une fois qu'ils avaient emménagé, la direction n'était pas réceptive quant aux problèmes d'entretien. Bien qu'il s'agisse d'une situation extrême, d'autres ont constaté que les installations de leur immeuble ne correspondaient pas à ce qui était promis. L'immeuble de Sandra était doté d'une salle de sport, mais « les appareils étaient vraiment vieux et la plupart d'entre eux ne fonctionnaient pas, mais

la salle de sport était annoncée ». Certains étudiants habitant dans des logements plus anciens ont rencontré des propriétaires négligents. Katie et ses colocataires ont passé un week-end sans eau chaude, et trois semaines avec une salle de bain inondée. Il a également fallu « une éternité » au propriétaire « pour qu'il remplace la fenêtre cassée d'un [des] colocataires. C'était assez dangereux parce qu'il y avait du verre et qu'avec la fenêtre cassée, quelqu'un aurait pu entrer [...] ». Samuel fait remarquer que, malgré ces problèmes, « l'année précédente, [...] les prix étaient plus bas. Chaque année, ils augmentent », ainsi que le lui ont confirmé ses vérifications.

Les étudiants ont toutefois peu de possibilités de se loger ailleurs. Alors qu'elle cherchait un appartement plus abordable en dehors de la zone étudiante, dans le centre-ville de Kitchener, Tanya a dû se rendre à l'évidence : « Dès que [le propriétaire] a su que nous étions des étudiantes, il s'est désintéressé de nous. » Tanya et sa colocataire se sont finalement contentées d'un appartement illégal dans un sous-sol sans fenêtre, qui a été condamné peu après par les pompiers, les laissant sans-abri. Les associations de quartier opposent souvent l'étape de la vie étudiante à d'autres étapes, comme celles de l'enfance ou de la parentalité, et cherchent à exclure les étudiants sur cette base. Ainsi que le relate un représentant du quartier Beechwood (N01) :

[...] il y a des familles de longue date dans ces ménages, et lorsqu'elles vendent, elles savent qu'elles veulent garder la communauté vivante. Elles vendront donc à des familles... Il y a certainement une pression de la part de la communauté pour que cela reste une communauté familiale, des résidences familiales plutôt que des résidences d'étudiants.

Un autre (N03) explique pour sa part que « la présence de jeunes familles est quelque chose que les gens aiment dans le quartier » et que « si les étudiants qui s'y installent perturbent cette situation, il y aura une réaction négative des résidents », notamment par le signalement du bruit ou de la violation des normes de propriété aux responsables de l'application des règlements municipaux (N01). Les répondants ont laissé entendre qu'il était important de préserver la valeur des propriétés en maintenant une image esthétique : « C'est un quartier plus riche, c'est sûr, mais c'est aussi un quartier très bien entretenu. » (N01)

Le plan d'urbanisme de Waterloo permet aux promoteurs immobiliers d'investir dans des résidences étudiantes privées tout en les détournant des quartiers résidentiels établis. En 2005, en partie en réponse aux préoccupations des



résidents au sujet de l'accélération de l'étudiantisation dans le quartier de Northdale, la Ville a adopté un modèle de planification fondé sur une combinaison de points nodaux et de corridors qui a permis un développement à plus forte densité le long des artères aux abords du quartier. On espérait que les appartements pour étudiants construits dans ces corridors allégeraient la pression sur le reste du parc immobilier. Cependant, selon un urbaniste (P04), « quelques années plus tard, ce sont les mêmes résidents, et peut-être quelques nouveaux, qui ont dit que ça ne fonctionnait pas... [La Ville avait] besoin d'une nouvelle vision ». Le plaidoyer de ces résidents a conduit à l'élaboration d'un nouveau plan pour Northdale, en 2012, qui a autorisé l'intensification dans tout le quartier. Les propriétaires actuels pouvaient désormais vendre leurs maisons à un prix plus élevé aux promoteurs de logements étudiants. Parallèlement, dans le quartier adjacent de MacGregor-Albert, les résidents ont réussi à obtenir la mise en place d'un district de conservation du patrimoine en 2006. Cette désignation patrimoniale interdit le réaménagement, ce qui a empêché l'implantation de logements étudiants dans le quartier, la réorientant vers Northdale.

Or, en excluant les logements étudiants des quartiers tels que Beechwood et MacGregor-Albert, on fait grimper la valeur des propriétés dans ces secteurs, tout en créant un sous-marché de logements étudiants à Northdale, dans lequel il est possible de soutirer des loyers plus élevés aux étudiants, comme l'a démontré Harvey (1985) en se penchant sur les sous-marchés de Baltimore, pour leur part définis en fonction de la race et de la classe sociale. Samuel a expliqué la position précaire dans laquelle se trouvent dès lors les étudiants : « L'argent que [les étudiants] reçoivent du RAFEO [prêts étudiants] doit aller en grande partie à la résidence. Il ne leur reste donc pas beaucoup d'options. » Ces dynamiques à l'échelle du quartier agissent parallèlement à des dynamiques plus globales dont le discours présente les logements pour étudiants comme étant distincts des autres types de logements. Sur tous les plans, la distinction entre les étudiants et les autres résidents repose sur la construction sociale de certains modèles types du mode de vie étudiant.

#### **4. De l'espace générationné à la ville post-étudiantisation**

La dynamique du marché du logement étudiant de Waterloo démontre comment la ségrégation selon l'âge, du moins sous la forme qu'elle prend dans le contexte de l'étudiantisation contemporaine (Sage, Smith et Hubbard, 2012a; Lager et Van Hoven, 2019), est le résultat de l'urbanisation capitaliste,

et *vice versa*. En revanche, la littérature relativement restreinte qui cherche à expliquer (plutôt qu'à simplement documenter) la ségrégation selon l'âge met l'accent sur les processus socioécologiques naturalisés de sécession des quartiers. Selon ce point de vue, la ségrégation selon l'âge résulte du fait que les jeunes résidents mobiles en pleine ascension sociale quittent les quartiers d'où ils viennent, laissant derrière eux des résidents âgés moins mobiles (La Gory, Ward et Juravich, 1980; Okraku, 1987). Par ailleurs, certains ont cherché à expliquer la ségrégation selon l'âge comme le résultat de la superposition du parcours de vie à la distribution spatiale des logements (Damhuis *et al.*, 2019; Moos, 2015). Les plus petits logements (tels que les appartements du centre-ville) conviennent mieux aux ménages moins nombreux et plus jeunes, tandis que les plus grands logements (les maisons unifamiliales de banlieue par exemple) sont plus susceptibles d'être occupés par des ménages plus âgés et plus nombreux qui ont pu accumuler des ressources financières pendant plus longtemps. Si certains ménages âgés décident éventuellement de déménager dans un logement de taille inférieure, ceux qui « vieillissent sur place » peuvent continuer à occuper des logements plus grands après le départ de leurs enfants (Clark et Deurloo, 2006). Mon propos n'est pas de dire que ces approches sont incorrectes, mais plutôt qu'elles ne rendent pas compte de toutes les formes de ségrégation liée à l'âge. L'urbanisation capitaliste peut également perpétuer l'espace générationné, et ce dernier peut servir à reproduire l'urbanisation capitaliste.

On pourrait faire valoir qu'au sein des villes capitalistes, la distribution spatiale des logements est déjà le fruit de l'urbanisation capitaliste, et que le regroupement des ménages en fonction de l'âge en découle. Mon argumentaire se distingue par deux points essentiels. Premièrement, la distribution spatiale des logements n'est pas déterminée de manière exogène à la ségrégation selon l'âge. La direction de la causalité est plutôt inversée : l'urbanisation capitaliste produit de l'espace générationné, ce qui se traduit par une distribution spatiale spécifique aux logements. Deuxièmement, la ségrégation selon l'âge n'est pas seulement un résultat de l'urbanisation capitaliste, mais permet en fait la poursuite de l'urbanisation capitaliste par la création de divisions dans l'espace qui peuvent être exploitées de manière rentable par de nouveaux investissements dans l'environnement bâti. L'urbanisation capitaliste et la production d'espace générationné entretiennent ainsi un rapport dialectique.

Qui plus est, la ségrégation selon l'âge n'est pas uniquement un problème d'ordre intergénérationnel. Bien que la socialisation entre les générations et

l'âgisme soient des préoccupations légitimes (Hagestad et Uhlenberg, 2006), il ne faudrait pas perdre de vue que la ségrégation selon l'âge sert également à reproduire les inégalités inhérentes à l'urbanisation capitaliste. Il est peu probable que cette imbrication de l'urbanisation capitaliste et de l'espace générationné se limite au phénomène de l'étudiantisation contemporaine. Il y a fort à parier qu'elle se retrouve également dans les résidences de personnes âgées haut de gamme et les communautés planifiées pour adultes actifs ou autrement dotées d'un critère d'âge (Bosman, 2014; McHugh et Larson-Keagy, 2005). De futures recherches pourraient ainsi examiner dans quelle mesure la ségrégation selon l'âge résultant de phénomènes écologiques, culturels ou politiques (La Gory, Ward et Juravich, 1980) peut quoi qu'il en soit être exploitée par le capital pour accroître l'accumulation de gains.

Je partage avec Christophers (2018 : 116) la crainte que les représentations populaires de l'inégalité croissante entre les générations en occultent les causes sous-jacentes, en plus de « risque[r] de faire émerger une politique antagoniste des jeunes contre les vieux » (traduction libre). Cependant, en ce qui concerne l'étudiantisation, si les différences de style de vie entre les jeunes étudiants et les résidents non étudiants généralement plus âgés peuvent souvent être liées à la classe (Sage, Smith et Hubbard, 2012a), elles ne s'y réduisent pas. L'étape de la vie étudiante, en tant que statut générationnel, est centrale pour le capital, qui en retire une rente par le biais du sous-marché du logement étudiant. En d'autres termes, le rôle des différences générationnelles dans l'inégalité sociale va à mon sens bien au-delà de la conceptualisation étroite de Christophers (2018).

L'une des contributions de cet article est de faire dialoguer les théories de l'économie politique critique, du parcours de vie et de l'intergénérationnalité, afin de révéler comment l'étudiantisation et les conflits qui y sont liés découlent à la fois des questions de classe sociale (étudiants locataires contre propriétaires et investisseurs) et du parcours de vie (jeunes adultes contre adultes plus âgés et enfants), lesquelles sont simultanément convoquées et se renforcent mutuellement. Dans le but de permettre la venue d'une ville « post-étudiantisation » plus équitable, la planification urbaine et la politique doivent donc prendre en compte tant les dimensions politico-économiques que générationnelles. Une approche intergénérationnelle, parallèlement à une politique anticapitaliste générale, serait pertinente dans la mesure où contrer la logique de l'espace générationné empêcherait la reproduction de l'urbanisation capitaliste et de ses rapports de classe.

Il est nécessaire de proposer une diversité de types de logements et des services publics adaptés à un large éventail de personnes, notamment des parcs, des garderies, des écoles, des centres communautaires et des habitations pour personnes âgées. Les lieux publics doivent être attrayants pour les résidents autres que les étudiants, mais il faut également prévoir des ressources pour créer et maintenir des logements qui ne sont pas soumis aux lois du marché, y compris des aides financières venant de tous les paliers de gouvernement. Les établissements postsecondaires peuvent également avoir un rôle à jouer en fournissant eux-mêmes des logements aux étudiants, ou encore par le biais de formules inédites telles que les communautés de retraités universitaires ou les programmes intergénérationnels de partage de maison (Montepare *et al.*, 2019; Sánchez *et al.*, 2011). L'aménagement local doit inclure les résidents de toutes les étapes de vie, y compris les étudiants, qui sont généralement considérés comme étant seulement de passage et qui sont donc sous-représentés. Bon nombre des problèmes auxquels les étudiants de Waterloo font face sur le marché du logement locatif sont semblables à ceux vécus par d'autres locataires de la ville, mais les divers groupes de défense des droits en matière de logement sont restés largement isolés les uns des autres. L'unification de ces luttes permettrait de créer des liens intergénérationnels tout en construisant un mouvement plus fort, attirant davantage l'attention sur les problèmes de logement.

## Conclusion

J'ai soutenu que la production de l'espace générationné, qui est circonscrit par les différences d'âge ou de statut générationnel, existe dans une relation de renforcement mutuel avec l'urbanisation capitaliste. Le cas des logements étudiants à Waterloo illustre comment le secteur de l'immobilier a tiré profit des différences entre les diverses étapes du parcours de vie pour s'approprier les loyers des étudiants, à la fois dans les logements haut et bas de gamme, à l'échelle du quartier et à une échelle plus large. Les associations de résidents, jugeant le mode de vie des étudiants comme étant incompatible avec celui des enfants et des adultes plus âgés, ont cherché à exclure les étudiants de leur quartier. Bien que ces dynamiques aient eu des répercussions négatives sur l'expérience des étudiants en matière de logement, l'aménagement local a tout de même renforcé la production d'espaces générationnés. Étant donné l'interaction entre l'urbanisation capitaliste et le parcours de vie, une planification urbaine et une politique en faveur d'une communauté plus juste,

ou d'une ville post-étudiantisation, devraient donc tenir compte à la fois de la classe sociale et de l'âge, par le biais d'une approche intergénérationnelle.

—

Merci à Filipa Pajević et aux deux évaluateurs, évaluatrices anonymes pour leurs commentaires dont cet article a tiré profit. Toute erreur demeure la responsabilité de l'auteur. Cette recherche a été financée par une bourse de doctorat du CRSH. Les opinions exprimées sont celles de l'auteur et ne représentent pas nécessairement celles de l'agence de financement.

—

## Bibliographie

Anderson, Matthew B. 2019. « Class Monopoly Rent and the Redevelopment of Portland's Pearl District », *Antipode*, 51, 4 : 1035-1056.

August, Martine. 2020. « The Financialization of Canadian Multi-Family Rental Housing: From Trailer to Tower », *Journal of Urban Affairs*, 42, 7 : 975-997.

Avni, Nufar et Nurit Alfasi. 2018. « UniverCity: The Vicious Cycle of Studentification in a Peripheral City », *City & Community*, 17, 4 : 1248-1269.

Beer, Andrew, Debbie Faulkner, Chris Paris et Terry Clower. 2011. *Housing Transitions Through the Life Course: Aspirations, Needs and Policy*. Bristol, Policy Press.

Biggs, Simon et Ashley Carr. 2015. « Age- and Child-Friendly Cities and the Promise of Intergenerational Space », *Journal of Social Work Practice*, 29, 1 : 99-112.

Biggs, Simon et Ariela Lowenstein. 2011. *Generational Intelligence: A Critical Approach to Age Relations*. New York, Routledge.

Bosman, Caryl. 2014. « Gerotopia: Producing Lifestyle Communities for Baby Boomers », *Australian Planner*, 51, 1 : 15-23.

Buffel, Tine et Chris Phillipson. 2016. « Can Global Cities Be "Age-Friendly Cities"? Urban Development and Ageing Populations », *Cities*, 55 : 94-100.

Charney, Igal. 2001. « Three Dimensions of Capital Switching within the Real Estate Sector: A Canadian Case Study », *International Journal of Urban and Regional Research*, 25, 4 : 740-758.

Chatterton, Paul. 2010. « The Student City: An Ongoing Story of Neoliberalism, Gentrification, and Commodification », *Environment and Planning A*, 42 : 509-514.

Chatterton, Paul. 1999. « University Students and City Centres – The Formation of Exclusive Geographies: The Case of Bristol, UK », *Geoforum*, 30 : 117-133.

Christophers, Brett. 2018. « Intergenerational Inequality? Labour, Capital, and Housing Through the Ages », *Antipode*, 50, 1 : 101-121.

Christophers, Brett. 2011. « Revisiting the Urbanization of Capital », *Annals of the Association of American Geographers*, 101, 6 : 1347-1364.

- Clark, William A.V. et Marinus C. Deurloo. 2006. «Aging in Place and Housing Over-Consumption», *Journal of Housing and the Built Environment*, 21, 3 : 257-270.
- Collins, Francis Leo. 2010. «International Students as Urban Agents: International Education and Urban Transformation in Auckland, New Zealand», *Geoforum*, 41 : 940-950.
- Damhuis, Rik, Wouter Van Gent, Cody Hochstenbach et Sako Musterd. 2019. «The Regional and Local Dynamics of Life Course and Housing», dans Markus Moos (dir.). *A Research Agenda for Housing*. Cheltenham, Edward Elgar : 165-181.
- Evans-Cowley, Jennifer S. 2006. «The Effect of Neighborhood-Based Code Enforcement in University Communities: The Case of the Ohio State University», *Planning, Practice & Research*, 21, 1 : 109-120.
- Fields, Desiree. 2015. «Contesting the Financialization of Urban Space: Community Organizations and the Struggle to Preserve Affordable Rental Housing in New York City», *Journal of Urban Affairs*, 37, 2 : 144-165.
- Gotham, Kevin Fox. 2006. «The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the U.S. Real Estate Sector», *American Journal of Sociology*, 112, 1 : 231-275.
- Gregory, James J. et Jayne M. Rogerson. 2019. «Housing in Multiple Occupation and Studentification in Johannesburg», *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 46 : 85-102.
- Hackworth, Jason. 2007. *The Neoliberal City: Governance, Ideology, and Development in American Urbanism*. Ithaca, Cornell University Press.
- Hagestad, Gunhild O. et Peter Uhlenberg. 2005. «The Social Separation of Old and Young: A Root of Ageism», *Journal of Social Issues*, 61, 2 : 343-360.
- Hagestad, Gunhild O. et Peter Uhlenberg. 2006. «Should We Be Concerned About Age Segregation? Some Theoretical and Empirical Explorations», *Research on Aging*, 28, 6 : 638-653.
- Haghighi, Farzaneh. 2018. «Study, Be Silent, Die: Indeterminate Architecture and the Dispositif of Studentification», *Journal for Cultural Research*, 22, 1 : 55-72.
- Harvey, David. 1989. «From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism», *Geografiska Annaler Series B, Human Geography*, 71, 1 : 3-17.
- Harvey, David. 1985. *The Urbanization of Capital*. Baltimore, Johns Hopkins University Press.
- He, Shenjing. 2015. «Consuming Urban Living in "Villages in the City": Studentification in Guangzhou, China», *Urban Studies*, 52, 15 : 2849-2873.
- Hochstenbach, Cody. 2019. «The Age Dimensions of Urban Socio-Spatial Change», *Population, Space and Place*, 25 : e2220.
- Hubbard, Phil. 2009. «Geographies of Studentification and Purpose-Built Student Accommodation: Leading Separate Lives?», *Environment and Planning A*, 41 : 1903-1923.
- Hubbard, Phil. 2008. «Regulating the Social Impacts of Studentification: A Loughborough Case Study», *Environment and Planning A*, 40 : 323-341.
- Lager, Debbie et Bettina Van Hoven. 2019. «Exploring the Experienced Impact of Studentification on Ageing-in-Place», *Urban Planning*, 4, 2 : 96-105.
- La Gory, Mark, Russell Ward et Thomas Juravich. 1980. «The Age Segregation Process: Explanation for American Cities», *Urban Affairs Quarterly*, 16, 1 : 59-80.

- Lefebvre, Henri. 1974. *La production de l'espace*. Paris, Anthropos.
- Lefebvre, Henri. 1970. *La révolution urbaine*. Paris, Gallimard.
- Manderscheid, Katharina. 2012. «Planning Sustainability: Intergenerational and Intragenerational Justice in Spatial Planning Strategies», *Antipode*, 44, 1 : 197-216.
- McDaniel, Susan A. 2004. «Generational Gender: Justice and the Division of Welfare», *Journal of Aging Studies*, 18 : 27-44.
- McHugh, Kevin E. et Elizabeth M. Larson-Keagy. 2005. «These White Walls: The Dialectic of Retirement Communities», *Journal of Aging Studies*, 19 : 241-256.
- McKee, Kim. 2012. «Young People, Homeownership and Future Welfare», *Housing Studies*, 27, 6 : 853-862.
- McLerie, Erica. 2016. «Student Population Trends: Today & Tomorrow» [communication au symposium Repurposing Forum organisé par la Ville de Waterloo et la Société canadienne d'hypothèques et de logement]. Waterloo, 30 septembre 2016.
- Montepare, Joann M., Kimberly S. Farah, Anne Doyle et John Dixon. 2019. «Becoming an Age-Friendly University (AFU): Integrating a Retirement Community on Campus», *Gerontology & Geriatrics Education*, 40, 2 : 179-193.
- Moos, Markus. 2016. «From Gentrification to Youthification? The Increasing Importance of Young Age in Delineating High-Density Living», *Urban Studies*, 53, 14 : 2903-2920.
- Moos, Markus. 2015. «Generational Change and the City: How Age Defines the Urban Landscape», dans Pierre Filion, Markus Moos, Tara Vinodrai et Ryan Walker (dir.). *Canadian Cities in Transition: Perspectives for an Urban Age*. 5<sup>e</sup> édition. Don Mills, Oxford University Press : 343-363.
- Moos, Markus. 2014. «"Generationed" Space: Societal Restructuring and Young Adults' Changing Residential Location Patterns», *Le géographe canadien*, 58, 1 : 11-33.
- Moos, Markus, Pierre Filion, Matthew Quick et Robert Walter-Joseph. 2019a. «Youthification Across the Metropolitan System: Intra-Urban Residential Geographies of Young Adults in North American Metropolitan Areas», *Cities*, 93 : 224-237.
- Moos, Markus, Nick Revington, Tristan Wilkin et Jean Andrey. 2019b. «The Knowledge Economy City: Gentrification, Studentification and Youthification, and Their Connections to Universities», *Urban Studies*, 56, 6 : 1075-1092.
- Munro, Moira et Mark Livingston. 2012. «Student Impacts on Urban Neighbourhoods: Policy Approaches, Discourses and Dilemmas», *Urban Studies*, 49, 8 : 1679-1694.
- Okraqui, Ishmael O. 1987. «Age Residential Segregation in Canadian Cities», *Revue canadienne de sociologie et d'anthropologie*, 24, 3 : 431-452.
- Prada, José. 2019. «Understanding Studentification Dynamics in Low-Income Neighbourhoods: Students as Gentrifiers in Concepción (Chile)», *Urban Studies*, 56, 14 : 2863-2879.
- Revington, Nick et Martine August. 2020. «Making a Market for Itself: The Emergent Financialization of Student Housing in Canada», *Environment and Planning A*, 52, 5 : 856-877.
- Revington, Nick, Markus Moos, Jeff Henry et Ritee Haider. 2020. «The Urban Dormitory: Planning, Studentification, and the Construction of an Off-Campus Student Housing Market», *International Planning Studies*, 25, 2 : 189-205.

Ronald, Richard. 2008. *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*. New York, Palgrave MacMillan.

Rugg, Julie, Janet Ford et Roger Burrows. 2004. «Housing Advantage? The Role of Student Renting in the Constitution of Housing Biographies in the United Kingdom», *Journal of Youth Studies*, 7, 1 : 19-34.

Sage, Joanna, Darren Smith et Phil Hubbard. 2012a. «The Diverse Geographies of Studentification: Living Alongside People Not Like Us», *Housing Studies*, 27, 8 : 1057-1078.

Sage, Joanna, Darren Smith et Phil Hubbard. 2012b. «The Rapidity of Studentification and Population Change: There Goes the (Student) Hood», *Population, Space and Place*, 18 : 597-613.

Sage, Joanna, Darren Smith et Phil Hubbard. 2013. «New-Build Studentification: A Panacea for Balanced Communities?», *Urban Studies*, 50, 13 : 2623-2641.

Sánchez, Mariano, José M. García, Pilar Díaz et Mónica Duaigües. 2011. «Much More Than Accommodation in Exchange for Company: Dimensions of Solidarity in an Intergenerational Homeshare Program in Spain», *Journal of Intergenerational Relationships*, 9, 4 : 374-388.

Savills World Research. 2016. *Spotlight: World Student Housing 2016/17*. <<http://pdf.euro.savills.co.uk/global-research/spotlight-world-student-housing-2016-2017.pdf>>. Page consultée le 1<sup>er</sup> novembre 2021.

Smith, Darren P. 2005. «"Studentification": The Gentrification Factory?», dans Rowland Atkinson et Gary Bridge (dir.). *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. New York, Routledge : 73-90.

Smith, Darren P. et Michael Fox. 2019. *Studentification Guide for North America: Delivering Harmonious Town and Gown Associations*. Clemson (South Carolina), International Town and Gown Association.

Smith, Darren P. et Louise Holt. 2007. «Studentification and "Apprentice" Gentrifiers within Britain's Provincial Towns and Cities: Extending the Meaning of Gentrification», *Environment and Planning A*, 39 : 142-161.

Smith, Darren P. et Phil Hubbard. 2014. «The Segregation of Educated Youth and Dynamic Geographies of Studentification», *Area*, 46, 1 : 92-100.

Smith, Neil. 1982. «Gentrification and Uneven Development», *Economic Geography*, 58, 2 : 139-155.

Statistique Canada. 2021. *Profil du recensement – Recensement de 2016*. <<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>>. Page consultée le 1<sup>er</sup> novembre 2021.

Stebbing, Adam et Ben Spies-Butcher. 2016. «The Decline of a Homeowning Society? Asset-Based Welfare, Retirement and Intergenerational Equity in Australia», *Housing Studies*, 31, 2 : 190-207.

Vanderbeck, Robert M. 2019. «Intergenerational Geographies in Theory and Practice», dans Tracey Skelton et Stuart C. Aitken (dir.). *Establishing Geographies of Children and Young People*. Singapour, Springer, coll. «Geographies of Children and Young People, 1» : 71-93.

Van Vliet, Willem. 2011. «Intergenerational Cities: A Framework for Policies and Programs», *Journal of Intergenerational Relationships*, 9 : 348-365.

Ward, Callum et Manuel Aalbers. 2016. «"The Shitty Rent Business": What's the Point of Land Rent Theory?», *Urban Studies*, 53, 9 : 1760-1783.



Winkler, Richelle. 2013. «Research Note. Segregated by Age: Are We Becoming More Divided?» *Population Research and Policy Review*, 32 : 717-727.

Winkler, Richelle et Rozalynn Klaas. 2012. «Residential Segregation by Age in the United States», *Journal of Maps*, 8, 4 : 374-378.

Woldoff, Rachael A. et Karen G. Weiss. 2018. «Studentification and Disorder in a College Town», *City & Community*, 17, 1 : 259-275.

Worth, Nancy. 2018. «The Privilege of a Parental Safety Net: Millennials and the Intergenerational Transfer of Wealth and Resources», dans Markus Moos, Tara Vinodrai et Deirdre Pfeiffer (dir.). *The Millennial City: Trends, Implications, and Prospects for Urban Planning and Policy*. New York, Routledge : 81-92.

## Note

- <sup>1</sup> Les citations provenant des entrevues sont traduites de l'anglais.

# Le prix de l'hospitalité

## Sur le « tournant hôtelier » de l'hébergement étudiant

**AMEL GHERBI-RAHAL**

Doctorante au programme d'études urbaines – Institut national de la recherche scientifique (INRS-UCS)

---

### Introduction

« C'est l'affluence des hôtes qui détruit l'hospitalité », déplore Jean-Jacques Rousseau (1969 : 774) dans une formule qui fait coïncider le déclin de l'accueil de l'Autre avec la progression du voyage et du commerce. En se référant au Grand Larousse universel de 1873, Anne Gotman ajoute dans le même sillage que « [l']hospitalité devenue payante est réservée à qui en a les moyens et là encore on bute sur un paradoxe : est-ce encore de l'hospitalité ? » (2011 : 28). Ces remarques font écho à un questionnement contemporain sur les tensions de l'hospitalité, mises en évidence à travers la lecture croisée des études sur les mobilités étudiantes et sur la marchandisation des espaces de vie. Qu'il concerne les institutions d'enseignement elles-mêmes ou le secteur immobilier, le logement destiné à une population étudiante, qui s'est massifiée et internationalisée, est considéré comme une opportunité financière que permet une offre résidentielle nichée et lucrative (Revington et August, 2020).

Complétant notre enquête empirique à propos de l'accueil et de l'habiter des étudiantes et des étudiants internationaux<sup>1</sup> amorcée en 2016 à Montréal, cet article propose une exploration conceptuelle du secteur de l'hébergement tourné vers les jeunes adultes en formation. En approfondissant la documentation existante sur l'hospitalité en sciences de la gestion et en études touristiques, nous arrivons au constat d'un tournant hôtelier de l'offre d'hébergement étudiant observé dans différentes villes à travers le monde (Kenna et Murphy, 2021). La combinaison de sources primaires et secondaires

met en évidence les tendances récentes observées dans l'offre résidentielle, ainsi que les principaux modes de gestion du logement locatif étudiant dans la métropole québécoise. Le logement étudiant apparaît dès lors comme une offre d'hébergement hybride (Telfer, 2000). Il met en tension et en contradiction, d'un côté, une vocation initiale attendue consistant à fournir des biens et des services essentiels destinés à la population étudiante et, de l'autre, les traits marchands du secteur hôtelier qui privilégie un public ciblé de consommatrices et de consommateurs, en leur offrant une gamme de services additionnels et exclusifs. En plus de caractériser plus finement un type émergent d'hébergement à la fois produit et consommé, cette conception nous interpelle sur le plan critique, car elle permet de revisiter les logiques de l'offre marchande ciblant des groupes vulnérables. En proposant des espaces dédiés et une expérience exclusive présentés comme désirables, ce segment de l'hôtellerie urbaine tourné vers les étudiantes et les étudiants internationaux se caractérise à différents égards par une forme spécifique d'accueil et d'hospitalité destinée aux jeunes adultes en situation de mobilité.

Les tendances observées dans le contexte montréalais permettent de souligner l'évolution de la population étudiante et de l'offre d'hébergement qui lui est destinée. Ce contexte est examiné en première partie. Nous présentons par la suite les contours de l'enquête, ainsi que les repères théoriques permettant de situer le secteur de l'hébergement étudiant en regard des formes spécifiques d'hospitalité qu'il génère (Lashley, 2017). En illustrant, à partir des éléments empiriques recueillis, le caractère commercial et contrôlé de la relation qui lie les étudiantes et les étudiants à leurs hôtes, nous analysons plus finement l'offre d'hébergement montréalaise tournée vers les jeunes adultes en situation de mobilité internationale.

## **Le logement étudiant en contexte montréalais**

### **Un marché du logement pour les étudiantes et les étudiants internationaux**

*[T]he crowd is not the anonymous,  
anomic sea of urban strangers, but a sea of possibilities.*

David Bell (2007a : 92)

Depuis environ une décennie, nous assistons au Québec à une évolution de la clientèle étudiante dans les institutions postsecondaires. Alors que

le bassin étudiant est généralement constant dans les dernières années, la part des étudiantes et des étudiants internationaux dans l'ensemble de la province augmente, ce qui témoigne d'une dépendance de plus en plus marquée des institutions d'enseignement supérieur publiques et privées envers ces derniers (IRÉC, 2021). Que ce soit au niveau universitaire ou collégial, l'affluence fulgurante, entre 2014 et 2019, des titulaires d'un permis d'étude en provenance de pays comme l'Inde (+809 %), l'Algérie (+202 %) et la Chine (+91 %) contribue à la diversification de la population étudiante et compense la présence par ailleurs historique, mais stable, des jeunes de la France (+13 %) et des États-Unis (+12 %) (MIFI, 2019). À l'échelle de la province, c'est à Montréal que les migrations estudiantines entrantes sont les plus importantes : la ville rassemble environ 72 % des étudiantes et des étudiants internationaux du Québec. Leur profil varie selon les établissements, la langue d'enseignement, les niveaux et les programmes d'étude.

Ces évolutions témoignent d'un ensemble de politiques récentes visant à attirer des capitaux en misant sur la sélection d'immigrantes et d'immigrants économiques temporaires. Elles montrent également l'interdépendance qui en résulte entre les différents paliers et acteurs gouvernementaux, les établissements d'enseignement et le secteur économique qui œuvrent conjointement à l'attraction et la rétention de ces migrantes et migrants (Gherbi et Belkhodja, 2018). Cette action concertée, qui vise à faire prospérer la métropole et son économie sur la scène internationale, contribue sans doute à la hausse continue du nombre total d'étudiantes et d'étudiants internationaux du Grand Montréal : un accroissement de 79 % depuis 2014 et un nombre total de titulaires d'un permis d'étude au 31 décembre 2019 qui passe à plus de 63 000 tous niveaux et programmes d'étude confondus (MIFI, 2020). Pour la seule période 2014-2015, l'ensemble de la population étudiante provenant de l'extérieur du Québec aurait ainsi engagé des dépenses courantes de l'ordre de 539 millions de dollars (excluant les frais de scolarité, d'ailleurs déplafonnés depuis 2019), dont 40 % étaient consacrées au logement (MTL INTL, 2021).

À cet égard, on estime que la population étudiante universitaire au Québec est majoritairement locataire et paye un loyer plus élevé que le reste de la population (UTILE, 2021). Les données accessibles montrent que les étudiantes et étudiants canadiens venant de l'extérieur du Québec, ainsi que les non canadiens payent plus cher (respectivement +55 % et +31 %) que les étudiantes et étudiants originaires de leur ville d'étude (UTILE, 2017). Dans les quartiers centraux et péri-centraux près des universités où ces jeunes adultes se

concentrent, on constate que plusieurs logements familiaux sont repris pour la colocation et que des bâtiments de grande densité sont reconvertis en résidences dédiées aux résidentes et résidents temporaires. À Montréal, les étudiantes et étudiants en provenance de l'extérieur de la province et du pays sont les principaux utilisateurs de ces logements dont les loyers sont parmi les plus onéreux de la province. De manière générale, on constate pourtant que les jeunes locataires loin de leur famille continuent de rencontrer des difficultés pour accéder à un logement abordable, sécuritaire et de qualité (CJM, 2021).

Devant ce paysage de la ville étudiante contemporaine, on ne s'étonne évidemment pas de voir des promotrices et promoteurs immobiliers et des actrices et acteurs du secteur touristique montrer un intérêt pour la production de sous-marchés de logements locatifs dédiés à des segments de la population étudiante, intensifiant les liens entre les logements locaux, la mobilité des personnes et des capitaux (Malet Calvo, 2018; Revington et August, 2020). L'enquête de Nick Revington et Martine August (2020) montre à ce titre que 2011 marque le lancement d'une nouvelle offre privée de logements étudiants dédiés au Canada, Montréal étant une des premières villes où les investisseurs expérimentent ce segment de marché en émergence. Avec plus de 2 000 lits, principalement situés au centre-ville, la métropole québécoise se positionne en 2018 comme le troisième pôle canadien du marché privé de logements hors campus. On ne rapproche toutefois pas suffisamment ce cas montréalais de la frange nichée et exclusive du logement étudiant déployée dans différentes villes à travers le monde et que Therese Kenna et Ailish Murphy (2021) comparent au secteur hôtelier. Inspiré de la vision et du mode de gestion de l'industrie du tourisme, ce segment du marché privé est promu en vantant la localisation avantageuse, les commodités de qualité supérieure et sécurisées, ainsi que la mise en marché d'aspirations résidentielles distinctives justifiant un coût de location supérieur qui participe à une segmentation accrue du marché du logement et, par conséquent, de la population étudiante. Les chercheurs nord-américains et européens soulignent à cet effet la nécessaire vigilance à porter à ce modèle de résidences hôtelières qui tend à se globaliser tout en constituant des communautés étudiantes exclusives et en creusant les inégalités au sein de la population (Kenna et Murphy, 2021; Reynolds, 2020).

Les évolutions marquées des profils d'étudiantes et d'étudiants, et l'apparition de nouveaux-elles acteurs-trices du logement, tous deux plus internationalisés, justifient en ce sens le fait de porter une attention renouvelée aux dynamiques

émergentes. Pour ce faire, notre démarche mobilise des observations et des entrevues menées dans le centre-ville de Montréal où se concentrent les logements étudiants dédiés de la métropole québécoise. Tandis qu'un article (à paraître) nous a permis de documenter les modes de vie résidentiels de dix-sept étudiants internationaux interviewés et les dynamiques de cohabitation dans trois types d'habitats résidentiels présents dans le centre-ville de Montréal, nous mobilisons plutôt ici une douzaine d'entretiens réalisés auprès de responsables des résidences étudiantes universitaires et privées montréalaises, de gestionnaires de bâtiments et de locateurs traditionnels et professionnels, ainsi que d'actrices et d'acteurs qui soutiennent la population étudiante vivant hors campus. Nous nous référons également à des sources secondaires (sites web, réseaux sociaux, médias, compilation institutionnelle de plaintes étudiantes, documents juridiques) fournissant un éclairage complémentaire sur les pratiques des hébergeuses et des hébergeurs, et sur les relations qu'ils et elles entretiennent avec les étudiantes et les étudiants.

## L'hospitalité comme calcul

La langue anglaise permet plus facilement de distinguer l'écart sémantique qui existe entre le terme « *hospitality* », qui désigne l'hébergement et les services hôteliers, et « *hospitalableness* », qui renvoie au principe ou au sens de l'hospitalité en mettant l'accent sur la manière dont on reçoit (Bell, 2007a; Telfer, 2000). Pour reprendre les termes de Conrad Lashley et de ses collègues, « *[h]ospitality, therefore, represents an interesting paradox, as originally intended it was obfuscating and designed to mask the commercial purpose of the sector, yet at the same time it has opened up a rich pluralistic radical route of inquiry that can be used as a critique of commercial organisational practice* » (Lashley, Lynch et Morrison, 2007 : 5).

Les modalités de l'offre d'hospitalité décrites par C. Lashley (2017) fournissent à cet égard un cadre conceptuel initial pertinent à notre analyse (figure 1), en plus de permettre d'approfondir les contributions sur l'évolution du logement étudiant abordé précédemment. Si cette typologie ne concerne pas seulement l'offre hôtelière, mais une panoplie d'espaces, de biens, de services et de pratiques qui intéressent l'activité touristique et commerciale – elle est par exemple utilisée pour qualifier les secteurs du tourisme médical et de la restauration – (Bell, 2007b et 2017; Wharton, 2007), elle permet précisément d'attirer l'attention sur le caractère intéressé de l'hospitalité (*ulterior motive hospitality*), c'est-à-dire sur les raisons pour lesquelles on accueille bien :

l'hôte reçu doit nécessairement apporter des bénéfices à l'hôte qui reçoit sans quoi il ne serait pas bienvenu. Nous nous intéresserons particulièrement aux deux traits qui découlent d'un calcul de l'hôte qui reçoit (*more calculative reasons*). Appliquée à l'hébergement étudiant à Montréal, à ses modes de gestion et à ses rapports aux étudiantes et aux étudiants internationaux, l'analyse insistera sur les manifestations du caractère commercial (*commercial hospitality*) et contrôlé (*containing hospitality*) des espaces et des pratiques qui s'y déploient.

**Figure 1**  
**Continuum des modalités de l'offre d'hospitalité**

Offre calculée			Offre généreuse		
Formes intéressées d'hospitalité	Hospitalité contrôlée	Hospitalité commerciale	Hospitalité réciproque	Hospitalité redistributive	Formes altruistes d'hospitalité
+++	++	+	+	++	+++

Source : Lashley, 2017 (traduction libre).

## L'« hospitalité intéressée » de l'hébergement étudiant montréalais Une offre d'hébergement hybride et ses modes de gestion

Le logement locatif privé traditionnel (LPT) constitue l'option résidentielle la plus commune dans la population étudiante comme dans la population non étudiante. Nous savons toutefois que les étudiantes et les étudiants (voire les étudiant·es internationaux) peuvent être plus directement ciblés sur l'affichage des logements en location dans les quartiers près des établissements d'enseignement supérieur. Une étudiante au baccalauréat en commerce faisant part de ses démarches de recherche de logements témoignait avec un étonnement doublé de méfiance : « *I found the first one on Kijiji or Craigslist. There was this guy who was saying: "Hey, welcome international students!" Plus he required an interview. So strange!* » Ces logements sont décrits par les étudiantes et les étudiants internationaux rencontrés comme un continuum entre l'habitat minimal étudiant<sup>2</sup> (trop petit, surpeuplé, conditions sanitaires déficientes, manque d'intimité, sentiment d'insécurité et d'isolement) et le logement

de classe moyenne en immeuble d'appartements (souvent plus spacieux et doté de plusieurs pièces permettant d'accueillir plus d'une résidente ou d'un résident tout en respectant l'intimité et l'individualité des personnes). Étant donné la mobilité résidentielle des étudiantes et des étudiants, ce type de logement est souvent l'objet de sous-locations.

Deux modes de gestion dans les LPT peuvent être généralement distingués. D'un côté, on trouve les propriétaires immobiliers traditionnels (« *mom and pop landlords* ») (Revington et August, 2020) possédant un seul immeuble où ils et elles habitent ou, tout au plus, quelques immeubles souvent de petit gabarit et administrés par leurs soins. En témoigne cet entretien réalisé avec un professionnel libéral impliqué dans son quartier que nous avons rencontré dans sa résidence principale du centre-ville où il a aménagé son bureau. Tenu par ses parents depuis les années cinquante, le bâtiment offre depuis cette époque des chambres en location pour les universitaires. Il m'indique que les deux appartements aménagés aux côtés du sien logent aujourd'hui encore deux jeunes venus mener leurs études à l'Université McGill. Également propriétaire et gestionnaire d'un immeuble locatif comptant douze logements à quelques mètres de chez lui, il insiste :

Je cherche des locataires avec lesquels je vais pouvoir m'entendre. D'où qu'ils viennent, ça m'importe peu. Je cherche la convivialité. [...] Quand je quitte pour des vacances, je confie la bâtisse à deux jeunes Françaises en échange d'une diminution de loyer en plus de petits cadeaux pour les remercier. L'une est étudiante, l'autre professionnelle dans les télécommunications.

De l'autre côté, contrastant avec ce mode de tenure, il y a les propriétaires professionnels qui détiennent un actif immobilier de plus grande envergure, et qui emploient ou sous-traitent des intermédiaires chargés de la gestion immobilière et de la communication avec les résidentes et les résidents. Une part de plus en plus importante d'investisseurs institutionnels et de sociétés de gestion d'actifs, décrite comme financiarisée et plus agressive, serait acquéreuse de ces propriétés de logements locatifs (« *financial landlords* »), ce qui affecte les locataires et entraîne une transformation du secteur immobilier en actif financier plus liquide facilitant la mobilité du capital (Gaudreau, 2020; Revington et August, 2020).

Les résidences affiliées aux universités peuvent quant à elles être qualifiées d'offre traditionnelle (RUT) de logements spécifiquement dédiés à la population



étudiante, bien qu'elles gèrent à certains moments leurs bâtiments comme des logements de courte durée, notamment pendant l'affluence des touristes entre mai et juin. Ces RUT se distinguent des autres offres par un cadre de vie et par un discours directement adressé aux étudiantes et aux étudiants et à leur famille : elles mettent en avant la qualité du lien initial entre l'universitaire et son nouvel environnement, lien qui garantit une entrée dans la ville d'accueil simplifiée et sécurisante à une population souvent très jeune et sans réseau social dans la métropole. Comme l'indiquait une responsable des locataires logés dans une première génération de résidences universitaires du centre-ville :

*Because the landlord is the university, it has to be a trust that is not the same as having a contract with a private citizen or landlord so it means that there is an accountability that provides a certain safety for students. In the sense they take for granted that the university is going to be a good landlord. Also, the fact that you have a formalized support system is very crucial and it cannot be replicated in an off campus situation.*

En matière de gestion du parc immobilier résidentiel, qu'il soit plus ancien ou récemment acquis, les universités montréalaises propriétaires de leurs bâtiments suivent généralement deux modèles. Le modèle jusqu'à présent le plus fréquent consiste à opérer la gestion administrative et courante en employant du personnel salarié de l'université, ce qui permet de créer une relation sans intermédiaire avec la population résidente. C'est le cas des résidences dont l'Université Concordia est propriétaire, de celles de l'École de technologie supérieure (ÉTS), du campus de la montagne appartenant à l'Université de Montréal (UdeM), ou encore des bâtiments résidentiels anciens et nouveaux de l'Université McGill.

Un autre modèle, moins fréquent, mais susceptible de gagner en popularité auprès des universités qui ne souhaitent plus assumer les charges de leur immobilier résidentiel, consiste à confier une partie de la gestion et des opérations à une entreprise privée externe, comme c'est le cas de Sentinel, qui signait dès 1997 un contrat d'impartition avec l'UQAM.

Les ressources humaines de même que les bâtiments plus ou moins anciens et entretenus constituent vraisemblablement une charge financière non négligeable pour les établissements d'enseignement, qui poursuivent leur croissance tout en devant conjuguer avec une raréfaction des financements

gouvernementaux. Cette situation peut d'ailleurs expliquer leurs rapprochements avec des entreprises privées dans le cadre des récentes immobilisations qui encouragent le logement privé hors campus. L'exemple récent le plus flagrant est sans doute le campus MIL de l'Université de Montréal, présenté comme le foyer d'« une communauté foisonnante et vibrante favorisant la synergie entre l'activité universitaire et l'ouverture sur le monde » (*Le Devoir*, 2021). L'université a ainsi vendu la part du terrain destinée au développement résidentiel à la société immobilière MONDEV, qui livrait au printemps 2021 les condos locatifs MILHAUS, un projet conçu pour que « la vie de campus, les bonnes tables et les commerces de proximité viennent rythmer le quotidien des résidents » (*Le Devoir*, 2021). Or, bien que « le promoteur indiquait que leur clientèle cible était les étudiants et les étudiantes du nouveau campus et que certaines unités seraient "abordables" » (Projet de cartographie anti-éviiction de Parc-Extension, 2020 : 18), des observatrices et des observateurs reprochent à l'université le fait d'avoir renoncé à la construction de résidences initialement prévues sur le site du nouveau campus et soulignent l'effet de la proximité du campus sur l'érosion de l'abordabilité du parc locatif existant au profit d'une tout autre population cible qui dispose de moyens financiers plus conséquents et qui est attirée par un cadre de vie haut de gamme (*ibid.*).

Les résidences privées qui s'adressent à un public en mobilité internationale (RPI) et que nous pouvons qualifier de résidences hôtelières constituent dans le contexte du centre-ville montréalais ce que l'on désigne plus généralement par l'expression « logements étudiants dédiés hors campus ». Comme nous venons de le voir, ces résidences se sont imposées récemment comme une solution de rechange à l'offre traditionnelle de logements proposée à la population étudiante à Montréal (RUT et LPT). La représentante d'une RPI confiait en entrevue : « *A lot of universities are challenged when building housing. With limited funding, the first thing that drops is housing. The facilities are aging and they are struggling to maintain them. So, this is the idea of building student housing. As private companies, we can do the investment.* »

Dans le cas montréalais, les RPI documentées sont développées à partir de financements privés essentiellement originaires d'Ontario, des États-Unis et de l'Europe. Les projets de RPI privilégient le plus souvent la localisation en centre-ville et la rénovation de bâtiments de grande densité existants, incluant d'anciens hôtels, bien que deux nouvelles constructions denses favorisant la cohabitation d'étudiant·es et de jeunes professionnel·les ouvriront leurs portes en 2022. Il s'agit de l'habitat résidentiel le plus récemment rénové

et entretenu qui s'annonce comme une offre reconnaissant les besoins de confort et de bien-être de son public cible : « Que ça soit pour étudier ou se relaxer, le confort y est ! » (Evo), « Profitez du confort de la maison loin de chez soi » (Edison). Les RPI s'affichent comme une offre de « résidence 2.0 » (Evo), « au cœur de l'activité du centre-ville » (Ste-Cathy's), « *five minutes walk to campus* » (Le Mildoré) et se présentent comme « *the hottest off-campus housing in town* » (Evo) qui permet de « profiter d'un milieu de vie urbain exclusif et de commodités ultramodernes dans un cadre sécurisé » (Campus1 MTL) ainsi que d'« une cohabitation unique, moderne et clé en main » (Link).

Cette offre résidentielle, portée à Montréal par une poignée d'investisseur-seuses et de promoteur-trices privé-es, se rapproche plus explicitement de l'hôtel-appartement : elle partage la même signature esthétique, et l'offre de services et d'espaces communs spécifiquement adaptés aux goûts des jeunes adultes professionnels ou en séjour d'étude (salle de travail, salle de sport, salle de jeu, salle de visionnement, classes de yoga, communication disponible dans plusieurs langues, modes de paiement en ligne, etc.). Si ces RPI, dont le loyer est parmi les plus élevés, offrent généralement des baux d'un trimestre ou d'un an, elles gèrent également aussi de la location de moyen terme lorsque des logements sont vacants. L'entreprise agissant en tant que gestionnaire de propriété réalise généralement une partie de ses activités à partir d'un siège social situé à l'extérieur de la province ou du pays. Son personnel comprend habituellement une personne à la direction générale (attachée à une ou plusieurs villes), une personne responsable de la location, des responsables de la relation avec les locataires, et une personne à la sécurité.

En regard de ce qui précède, le caractère hybride de l'hébergement étudiant (« *hybrid hospitality* ») (Telfer, 2000) se manifeste à travers sa double fonction : la combinaison entre (1) le logement comme bien d'usage pour une population étudiante aux caractéristiques hétérogènes, et (2) le logement comme service marchand et offre résidentielle tout inclus, distinctive et de courte durée, qui se rapproche de l'offre hôtelière destinée à une population voyageuse de jeunes en séjours d'étude ou professionnel, voire périodiquement de touristes. En effet, si tous les habitats résidentiels dont nous avons parlé répondent nécessairement à une demande de logements pour la population étudiante, nous savons maintenant que les tendances à la décampusification<sup>5</sup>, à la vacance saisonnière, et aux mobilités résidentielles et internationales génèrent un mouvement vers les RPI, dont l'offre résidentielle exclusive assure un confort garanti aux jeunes migrantes et migrants, ainsi qu'aux voyageuses

et aux voyageurs, que ce soit pour une durée d'un mois ou pour plusieurs années, lorsqu'ils et elles en ont les moyens. Nous avons également vu que les RUT peuvent offrir un cadre sécurisant aux étudiantes et aux étudiants durant l'année universitaire et proposer des lits à la nuit aux visiteuses et aux visiteurs durant les festivités estivales. Enfin, la sous-location de courte et de moyenne durée est pratiquée dans les LPT. On peut également qualifier d'hybride le logement dédié lorsque sa gestion relève du domicile commercial (« *commercial home* ») (Di Domenico et Lynch, 2007), c'est-à-dire quand il n'implique pas un rapport immédiat avec des propriétaires traditionnels (individuels ou institutionnels), mais plutôt avec des intermédiaires liés par un contrat de gestion immobilière établi avec un·e propriétaire professionnel·le. Suivant cette idée, si la conception de Marta Robinson et Paul Lynch (2007) fait la distinction entre la nation-hôte (« *host nation* »), qui réfère à l'échelle macro des cadres, des actrices et des acteurs, et les pratiques de l'accueil (« *macro-hosts* »), qui existent en dehors du domaine privé (« *domestic hosts* », « *micro-hosts* »), notre objectif ici est surtout de problématiser les rapports des actrices et des acteurs professionnels du domicile étudiant commercial (que l'on pourrait qualifier, suivant Maria Laura Di Domenico et Paul Lynch, d'hôtes intermédiaires ou de « *méso-hosts* ») avec leurs publics.

## L'hospitalité commerciale comme pratique et expérience

Comme l'indiquent en anglais les notions d'« *hospitality industry* », d'« *hospitality management* » et d'« *organizational hospitality* », l'hospitalité commerciale trouve ses fondements dans la tradition de la gestion et du tourisme, où elle renvoie à une activité de prise en charge de l'hôte de passage, activité qui implique une transaction financière et qui n'est donc possible qu'à un certain prix. Ainsi, cette hospitalité peut être refusée si le paiement n'est pas garanti. Employée dans le secteur de l'hôtellerie et de la restauration, cette activité professionnalisée et institutionnalisée permet de garantir et de coordonner des biens et des services. La définition de l'hospitalité comme « *a harmonious mixture of food, beverage, and/or shelter, a physical environment, and behaviour of staff* » (Lynch *et al.*, 2011 : 4) réduit par la même occasion ses composantes à des commodités, le ou la visiteur·euse à un·e consommateur·rice, et l'hôte·sse à un·e producteur·rice ou à un·e fournisseur·se de services octroyés par un personnel formé pour ce faire (Aramberri, 2001; Lugosi, Lynch et Morrison, 2009).

Le projet d'un jeune entrepreneur formé dans un programme de commerce montréalais est particulièrement explicite à cet égard. Depuis six ans, il développe une offre résidentielle locative ciblant les étudiantes et les étudiants internationaux en rénovant d'anciens bâtiments. Il précise devoir satisfaire une variété d'attentes dans un marché privé en expansion et souhaite pour cela miser sur sa spécificité : la petite taille de son entreprise et la relation personnalisée que cela permet. En relatant la fois où, à la demande d'une étudiante coréenne, il avait doté le logement d'une étuveuse à riz, il insiste sur le fait qu'il ne traite pas avec des locataires, mais plutôt avec des clientes et des clients. Il se donne pour mission d'être à leurs petits soins en veillant à ce qu'ils et elles ne manquent de rien, pas même d'informations fiables et pertinentes en matière d'immigration lorsqu'on le sollicite à cet effet.

En répondant avec le plus grand soin aux goûts et aux préférences d'une frange de la population étudiante très précise (des jeunes personnes le plus souvent soutenues financièrement par leur famille vivant à l'extérieur du pays) au détriment d'autres groupes pour qui l'accès à ce type de logement est contraint par son coût généralement plus élevé qu'en LPT, l'offre résidentielle de logements étudiants dédiés (RUT et RPI) engendre non seulement une certaine homogénéisation socioéconomique et ethnoculturelle, mais favorise aussi la constitution d'une culture propre à travers la mise en place d'un lieu où l'on peut se sentir comme chez soi et où on peut faire communauté. La promotion d'une expérience client comparée et d'une expérience du lieu où tout est pris en charge est alors une technique de marketing employée par les professionnelles et les professionnels chargés non seulement du positionnement des établissements d'enseignement supérieur (Brooks *et al.*, 2020), mais aussi de ces nouveaux projets résidentiels (figure 2).



hospitalité désintéressée. Face à cette modalité contradictoire de l'accueil qui renvoie à la problématique de l'hospitalité paradoxale introduite par Conrad Lashley, Paul Lynch et Alison Morrison (2007), le point de référence contemporain des consommatrices et des consommateurs pourrait désormais être la version marchandisée de l'hospitalité et, par conséquent, ces derniers n'auraient guère de difficulté à accepter des versions plus inhospitalières de l'accueil. D'un autre côté, si l'hospitalité offerte peut prendre les apparences de la bienveillance, elle ne trompe pas tout le monde : le fait qu'elle soit subordonnée à d'autres logiques peut aussi faire douter de son authenticité. Autrement dit, si l'hôte qui reçoit contrôle l'esthétique de la production de l'espace d'accueil, le degré d'authenticité est cependant jugé par la personne accueillie. Annabel Wharton (2007) emploie à cet égard le terme « faux home » pour décrire un établissement hôtelier agissant avec un degré d'authenticité bas. C'est d'ailleurs ce que semblait exprimer un jeune bachelier français rencontré dans l'espace *lounge* d'une RPI – dont le directeur des opérations est détenteur d'un diplôme en tourisme d'une école états-unienne et de plus de quinze ans d'expérience auprès de la clientèle hôtelière sur le marché montréalais –, lorsqu'il lance : « C'est cool ici, mais tu te sens pas vraiment chez toi. C'est plus comme un hôtel. »

Si l'approche clientéliste dans l'accueil marchand des étudiantes et des étudiants internationaux est particulièrement évidente, la conception du logement étudiant comme espace à administrer de manière optimale est également apparente dans le mode de gestion des LPT et RUT, la relation avec les résidentes et les résidents étant confiée à une entreprise privée. Comme le soulignent A. Wharton, à l'instar de G. Ritzer, cette approche de l'hospitalité est généralement guidée par des objectifs d'efficacité, de prévisibilité, de calcul, d'homogénéisation et de simplification, et cela a une incidence sur la précarisation de ces jeunes adultes. Les données de la Société québécoise d'information juridique, ainsi que les explications recueillies auprès du responsable de la RUT montréalaise gérée par une entreprise privée (Boulianne, 2017) nous apprennent, en ce sens, que la proportion de recours déposés au Tribunal administratif du logement (TAL), notamment en raison de la résiliation de baux locatifs (pour cause de retard de paiement par exemple) et d'expulsions (parfois accompagnées de lettres jugées menaçantes), est au moins deux fois plus importante que dans les RUT administrées par les universités, qui prennent, quant à elles, des moyens non juridiques pour faire respecter les contrats de location. De la même façon, les

plaintes recueillies d'étudiantes et d'étudiants locataires du Quartier Concordia montrent la nature gestionnaire et non sécuritaire du secteur du LPT, où l'on retrouve de nombreuses tours résidentielles gérées par des hôtessees et des hôtes intermédiaires et habitées par une concentration de jeunes adultes en provenance de l'extérieur de la province (HOJO, 2014).

## L'hospitalité contrôlée : une asymétrie des positions

À l'extrémité du spectre des modalités intéressées de l'offre d'hospitalité, l'hospitalité contrôlée renvoie, à l'instar de l'hospitalité authentique<sup>4</sup> («*genuine hospitality*») qui est à ses antipodes, plus directement au caractère asymétrique inhérent à la relation entre l'hôtesse ou l'hôte qui reçoit et la personne qui est reçue. Sur une échelle plus ou moins ample, les principes inscrits en droit, mais aussi les règles non écrites de l'hospitalité sont voués à créer et à gouverner un univers moral et éthique qui lie les parties prenantes. Contrairement à l'hospitalité la plus généreuse cependant, le droit de visite est accompagné de mesures de contrôle social qui impliquent une relation où c'est l'hôtesse ou l'hôte qui reçoit qui fixe sa version des conditions de la relation (Dikeç, 2002). Si, en quelque sorte, les baux agissent en ce sens, l'asymétrie des positions entre bailleurs et locataires peut aller plus loin.

Au croisement des travaux sur les migrations et l'habitat résidentiel, cette conception de l'hospitalité contrôlée permet de rester attentifs aux façons par lesquelles les rapports de pouvoir se constituent dans les espaces du quotidien en touchant de manière spécifique des groupes déjà vulnérables comme les étudiantes et les étudiants internationaux. Tout comme les personnes mobiles en situation de tourisme, de travail, d'étude ou de refuge ne se déplacent pas pour les mêmes raisons et ne sont pas soumises aux mêmes conditions, toutes ne sont pas non plus accueillies et prises en charge de la même façon (Lynch *et al.*, 2011). La représentante d'un service de soutien aux étudiantes et aux étudiants vivant hors campus témoigne en ce sens de la méconnaissance des étudiantes et des étudiants internationaux quant aux droits censés les protéger et aux ressources pouvant les soutenir en tant que locataires. Cette situation contribue à faire du LPT un environnement au sein duquel et par lequel des violences peuvent s'exercer sur des groupes reconnus comme vulnérables.

*We have a student complaints database of 200 landlords and companies that have practices that are unethical, illegal, abusive. For example, landlords who want only students, or only students over 25, etc. There*



*are certain streets in the downtown area that are problematic and full of international students. New students: they're young, they don't necessarily have friends in the city, they don't have people to talk about... And students are surprised they have all of these rights. There's definitely a bunch of students that are coming months after their problem has begun.*

Cette gestion opportuniste du logement affecte les locataires étudiantes et étudiants et tend à profiter d'un cadre réglementaire facilitant le remodelage du secteur du logement dédié au bénéfice des investisseur·euses et des locateur·trices professionnels. À ce titre, comme le font remarquer Nick Revington et Martine August, ces actrices et ces acteurs sont bien au fait que le prix du loyer relatif au logement étudiant est non contrôlé («*non-rent controlled*») : il peut augmenter de manière peu ou pas restrictive lorsque le logement devient vacant (principe du «*vacancy decontrol*») (Revington et August, 2020).

Le cas du jeune entrepreneur relaté précédemment est autrement illustratif d'une attitude de toute-puissance de l'hôtesse ou de l'hôte intermédiaire qui reçoit sur les détentrices et les détenteurs d'un statut de résidence potentiellement révocable. Ainsi, en poursuivant une veille de l'actualité sur la situation des étudiantes et des étudiants internationaux à Montréal, j'ai pu faire la découverte d'un reportage (Dallaire, 2019) dénonçant les manières d'agir de ce même locateur professionnel (LP) rencontré deux ans plus tôt. Puisque le principal concerné était désormais injoignable, il a fallu contacter une praticienne en droit du logement au fait des plaintes accumulées jusqu'à ce jour, afin qu'elle livre plus de détails sur son mode opératoire. Elle m'a décrit d'emblée les pratiques employées comme un cas de fraude immobilière rendue possible en raison du flou entourant la sous-location dans les baux résidentiels et commerciaux, une pratique pécuniaire qui gagne en recrudescence. Elle m'a expliqué comment, en signant à titre de locataire principal plusieurs logements sous différents noms et numéros d'entreprise, le locateur professionnel tirait profit de conditions structurelles (situations de crise du logement, taux bas d'inoccupation) et conjoncturelles (affluence des demandeuses et des demandeurs d'asile, ainsi que de jeunes étudiantes et étudiants internationaux sans réseau dans les secteurs plus défavorisés et près des campus) en faisant cohabiter plusieurs personnes («*parfois cinq à six hommes dont les espaces de vie étaient divisés par des barricades de carton vétuste*») qui recherchaient une option résidentielle momentanée et «*sans tracas*» (chauffée, meublée,

équipée). Une fois les sous-locations confirmées avec les occupantes et les occupants, c'était au LP que ces derniers payaient leur loyer, des montants qui n'étaient finalement pas remis aux propriétaires. Si des plaintes étaient émises concernant les conditions du logement ou des mésententes avec le LP, elles venaient rarement des étudiantes et des étudiants ou des demandeuses et des demandeurs d'asile. C'étaient le plus souvent les propriétaires des logements qui déposaient une plainte au TAL, demandant plusieurs dizaines de milliers de dollars en préjudices économiques, matériels et moraux. Ils et elles exigeaient l'éviction des occupantes et des occupants, tandis que le LP disparaissait, laissant tout le monde, y compris des employés impayés et des locataires sans recours.

Celle qui a rencontré plusieurs personnes flouées par le LP rapporte combien ce dernier « savait jouer sur les apparences ». Lorsqu'il rencontrait des personnes, comme ce fut mon cas mais aussi celui de sa clientèle potentielle, c'était le plus souvent dans un bâtiment prestigieux à la façade de pierres taillées du centre-ville, qui donnait une impression de sérieux et participait à la bonne image qu'il laissait. Les personnes rencontrées le qualifiaient au premier abord de personne sympathique. À la demande du LP, elles acceptaient alors de distribuer ses cartes professionnelles à d'autres néoarrivantes et néoarrivants en situation précaire, en échange de quelques menus avantages financiers qu'il leur faisait miroiter. Le sentiment de confiance qu'il inspirait venait en fait d'une habile mise en scène qu'il construisait en mobilisant sa propre histoire et son identité socioculturelle (en tant qu'homme noir adopté devenu jeune homme d'affaires soucieux de la situation des personnes immigrantes, m'avait-il partagé en entrevue), ce qui a fait dire à une demandeuse d'asile d'origine nigérienne dupée : *« I trusted him because he was a black man. »* Une fois qu'il avait enfin convaincu les sous-locataires, un système de pointage et l'inscription au contrat de clauses non valides et abusives liant les parties (comme des frais de plus de 5 000 \$ en cas de mauvaise publicité ou de non-respect de la confidentialité du contrat, ou comme l'enregistrement obligatoire des visiteuses et des visiteurs) lui permettaient d'exercer une surveillance et une pression sur les occupantes et les occupants afin qu'ils et elles ne causent pas de remous.

## Conclusion

*Isn't it timely to consider the usurpation of speaking  
the language of hospitality in order to construct safe homes?*

Mustafa Dikeç (2002 : 242)

L'enquête empirique qui permet de documenter l'hébergement étudiant à Montréal à partir des pratiques des actrices et des acteurs traditionnels et professionnels a montré la présence d'une offre résidentielle segmentée et de ses modes de gestion différenciés. Entre l'offre traditionnelle de logements dédiés et les nouveaux segments du logement étudiant concentrés au centre-ville, il n'est pas rare de voir les étudiantes et les étudiants internationaux en particulier être les proies de stratégies d'accueil ciblées mises en œuvre pour les attirer. Les actrices et les acteurs, de même que les logiques en tension qui participent à la production du logement étudiant proposent une offre hybride : un domicile au caractère commercial, qui répond à des fonctions et à des modes de gestion qui le situent à l'articulation du logement comme besoin fondamental et comme bien d'usage, et de l'hôtellerie comme service lucratif et exclusif. C'est précisément sur ce point que notre contribution permet d'apporter un éclairage empirique sur lequel peut s'appuyer une conceptualisation critique des nouveaux segments croissants de l'hôtellerie urbaine, qui tend de plus en plus à inspirer les projets de logements dédiés tout en véhiculant les formes d'un marketing de l'accueil généreux.

Analysées à la lumière des modalités de l'offre d'hospitalité, ces tendances émergentes de l'hébergement des étudiantes et des étudiants internationaux dans le centre-ville montréalais se sont avérées instructives sur plusieurs aspects. De manière générale, l'idée d'une hospitalité intéressée qui singularise ce segment de marché plus mondialisé et financiarisé peut sembler *a priori* contre-intuitive. Toutefois, son usage puisant dans le champ des sciences de la gestion et des études touristiques permet d'illustrer, plus clairement et à différents degrés, les pratiques qui masquent l'asymétrie des positions et qui sont plus susceptibles de tirer avantage de la situation des jeunes locataires isolés. Ainsi, dans sa visée commerciale, l'hospitalité intéressée dans le secteur de l'hébergement étudiant prend les traits d'une version artificielle de l'accueil, tout en parvenant à positionner cette option résidentielle comme étant la plus désirable. De même, l'approche gestionnaire de l'hébergement, renforcée par le désengagement des gouvernements (« *macro-hosts* ») dans la

production de logements sécuritaires et de qualité, fait place aux propriétaires professionnels qui hébergent les étudiantes et les étudiants en évacuant le caractère asymétrique inhérent à l'hospitalité. La relation fondée sur le profit peut alors dériver vers une relation délibérée, mais souvent invisibilisée, d'abus de pouvoir, renforcée par un silence contraint ou par une soumission à l'hôte qui reçoit. Nous avons en ce sens mis en évidence des stratagèmes de précarisation et de contrôle mis en place par ces hôtesse et ces hôtes intermédiaires (« méso-hosts ») sur des groupes ciblés (migrantes et migrants en situation irrégulière, jeunes sans expérience et à la recherche d'options sécurisantes et de tout inclus).

Ces constats invitent en ce sens à prendre garde au visage humain de l'exploitation qui peut passer par « l'usurpation trompeuse du langage de l'hospitalité » (traduction libre de Dikeç, 2002 : 242). Cette production d'espaces d'hébergement hybrides et de pratiques d'hospitalité ambiguës, équivoques et paradoxales qui détournent l'hospitalité de son sens initial, contraste avec la reconnaissance des besoins en matière de logements démarchandisés. Il s'agit dès lors de s'interroger sur les manières de faire correspondre l'offre d'hébergement étudiant à des modalités plus démocratiques et généreuses, inspirées de l'hospitalité réciproque, redistributive, voire altruiste (Lashley, 2017). Ce n'est qu'alors qu'il sera possible de concevoir le logement comme un espace sûr, comme un « *safe space called home* », pour reprendre l'expression de Bonnie Honig (1996 : 267) à laquelle fait référence M. Dikeç.

—

## Bibliographie

Aramberri, Julio. 2001. « The Host Should Get Lost: Paradigms in the Tourism Theory », *Annals of Tourism Research*, 28, 3 : 738-761.

Balsdon, Stacey. 2015. "Studentsification": recognising the diversity of student populations and student accommodation pathways. Thèse de doctorat en géographie, Loughborough University.

Bell, David. 2017. « Geographies of Hospitality », dans Conrad Lashley (dir.). *The Routledge Handbook of Hospitality Studies*. Londres, Taylor & Francis Group : 30-42.

Bell, David. 2007a. « Hospitality and Urban Regeneration », dans *Hospitality : A Social Lens*. Amsterdam, Elsevier : 89-99.

Bell, David. 2007b. « The Hospitable City: Social Relations in Commercial Spaces », *Progress in Human Geography*, 31, 1 : 7-22.

Boulianne, Alexis. 2017. « Bye Bail ! », *Montréal Campus*. <<https://montrealcampus.ca/2017/02/11/bye-bail/>>. Page consultée le 20 mars 2017.

Brooks, Rachel, Achala Gupta, Sazana Jayadeva et Anu Lainio. 2020. « Students in Marketised Higher Education Landscapes: An Introduction », *Sociological Research Online*, 26, 1 : 125-129.

Conseil jeunesse de Montréal (CJM). 2021. *Les jeunes Montréalais-es et le logement locatif. Une situation précaire*. Montréal. <[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/cons\\_jeunesse\\_fr/media/documents/avis\\_logement\\_final.pdf?fbclid=IwAR19x63Q5YeU8z2QSNHRv1qUONtx3Ww\\_uvX3KLzOxQwxrEyWITuLGRkj1w](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/cons_jeunesse_fr/media/documents/avis_logement_final.pdf?fbclid=IwAR19x63Q5YeU8z2QSNHRv1qUONtx3Ww_uvX3KLzOxQwxrEyWITuLGRkj1w)>. Page consultée le 16 mars 2021.

Dallaire, François. 2019. « L'arnaqueur du logement sévit toujours à Montréal », *Radio-Canada*. <<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1160545/logement-victime-arnaqueur-roominex-christian-levasseur-montreal>>. Page consultée le 27 mai 2019.

Derrida, Jacques. 1997. *De l'hospitalité*. Paris, Calmann-Lévy.

Dikeç, Mustafa. 2002. « Pera Peras Peros. Longings for Spaces of Hospitality », *Theory, Culture & Society*. Londres, Thousand Oaks and New Delhi, SAGE, 19, 1-2 : 227-247.

Di Domenico, Maria Laura et Paul Lynch. 2007. « Commercial Home Enterprises : Identity, Space and Setting », dans *Hospitality : A Social Lens*. Amsterdam, Elsevier : 117-128.

Gaudreau, Louis. 2020. *Le promoteur, la banque et le rentier. Fondements et évolution du logement capitaliste*. Montréal, Lux.

Gherbi, Amel et Chedly Belkhdja. 2018. « Montréal, collectivité accueillante pour les étudiants internationaux ? », *Journal of international Mobility*, 1, 6 : 17-43.

Gotman, Anne. 2011. *Le sens de l'hospitalité. Essai sur les fondements sociaux de l'accueil de l'autre*. Paris, Presses universitaires de France.

Honig, Bonnie. 1996. « Difference, Dilemmas, and the Politics of Home », dans Seyla Benhabib (dir.) *Democracy and Difference: Contesting the Boundaries of the Political*. Princeton, Princeton University Press : 257-277.

Institut de recherche en économie contemporaine (IRÉC). 2021. *Les étudiants internationaux au collégial : portrait, tendances et enjeux*. Montréal.

Kenna, Therese et Ailish Murphy. 2021. « Constructing exclusive student communities: The rise of "superior" student accommodation and new geographies of exclusion », *The Geographical Journal* : 1-17.

Lashley, Conrad. 2017. « Introduction : Research on Hospitality. The Story so Far/Ways of Knowing Hospitality », dans *The Routledge Handbook of Hospitality Studies*. Londres, Taylor & Francis Group : 1-10.

Lashley, Conrad, Paul Lynch et Alison Morrison (dir.). 2007. « Ways of Knowing Hospitality », dans *Hospitality : A Social Lens*. Amsterdam, Elsevier : 173-191.

*Le Devoir*. 2021. « MONDEV Le Milhaus : Outremont à portée de mains ». <<https://www.ledevoir.com/contenu-commandite/598144/mondev-le-milhaus-outremont-a-portee-de-main?token=b89cc24b36200dd50df85eb3e4b76e57>>. Page consultée le 2 avril 2021.

Lugosi, Peter, Paul Lynch et Alison Morrison. 2009. « Critical Hospitality Management Research », *The Service Industries Journal*, 29, 10 : 1465-1478.

Lynch, Paul, Jennie Germann Molz, Alison McIntosh, Peter Lugosi et Conrad Lashley. 2011. « Editorial: Theorizing Hospitality », *Hospitality & Society*, 1, 1 : 3-24.

Ministère de l'immigration, de la francisation et de l'intégration (MIFI). 2020. *2014-2019. L'immigration temporaire au Québec*. <[http://www.mifi.gouv.qc.ca/publications/fr/recherches-statistiques/Portraits\\_Immigration\\_Temporaire\\_2014\\_2019.pdf](http://www.mifi.gouv.qc.ca/publications/fr/recherches-statistiques/Portraits_Immigration_Temporaire_2014_2019.pdf)>. Page consultée le 15 décembre 2020.

Montréal international (MTL INTL). 2021. *Le grand Montréal, l'endroit idéal pour étudier*. <[https://www.montrealinternational.com/app/uploads/2021/01/facteurs\\_attractivite\\_etudiants\\_2020.pdf](https://www.montrealinternational.com/app/uploads/2021/01/facteurs_attractivite_etudiants_2020.pdf)>. Page consultée le 5 mai 2021.

Projet de cartographie anti-évacuation de Parc-Extension. 2020. *MIL façons de se faire évincer*. <<https://comitedactionparcex.org/wp-content/uploads/2020/06/MIL-fa%C3%A7ons-de-se-faire-%C3%A9vincer-LUniversit%C3%A9-de-Montr%C3%A9al-et-la-gentrification-%C3%A0-Parc-Extension.pdf>>. Page consultée le 10 juin 2020.

Revington, Nick et Martine August. 2020. « Making a Market for Itself: The Emergent Financialization of Student Housing in Canada », *Economy and Space*, 52, 5 : 856-877.

Reynolds, Alice. 2020. « Geographies of purpose built student accommodation: Exclusivity, precarity and (im)mobility », *Geography Compass*, 14 : e12543.

Ritzer, George. 2007. « Inhospitable Hospitality », dans *Hospitality : A Social Lens*. Amsterdam, Elsevier : 129-140.

Robinson, Martha et Paul Lynch. 2007. « The Power of Hospitality: A Sociolinguistic Analysis », dans *Hospitality: A Social Lens*. Amsterdam, Elsevier : 141-154.

Rousseau, Jean-Jacques. 1969. *Émile. Œuvres complètes. t. IV*. Paris, Bibliothèque de la Pléiade, Gallimard.

Stavo-Debauge, Joan. 2017. *Qu'est-ce que l'hospitalité? Recevoir l'étranger à la communauté*. Montréal, Liber.

Telfer, Elizabeth. 2000. « The Philosophy of Hospitableness », dans *In Search of Hospitality: Theoretical Perspectives and Debates*. Oxford, Butterworth-Heinemann : 38-55.

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE). 2021. *Données et recherches*. <<https://www.utile.org/fr/donnees-et-recherches>>. Page consultée le 27 septembre 2021.

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE). 2017. *Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes* (PHARE). <[https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/7-7-1\\_faecum\\_document\\_depose.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/7-7-1_faecum_document_depose.pdf)>. Page consultée le 15 septembre 2017.

Wharton, Annabel. 2007. « Commodifying Space: Hotels and Pork Bellies », dans *Hospitality: A Social Lens*. Amsterdam, Elsevier : 101-116.

## Notes

<sup>1</sup> L'étudiant·e international·e désigne une personne titulaire d'un permis d'étude dont le statut légal au Canada est autre que ceux de citoyen·ne canadien·ne ou résident·e permanent·e.

<sup>2</sup> Nous utilisons ce terme par analogie à l'expression « habitat minimal ouvrier » employée par Louis Gaudreau (2020).

<sup>3</sup> En référence à la notion de « campusification » proposée par Stacey Balsdon dans sa thèse (2015), nous définissons la décampusification comme la tendance des étudiantes et étudiants à quitter les résidences universitaires après la première année d'études.

<sup>4</sup> Suivant C. Lashley (2017), c'est bien à l'opposé des formes calculées de l'offre d'hospitalité que l'on retrouve l'hospitalité altruiste («*altruistic hospitality*»), qui renvoie à une forme plus authentique («*genuine hospitality*») (Telfer, 2000), voire radicale d'hospitalité («*radical hospitality*») (Derrida, 1997). Cet idéal-type ou forme «pure» d'hospitalité implique l'offre d'hospitalité comme acte volontaire et bénévole de générosité (Gotman, 2011; Stavo-Debaugé, 2017).

# Se jouer des frontières du marché

## Stratégies résidentielles des classes moyennes autour de l'agglomération lilloise

### GARANCE CLÉMENT

Postdoctorante – Laboratoire de Sociologie Urbaine (LaSUR),  
École Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL)

---

### Introduction

« Quand je vois ma maison par rapport aux prix en France... Je l'ai achetée 150 000 euros, je suis rentré et j'ai posé mes meubles... » En 2012, Sami Lasri, agent de la fonction publique territoriale français, revient avec enthousiasme sur la facilité avec laquelle il a quitté l'agglomération lilloise six ans plus tôt pour s'établir de l'autre côté de la frontière, dans une commune de Belgique francophone. En 2014, lors de notre deuxième rencontre, cette fois en présence de sa femme Éva, elle aussi fonctionnaire, son discours a changé : au vu des difficultés économiques auxquelles ils se sont heurtés depuis notre première entrevue, tous deux insistent désormais sur l'urgence de « rentrer en France ». Au contraire, pour Bernard et Jacqueline, également fonctionnaires et arrivés dans la même commune à la même époque, le retour en France n'est pas envisageable, ainsi qu'en témoigne l'ensemble des avantages comparatifs de la Belgique énumérés au fil de l'entretien.

Recueillis dans le cadre d'une enquête sociologique sur les migrations de classes moyennes françaises en Belgique voisine (Clément, 2018), ces témoignages contrastés rappellent qu'un même type de mobilité peut s'inscrire dans des trajectoires différenciées et n'a ni les mêmes ressorts ni les mêmes effets sociaux d'un individu à l'autre. Or, dans les travaux consacrés aux régions frontalières, les dynamiques résidentielles sont le plus souvent abordés de manière quantitative, que ce soit dans le but d'étudier les transformations de la morphologie d'un territoire (Carpentier, Gengler et Gerber, 2011; Nienaber



et Pigeron-Piroth, 2016) ou les effets « catalyseurs » de la frontière sur les inégalités sociales (Lord, Gerber et Sohn, 2012). De leur côté, les enquêtes qualitatives portant sur les mobilités transfrontalières s'interrogent surtout sur la formation des identités nationales et régionales au contact de populations voisines (Balogh, 2013; Boesen, 2019), et très rarement sur les trajectoires de déclassement ou de reclassement social dans lesquelles elles s'inscrivent (Latté et Hupfel, 2018). En conséquence, les processus de repositionnement individuels et collectifs à l'œuvre dans les mobilités résidentielles, qui constituent l'une des logiques sous-jacentes de la ségrégation sociospatiale (Bacqué et Vermeersch, 2013; Oberti et Préteceille, 2016), restent bien moins connus dans les espaces frontaliers qu'au sein d'autres types d'espaces, davantage étudiés par les sociologues de l'urbain. Les régions frontalières fournissent pourtant des cas d'étude dont l'intérêt dépasse le champ des *Border Studies*, car en tant qu'« espaces sociaux localisés » (Laferté, 2014) contigus à un autre territoire national, ils permettent d'étudier les effets de la mobilité résidentielle à l'« articulation du national et de l'infranational », deux échelles rarement saisies ensemble (Bidet, 2018:78). C'est là que se situe le premier apport de cet article, qui étudie les déterminants et les effets sociaux d'un double repositionnement hors du quartier et hors du pays de résidence.

Son deuxième apport réside dans l'attention portée au groupe social composite des « classes moyennes ». Ces catégories ont fait l'objet d'une vaste littérature leur attribuant tantôt un désir d'entre-soi résidentiel, tantôt une quête de mixité sociale<sup>1</sup>. De nombreuses enquêtes ont néanmoins remis en question cette approche binaire et souligné la diversité des choix résidentiels des catégories intermédiaires de l'espace social (Cartier *et al.*, 2008; Collet, 2015; Vermeersch, 2011). L'attention portée aux conséquences de la financiarisation des marchés du logement (Fikse et Aalbers, 2020) s'est par ailleurs traduite par un renouvellement des débats sur les contours des classes moyennes européennes et leur inégale exposition aux risques de déclassement selon les contextes nationaux (Hugrée, Penissat et Spire, 2017). À cet égard, la littérature des *lifestyle migrations*, peu citée en France à quelques exceptions près<sup>2</sup>, met en évidence la capacité de ces groupes à tirer profit des inégalités structurelles entre États, notamment en matière de coût du logement, pour reconquérir un statut social menacé par la précarisation du salariat ou l'inflation des titres scolaires (Benson, 2013; Goodwin-Hawkins et Dafydd Jones, 2021). Certains auteurs vont jusqu'à parler de « nouveaux propriétaires transnationaux » (Montezuma et McGarrigle, 2019)

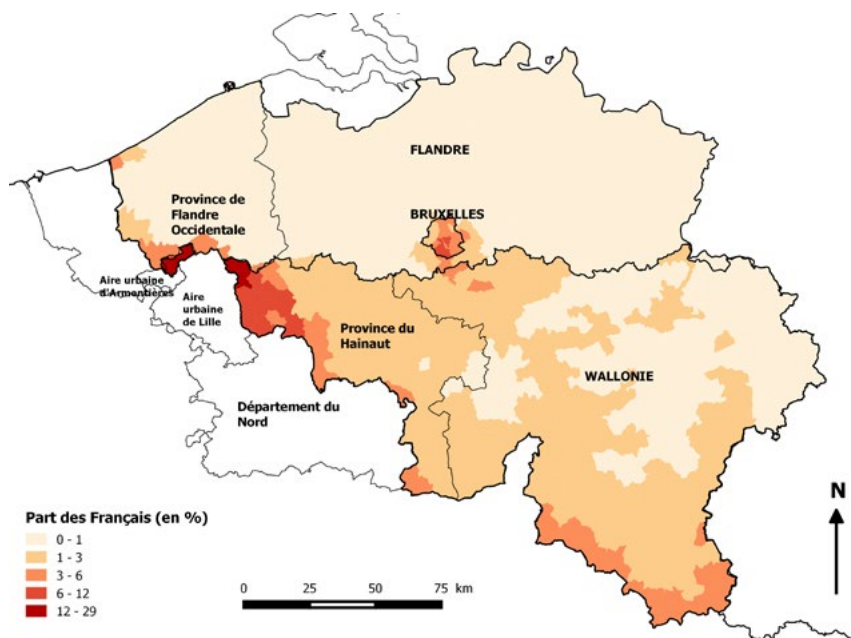
pour qualifier les classes moyennes migrantes qui, à la suite des élites, dont la présence à l'international est plus ancienne (Wagner, 1998), investissent dans des résidences principales ou secondaires au cœur de villes européennes. Articulées aux effets des mobilités touristiques, ces migrations résidentielles conduiraient à l'apparition d'une « gentrification transnationale » encouragée par les acteurs du logement (Cocola-Gant et Lopez-Gay, 2020). Il s'agit alors de se demander quel rôle jouent les classes moyennes dans la transformation sociale et urbaine des espaces transfrontaliers, suivant quelles aspirations et dans quelles conditions concrètes.

Après avoir exposé la méthode d'enquête, j'analyserai les migrations transfrontalières en trois temps : celui du départ, celui de la mise en œuvre et celui de l'arrivée. Ces trois temps montreront que la dimension internationale de la migration creuse les écarts entre les différentes strates des classes moyennes et mettront en évidence les mécanismes du tri social et urbain qui s'opère discrètement à l'échelle transfrontalière.

### **Une enquête sur les migrations transfrontalières des « classes moyennes » lilloises**

Bien que les données manquent pour quantifier et caractériser finement les départs de populations habitant l'agglomération lilloise vers la Belgique<sup>3</sup>, la figure n° 1 met en évidence la concentration de résidents français le long de la frontière franco-belge, qui peut atteindre jusqu'à 30 % de la population locale.

**Figure 1**  
**Les Français dans les communes frontalières de l'agglomération lilloise (2015)**

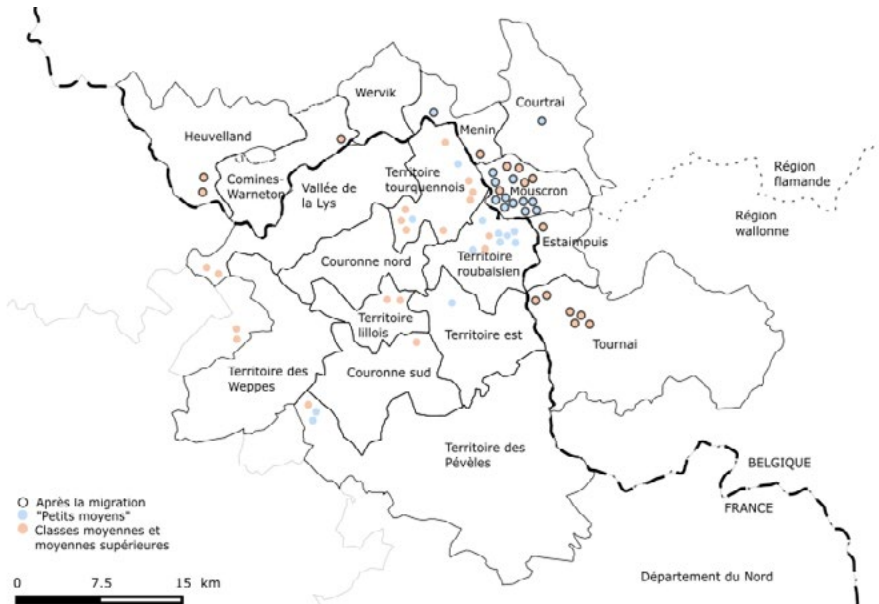


Source : [statbel.fgov.be](http://statbel.fgov.be), données issues du registre national de Belgique; figure réalisée par l'auteurice.

La recherche doctorale que j'ai menée de 2012 à 2018 partait de l'hypothèse que ces déplacements, bien qu'ils se déroulent dans la grande proximité, n'engageaient pas les mêmes ressources qu'une mobilité résidentielle infranationale. Pour mieux les appréhender, j'ai eu recours aux outils de l'ethnographie : présence prolongée dans plusieurs communes frontalières, entretiens approfondis, consultation d'archives municipales et séances d'observation auprès de services administratifs et lors d'événements festifs dans les quartiers d'élection des Français. Cette enquête s'est ensuite prolongée dans le cadre d'un projet de recherche portant sur les modes de vie dans les espaces frontaliers européens<sup>4</sup>. Dans cet article, je me concentrerai sur les trajectoires de 33 individus arrivés en Belgique après 2000<sup>5</sup>, et je mobiliserai les entretiens (n = 31) conduits auprès d'acteurs locaux (agents immobiliers, notaires, promoteurs, élus, agents des services de l'immigration en Belgique). Les migrations analysées ici sont celles de 20 femmes et de 13 hommes,

âgés de 27 à 65 ans, dont les noms et prénoms ont été changés pour préserver leur anonymat. Alors que toutes et tous s'identifient globalement aux « classes moyennes », ces individus ont en réalité connu différentes trajectoires de reproduction ou d'ascension sociale et sont loin de former un groupe homogène et stable, plus proches en cela de « l'archipel » décrit par Stéphanie Vermeersch (2011). Parmi eux, 15 peuvent être qualifiés de « petits moyens », une expression qui désigne les individus situés à l'interstice du haut des classes populaires et du bas des classes moyennes (Cartier *et al.*, 2008). Nés de parents ouvriers et employés, ces derniers sont principalement agents de la fonction publique territoriale et hospitalière, arrivés à des niveaux hiérarchiques plus ou moins élevés selon leur âge par la voie de concours internes. Les 18 autres enquêtés forment les classes moyennes et moyennes supérieures. Les plus jeunes sont tous diplômés, occupent des professions intermédiaires ou des fonctions d'encadrement dans des secteurs culturels; les plus âgés sont chef-fes de petites entreprises ou cadres supérieurs. À l'exception d'une femme commerçante en Belgique, toutes et tous travaillent en France et s'y rendent quotidiennement. Ces individus vivent majoritairement en couple hétérosexuel avec des partenaires aux caractéristiques sociales proches des leurs, et ils ont quasiment tous des enfants.

Figure 2

Localisation des enquêtés avant et après la migration<sup>6</sup>

Source : Figure réalisée par l'autrice.

## Les ressorts du départ en Belgique

Pour Yves Grafmeyer (2010 : 35), les choix résidentiels ne peuvent se comprendre qu'en interrogeant, « d'une part, les ressources et les contraintes objectives de toute nature qui dessinent le champ de ce qui leur est possible; d'autre part, les mécanismes sociaux qui ont façonné leurs attentes, leurs jugements, leurs attitudes, leurs habitudes, et par conséquent ce qu'ils estiment souhaitable ». C'est au croisement de ces « deux ordres de facteurs » (*ibid.*) que peuvent se comprendre les départs des classes moyennes françaises vers l'agglomération lilloise.

### Des marchés du logement contigus marqués par de forts différentiels de prix

Au début des années 2000, la métropole lilloise connaît une forte augmentation des prix du logement. Comme le montrent les figures n° 3 et n° 4, cette hausse est très marquée pour le 1<sup>er</sup> décile de prix des maisons et des appartements dans le parc ancien, une revalorisation de l'offre abordable qui pénalise d'abord les ménages les plus modestes souhaitant accéder à la propriété (Cusin, 2013). De 2000 à 2010, les loyers ont également augmenté de 50 %, contre seulement 20 % pour le revenu médian<sup>7</sup>.

**Figure 3**  
**Évolution du 1<sup>er</sup> décile de prix des appartements dans l'aire urbaine de Lille**

	Appartements (en €/m <sup>2</sup> )				
	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 (en %)	Évolution 2008-2010 (en %)
Ville-centre	670	1 840	1 900	175	3,3
Première couronne	530	1 420	1 320	168	-7
Périurbain	-	-	-	-	-

Source : D'après Cusin, 2013 : 147-152, à partir des traitements des bases PERVAL et BIEN.

Figure 4

Évolution du 1<sup>er</sup> décile de prix des maisons dans l'aire urbaine de Lille<sup>8</sup>

	Maisons (en euros)				
	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 (en %)	Évolution 2008-2010 (en %)
Ville-centre	23 600	95 000	105 000	303	25,6
Première couronne	30 500	102 000	100 000	234	-2
Périurbain	38 100	126 200	112 000	231	- 11,3

Source : D'après Cusin, 2013 : 147-152, à partir des traitements des bases PERVAL et BIEN.

À partir de 2010, les prix des maisons et des appartements diminuent légèrement dans le parc ancien, puis se stabilisent vers le milieu de la décennie, ce qui peut s'expliquer par la crise financière de 2008, mais aussi par les efforts de production de logements neufs à prix maîtrisés, limitant la pression sur l'offre existante<sup>9</sup>.

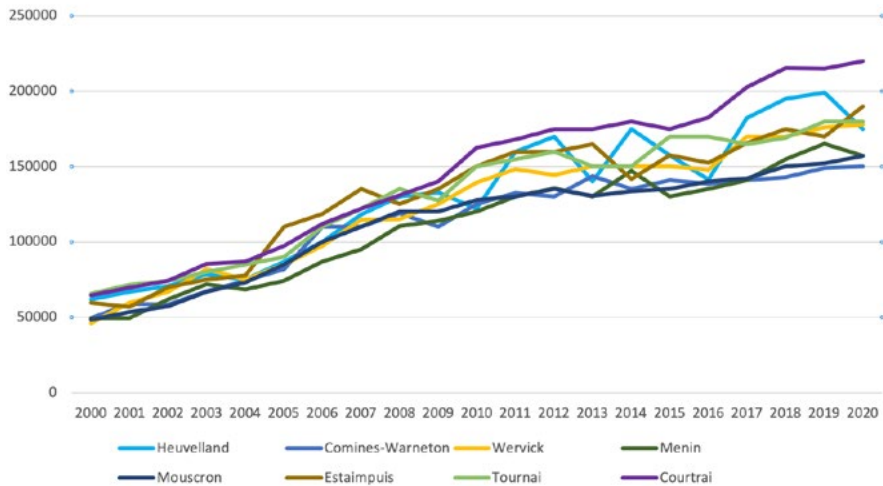
Les dynamiques de prix, différenciées selon les territoires de la métropole, accroissent la ségrégation sociorésidentielle creusée par la désindustrialisation et la tertiarisation du marché de l'emploi (Collectif Degeyter, 2017). Ainsi la ville de Lille et sa couronne nord (voir figure n° 2), qui abritent à la fois du logement collectif et des biens de luxe, apparaissent comme les territoires les plus valorisés, tant par le nombre de transactions que le volume financier qu'elles représentent<sup>10</sup>. Ces quartiers accueillent une bourgeoisie traditionnelle ayant tiré parti de la désindustrialisation, rejointe par un ensemble de cadres moyens et supérieurs au cours des années 1980. Les communes du nord de l'agglomération, anciennes villes ouvrières où se concentrent le parc social et le bâti ancien dégradé, sont au contraire les moins prisées (Collectif Degeyter, 2017). Contrairement aux classes populaires davantage ancrées dans ces quartiers, les classes moyennes lilloises sont dispersées dans l'espace résidentiel (Miot, 2012). Elles circulent souvent le long de la frontière franco-belge et accèdent souvent à la propriété dans les quartiers périurbains du sud de l'agglomération (*ibid.*).

L'espace frontalier belge qui entoure l'agglomération lilloise est lui aussi hiérarchisé. Résultat des stratégies d'implantation des usines de textile à

proximité des frontières, les quartiers centraux denses, anciens et populaires de Mouscron, Comines-Warneton et Menin prolongent immédiatement ceux des anciennes villes industrielles françaises. Leur périphérie est composée de quartiers au niveau de vie plus élevé, structurés autour de larges villas individuelles en Flandre (à Rekkem ou Heuvelland) et de plus petits lotissements du côté wallon (à Mouscron notamment). À l'est de la métropole, la frontière longe les espaces ruraux d'Estaimpuis et de Tournai. Alors qu'ils étaient majoritairement composés d'agriculteurs, ils se transforment sous l'arrivée de nouvelles populations aisées (y compris des Français), rachetant les corps de ferme sans reprendre les exploitations<sup>11</sup>. Enfin, le versant belge comprend deux grands centres urbains, Courtrai en Flandre et Tournai en Wallonie, qui comptent davantage d'emplois qualifiés, une population étrangère plus diversifiée et un parc de logements moins dominé par l'habitat individuel.

Ces communes frontalières ont également connu une augmentation des prix quasiment continue depuis 2000 (figure n° 5), mais ces derniers restent toutefois inférieurs à ceux de la métropole lilloise.

**Figure 5**  
**Évolution du prix de vente médian des maisons individuelles entre 2000 et 2020**



Source : Office belge de statistique

Si les « différentiels » de prix (Sohn et Walther, 2009) font partie d'un savoir local sur la Belgique, ils ne sont que très rarement pris en compte dans la définition du projet résidentiel initial des classes moyennes lilloises. Ces écarts ne sauraient donc pas expliquer à eux seuls les mouvements résidentiels transfrontaliers. Pour les comprendre, il faut les réinscrire dans les trajectoires sociales des enquêté-es et les mettre en rapport avec leurs aspirations contrariées.

### **Des classes moyennes éprouvant des difficultés à tenir leur rang dans l'espace local**

Les migrations transfrontalières répondent à des logiques différentes selon la fraction des classes moyennes considérée. Les « petits moyens » quittent l'agglomération lilloise au début des années 2000, alors que la hausse des prix est particulièrement marquée. Avant la migration, ils habitent les quartiers frontaliers du nord de la métropole lilloise et occupent des positions résidentielles qui les rapprochent spatialement des classes populaires. Ils s'en distinguent néanmoins par leurs trajectoires professionnelles ascendantes et leur plus faible exposition à la précarité, du fait de leur ancrage dans la fonction publique. Les plus jeunes, âgés de 30 à 40 ans au moment du départ, vivent dans des appartements en location et aspirent à l'achat d'une maison. Le désir d'accéder à un logement plus grand et plus au vert est souvent formulé à la suite d'une recomposition du ménage, par l'arrivée d'un enfant ou un divorce. Dans un contexte où le statut de propriétaire est devenu plus socialement sélectif que pour la génération précédente, et alors que l'âge de l'achat recule chez les classes populaires, la propriété remplit également une fonction de protection réelle ou projetée, inscrite dans un ensemble d'injonctions au « travail de patrimonialisation » des classes moyennes et populaires (Abdelnour et Lambert, 2014 : 35). C'est ce que résume Sami Lasri, déjà cité en introduction, quand il explique avoir voulu acheter son logement pour « faire comme tout le monde », tout en précisant plus loin que c'est « surtout pour les enfants ». Le projet d'accession de ces ménages bute cependant contre la hausse des prix et la faible qualité de l'offre résidentielle abordable.

Les « petits moyens » plus âgés, tout en habitant les mêmes quartiers au moment du départ, ont connu des déplacements sociaux de plus grande ampleur et bénéficient d'un capital économique plus important, voire disposent déjà d'un patrimoine immobilier acquis par le biais de l'épargne ou d'un petit héritage. Ils perçoivent un décalage entre leurs parcours



promotionnels et les quartiers populaires où ils ont grandi, qui connaissent au contraire des trajectoires de déclin. Bien qu'attachés à ces quartiers, ils critiquent vivement la dégradation de leur cadre bâti et l'affaiblissement des liens sociaux qui constituaient auparavant le support d'une identité sociale valorisée. Plus qu'à accéder à la propriété, c'est donc à quitter leur quartier qu'aspirent ces ménages. Les espaces résidentiels et le type de biens auxquels ils prétendent, la maison en lotissement proche du cœur de l'agglomération, restent néanmoins inaccessibles. Les petits moyens peinent ainsi à connaître un reclassement résidentiel sur place, que leurs aspirations à la propriété soient contredites par la réalité du marché ou que leur appréciation du voisinage entre en dissonance avec leur sortie des classes populaires.

Les classes moyennes et moyennes supérieures arrivent plus tardivement en Belgique, dans un contexte où les prix belges commencent à rattraper les prix français tout en restant plus accessibles. Leurs aspirations ne sont pas façonnées par les mêmes modèles culturels, car ces enquêtés ont plutôt grandi en pavillon ou dans des quartiers centraux valorisés. Pour les jeunes, plus diplômés et habitués aux voyages, l'entrée dans la vie adulte appelle à la conciliation de désirs contrastés : d'un côté existe la perspective de rejoindre une plus grande métropole, y compris à l'étranger, en se laissant guider par les choix professionnels; de l'autre, leurs dispositions à l'ancrage résidentiel et familial les incitent à rester à proximité des parents et à reproduire leur mode de vie. Leurs titres scolaires et leur plus forte socialisation internationale entrent alors en tension avec leurs aspirations à l'achat d'une maison individuelle où « faire sa vie », pour reprendre les termes de Pauline Beucler, institutrice originaire du périurbain lillois, qui a d'abord envisagé de partir exercer à Londres, avant d'acquiescer un pavillon en Belgique voisine. Enfin, les enquêtés appartenant aux classes moyennes plus âgées et plus dotées en capital économique et culturel partagent des trajectoires marquées par des bifurcations personnelles ou professionnelles, qui font naître un sentiment de décalage vis-à-vis de leurs pairs aux parcours plus linéaires. Sans avoir été exposés au risque de la précarité, ces enquêtés perçoivent leur parcours plus erratique comme une fragilité sociale, qu'ils vont tenter de corriger sur le tard.

Bien qu'à des degrés variés, les classes moyennes lilloises éprouvent ainsi des difficultés à « tenir leur rang » dans l'espace local. À la manière des classes moyennes qui « passent le périph » (Vermeersch, 2011), après avoir épuisé les possibilités d'installation dans l'espace résidentiel d'origine, ces individus vont élargir leur périmètre de recherche au pays voisin. L'arrivée en Belgique

va alors offrir une forme de sécurisation ou de compensation face à un parcours freiné au sein de l'espace résidentiel d'origine. La transformation du projet résidentiel en projet migratoire va cependant se concrétiser selon des modalités socialement différenciées.

## **D'un marché à l'autre : les modalités concrètes de la migration**

La façon dont les classes moyennes françaises s'insèrent dans le marché du logement belge est révélatrice d'une inégale aisance à faire circuler les capitaux d'un pays à l'autre et s'avère indispensable à la compréhension des dynamiques résidentielles transfrontalières.

### **Des voies d'accès au logement belge socialement différenciées**

Les petits moyens livrent des récits enthousiastes de leur rencontre avec les agences immobilières belges, auprès desquelles ils découvrent les différentiels de prix. Avec des budgets allant de 50 000 à 150 000 euros au début des années 2000, les primoaccédant·es modestes qui se destinaient dans l'agglomération lilloise aux segments les plus dégradés du parc de logements voient soudain leurs perspectives s'élargir considérablement. C'est le cas de Janine Bury, secrétaire comptable, qui, à la suite d'une relation qui s'est « mal terminée », se trouve dans une période de « galère » et découvre les prix des communes belges voisines :

Pour 50 000 euros, en France j'avais un taudis; ici, j'avais une maison habitable. Donc le choix a été assez rapide, ça a pris même pas un an. [...] Maison pas chère, habitable, peu de travaux – des travaux, y'en a toujours, mais je pouvais rentrer avec mes meubles du jour au lendemain.

La manière dont ces enquêté·es insistent sur la chance et la rapidité de leur choix traduit un sentiment d'urgence proche de celui repéré par Anne Lambert (2015) chez les classes populaires accédant à la propriété en lotissement pavillonnaire. Ce sentiment est cependant moins présent chez les petits moyens plus âgés, qui se sont déjà mobilisés autour d'un premier achat et ne font pas face aux mêmes contraintes familiales.

Les classes moyennes et moyennes supérieures abordent moins leur choix résidentiel à travers une « rhétorique du hasard » (Lambert, 2015) liée aux différentiels de prix, et insistent plutôt sur le caractère stratégique de leurs

recherches, qui aboutit à la sélection d'un bien précisément ajusté à leurs goûts. Rose Soissons, cheffe de projet dans la fonction publique âgée de 56 ans, s'est lancée dans une logique d'investissement à l'approche de la retraite. En attendant de réaliser son projet, elle loue une maison qu'elle a repérée sur Internet à partir de la photographie d'une cheminée, qui garantit selon elle «un certain style». Son emménagement se déroule par ailleurs de manière très informelle, sur la base des rapports «cool» qu'elle dit réussir à établir avec son propriétaire. D'autres ménages passent par des voies plus exclusives, dans lesquelles chaque bien immobilier est considéré comme un patrimoine unique.

Pour les moins dotés, la découverte du marché belge est présentée comme une occasion à saisir qui permettra, à budget constant, de concrétiser une aspiration autrement plus contrainte en France. Les plus dotés vont quant à eux reformuler leur projet résidentiel et mettre leurs compétences gestionnaires au service de la maximisation de leurs ressources économiques, afin d'accéder à une offre de qualité supérieure à celle initialement envisagée. La migration transfrontalière renforce ainsi l'opposition entre «sens des bonnes affaires» et «sens des affaires», mise en évidence par Pierre Bourdieu (1974) pour faire la distinction entre les stratégies économiques des classes populaires et de la petite bourgeoisie, et celles des classes supérieures. Les modalités différenciées de la concrétisation des projets immobiliers en Belgique s'expliquent également par le rôle des différents acteurs que rencontrent les enquêté·es lors de la formulation de leurs choix résidentiels.

### **Le rôle des agences immobilières**

Dans les communes frontalières belges, et wallonnes en particulier, les agences immobilières belges ont développé des stratégies de captation de la clientèle française, qui représentent selon certain·es interlocuteur·trices jusqu'à 80 % de la clientèle. Ces stratégies vont de la mise en avant des prix («20 % moins cher en Belgique») à l'offre de services complémentaires sur les conditions de l'installation en Belgique. En entrant dans une agence de Comines-Warneton, les Français·es trouvent par exemple une pile de documents récapitulant les différences des fiscalités, sur lesquels on peut lire qu'«il est très profitable d'acheter en Belgique». Bien qu'elles n'aient aucun lien formel avec les services de l'immigration belges, les agences se positionnent comme des «guichets» de la migration (Spire, 2008), à même de simplifier les démarches des Français·es. Cette captation des client·es

français·es va de pair avec leur orientation vers certains secteurs du marché belge qui, de l'avis des agents rencontrés<sup>12</sup>, sont considérés en adéquation avec leurs moyens et leur position dans le cycle de vie.

Au sein d'un espace belge hiérarchisé, les petits moyens les plus jeunes et les moins dotés se voient proposer des logements dans des quartiers à majorité ouvrière, dominés par l'habitat ancien et dense, similaires à ceux qu'ils ont connu au nord de l'agglomération lilloise. Il s'agit principalement de maisons mitoyennes en brique (dites « 1930 »), emblématiques du passé industriel de la région, et qui comprennent le plus souvent un étage et une cour arrière, pour des surfaces totales dépassant rarement les 100 m<sup>2</sup>. Les ménages plus dotés ou déjà propriétaires sont plus facilement dirigés vers des villas « 4 façades », dans des quartiers périurbains plus récents, et abritant une population plus aisée. Ces manières de conformer les budgets des clients à des segments de l'offre expliquent que, s'ils cohabitaient souvent dans les quartiers centraux anciens du nord de l'agglomération lilloise, les petits moyens plus dotés s'éloignent, à travers la migration, des positions résidentielles des plus jeunes. À distance des agences immobilières les plus accessibles et proposant des solutions de logement « clé en main », les voies plus exclusives empruntées par les fractions supérieures des classes moyennes les conduisent vers de plus grandes villes ou des espaces ruraux plus valorisés. Ces modalités socialement différenciées d'accès au marché belge sont par ailleurs renforcées par les conditions d'obtention d'un crédit bancaire, auquel l'ensemble de nos enquêté·es accédant à la propriété a eu recours.

### **L'accès inégal au crédit bancaire**

Les primoaccédant·es rencontrent souvent des réticences de la part de leur banque française à financer un bien situé de l'autre côté de la frontière. Certains facteurs déjà déterminants dans l'accession à la propriété en France, comme le volume de l'apport personnel, deviennent alors plus fortement discriminants dans le cadre d'un projet résidentiel hors du marché national. Le départ à l'étranger altère également l'accès aux aides de l'État, que ce soit le prêt à taux zéro, l'aide personnalisée au logement ou l'allocation logement. Ces contraintes pèsent particulièrement sur les petits moyens, qui se tournent alors vers les banques belges pour réaliser leur achat. Dans le prolongement des discours relevés sur les agences immobilières, ces dernières sont décrites comme très accommodantes. La rapidité avec laquelle sont contractés les crédits et les plus faibles garanties pécuniaires attendues tranchent avec la

posture de justification dans laquelle les ménages les moins dotés peuvent se trouver face aux guichets administratifs français (Siblot, 2006). Cette facilité d'accès s'explique notamment par la diffusion plus précoce et intense du crédit hypothécaire en Belgique, qui, sans avoir réduit les prix ni entamé le désir de propriété, a considérablement accru l'endettement des ménages et le maintien à des niveaux plus élevés qu'en France (Artige et Reginster, 2017). De ce point de vue, l'arrivée dans un marché du logement plus libéralisé est à la fois un facteur de séduction et de dépendance accrue pour les petits moyens.

Les classes moyennes et moyennes supérieures parviennent plus souvent à mobiliser les ressources de leur entourage ou à faire appel à des experts pouvant les aiguiller dans leur choix. Pauline et Franck Beucler, tous deux instituteurs et détenteurs d'un master, étudient par exemple les conditions d'emprunt auprès de chaque établissement de crédit, et finissent par faire jouer l'ancienneté des relations familiales avec une banque française pour obtenir un prêt malgré les réticences initiales. Pour les plus dotés, les voies exclusives par lesquelles se mettent en place les projets immobiliers permettent d'accéder à des informations plus confidentielles, que l'on ne rencontre pas sur les forums ou les sites immobiliers. Les ménages déjà propriétaires en France bénéficient par ailleurs d'un double avantage financier et informationnel. D'abord, l'expérience du premier achat a forgé des dispositions à la négociation et à l'examen plus patient des conditions d'acquisition d'un bien. Ensuite, la revente de leur bien génère une plus-value qui limite considérablement la durée de l'endettement dans le pays voisin et facilite l'obtention d'un prêt auprès d'une banque française. Contrairement au capital économique issu de la protection sociale, l'épargne et le capital immobilier sont donc plus facilement transférables dans le pays voisin. Les inégalités de départ, par l'intermédiaire des acteurs du logement, se creusent ainsi au travers de la migration, comme le montrent les écarts de position à l'arrivée en Belgique.

## **À l'arrivée, des reclassements résidentiels au succès variable**

À travers la migration, les classes moyennes connaissent une amélioration de leur situation matérielle et symbolique, liée au gain de surface, à la meilleure qualité du bâti ou au changement de statut d'occupation. Cette amélioration est toutefois d'amplitude variable selon les fractions de classe considérées et les trajectoires antérieures des individus.

Pour les classes moyennes les plus dotées, ce reclassement a lieu dans des quartiers belges qui connaissent des trajectoires d'enrichissement. Comme le montre la courbe des prix dans les communes frontalières (figure n° 5), les différences se creusent au fil du temps entre les communes les plus populaires (Mouscron, Menin, Comines) et celles qui abritent davantage de classes moyennes et supérieures (Courtrai, Heuvelland et Estaimpuis). Les acteurs locaux notent aussi une différenciation croissante à l'échelle infracommunale, entre certains bourgs-centres anciens qui perdent de leur attractivité et les nouveaux quartiers périurbains dans lesquels les promoteurs construisent des pavillons, en partie à destination de la clientèle française aisée. L'intérêt fiscal que représentent les hauts revenus pour les autorités locales pourrait également venir accélérer la transformation de villages agricoles frontaliers en espaces périurbains cossus<sup>13</sup>. Les ménages installés dans les campagnes et les nouveaux quartiers périurbains belges bénéficient de leur revalorisation autant qu'ils y participent.

Pour les petits moyens plus âgés, arrivés en Belgique alors qu'ils étaient déjà propriétaires, la migration va parfois conduire à des situations de « surclassement » résidentiel (Dietrich-Ragon, 2013). À l'inverse du désajustement qui caractérisait leur position en France, ces ménages se retrouvent dans des situations où leur statut social est inférieur à leur nouveau statut résidentiel. Le cas d'Irène Morino est emblématique de cette situation. Née à Hénin-Beaumont de parents ouvriers et immigrés italiens, elle a travaillé dans une usine de textile avant d'accéder à la fonction publique hospitalière et d'obtenir un diplôme d'aide-soignante. Au début des années 2000, la revente d'une maison ouvrière achetée dans les années 1980 lui permet d'accéder à un bien plus grand (110 m<sup>2</sup>) et neuf, pour un coût de 180 000 euros. Située dans un « clos » résidentiel de Mouscron, en périphérie des quartiers centraux populaires, la maison imite l'architecture flamande et donne sur un espace arboré et un petit étang. Son surclassement résidentiel transparait lorsqu'elle raconte son arrivée dans le quartier, dominée par un sentiment d'irréalité :

Quand on a revendu [en France], on a fait une belle plus-value avec notre ancienne maison... et donc on est venus ici et on se croyait en vacances... Le matin, quand on s'est levé, je me rappellerai toujours, pendant trois semaines ça nous a fait ça, je disais à mon mari : « C'est pas chez nous ici... » Il disait : « Si, c'est chez nous ! » « Ah ! je dis, j'ai l'impression d'être en vacances... » Parce qu'il y avait des champs, des arbres...

Pour les petits moyens qui quittent l'agglomération lilloise plus tôt dans leur trajectoire résidentielle, les reclassements sont plus ambigus, voire illusoire. Ils accèdent à des logements à très faible valeur patrimoniale dans des quartiers qui présentent des propriétés matérielles et sociales semblables à celles du lieu de départ, ce qui peut être perçu comme une forme de relégation hors du marché résidentiel d'origine. Face à cette contradiction entre amélioration du confort matériel et maintien d'une position dominée dans la hiérarchie sociorésidentielle, la dimension migratoire du déménagement est mobilisée comme une source de relégitimation. Si rien ne distingue à première vue leurs nouveaux quartiers d'habitation de ceux de Tourcoing ou de Roubaix, les enquêtés insistent sur leur sécurité, leur propreté et la réputation des écoles, des qualités perçues comme constitutives d'une culture belge et opposées au «laisser-aller» français.

C'est pourtant cette même dimension migratoire qui, à long terme, confronte les petits moyens à des difficultés. L'effet d'aubaine créé par les différentiels de prix peut conduire à un empressement et occulter certaines dimensions cachées de l'acquisition, comme les frais de notaire particulièrement élevés en Belgique ou le système de taxation, qui ajoutent des dépenses imprévues au budget du ménage. Surtout, dans le cas d'un désir de retour en France, ces petits moyens peuvent se retrouver captifs d'un marché belge dans lequel ils risquent de revendre leur logement à perte, ou avec une plus-value insuffisante pour conserver un statut de propriétaire dans des conditions équivalentes en France. La faible réversibilité de cette migration résidentielle et le reclassement résidentiel «en trompe-l'œil» qu'elle assure tranchent donc avec la découverte initiale d'un «filon belge» du logement.

## Conclusion

Les migrations transfrontalières des classes moyennes lilloises s'expliquent au carrefour d'aspirations à la mobilité sociale et de trajectoires bloquées par la sélectivité croissante du marché résidentiel. Alors que les migrations des petits moyens sont principalement guidées par une nécessité économique et l'impératif moral d'une protection face aux risques du marché, les couches moyennes et supérieures mobilisent leurs ressources économiques et culturelles pour concilier différentes sphères de vie ou compenser des trajectoires de patrimonialisation tardives.

L'examen des désirs de reclassement résidentiel socialement différenciés et de leur plus ou moins grande réussite souligne l'hétérogénéité des classes moyennes lilloises et met en évidence la plus grande facilité avec laquelle les couches les plus dotées se détachent d'un marché résidentiel pour s'ancrer dans un marché étranger. Leurs reclassements dans des espaces résidentiels valorisés sont facilités par la meilleure circulation de leur capital économique et leurs dispositions à l'élaboration, avec l'aide de spécialistes, de projets résidentiels maximisant les différentiels de prix.

Les effets contrastés de la migration sur les positions sociales invitent dès lors à nuancer les travaux sur les stratégies résidentielles des classes moyennes hors de leur espace national : loin d'être uniformes, elles ne sauraient toutes être assimilées à des logiques de « gentrification transnationale ». Au contraire, le reclassement « en trompe-l'œil » que connaissent les petits moyens montre que les départs vers le pays voisin peut parfois s'effectuer à position équivalente, voire prendre la forme d'une relégation et d'une captivité internationale. Plus qu'ils ne transforment radicalement les parcours résidentiels, les mouvements étudiés ici ont donc plutôt tendance à renforcer les divisions internes aux classes moyennes.

Le fait que les migrations des classes moyennes se concrétisent par des voies différentes et dans des quartiers belges distincts indique que le passage de la frontière prolonge et accentue les formes de sélectivité urbaine qui organisent l'espace de départ. Au-delà des différentiels de prix et des préférences situées des classes moyennes, les pratiques des acteurs intermédiaires du logement contribuent à l'existence de ces processus discrets de tri social et urbain à l'échelle transfrontalière.

Ces conclusions invitent à creuser l'analyse des effets socio-urbains de l'emménagement des Français·es les plus doté·es dans des espaces voisins encore majoritairement populaires. En plus de connaître une réévaluation des prix, leurs quartiers d'élection subissent aussi des transformations liées aux pratiques quotidiennes des nouveaux·elles résident·es. Enquêter sur les différentes formes de cohabitation au sein des quartiers d'arrivée, se pencher sur la fréquentation des commerces, la demande culturelle ou les stratégies scolaires des classes moyennes en Belgique, voilà autant de pistes de réflexion qu'ouvre cet article pour comprendre plus finement les transformations à l'œuvre à proximité des frontières nationales.



## Bibliographie

- Abdelnour, Sarah et Anne Lambert. 2014. « "L'entreprise de soi", un nouveau mode de gestion politique des classes populaires? », *Genèses*, 95 : 27-48.
- Artige, Lionel et Alexandre Reginster. 2017. « Deux décennies d'augmentation des prix immobiliers résidentiels en Wallonie (1995-2015) », *Dynamiques régionales*, 5 : 9-22.
- Bacqué, Marie-Hélène et Stéphanie Vermeersch. 2013. « Les classes moyennes dans l'espace urbain : choix résidentiels et pratiques urbaines », *Sociologie et sociétés*, 45 : 63-85.
- Balogh, Peter. 2013. « Sleeping Abroad But Working at Home: Cross-Border Residential Mobility between Transnationalism and (Re)Bordering », *Human Geography*, 2 : 189-204.
- Benson, Michaela. 2013. « Living the "Real" Dream in *la France profonde*? Lifestyle Migration, Social Distinction and the Authenticities of Everyday Life », *Anthropological Quarterly*, 86 : 501-525.
- Boesen, Elisabeth. 2019. « Moving from Nation into Region. Experiences and Memories of Cross-Border Dwelling in the Greater Region SaarLorLux », dans Christian Wille et Birte Nienaber (dir.). *Border Experiences in Europe*. Baden-Baden, Nomos : 127-142.
- Carpentier, Samuel, Claude Gengler et Philippe Gerber. 2011. « La mobilité résidentielle transfrontalière entre le Luxembourg et ses régions voisines : un panorama », *Geo-Regards*, 4 : 135-152.
- Cartier, Marie, Isabelle Coutant, Olivier Masclat et Yasmine Siblot. 2008. *La France des « petits-moyens » : enquête sur la banlieue pavillonnaire*. Paris, La Découverte.
- Clément, Garance. 2018. « Migrer près de chez soi : trajectoires résidentielles et migratoires de membres des "classes moyennes" dans un espace frontalier franco-belge ». Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, Paris, Université Paris-Est.
- Cocola-Gant, Agustin et Antonio Lopez-Gay. 2020. « Transnational Gentrification, Tourism and the Formation of "Foreign Only" Enclaves in Barcelona », *Urban Studies*, 57 : 3025-3043.
- Collectif Degeyter. 2017. *Sociologie de Lille*. Paris, La Découverte.
- Collet, Anaïs. 2015. *Rester bourgeois : les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*. Paris, La Découverte.
- Cusin, François. 2013. « Les prix immobiliers dans les métropoles françaises », *Revue de l'OFCE*, 128 : 123-162.
- Dietrich-Ragon, Pascale. 2013. « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel », *Revue française de sociologie*, 54 : 369-400.
- Fikse, Erlend et Manuel B. Aalbers. 2020. « The Really Big Contradiction: Homeownership Discourses in Times of Financialization », *Housing Studies*, 0 : 1-18.
- Gellereau, Claire. 2018. *Life is easy here" : Migrer, travailler, se loger, s'éduquer, pratiques et privilèges des Nord-Américains, Britanniques et Français à Séoul*, Thèse de doctorat en sociologie, Université de Lille 1.
- Grafmeyer, Yves. 2010. « Approches sociologiques des choix résidentiels », dans Jean-Yves Authier, Catherine Bonvalet et Jean-Pierre Lévy. *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*. Lyon, Presses universitaires de Lyon : 35-52.
- Goodwin-Hawkins, Bryonny et Rhys Dafydd Jones. 2021. « Rethinking Lifestyle and Middle-Class Migration in "Left Behind" Regions », *Population, Space and Place*.

- Hugrée, Cédric, Étienne Penissat et Alexis Spire. 2017. *Les classes sociales en Europe : tableau des nouvelles inégalités sur le Vieux Continent*. Marseille, Agone.
- Laferté, Gilles. 2014. « Des études rurales à l'analyse des espaces sociaux localisés », *Sociologie*, 5, 4 : 423-439.
- Lambert, Anne. 2015. « *Tous propriétaires !* » *L'envers du décor pavillonnaire*. Paris, Éditions du Seuil.
- Latté, Stéphane et Simon Hupfel. 2018. « Des "ouvriers en costume-cravate" ? Mobilité économique et ancrage à droite des classes populaires frontalières », *Politix*, 2 : 131-161.
- Lord, Sébastien, Philippe Gerber et Christophe Sohn. 2012. « Residential and Cross-Border Mobility: A Catalyst of Social Polarisation? », dans Christophe Sohn (dir.). *Luxembourg: An Emerging Cross-Border Metropolitan Region*. Berne, PIE Peter Lang : 161-184.
- Miot, Yoan. 2012. « La ségrégation sociospatiale dans la métropole lilloise et à Roubaix : l'apport des mobilités résidentielles », *Géographie, économie, société*, 14 : 171-195.
- Montezuma, Joaquim et Jennifer McGarrigle. 2019. « What Motivates International Homebuyers? Investor to Lifestyle "Migrants" in a Tourist City », *Tourism Geographies*, 21 : 214-234.
- Nienaber, Birte et Isabelle Pigeron-Piroth. 2016. « Cross-Border Residential Mobility of People Working in Luxembourg », dans Elisabeth Boesen et Gregor Schnuer (dir.). *European Borderlands: Living with Barriers and Bridges*. Londres, Routledge : 127-143.
- Oberti, Marco et Edmond Préteceille. 2016. *La ségrégation urbaine*. Paris, La Découverte.
- Pinel, Jordan. 2021. « Mobilités résidentielles des retraités français au Maroc : entre choix hédonistes et enjeux familiaux », *Retraite et société*, 86 : 117-140.
- Siblot, Yasmine. 2006. *Faire valoir ses droits au quotidien. Les services publics dans les quartiers populaires*. Paris, Presses de Sciences Po.
- Sohn, Christophe, et Olivier Walther. 2009. « Métropolisation et intégration transfrontalière : le paradoxe luxembourgeois », *Espaces et sociétés*, 138 : 51-67.
- Spire, Alexis. 2008. *Accueillir ou reconduire. Enquête sur les guichets de l'immigration*. Paris, Raisons d'agir.
- Vermeersch, Stéphanie. 2011. « Bien vivre au-delà du "périph" : les compromis des classes moyennes », *Sociétés contemporaines*, 83 : 131-154.
- Wagner, Anne-Catherine. 1998. *Les nouvelles élites de la mondialisation. Une immigration dorée en France*. Paris, Presses universitaires de France.

## Notes

- 1 Pour un état des lieux étayé sur les rapports entre espace résidentiel et classes moyennes, voir notamment : Bacqué et Vermeersch, 2013.
- 2 Voir par exemple le travail de Claire Gellereau (2017) ou de Jordan Pinel (2021).
- 3 Contrairement au contexte luxembourgeois, il n'existe pas à notre connaissance de données sur les mobilités résidentielles entre l'agglomération lilloise et les communes belges voisines.
- 4 Projet financé par le Fonds national de la recherche suisse et coordonné par Vincent Kaufmann (n° 10001A\_179555).

<sup>5</sup> Je laisse de côté ici les migrations plus anciennes, qui ne permettent pas de renseigner les effets des transformations récentes des marchés du logement.

<sup>6</sup> Il s'agit des localisations à la commune des derniers logements occupés en France et des logements occupés en Belgique au moment de l'entretien.

<sup>7</sup> Lille Métropole, Programme local de l'habitat 2012-2018.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Entretien avec deux agents municipaux d'Estaimpuis, avril 2016.

<sup>12</sup> Entretiens avec quatre agents immobiliers à Comines France (2014), Comines Belgique (2014), Mouscron (2015) et Tournai (2016).

<sup>13</sup> Entretien avec deux agents municipaux d'Estaimpuis, avril 2016.

# Les pratiques de colocation des jeunes de classe moyenne : des stratégies résidentielles d’affirmation de soi dans un contexte d’incertitude ?

**PATRICIA LONCLE**

Professeure de sociologie – École des hautes études en santé publique,  
Université de Rennes 1, ARENES

**EMMANUELLE MAUNAYE**

Maîtresse de conférences en sociologie – IUT de Rennes,  
Université de Rennes 1, ARENES

---

Les jeunes, quel que soit leur statut social, sont aujourd’hui particulièrement exposés aux turbulences de la crise du logement, qui accroît leurs difficultés d’accès à un logement abordable. En effet, il s’agit d’une population largement fragilisée par la crise économique, en grande partie parce qu’elle fait son entrée sur le marché de l’emploi. Dans ce contexte, les jeunes sont nombreux et nombreuses à connaître des situations de fragilité financière qui les pénalisent, comme l’élévation du coût du logement et les exigences de solvabilité requises par des propriétaires : demande de cautions importantes, avance d’un ou de deux mois de loyer selon que le logement est vide ou meublé, etc. (Bugeja-Bloch, 2019 : 43-53).

Au cours des vingt dernières années, le taux d’effort (rapport entre la dépense pour le logement d’un ménage et son revenu) a augmenté pour toute la population, mais significativement plus pour les jeunes : de 12,3 à 22 pour les moins de 25 ans entre 1984 et 2006 (8,7 à 10,3 pour l’ensemble de la population) (Ménard et Vallet, 2012 : 51-60).

Le modèle français d’intégration sociale des jeunes défini comme un « placement » (Van de Velde, 2008) s’exprime dans un contexte difficile avec une

montée des incertitudes (Castel, 2009) liées à l’insertion professionnelle, à l’accès au logement autonome et à la constitution d’un foyer. Ceci tend à provoquer un accroissement du sentiment de déclassement chez ces jeunes générations (Peugny, 2009), renforcé à bien des égards par des sentiments d’injustice et de frustration. En effet, ce système d’intégration par le placement, où la réussite scolaire et le poids du diplôme initial sont présentés comme essentiels, ne parvient plus toujours à assurer une intégration durable des jeunes, à la hauteur des investissements consentis (Peugny, 2008). Ceci nourrit un fort pessimisme chez les jeunes Français, plus important, semble-t-il, que dans les autres pays européens. Il est plus souvent fondé qu’ailleurs sur l’idée que les situations de déclassement sont irrémédiables et « que la société française ne leur donne pas la possibilité de "montrer ce dont ils sont capables" » (Peugny, 2012).

À ce contexte de vulnérabilité des jeunes générations à l’égard de l’insertion professionnelle et résidentielle, ajoutons la faiblesse des droits sociaux accordés aux moins de 25 ans qui conduit les jeunes à être fortement tributaires de la solidarité familiale (Chevalier, 2018), notamment au moment où ceux-ci et celles-ci quittent leur famille. Ces difficultés sont évidemment d’autant plus importantes que les jeunes affrontent des situations d’exclusion sociale (Peugny et Van de Velde, 2013 : 641-662) et/ou ne peuvent pas compter sur le soutien parental pendant ces transitions (Muniglia, 2015). En l’absence de ce soutien, la décohabitation et l’accès au logement indépendant peuvent se trouver empêchés et des jeunes peuvent être contraint·es à prolonger la cohabitation ou à revenir s’installer au domicile familial (Fondation Abbé Pierre, 2015; Maunaye *et al.*, 2019 : 143-166). À l’inverse, les jeunes issu·es des milieux sociaux les plus aisés et qui sont souvent aussi les plus diplômé·es décohabitent plus facilement que les autres jeunes (Portela et Dazenaire, 2014). On voit ainsi se dessiner de véritables inégalités intragénérationnelles dans l’accès au logement.

Dans ce contexte sociopolitique de familialisation de l’accompagnement des jeunes vers l’âge adulte, des difficultés particulières des jeunes pour accéder à une citoyenneté sociale et économique à part entière peuvent être observées (Chevalier, 2018). Cette situation, qui prolonge la dépendance à l’égard des parents, vient alors s’opposer à l’injonction d’autonomie individuelle propre au processus d’individualisation des sociétés modernes (Van de Velde, 2018 : 5-20). Cette dissociation entraîne une période de flou et d’incertitudes pour les jeunes, favorisant chez certain·es un questionnement sur la pertinence

des normes d'intégration sociale et une valorisation des parcours fondés sur l'expérimentation au service d'une affirmation de soi (Maunaye *et al.*, 2019).

Malgré ces difficultés structurelles d'accès au logement autonome, l'objectif d'avoir son propre logement reste une « envie omniprésente chez les jeunes » (Datsenko *et al.*, 2018). De fait, les jeunes les plus vulnérables sont souvent contraint·es de s'installer dans des logements dégradés, mal équipés, voire insalubres, de se loger dans les quartiers périphériques ou dans les communes limitrophes du territoire où ils et elles travaillent ou étudient (Kesteman, 2010 : 113-120). Au sentiment de déclassement social évoqué plus haut peut s'ajouter un sentiment de déclassement résidentiel du fait d'une déconnexion entre les positions sociale et résidentielle (Dietrich-Ragon, 2013 : 369-400) et, s'agissant des jeunes, d'un décalage entre la qualité perçue du logement de la famille d'origine et celle du nouveau logement.

Face à ces constats, les jeunes étudiant·es et/ou actif·ves tendent à recourir pour une part non négligeable<sup>1</sup> à la colocation, définie comme un arrangement résidentiel qui consiste à partager le lieu de résidence (appartement, maison) et les frais d'entretien entre plusieurs personnes qui ne sont pas reliées entre elles par un lien familial ou conjugal. Ce mode d'habiter semble permettre de lever une partie des difficultés mentionnées : il donne la possibilité d'accéder à un logement à un coût moindre que si l'on était seul·e, il est plus flexible que les autres formes de location et il facilite les déménagements des jeunes pour changer de lieu d'étude ou de travail. Par ailleurs, la colocation présente des spécificités tout à fait intéressantes à étudier par rapport à d'autres modes d'habiter collectifs plus contraints. Ainsi, si on la compare au fait d'être hébergé·e chez un tiers (Béguin et Levy-Vroelant, 2012 : 61-78), au fait de dormir en dortoir (Campagnaro et Porcellana, 2013 : 267-290) ou bien encore de dépendre de dispositifs d'urgence (Joubert, 2015 : 34-36), elle permet de réfléchir à la manière de choisir les personnes avec lesquelles on va habiter et au type de relations que l'on souhaite construire avec elles. Cela permet également de comprendre comment on définit les usages des espaces partagés et des espaces privés (Kenyon and Heath, 2001 : 619-635). La colocation se distingue alors des autres modes d'habiter par la grande liberté des habitants pour exprimer leur identité de jeunes adultes en transition. On se trouve ici plutôt du côté de l'habitat collectif ou partagé, avec des formes plus ou moins développées de projets communs, parfois sous-tendues par des objectifs politiques (Heath *et al.*, 2017).

Dans le présent article, nous interrogeons le rôle que peuvent jouer les pratiques de colocation en matière d’intégration sociale dans un contexte d’incertitudes. Ce qui nous intéresse ici est donc la capacité des jeunes à construire leur propre « stratégie résidentielle » (Grafmeyer, 1994), pour lutter contre les formes de déclassement qui touchent cette génération et pour s’affirmer dans leur parcours vers l’âge adulte.

## Méthodologie

L’article est basé sur un corpus de 25 entretiens semi-directifs conduits auprès de 33 jeunes ayant entre 18 et 31 ans au moment de l’entretien (19 jeunes femmes et 14 jeunes hommes composent l’échantillon de jeunes rencontré-es). Nous tenons à souligner que nous n’avons pas pu mettre à jour des attitudes différentes des jeunes filles et des jeunes hommes à l’égard des pratiques de colocation. Nous avons opté pour cette tranche d’âge, car nous avons été étonnées, au début de l’enquête, par le grand nombre de jeunes avoisinant la trentaine et résidant en colocation, alors même qu’ils et elles travaillaient et étaient parfois en couple. Il nous a semblé que le prolongement de cette pratique venait incarner en quelque sorte l’idée d’« allongement de la jeunesse » (Galland, 2004). De ce fait, la majorité des colocataires rencontré-es sont actif-ves : 25 sont salarié-es, une femme est en recherche d’emploi et 7 sont étudiant-es.

Socialement, notre corpus est homogène, puisque les jeunes rencontré-es appartiennent à la classe moyenne; cette homogénéité étant certainement due à la technique de constitution de notre corpus par « boule de neige » (nous avons rencontré une bonne part de nos interlocuteurs et interlocutrices sur les recommandations de ceux et celles que nous avons déjà interrogé-es). Ce groupe n’est donc pas représentatif, ni de la structure globale de l’activité de cette catégorie d’âge ni des diversités de positions sociales qui touchent cette population<sup>2</sup>. Le fait d’enquêter sur ce groupe nous est apparu particulièrement stimulant dans un contexte où même cette catégorie de jeunes se trouve fragilisée économiquement et professionnellement, par son manque d’accès à l’emploi durable (Peugny, 2013; Observatoire des inégalités, 2021). Malgré la situation économique relativement privilégiée de leurs parents, les jeunes rencontré-es (surtout les plus âgé-es du panel qui ne souhaitent plus recourir à l’aide parentale) reviennent dans leurs propos sur leurs fins de mois difficiles, sur les économies qu’ils et elles peuvent faire grâce à de la récupération de meubles, sur le partage des ressources avec les

colocataires, etc. En ce sens, bien qu'issus de la classe moyenne, ils et elles expérimentent des formes de précarité qui tendent à toucher de nombreux jeunes aujourd'hui. Ils et elles ont la sensation de ne pas pouvoir s'en sortir avec leurs revenus, accèdent moins vite à l'emploi et vivent des formes de déclassement professionnel, au moins pendant les premières années de leur parcours (Peugny, 2013 et 2021). Pour ouvrir ce travail sur la colocation des jeunes, s'intéresser à ces jeunes et à leurs capacités à remettre en cause les normes sociales dominantes du passage à l'âge adulte a semblé pertinent. Il conviendra de poursuivre l'investigation en prenant en compte des jeunes de classe populaire ou des jeunes pour qui la colocation n'est pas un choix, comme les jeunes demandeurs et demandeuses d'asile, ou les réfugié-es. Cela nous permettra de vérifier si le potentiel subversif des pratiques que nous étudions ici traverse les classes sociales.

Les entretiens ont été menés essentiellement à Rennes, agglomération de taille moyenne de l'ouest de la France, entre 2018 et 2020. Cette ville est caractérisée par la forte présence des étudiant·es dans son territoire, puisqu'ils et elles composent près du tiers de la population globale de la ville alors que 61% d'entre ils et elles sont originaires d'un autre département. Plus globalement, c'est une aire urbaine dont l'attractivité est constante et qui connaît une augmentation régulière de la population (Audiar, 2021). En effet, la population de la métropole rennaise a augmenté en moyenne de 1,2% par an entre 2013 et 2018. Ces particularités entraînent une forte pression sur le marché des logements en général et de petite taille en particulier (81% des studios sont occupés par les étudiant·es) (Ville de Rennes et Rennes Métropole, 2019 : 75), pression qui explique sans doute en partie pourquoi les pratiques de colocation dans les logements plus grands ont été autant développées sur ce territoire. Selon les services de la métropole, elles concerneraient près du tiers des étudiant·es de la ville, même s'il faut préciser que la colocation n'est pas uniquement une pratique étudiante, car elle touche également des jeunes actif·ves. Deux entretiens ont également été menés dans des colocations qui se situent à la campagne, dans des communes de Rennes Métropole. Un entretien a été mené à Aix-en-Provence, autre ville moyenne du sud de la France, qui, comme Rennes, est une ville étudiante, et très attractive.

Le parcours résidentiel étant très lié au parcours de vie (Elder *et al.*, 2003), nous avons choisi d'opter pour une perspective biographique pour saisir les cheminements, les bifurcations (choisies et subies) (Bessin, Bidart et Grossetti, 2009) et les temporalités qui viennent marquer l'entrée et la sortie de la



colocation. Pour chaque entretien, nous avons par conséquent commencé par un temps de reconstitution des expériences de nos interlocuteurs et interlocutrices à qui nous avons demandé de revenir sur toutes les étapes de leur parcours résidentiel depuis le départ de chez leurs parents. Ceci s’est fait par le remplissage d’une frise chronologique récapitulante, pour chaque expérience, l’âge de la personne, la date du changement, l’identité des autres occupant-es, le type d’habitat et la situation étudiante ou professionnelle de la personne. En outre, à la fin de l’entretien, nous leur avons demandé comment ils et elles se projetaient dans le futur en matière de logement. Les personnes interrogées étaient toutes installées depuis au moins un an dans la colocation, une majorité d’entre elles avaient déjà expérimenté d’autres types d’habitats partagés (internat, dortoirs ou d’autres colocations), et la composition des membres de la colocation avait pu évoluer au cours du temps.

Dans un premier temps, nous abordons les avantages économiques et matériels perçus par les jeunes dans le fait de vivre en colocation. Sont examinés : les effets concrets de la colocation en matière de lutte contre le déclassement résidentiel, notamment du point de vue des caractéristiques matérielles et de la localisation des logements. Dans un deuxième temps, en resituant cette expérience dans la trajectoire résidentielle des jeunes, nous montrons que ces raisons, bien qu’importantes, ne sont pas suffisantes pour expliquer le choix de la colocation. Au contraire, ce choix vise à affirmer un certain contrôle sur sa vie en cherchant à dépasser les contraintes structurelles, mais aussi normatives qui s’exercent sur les jeunes dans leur passage à la vie adulte; contrôle qui repose également pour les jeunes sur la volonté de vivre de manière plus collective et partagée.

## **I. Le choix de la colocation pour garder une maîtrise de sa « position résidentielle »**

Du fait des difficultés évoquées plus haut, les jeunes, même issu-es de la classe moyenne ou bénéficiant du soutien de leurs parents (au moins au début de la décohabitation), doivent affronter des barrières structurelles dans l’accès au logement autonome (coût des loyers, logements excentrés ou éloignés de leur lieu d’étude et/ou d’emploi, de qualité parfois médiocre) (Datsenko *et al.*, 2018). Les jeunes que nous avons interrogé-es s’apparentent, dans une certaine mesure, aux populations étudiées par Dietrich-Ragon qui sont « "invalidées" par le marché immobilier alors qu’elles ne souffrent d’aucun handicap social spécifique » (Dietrich-Ragon, 2013 : 370).

La colocation apparaît alors dans les entretiens comme un outil pour maîtriser sa « position résidentielle » lors de la décohabitation familiale<sup>3</sup>, définie par les trois éléments évoqués par Grafmeyer : « La localisation du logement, ses caractéristiques matérielles (taille, nombre de pièces, structure du bâti, niveau de confort, etc.) et, enfin, le statut d'occupation (propriété, location, logement à titre gratuit, etc.). » (2010 : 36)

### **Le choix de la colocation : un levier financier pour accéder au logement autonome**

Dans un premier temps, les considérations matérielles sont avancées par les jeunes décohabitante·es pour expliquer leur choix de la colocation. Par exemple, Bleuenn a très envie de prendre son indépendance résidentielle alors même qu'elle poursuit ses études supérieures dans la ville où habitent ses parents. Bleuenn explique ce besoin par l'ambiance familiale qui commençait à lui peser :

Sans que ce soit dramatique derrière, il y avait quand même des tensions un peu. Enfin, on sentait que, des fois, on se marchait un peu dessus quoi, ça commençait à être un peu compliqué. Moi, je me retrouvais dans une situation... Je trouvais ça très bizarre, parce que j'étais à la fois une enfant et une adulte. Mais du coup, dans ce rôle d'enfant, ça me motivait pas du tout à faire des trucs moi-même. Et en plus de ça, vu que ma mère elle travaillait à la maison avec des enfants, il y avait du bruit tout le temps quand je voulais travailler. (Bleuenn, 21 ans, étudiante, vit avec une autre personne)

Si les parents de Bleuenn sont sensibles aux arguments de leur fille, la question économique est cruciale pour lui permettre ou non de prendre son indépendance résidentielle : le financement d'un logement indépendant dans la même ville que ses parents n'est pas facile à obtenir pour un·e étudiant·e. Ici, la solution de la colocation présentée comme financièrement intéressante emporte l'accord des parents qui y voient aussi un avantage relationnel pour leur fille :

En fait, ce qu'ils me disaient, c'était plutôt : « Bah oui, on est d'accord, ça serait bien. » La seule question c'est : « Est-ce qu'on peut se le permettre financièrement ? » [...] Et je crois qu'ils préféreraient la colocation tout simplement parce que ça coûte moins cher. Et que je pense, ça les rassurait un peu de se dire que j'étais avec quelqu'un en fait, plutôt que de se dire que j'allais être toute seule dans un truc minuscule.

Ainsi, pour ces jeunes encore dépendant·es de leur famille, la raison économique visant la réduction des coûts du logement est certes présente dans le choix de la colocation, mais n’est pas la seule justification. Pour certain·es, la colocation permet de réduire les dépenses financières liées au logement et donc de s’autonomiser plus vite de sa famille. En ce sens, la colocation apparaît comme un outil pour dépasser les difficultés financières qui affectent les jeunes dans leur accès au logement autonome; les parents articulent ici des visées instrumentales (le coût du loyer) avec des visées réflexives (leur fille ne sera pas seule dans un logement jugé peu adéquat) (Van Zanten, 2009). Néanmoins, ce choix se fait dans le contexte familial qui est celui des individus; ici, les parents de Bleuenn apportent de l’aide financière, mais également psychologique à leur fille, car les liens familiaux ne se rompent évidemment pas quand les jeunes prennent leur autonomie résidentielle<sup>4</sup> (Arbonville et Bonvalet, 2009 : 237-274).

### **Choisir la taille et la localisation du logement**

Si la colocation permet de partager les coûts du logement et, donc, dans une certaine mesure, de décohabiter de chez les parents, elle permet aussi de loger dans des endroits qui sont sans doute plus grands et mieux situés que ce à quoi les jeunes auraient pu prétendre s’ils ou elles avaient vécu seul·es. Les jeunes rencontré·es insistent ainsi sur le confort auquel ils et elles accèdent grâce à ce mode d’habiter. Pour eux et elles, la colocation constitue un moyen de lutter contre les formes de déclassement résidentiel auxquelles sont régulièrement soumis·es les jeunes<sup>5</sup>.

Paul, salarié dans une association au moment de l’entretien, explique à quel type de logement il peut accéder grâce à la colocation. Ainsi, s’il loge en colocation, c’est :

[...] avant tout pour des raisons de finance et d’espace, enfin c’est-à-dire que c’est... je me vois pas vivre dans un tout petit appartement, parce que je peux pas m’en payer un grand [...]. Au début, c’était vraiment ça, quoi, c’est-à-dire que je me suis dit : « Ah, idéalement, si j’avais plus d’argent ou si ça avait coûté moins cher, j’aurais pris un appartement plus grand et tout seul. » (Paul, 30 ans, salarié, vit avec une autre personne)

Paul a quitté depuis peu le domicile de ses parents (un an au moment de l’entretien). Parmi les personnes que nous avons interviewées, c’est la seule qui est restée aussi longtemps au domicile parental. Paul a, en effet, connu

une transition assez longue entre la fin de ses études et son accès à un travail salarié stable, et il ne souhaitait pas décohabiter avant d'avoir une perspective d'emploi assez solide. Il vivait avec ses parents dans un appartement assez luxueux du centre-ville et semble avoir préféré la colocation au fait de devoir subir un déclassement résidentiel.

Rodrigue est encore étudiant et partage une analyse similaire à celle de Paul. À son arrivée dans la ville, il s'installe d'abord dans une chambre de 9 m<sup>2</sup> en résidence universitaire. Mais au bout de deux semaines seulement, il a l'occasion de rejoindre une colocation à laquelle il trouve plus d'avantages que son logement Crous :

Ça ne me convenait pas et au final [la chambre en cité universitaire], c'était le même prix qu'ici, j'avais beaucoup plus grand ici, beaucoup plus de dépendances, mais je pouvais voir aussi énormément de gens, donc c'est ça qui m'a vraiment... qui m'a plu dans cet appart [...]. Ce n'est pas du tout cher comme loyer, c'est assez grand. (Rodrigue, 23 ans, étudiant, vit avec deux autres personnes)

Il a le sentiment d'échapper à une forme de déclassement, quand il compare sa situation au moment de l'entretien avec son expérience de la cité universitaire, alors même que l'appartement dans lequel il se trouve est un logement social, situé dans un quartier périphérique. Il le partage avec une autre étudiante et Alban, jeune actif.

La mère d'Alban a, semble-t-il, peu apprécié l'installation de son fils dans un quartier, auquel elle associe plusieurs stéréotypes négatifs :

Je ne sais pas si ma maman est vraiment contente. Bah, je pense, elle n'est pas contente dans le sens où elle n'aime vraiment pas ce genre de quartier. Bah elle... pour elle, ça craint en fait, c'est ça, ce n'est pas sûr, c'est... il peut y avoir des problèmes, on peut... on peut se faire braquer ou attaquer, enfin... et le fait qu'elle ne le vive pas... enfin, elle n'est pas dans ma peau, donc elle ne peut pas savoir vraiment comment je le vis. Mais du coup, enfin, je pense, elle préférerait que je sois dans un quartier plutôt bobo où il n'y a pas de problèmes. (Alban, 23 ans, salarié, vit avec deux personnes)

Alban ainsi que Rodrigue s'opposent à cette vision et disent tout le bien qu'ils pensent de la situation de leur appartement. Ils ne dévalorisent pas le quartier

dans lequel ils habitent, au contraire : « Moi, j’aime bien, enfin, on est vraiment à portée de tout, même en deux minutes on est dans le métro, on a accès vraiment à tout, donc tout ça c’est vraiment... c’est vraiment cool. » (Alban et Rodrigue, 23 ans tous les deux, l’un est salarié, l’autre étudiant, vivent avec une troisième personne)

Ainsi, ce sentiment de lutte contre le déclassement peut aller au-delà des aspects matériels et revêtir des dimensions plus subjectives. En ce sens, nous pouvons renvoyer ici aux observations de Grafmeyer :

Arbitrer entre la taille d’un logement, sa localisation, la propriété ou la location, c’est déjà engager du même coup d’autres échelles et d’autres rythmes de la mobilité spatiale, puisque le choix du lieu d’habitat implique une configuration particulière des déplacements quotidiens dans la ville. (Grafmeyer, 2010 : 48)

On voit donc un décalage certain apparaître entre la situation objective du logement (situé dans un quartier périphérique souffrant d’une mauvaise réputation) et le sentiment d’échapper au déclassement exprimé par les jeunes qui lui trouvent beaucoup d’avantages en matière d’économies réalisées et d’accès aisé au centre-ville. Alors qu’ils appartiennent tous les deux à la classe moyenne, ils ne partagent pas l’habituelle défiance de cette classe sociale envers les logements sociaux (Cusin, 2012 : 17-36).

Pour d’autres jeunes, ayant plus de moyens et pouvant consacrer plus d’argent à leur loyer, la colocation représente également un choix permettant d’accéder à un certain « standard de vie », ou de s’y maintenir. C’est ainsi qu’Armand, occupant un poste de cadre dans une association au moment de l’entretien, explique pourquoi il est resté dans son appartement du centre-ville, en colocation, après le départ de sa partenaire.

Il y avait une dimension accessibilité et réception. Voilà, pour le coup, c’est idéal sur les deux aspects. C’est extrêmement bien placé. Et puis, il est quand même assez grand donc, du coup, pour recevoir sous différentes formes et tout, ça marche bien. Donc voilà, je suis très attaché à la rue aussi. J’aime beaucoup ce village, cette ambiance village. Et puis voilà je... il est très grand, très beau. [...] Donc, voilà, c’est souvent renvoyé d’ailleurs par les gens qui viennent ici pour la première fois. En général, ils sont plutôt impressionnés. [...] Donc, du coup, je me suis dit : « Ouais, en fait, tant que ça tient économiquement, j’y reste. » Voilà [Rires]. (Armand, 30 ans, salarié, vit avec une autre personne)

Contrairement à Rodrigue et à Paul, Armand a bénéficié depuis de nombreuses années d'emplois stables, à responsabilités et plutôt bien rémunérés. Il a déjà vécu un certain temps dans cet appartement avec sa partenaire. Après son départ, il ne pouvait plus payer le loyer seul. Sa stratégie pour lutter contre le déclassement a alors consisté à avoir recours à la colocation pour conserver cet appartement.

On constate, à travers ces extraits d'entretiens, qu'une partie des jeunes rencontré·es avaient le choix entre habiter en colocation et habiter seul·es (en particulier les jeunes salarié·es), mais qu'ils et elles ont délibérément opté pour la colocation, parce que celle-ci permet d'accéder à des logements plus grands et mieux situés. Les jeunes étudié·es ont donc le sentiment d'échapper, grâce à la colocation, à un déclassement résidentiel.

Pour ces jeunes, choisir la colocation n'est donc pas neutre; c'est un choix délibéré mû par des raisons économiques, mais également par une volonté d'expérimenter d'autres manières d'habiter qui reflètent des questionnements sur les trajectoires normatives d'entrée dans la vie adulte. En ce sens, la colocation apparaît comme un outil d'affirmation de soi dans un contexte d'incertitude et de peur du déclassement résidentiel.

## **II. Choisir la colocation pour interroger les contraintes structurelles et normatives du passage à la vie adulte**

Loin d'être un simple espace occupé par un individu, le logement apparaît comme un élément essentiel à la structuration de l'identité pour les autres et pour soi (Dietrich-Ragon, 2013 : 369-400).

En effet, si ce type d'habitat n'est pas majoritaire chez les jeunes (DREES, 2016), la colocation est choisie pour des raisons qui viennent questionner les marqueurs institués de la transition vers l'âge adulte (Maunaye, 2017 : 39-47). Interrogé·es sur leur manière de situer la colocation dans la perspective de leur projet de vie, les jeunes rencontré·es insistent sur le fait qu'ils et elles ont choisi la colocation comme une façon de construire leur parcours vers l'âge adulte.

En optant pour la colocation, les jeunes démontrent leurs capacités à exercer leur agentivité (Evans, 2002 : 245-269) et leurs marges de manœuvre (Santelli, 2019 : 153-171), dans un contexte de déstandardisation et d'individualisation des parcours de vie. En ce sens, ils et elles portent des discours plus ou moins

subversifs qui remettent en question à la fois l’injonction au passage par le logement individuel (Van de Velde, 2018 : 5-20) et la normativité sociale liée au franchissement des seuils vers l’âge adulte. Ainsi que le notent Kenyon et Heath (2001 : 619-635), souligner sa préférence pour la colocation permettrait ainsi, dans un contexte d’incertitude, de se donner l’impression de disposer d’un certain contrôle sur sa vie, d’être en mesure de construire son propre parcours et d’expérimenter une transition avant de se conformer, ou non, aux attentes assignées.

### **La colocation : une parenthèse sans remise en cause des étapes attendues du parcours vers l’âge adulte**

Pour une partie des jeunes rencontré·es, la colocation est présentée comme une sorte de parenthèse ne remettant pas en cause les étapes attendues du parcours vers l’âge adulte.

S’agissant de l’entrée dans la colocation, certain·es jeunes expliquent combien cette étape correspond à une transition vers plus d’autonomie, une transition douce qui leur permet d’éviter de se trouver projeté·es directement dans la vie en solo et dans l’âge adulte. Bleuenn affirme cela très clairement :

Je trouve que la coloc, c’est vraiment une bonne transition entre le fait de vivre chez ses parents et de vivre tout seul, que c’est vraiment un peu y aller doucement en fait sur l’idée de devenir un peu adulte et d’apprendre à vivre tout seul et à gérer les situations de la vie de tous les jours qu’on n’a pas l’habitude de gérer quoi. Et moi, je pense que ça m’aide beaucoup d’avoir quelqu’un à qui poser des questions, que ce ne soit pas mes parents en fait et que du coup ce soit quand même moi qui gère toute seule, parce que c’est une autre fille de mon âge qui m’aide et c’est pas : « Allô, papa, maman ! Aidez-moi ! Au secours ! » Donc, ça, je trouve que c’est un des trucs peut-être les plus importants qui rend la coloc intéressante pour moi, quoi. (Bleuenn, 21 ans, étudiante, vit avec une autre personne)

S’agissant de leurs perspectives résidentielles futures, la plupart des jeunes imaginent quitter ce mode de vie, soit au moment de leur installation dans la vie de couple (de nombreuses personnes sont déjà en couple, mais ne résident pas avec leur partenaire), soit au moment de l’arrivée d’un enfant. Ce faisant, ils et elles articulent étroitement parcours résidentiel et parcours de vie, d’une part, choix individuels et normes sociales, d’autre part.

Cette idée de la colocation comme transition est particulièrement présente dans l'entretien conduit avec Alba, Bénédicte et Noémie qui, dans le respect de leurs convictions religieuses, lient vie de couple et mariage. Pour elles, la colocation permet de se préparer au mariage, en apprenant à se connaître et à vivre avec d'autres personnes :

Moi, j'ai le désir aussi de rester en coloc jusqu'à mon mariage. [...] Voilà, ça nous fait grandir. [...] Mieux nous connaître aussi. [...] Ça nous ancre dans... Ça nous prépare en fait, c'est vraiment une préparation. [...] Ça nous met face à nos limites parfois, face à nos faiblesses, et c'est vraiment une belle préparation de ce que peut être, je pense, une vie de mariage. On a des responsabilités et on est constamment mises face à nos faiblesses aussi. (Alba, Bénédicte et Noémie, salariées, vivent ensemble dans la même maison)

La colocation est donc parfois envisagée comme une étape, structurante du point de vue de l'affirmation de soi et de la lutte contre le déclassement, mais ne remettant pas en cause les normes sociales dominantes. Toutefois, certain·es jeunes rencontré·es développent des discours plus distanciés vis-à-vis de ces normes et insistent aussi beaucoup sur le choix que représente ce mode d'habiter en matière de partage et de création d'un collectif.

### **Le choix de la colocation : pour un mode de vie collectif, basé sur le partage**

Pour bon nombre des jeunes interrogé·es, la colocation apparaît ainsi comme une sorte de « suite logique » de leurs expériences antérieures, et résulte du désir d'envisager le logement comme un espace collectif et de partage. Ce faisant, les jeunes formulent des réponses sociales, certes individuelles et plus ou moins réfléchies, aux rapports socioinégalitaires au logement. Dans le même temps, ils et elles construisent leur parcours vers l'âge adulte en optant pour des pratiques qui leur ressemblent et qui leur permettent de s'affirmer, fût-ce en rejetant les normes sociales dominantes. En ce sens, ils et elles se situent dans les processus résidentiels décrits par Grafmeyer :

S'affranchissant du cadre étroit d'une simple modélisation des choix instantanés, ils [les travaux sur les stratégies résidentielles] montrent comment les enjeux qui importent aux individus sont définis par référence à différentes échelles de temps, et comment les décisions prises



à un moment donné s’inscrivent dans l’enchaînement de séquences biographiques, dans la durée longue de trajets et de projets. (Grafmeyer, 2010 : 50)

Les jeunes concerné·es par ce récit ont déjà connu des formes de vie collective (en internat ou en dortoir lors de voyages à l’étranger). Ils et elles montrent comment leur expérience précédente les conduit à la colocation. C’est ainsi que Yannick situe sa pratique de la colocation : « C’était quand même l’expérience que j’avais eue de l’internat-externé, ça m’avait plu parce que voilà, être en commun, etc. » (Yannick, 30 ans, membre d’une coopérative, vit avec trois autres personnes)

Maëlle, quant à elle, explique que son choix de s’installer en colocation fait suite à son expérience en dortoir : « Bah, même la première expérience en dortoir, je n’ai pas choisi d’être là, mais en fait j’ai choisi de rester parce que mon but c’était de ne rester qu’un mois et de partir après et, en fait, je trouvais ça trop cool [Rire]. » (Maëlle, 29 ans, salariée, vit avec deux autres personnes) Cette expérience de vie en dortoir révèle l’appétence de Maëlle pour vivre avec d’autres et pour partager des expériences.

Enfin, certain·es n’ont rien envisagé d’autre que la colocation. C’est le cas de Julie qui affirme que c’était pour elle une évidence :

Ouais, ouais, vraiment un choix parce que, même quand j’ai vu mon grand frère partir et tout, je me disais : « Mais il part tout seul ? » Je sais pas, je trouvais pas ça hyper logique. Pour moi, c’était pas logique du tout. Moi, j’avais pas du tout envie de ça et je comprends qu’il y ait des gens qui aiment ça, vivre seuls et tout ça. [...] C’est une idée qui me plaît vraiment et c’est pas vraiment financier en fait. Je ne me suis jamais posé la question même de regarder pour trouver un appart toute seule. J’ai jamais vu même les prix, je n’en ai aucune idée. C’est vraiment pas financier, c’est un plaisir. (Julie, 23 ans, salariée, vit avec cinq autres personnes)

Pour ces jeunes, le choix de la colocation revient à expérimenter d’autres façons de vivre qui sont autant de manières de dépasser les inégalités structurelles et les contraintes normatives qui s’imposent aux parcours de vie des individus. La colocation permet aussi le partage des ressources pour lutter contre les effets des incertitudes contemporaines qui touchent les parcours des jeunes. Ainsi, parfois, le partage des ressources s’impose du

fait qu'aucun·e des colocataires n'a beaucoup d'argent, ce qui induit une certaine solidarité. C'est ce qu'expriment Benoît et ses colocataires :

On est tous pauvres et généreux, on ne s'est jamais posé la question [...]. S'il y en a un qui est en galère, l'autre tout de suite [...] ne se pose pas la question. On s'est fait un petit truc pour noter ce que chacun doit, etc., mais c'est vrai qu'on n'est pas vraiment attachés à la notion d'argent, de compte, etc. (Benoît, 31 ans, salarié, vit avec quatre autres personnes, témoigne ici avec l'un de ses colocataires)

À travers ces témoignages, les raisons économiques sont souvent articulées avec l'envie d'expérimenter des formes résidentielles plus collectives et basées sur le partage. Sur ces deux registres, le choix de la colocation incarne des façons de lutter contre le déclassement social qui touche les jeunes dans leur parcours vers l'âge adulte. Ce faisant, ils et elles contestent les contraintes structurelles et normatives qui pèsent sur ces parcours et s'affirment dans leur identité propre.

### **La colocation : un choix de vie durable remettant en question les normes du passage à l'âge adulte**

Nombre de jeunes rencontré·es évoquent les normes, la pression sociale qui les pousse à opter pour tel ou tel type de logement en fonction de leur âge ou bien de leur statut (étudiant·e versus salarié·e, célibataire versus en couple). Ce faisant, ils et elles interrogent les représentations communes selon lesquelles la colocation serait une expérience résidentielle plutôt réservée à la jeunesse pendant une durée limitée (Heath *et al.*, 2018).

En pratiquant la colocation, ces personnes souhaitent en effet montrer qu'un autre monde, moins solitaire, moins individualiste, moins basé sur la propriété, est possible, et qu'il est donc envisageable de protester contre les différentes formes de déclassement et les normes sociales dominantes.

Ainsi, Mathias exprime fortement son refus des normes qui accompagnent le passage à l'âge adulte :

Mais tu sais, après, enfin moi, je ne suis vraiment pas dans, on va dire, le schéma classique de devenir propriétaire, d'avoir son terrain privatisé, d'avoir... C'est pas du tout mes aspirations à l'heure actuelle. Et je suis pas du tout dans la programmation de cet âge-là, il faut que j'aie fait ci, que j'aie fait ça. Moi, j'ai... enfin ma vie personnelle, j'ai pas du tout de

pression par rapport [...]. (Mathias, 30 ans, membre d’une coopérative, vit avec une autre personne)

De plus, les personnes qui vivent dans ces colocations envisagent souvent de continuer à vivre en collectif, plutôt dans des formes d’habitat partagé. C’est ce qu’explique Karole :

Bah, en fait, j’ai le projet de monter un lieu collectif avec les... tous mes trois amis d’enfance et, du coup, ça sera une grosse coloc... de hippie. [...] D’écologie, de mutualisation, de partage [...]. Bah là, ça sera un peu la même chose. Il y aurait des espaces privés qui ressembleraient peut-être plus à des petits appartements ou à des petites maisons et un grand espace collectif où on pourrait... voilà. Mais du coup, ce serait un peu le même principe d’indépendance en fait. Je pense que, pour moi, c’est hyper important. (Karole, 28 ans, étudiante, vit avec une autre personne)

On voit donc, à travers ces différentes dimensions attribuées à la colocation par les jeunes (les rencontres, le partage, éventuellement la construction de projets collectifs), que ces pratiques s’inscrivent dans des éléments concrets, objectifs, qui visent à transformer à la fois les inégalités de parcours qui les affectent, mais aussi les relations sociales qui s’imposent à elles et eux, et qu’elles et ils jugent trop individualistes.

Pour conclure, on peut donc affirmer que la colocation, loin d’être un choix simplement motivé par des éléments matériels, représente pour les jeunes de classe moyenne qui y recourent une manière de construire leur propre trajectoire vers l’âge adulte, et de se sentir moins exposé-es au déclassement résidentiel et social. Ces jeunes construisent des stratégies résidentielles affirmées (à la différence des dortoirs, des hébergements chez un tiers ou des hébergements d’urgence, par exemple) qu’ils et elles articulent avec leur parcours de vie et situent dans un contexte social marqué par la prévalence de normes sociales venant infléchir les choix accomplis (Santelli, 2019 : 153–171).

Dans les récits, les jeunes insistent sur la possibilité qu’ils et elles ont de choisir cette forme d’habiter, ainsi que sur la centralité de leur choix pour le futur. Ce faisant, ils et elles s’approprient des parcours individualisés, mais qui ne sont pas pour autant déconnectés des effets de contexte. Nous avons vu que la colocation était une pratique qui permettait aux jeunes d’éviter un certain déclassement résidentiel et d’occuper des logements plus grands, situés au centre-ville ou dans des quartiers périphériques. Cela contribue à la

réintroduction des formes de mixité sociale à certains endroits des territoires. La pratique de la colocation vient ainsi en quelque sorte interroger de manière générale la place qu'occupent les jeunes dans un territoire donné. En ce sens, ces choix sont aussi des tentatives pour lutter contre les inégalités sociales tout en inventant des manières d'habiter venant souligner leur capacité à prendre le contrôle de leur trajectoire et à interroger les normes du passage à la vie adulte. Certain·es jeunes interrogé·es soulignent le caractère subversif des projets qui accompagnent ce mode d'habiter. Pour la suite de cette enquête, nous souhaitons systématiser une approche en direction des jeunes issu·es des classes populaires et/ou en direction de jeunes plus exclu·es comme les jeunes exilé·es. Cela nous permettra de confronter nos résultats avec les travaux portant sur les passages à l'âge adulte des jeunes d'origine populaire (Vial, 2020) et de vérifier si le potentiel subversif observé ici peut en quelque sorte résister à la précarité des conditions de vie.

—

## Bibliographie

- Arbonville, Denise et Catherine Bonvalet. 2009. «Évolutions démographiques et transformations de l'habitat en France», dans Denise Arbonville et Catherine Bonvalet (dir.). *Quelles familles ? Quels logements ? La France et l'Europe du Sud*. Paris, INED : 237-274.
- AUDIAR. 2021. *Populations légales 2018, évolutions comparées et estimations*. <[https://www.audiar.org/sites/default/files/documents/etudes/note-populations-legales-2018-aar\\_web.pdf](https://www.audiar.org/sites/default/files/documents/etudes/note-populations-legales-2018-aar_web.pdf)>. Page consultée le 15 mars 2021.
- Belmessous, Fatiha et Élise Roche. 2018. «Accueillir, insérer, intégrer les migrants à la ville», *Espaces et sociétés*, 172-173, 1-2 : 7-18.
- Bessin, Marc, Claire Bidart et Michel Grossetti. 2010. *Bifurcations. Les sciences sociales face aux ruptures et à l'événement*. Paris, La Découverte.
- Béguin, Hélène et Claire Lévy-Vroelant. 2012. «Habiter chez autrui : pourquoi et comment ? Trajectoires et expériences de jeunes hébergés en région parisienne», *Agora débats/jeunesses*, 6, 2 : 61-78.
- Bugeja-Bloch, Fanny. 2019. «L'accès au logement des jeunes», dans Jean-Claude Driant et Pierre Madec (dir.). *Les crises du logement*. Paris, Presses universitaires de France : 43-53.
- Castel, Robert. 2009. *La montée des incertitudes*. Paris, Seuil.
- Castell, Laura, Christelle Touilleux, Nathalie Missègue, Mickaël Portela et Raphaëlle Rivalin. 2016. «Ressources et accès à l'autonomie résidentielle des 18-24 ans», *Les dossiers de la DREES*, n° 8.
- Campagnaro, Cristian et Valentina Porcellana. 2013. «Habiter le dortoir», *Journal des anthropologues*, 134-135, 3-4 : 267-290.
- Chevalier, Tom. 2018. *La jeunesse dans tous ses États*. Paris, Presses universitaires de France.

- Cusin, François. 2012. « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? », *Espaces et sociétés*, 148-149, 1 : 17-36.
- Datsenko, Radmila, Nelly Guisse, Sandra Hoibian et Joaquim Timotéo. 2018. « Avoir son propre chez soi : une envie omniprésente chez les jeunes », *Injep Analyses et synthèses*, 19.
- Dietrich-Ragon, Pascale. 2018. « Quitter l’Aide Sociale à l’Enfance. De l’hébergement institutionnel aux premiers pas sur le marché résidentiel », Documents de travail, INED, 244.
- Dietrich-Ragon, Pascale. 2013. « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel : l’exemple des occupants de logements dégradés parisiens », *Revue française de sociologie*, 54, 2 : 369-400.
- Elder, Glen H., Monica Kirkpatrick Johnson et Robert Crosnoe. 2003. « The Emergence and Development of Life Course Theory », dans Jeylan T. Mortimer et Michael J. Shanahan (dir.), *Handbook of the Life Course*. New York, Plenum Press : 3-19.
- Evans, Karen. 2002. « Taking Control of their Lives? Agency in Young Adult Transitions in England and the New Germany », *Journal of Youth Studies*, 5, 3 : 245-269.
- Fondation Abbé Pierre. 2015. *La face cachée de Tanguy. Les jeunes en hébergement contraint chez leurs parents*. <[https://www.fondation-abbé-pierre.fr/documents/pdf/la\\_face\\_cachee\\_des\\_tanguy.pdf](https://www.fondation-abbé-pierre.fr/documents/pdf/la_face_cachee_des_tanguy.pdf)>. Page consultée le 6 juin 2021.
- Galland, Olivier. 2004. *Sociologie de la jeunesse*. 5<sup>e</sup> édition. Paris, Armand Colin.
- Grafmeyer, Yves. 2010. « Approches sociologiques des choix résidentiels », dans Jean-Yves Authier, Catherine Bonvalet et Jean-Pierre Lévy (dir.), *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*. Lyon, Presses universitaires de Lyon : 35-52.
- Grafmeyer, Yves. 1994. *Sociologie urbaine*. Paris, Nathan.
- Heath, Sue, Katherine Davies, Gemma Edwards et Rachel Scicluna. 2018. *Shared Housing, Shared Lives: Everyday Experiences Across the Lifecourse*. Londres, Routledge.
- Insee. 2019. *France, portrait social*. Paris, Insee.
- Joubert, Anne. 2015. « Loger les SDF, au-delà de l’urgence : inventer des modes d’"habiter" », *Après-demain*, 33, 1 : 34-36.
- Kenyon, Elisabeth et Sue Heath. 2001. « Choosing This Life: Narratives of Choice amongst House Sharers », *Housing studies*, 16, 5 : 619-635.
- Kesteman, Nadia. 2010. « Le logement des jeunes. Synthèses des études statistiques récentes », *Politiques sociales et familiales*, 99 : 113-120.
- Lima, Léa. 2016. *Pauvres jeunes. Enquête au cœur de la politique sociale de la jeunesse*. Nîmes, Champ social.
- Maunaye, Emmanuelle. 2017. « L’accès au logement autonome pour les jeunes, un chemin semé d’embûches », *Informations sociales*, 195 : 39-47.
- Maunaye, Emmanuelle, Virginie Muniglia, Émilie Potin et Céline Rothé. 2019. « Le domicile familial comme ressource ? Expériences de recohobitation dans les transitions vers l’âge adulte », *Revue française des affaires sociales*, 2 : 146-166.
- Ménard, François et Bertrand Vallet. 2012. « Introduction », *Agora débats/jeunesses*, 61, 2 : 51-60.
- Muniglia, Virginie. 2015. « Devenir adulte quand le soutien familial fait défaut, sociologie d’une jeunesse vulnérable ». Thèse de doctorat, Paris, EHESS.

Observatoire des inégalités. 2021. *Rapport sur les inégalités en France. Éditions 2021*. Paris, Observatoire des inégalités.

Peugny, Camille. 2008. «L'expérience du déclassement», *Agora débats/jeunesses*, 49, 3 : 50-58.

Peugny, Camille. 2021. «Jeunesses et classes sociales. Apports et angles morts de la lecture intergénérationnelle des inégalités», dans Tom Chevalier et Patricia Loncle (dir.). *Une jeunesse sacrifiée ?* Paris, Presses universitaires de France : 13-27.

Peugny, Camille. 2013. «Vivre moins bien demain ? Un sentiment de déclassement tenace», dans Jérôme Fourquet, Alain Mergier et Camille Peugny (dir.). *Le grand malaise : enquête sur les classes moyennes*. Paris, Jean Jaurès Fondation : 33-46.

Peugny, Camille. 2012. «Être citoyen d'une société dont on se sent exclu : le rapport au politique de deux générations de jeunes», dans Valérie Becquet, Patricia Loncle et Cécile Van de Velde (dir.). *Politiques de jeunesse : le grand malentendu*. Nîmes, Champ social : 219-234.

Peugny, Camille. 2009. *Le déclassement*. Paris, Grasset.

Peugny, Camille et Cécile Van de Velde. 2013. «Repenser les inégalités entre générations», *Revue française de sociologie*, 54, 4 : 641-662.

Portela, Mickaël et Florent Dazenaire. 2014. «Quitter le foyer parental : les jeunes confrontés à la crise économique», *Études et résultats*, 887.

Richez, Jean-Claude. 2015. «La question du logement». *Les fiches Repères*, INJEP.

Santelli, Emmanuelle. 2019. «L'analyse des parcours. Saisir le multidimensionalité du social pour penser l'action sociale», *Sociologie*, 2, 10 : 153-171.

Van de Velde, Cécile. 2018. «Présentation. Sociologie de la solitude : concepts, défis, perspectives», *Sociologie et société*, 1, 50 : 5-20.

Van de Velde, Cécile. 2008. *Devenir adulte sociologie comparée de la jeunesse en Europe*. Paris, Presses universitaires de France.

Van Zanten, Agnès. 2016. *Choisir son école : stratégies familiales et médiations locales*. Paris, Presses universitaires de France.

Vial, Benjamin. 2020. «L'expérience du non-recours dans les parcours de jeunes peu ou pas diplômés». Thèse de doctorat en science politique. Université de Grenoble.

## Notes

<sup>1</sup> Selon l'enquête de la DREES de 2016 intitulée «Ressources et accès à l'autonomie résidentielle des 18-24 ans», 20 % des jeunes entre 18 et 24 ans vivent en colocation. Plus précisément, ce phénomène touchait 24 % des étudiant-es, 11 % des jeunes en emploi et 28 % des jeunes au chômage et inactifs.

<sup>2</sup> Selon l'Insee, «[e]n 2018, entre 18 et 20 ans, plus des deux tiers des jeunes sont en études initiales, cumulées ou non avec un emploi : 71,9 % des femmes et 63,9 % des hommes. De 21 à 24 ans, cette proportion est de trois jeunes sur dix (36,9 % des femmes et 28,6 % des hommes). Entre 25 et 29 ans, 6,4 % des femmes et 6,2 % des hommes sont toujours en études. Une partie de ces jeunes cumule emploi et études : femmes et hommes sont environ 10 % dans ce cas entre 18 et 24 ans et 3,5 % entre 25 et 29 ans en 2018» (INSEE, 2019). Selon l'Observatoire des inégalités (2021), la part de cette tranche d'âge (18-29 ans) est surreprésentée parmi les plus pauvres. «Ainsi, près d'un pauvre sur deux en France a moins de 30 ans. Chez les 18-24 ans, le taux de pauvreté atteint 12,8 %, soit deux fois plus que la moyenne française.»

- <sup>3</sup> Nous utilisons la définition du déclassement résidentiel proposée par Dietrich-Ragon : « Cette déconnexion entre les positions sociale et résidentielle peut être assimilée à un déclassement. La position sociale renvoie aux différents types de capitaux détenus : économique, culturel, social et symbolique (Bourdieu, 1987) [...]. Quant à la position résidentielle, elle résulte de trois éléments : la localisation du logement, ses caractéristiques matérielles (taille, nombre de pièces, structure du bâti, niveau de confort, etc.) et, enfin, le statut d’occupation (propriété, location, logement à titre gratuit, etc.). » (Grafmeyer, 2013 : 370)
- <sup>4</sup> On sait ainsi que les jeunes des classes moyennes reçoivent des aides substantielles de la part de leurs parents. Pour les 18-24 ans, « la participation financière des parents varie selon le milieu social : lorsqu’ils sont aidés, les enfants de cadres reçoivent alors un montant total 2,5 fois plus élevé que les enfants d’ouvriers. L’aide parentale vient le plus souvent compléter les aides publiques, dont les allocations logement sont le levier principal : ces dernières bénéficient à un jeune sur deux disposant de son propre logement » (Castell *et al.*, 2016 : 1).
- <sup>5</sup> Bien sûr, tous et toutes les jeunes n’aspirent pas à loger au centre-ville, dans des appartements dotés d’un bon standing. Dans ses travaux, Pascale Dietrich-Ragon (2018) montre ainsi que les jeunes sortant de l’Aide sociale à l’enfance (ASE) aspirent surtout à se voir allouer un logement social.

# Le double écart

## Politique de déségrégation et normes familiales dans les beaux quartiers parisiens

### PASCALE DIETRICH-RAGON

Chargée de recherche à l'INED – Institut national d'études démographiques (INED)

### CAMILLE FRANÇOIS

Maître de conférences en sociologie – Université Paris 1, CESSP-CSE

### ANNE LAMBERT

Chargée de recherches – Institut national d'études démographiques (INED)

### LYDIE LAUNAY

Maîtresse de conférences en sociologie – Laboratoire Interdisciplinaire Solidarités, Sociétés, Territoires, UMR CNRS 5193

---

Depuis les années 1990, la mixité sociale est devenue un référentiel central des politiques urbaines et du logement. Présentée comme un outil de lutte contre la ségrégation urbaine, elle justifie l'intervention de la puissance publique sur la répartition des groupes sociaux dans l'espace (Bacqué et Fol, 2006; Tissot, 2007; Launay, 2011; Desage, Morel-Journel et Sala Pala, 2014). Ces politiques de déségrégation territoriale ont d'abord été mises en œuvre dans les quartiers anciens centraux (politiques de rénovation et requalification de l'habitat ancien) et dans les grands ensembles d'habitat social (politiques de démolition-reconstruction) pour rééquilibrer leur population *in situ*. En France, depuis la fin des années 2000, l'échelle d'intervention s'est élargie aux quartiers aisés des métropoles, en privilégiant la construction de logements sociaux en leur sein.

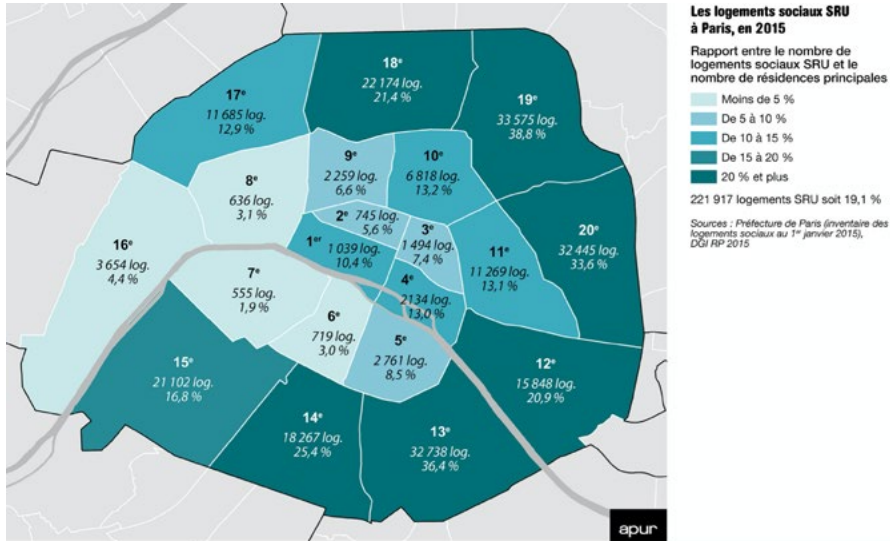


Sur la base d'une hypothèse — l'existence d'« effets de quartier<sup>1</sup>» (Gilbert, 2011; Sampson, 2019) —, les politiques de déségrégation oscillent entre deux types d'approches selon les pays et les orientations politiques : l'approche *people*, centrée sur le relogement des habitants en dehors des quartiers pauvres (*dispersal*), s'inscrit dans une tradition libérale visant à agir sur les trajectoires individuelles; l'approche *place* privilégie le développement économique et social endogène des quartiers pauvres par des politiques d'infrastructures et d'équipement, et par le développement communautaire. En France, la promulgation de la Loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) en 2000<sup>2</sup> et la mise en place du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) en 2003 marquent un tournant dans la manière dont l'action publique entend intervenir sur la composition sociale des espaces disqualifiés et sur les dynamiques de pauvreté (Epstein, 2013). À l'objectif de diversification *in situ* de l'habitat et des statuts d'occupation, s'ajoute désormais l'idée d'une diffusion du logement social au sein des grandes agglomérations.

C'est dans ce cadre que la politique de rééquilibrage territorial en matière de logement social a vu le jour sur le territoire de Paris en 2001, à la suite de l'élection du maire socialiste Bertrand Delanoë. En 2014, avec l'élection d'Anne Hidalgo, cette politique se trouve dotée de nouveaux moyens et objectifs. Les programmes de logements sociaux doivent désormais être construits ou conventionnés prioritairement dans les arrondissements où le taux de logements sociaux est inférieur à 5% : les VI<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> arrondissements de Paris (cf. carte 1). Ces arrondissements, dont les maires appartiennent aux partis situés à droite de l'échiquier politique, regroupent l'essentiel des « beaux quartiers » parisiens (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989; Prêteceille, 2009) et possèdent les indices de ségrégation socioéconomiques les plus élevés de la capitale — indices en augmentation depuis deux décennies.

## Carte 1

## Les logements sociaux au titre de la Loi SRU à Paris en 2015



Source : APUR, 2016

Paris est en effet marquée par l'accentuation des écarts de conditions de vie entre les deux extrémités de l'échelle sociale : paupérisation et spécialisation du parc d'habitat social<sup>3</sup> d'une part; hausse des niveaux de revenus dans le haut de la distribution et concentration croissante des ménages les plus aisés dans l'espace résidentiel d'autre part (APUR, 2020). Le revenu des ménages a progressé de manière plus importante qu'à l'échelle régionale dans de nombreux quartiers qui comptaient déjà parmi les plus aisés en 2001 – c'est le cas des 1<sup>er</sup>, V<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup> et IX<sup>e</sup> arrondissements. Ce contexte, qui laisse penser que l'écart entre le niveau de vie des populations relogées et celui des autres habitants des beaux quartiers se creuse, appelle à prolonger les analyses des politiques et les expériences de déségrégation.

Les recherches en sciences sociales se sont largement focalisées sur les écarts de niveaux et de styles de vie entre les catégories de populations, ainsi que sur les processus de racialisation dans les quartiers ciblés par les politiques de déségrégation (Chamboredon et Lemaire, 1970; Bacqué *et al.*, 2011; Launay, 2014). Le relogement offre de meilleures conditions d'habitat que le parc locatif privé, où la hausse des prix a été la plus forte, mais il

aboutit à la formation de frontières sociales et raciales à l'échelle du quartier, de la rue, voire de l'immeuble, qui compromettent les processus d'insertion locale (Launay, 2011). En outre, les populations relogées sont exposées à des situations de « surclassement résidentiel » (Dietrich-Ragon, 2013) produites par un statut social qui semble ne pas être « à la hauteur » du nouveau statut résidentiel, l'expérience quotidienne de l'écart des niveaux de vie tendant à générer un sentiment persistant de « ne pas être à sa place ».

Sans évacuer la question des rapports sociaux de classe et de race, qui sont très largement imbriqués, cet article propose un nouvel éclairage des politiques de déségrégation territoriale en analysant la manière dont les différences de structures familiales et de normes de genre conditionnent le rapport au quartier. D'un côté, les beaux quartiers parisiens sont marqués par la prégnance des normes familiales traditionnelles (Lenoir, 2003). De l'autre côté, les familles monoparentales sont surreprésentées parmi les ménages logés en HLM par la politique municipale (Loones, 2010). Nous faisons donc l'hypothèse qu'au-delà des rapports de classe et de race, ces différences de structures familiales contribuent de manière centrale à la stigmatisation des femmes vivant seules avec des enfants. Pour ce faire, nous nous focalisons sur les trajectoires et expériences de relogement de ménages dans le cadre de la politique de déségrégation territoriale de la Ville de Paris en accordant une attention particulière aux mères de familles monoparentales. Figures historiques de la déviance sexuelle et morale (les « filles-mères »), puis des populations « vulnérables » visées par l'État social (Lefaucheur, 1991), ces femmes sont plus fortement exposées que les autres relogés aux interactions avec les familles bourgeoises, notamment sur la scène scolaire. Dans le même temps, alors que l'accès à la parentalité constitue une voie privilégiée d'accès à la respectabilité des femmes en milieu populaire (Masclat *et al.*, 2020), du fait notamment de l'effritement et de la dégradation des conditions d'emploi des moins qualifiées, elles se trouvent au contraire confrontées, dans les quartiers bourgeois, à la remise en question de leur statut de mère : ce qui était considéré comme une ressource symbolique devient un stigmaté.

Ainsi, après avoir caractérisé les populations relogées dans les beaux quartiers et souligné leurs spécificités au regard des populations locales, nous analyserons l'expérience des femmes avec enfants, qui sont le plus souvent en situation de monoparentalité, en nous intéressant tout particulièrement à leurs difficultés d'insertion sur la scène scolaire.

## Encadré 1

### Données et méthode

Cet article s'appuie sur la mise en commun de trois types de données recueillies séparément. Premièrement, le fichier administratif de la DRIHL (Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement) fournit des informations anonymisées sur l'ensemble des ménages relogés en 2016 dans les arrondissements de Paris dont le taux de logement social est inférieur au seuil de 5 %, soit les VI<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> arrondissements (n = 462 ménages). Nous avons ainsi analysé les caractéristiques sociodémographiques et les trajectoires résidentielles des ménages relogés. Deuxièmement, pour caractériser la composition sociale des arrondissements d'installation des ménages relogés, nous avons utilisé les bases de données infracommunales du recensement de 2016. Enfin, nous mobilisons un corpus de monographies de familles relogées dans les VIII<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> arrondissements de Paris, où se concentre la majorité des opérations de relogement (87 % des ménages relogés en 2016 dans le cadre de la politique de rééquilibrage territorial l'ont été dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement). Au total, près de quarante ménages ont été interrogés, une ou plusieurs fois, le plus souvent à leur domicile. Les entretiens portaient sur leur trajectoire sociale et résidentielle, leurs conditions de vie et leur rapport au nouveau quartier. Le croisement des données administratives et des méthodes ethnographiques permet de comprendre l'expérience du relogement en la resituant dans l'espace où elle s'inscrit.

Nos données comportent toutefois deux limites principales. Premièrement, elles ne nous permettent pas de comparer la cohorte des ménages relogés dans les arrondissements déficitaires avec l'ensemble des ménages attributaires d'un logement social à Paris en 2016<sup>4</sup>. En outre, nous n'avons pas enquêté auprès des ménages bourgeois de ces quartiers, pour recueillir leur perception des populations relogées et leur rapport aux politiques de déségrégation territoriale.

---

## **1. Ménages relogés et habitants des quartiers bourgeois : des populations et des espaces doublement atypiques**

La comparaison des données infracommunales du recensement et des données de la DRIHL sur le relogement permet d'objectiver le phénomène de double écart morphologique qui caractérise la situation des ménages relogés : celui qui distingue les locataires relogés des habitants des arrondissements bourgeois dans lesquels ils sont placés, d'une part; celui qui distingue les habitants des beaux quartiers du reste de la population de Paris, d'autre part. Considérer ces deux dimensions simultanément permet d'appréhender l'ampleur de la distance sociale qui sépare les deux groupes de populations mis en présence par les politiques de relogement, du point de vue socio-démographique, mais aussi au regard du rapport au logement et à l'espace.

### **1.1. Ménages relogés et ménages bourgeois : deux populations singulières**

La population des ménages relogés, comme celle des habitants des beaux quartiers, se distingue tout d'abord par sa structure et ses ressources (voir tableau 1). Les relogés et, plus encore, les familles monoparentales sont en moyenne moins âgés que les ménages parisiens et, *a fortiori*, que ceux des beaux quartiers. Ils ont moins fréquemment à leur tête une personne de référence âgée de plus de 55 ans, alors que c'est l'inverse pour les habitants des beaux quartiers (dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement, la part des ménages de plus de 55 ans représente par exemple plus du tiers des ménages). La part des différentes catégories socioprofessionnelles des habitants des beaux quartiers est également atypique, avec une nette surreprésentation des cadres et des professions intellectuelles supérieures du secteur privé, relativement à la moyenne parisienne. Le niveau des revenus des ménages relogés apparaît très inférieur à celui des habitants des beaux quartiers : leur revenu fiscal médian est ainsi près de deux fois inférieur à la moyenne parisienne (18 500 euros contre 30 340 euros), qui est elle-même largement inférieure à celle des résidents des quatre arrondissements déficitaires en logement social (44 196 euros).

**Tableau 1****Âge, revenu fiscal et nationalité des ménages**

	Ens. ménages relogés	Familles monoparentales relogées	Beaux quartiers	Paris
Âge > 55 ans (%)	13	7	38	32
Revenu fiscal (médiane, en €)	18 500	16 140	44 196	30 340
Étrangers (%)	25,3	31	15,4	14,7

Sources : Ménages relogés en 2016 dans les arrondissements de Paris déficitaires en logement social au seuil de 5 % (DRIHL), Insee, RP 2016

La population des beaux quartiers se distingue en outre par la structure de ses revenus, marquée par l'importance des revenus du patrimoine dans les ressources des ménages (qui représentent 19 % de ces ressources contre seulement 4 % chez les ménages résidant dans les arrondissements populaires où le taux de logements sociaux dépasse 10 % – les XIII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements).

Outre l'âge et les ressources économiques, les ménages relogés se différencient également par leur origine. En effet, 25 % des ménages relogés (et, parmi eux, 31 % des familles monoparentales) sont de nationalité étrangère (et, dans l'immense majorité des cas, de nationalité extra-européenne), un pourcentage nettement supérieur à la moyenne parisienne et à celle des beaux quartiers. Certes, les étrangers ne sont traditionnellement pas absents des beaux quartiers parisiens, comme en témoigne la présence de la communauté espagnole dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement, mais cette dernière est souvent liée à des rapports d'employés/employeurs et implique une ségrégation résidentielle verticale, marquée par l'installation des employés dans des chambres de bonnes ou dans des loges de concierges (Taboada-Leonetti, 1987). La présence étrangère dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement est aussi liée aux migrations aisées nord-américaines, australiennes et néo-zélandaises, très éloignées des ménages immigrés relogés (Préteceille, 2009).

Enfin, les différences de composition des ménages accentuent la ségrégation sociale observée, en creusant les écarts de niveaux et de styles de vie. En effet,

les centres-villes sont devenus le lieu privilégié des ménages de petite taille (célibataires, divorcés, veufs), et les banlieues et communes périurbaines, le refuge dominant des familles avec enfants. Or, les beaux quartiers parisiens et, spécifiquement, le XVI<sup>e</sup> arrondissement abritent au contraire une part importante de couples avec enfants en leur sein. Le tableau 2 montre la sous-représentation des familles monoparentales au sein de la population des beaux quartiers et, inversement, leur surreprésentation parmi les ménages relogés. Les familles monoparentales représentent près d'un ménage relogé sur quatre<sup>5</sup> alors qu'elles ne constituent que 6,5 % des ménages résidant dans les beaux quartiers et 8,3 % des ménages à l'échelle de Paris.

**Tableau 2**

**Composition familiale des ménages relogés et parisiens en 2016 (en %)**

	Ménages relogés	Beaux quartiers	XVI <sup>e</sup> arrdt	Paris
Couple avec enfant	37	20,5	21,4	17,9
Couple sans enfant	8	21,2	21,4	18,9
Familles monoparentales (FMP)	24	6,5	7	8,3
- dont femmes avec enfant(s)	22			
Femme seule	18	30,1	30,4	28,9
Homme seul	14	17,9	16,3	20,8
Ensemble	100	100	100	100

Sources : Ménages relogés en 2016 dans les arrondissements de Paris déficitaires en logement social au seuil de 5 % (DRIHL), Insee, RP 2016

Plusieurs indicateurs statistiques révèlent enfin la prégnance d'une « morale familiale traditionnelle » dans les espaces bourgeois (Lenoir, 2003), caractérisée par le primat de la vie en union stable et cohabitante, par l'importance de la parentalité, ainsi que par une relative spécialisation fonctionnelle des rôles féminins et masculins au sein du couple. En effet, lorsque l'on compare

le statut matrimonial des personnes de 15 ans ou plus à Paris et dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement, on observe que 44,3 % des habitants du XVI<sup>e</sup> sont mariés contre seulement 32,7 % des Parisiens. Dans le même temps, l'emploi féminin y apparaît moins élevé qu'ailleurs alors même que les femmes sont plus diplômées : 62 % des femmes du XVI<sup>e</sup> arrondissement sont titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur, mais leur taux d'emploi est plus faible que la moyenne féminine parisienne<sup>6</sup> (61,5 % dans le XVI<sup>e</sup> en 2016, contre 66,5 % à Paris). En revanche, le taux d'emploi des hommes est similaire dans le XVI<sup>e</sup> et à Paris, confirmant l'hypothèse d'un rapport à la norme d'activité professionnelle féminine différent dans cet arrondissement.

Ainsi, la particularité des ménages relogés s'ajoute à celle des arrondissements bourgeois par rapport au reste du territoire parisien, et contribue à creuser les écarts.

## 1.2 Le fort ancrage résidentiel des habitants des beaux quartiers

Les modes d'inscription territoriale des habitants des quartiers historiques de la bourgeoisie parisienne constituent une autre dimension susceptible d'affecter l'insertion locale des ménages relogés. En effet, dans les quatre arrondissements étudiés, la part des résidences principales occupées par des propriétaires atteint 40 % (45 % dans le XVI<sup>e</sup>), contre 33 % à l'échelle de Paris. En outre, les habitants des beaux quartiers se caractérisent aussi par un fort ancrage résidentiel. L'écart d'ancienneté résidentielle entre les propriétaires occupants et les locataires du parc social est bien plus fort dans ces arrondissements bourgeois que dans les quatre arrondissements les plus populaires de la capitale (XIII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements, dont le taux de logement social dépasse 10 %). Dans les premiers, les propriétaires restent en moyenne 20 ans dans leur logement, contre 10 ans pour les locataires du parc social. Dans les arrondissements populaires, l'ancienneté moyenne des propriétaires dans leur logement est de 17 ans et de 15 ans pour les locataires du parc social. En d'autres termes, dans les beaux quartiers, les écarts de mobilité résidentielle entre propriétaires et locataires HLM sont nettement plus marqués que dans les quartiers populaires. L'ancrage résidentiel des classes supérieures dans les beaux quartiers a été bien documenté par les travaux de sociologie urbaine, qui ont montré comment celui-ci répondait à des logiques de transmission du patrimoine immobilier au sein des lignées, à des stratégies familiales de reproduction sociale, et étaient nourris plus récemment par l'intensification de la compétition scolaire (Pinçon et



Pinçon-Charlot, 1989; Pfirsch, 2011; Oberti, 2007). L'ancienneté résidentielle des habitants façonne en retour le sentiment d'être chez soi et rend plus légitime le contrôle exercé sur autrui, en particulier sur les nouveaux venus.

La singularité des beaux quartiers nous conduit ainsi à prendre en compte les écarts multiformes qui séparent les ménages relogés des habitants de ces espaces. En dépit de leurs différenciations internes, les arrondissements bourgeois apparaissent comme des espaces résidentiels de plus en plus à part dans la métropole parisienne en raison de la concentration croissante du patrimoine dans ces secteurs. Sur place, les relogés se trouvent confrontés à des résidents installés de longue date, qui entretiennent des liens d'interconnaissance et ont des styles de vie en décalage avec les leurs. Le stigmata de la monoparentalité vient alors s'ajouter à autres formes de mises à l'écart.

## **2. Expériences minoritaires : faire face à la morale familiale des beaux quartiers**

Les familles, en particulier monoparentales, sont surreprésentées parmi les ménages relogés. Ayant le plus souvent à leur tête des femmes, elles constituent un public cible des politiques de relogement, ce qui n'est pas surprenant au regard de la centralité historique des mères célibataires dans la construction et les transformations de l'État social (Lefaucheur, 1991; Castel, 2009). L'analyse de leur expérience permet de mettre au jour un pan peu documenté des dynamiques d'intégration/exclusion urbaine : la manière dont les différentes formes d'écart dans les structures familiales et les normes de genre dominantes au sein de l'espace local (ici caractérisées par la division sexuée du travail domestique, la parentalité intensive, la conjugalité cohabitante durable) jouent dans les processus d'intégration. Ces normes familiales, qui régissent l'accès à la respectabilité des beaux quartiers, s'éprouvent plus fortement dans le cadre de l'espace scolaire, autour duquel nous avons décidé de concentrer nos analyses.

### **2.1 L'école comme lieu de confrontation aux normes familiales**

Les familles monoparentales relogées, essentiellement des femmes, présentent plusieurs spécificités. Elles sont dans une situation économique encore plus précaire que les autres ménages relogés (comme nous l'avons vu dans le tableau 1). En outre, les femmes enquêtées ont en commun d'occuper une position subalterne sur le marché du travail en raison de leur statut d'emploi plus souvent précaire ou non déclaré, l'importance du temps partiel

et les horaires atypiques. La plupart travaillent en effet dans le secteur des services à la personne (comme aides à domicile, femmes de ménage, gardes d'enfants, etc.) et aux entreprises (agentes d'entretien et de nettoyage, etc.). Une fraction plus faible de femmes rencontrées, seules ou à la tête de familles monoparentales, appartient aux petites classes moyennes salariées et occupe des emplois de secrétaires administratives, d'assistantes de direction, etc. Nombre d'entre elles, enfin, sont issues de l'immigration extra-européenne ou appartiennent à des minorités ethnoraciales. Ainsi, dans le VIII<sup>e</sup> arrondissement, les femmes relogées sont toutes de nationalité étrangère et originaires du continent africain (Algérie, Tunisie, Mali, Guinée et Sénégal).

Au-delà de l'expérience minoritaire liée à leur statut social subalterne et à leur origine étrangère, plusieurs femmes relogées dénoncent au cours de l'entretien le stigmate qui pèse sur leur condition de mère célibataire : les mères de famille qui ne cohabitent pas avec leur conjoint, de manière régulière ou occasionnelle, ou qui sont séparées de leur ancien compagnon, se sentent soupçonnées d'un faible investissement éducatif et affectif envers leurs enfants, comme l'illustre le cas de Karine. Âgée de 43 ans, ancienne infirmière en invalidité qui, à la suite de son divorce, a dû quitter l'appartement familial du XVI<sup>e</sup> arrondissement transmis à son mari, Karine a été relogée par un Office HLM public d'aménagement et de construction (OPAC) dans un trois-pièces de l'arrondissement, où elle vit aujourd'hui seule avec ses deux filles. Attentive à son apparence (entretien du corps, maquillage, habillement), elle ne supporte pas de se voir dénier l'accès à certaines formes de respectabilité auxquelles elle a pu être habituée lors de sa précédente vie quand elle était en couple. Le mépris de classe se combine avec la suspicion d'être une mauvaise mère :

C'est pesant ce regard des commerces et des habitants. On vous regarde comme une bête curieuse. On n'essaie pas de savoir ce qu'il y a derrière, on vous met une étiquette «OPAC égal cas social». [...] *Oui, je suis divorcée et seule avec mes filles, mais j'ai une vie. Les gens nous regardent de haut. J'ai appris jusque chez ma pédicure qu'on était des indigents. Les gens du quartier ont fait un scandale! Je n'apprécie pas du tout, c'est injustifié! On n'a pas à vous juger parce qu'il y a écrit OPAC devant la porte. Ça me dérange qu'il y ait écrit OPAC, les gens disent que ce n'est pas normal qu'on habite ici, ils n'ont pas d'argent et ils prennent la place des riches. Ça nous pénalise parce que même bon, à l'école, j'ai entendu dire qu'on était des cas sociaux<sup>7</sup>!* (Karine, infirmière en invalidité, mère de deux enfants)

Ce sentiment de stigmatisation se nourrit également des interactions quotidiennes tendues avec certains voisins pour lesquels l'absence visible de pères jette le discrédit sur ces mères. Ali, expert-comptable à la retraite, blâme sa voisine du dessus dont le mode de vie, qu'il juge trop bruyant, serait lié à son incapacité supposée à prendre en charge seule ses enfants :

La voisine du dessus, là, maintenant, elle est seule avec deux enfants parce qu'elle a encore accouché l'année dernière. *Il n'y a pas de père, elle ne travaille pas et il n'y a pas de père, comment voulez-vous que ça fonctionne ?!* Pfff. [...] Son bébé, il crie tout le temps, il crie même à deux heures du matin. Pourquoi un bébé crie à deux heures du mat ? *C'est pas normal, c'est que le bébé, il n'est pas propre ou il a faim, on ne s'occupe pas bien de lui, c'est pour cela qu'il crie.* Et son autre enfant de cinq ans, il fait aussi du bruit. Sa chambre est au-dessus de la mienne, je ne sais pas ce qu'il fait le matin, il tape, je ne sais pas, il fait un bruit, c'est fou, on dirait qu'il déménage sa chambre. Mais quand on s'habille, on ne fait pas autant de bruit ! Je ne comprends pas. Je lui ai dit, mais il ne comprend pas, il continue. (Ali, expert-comptable à la retraite, marié et père de trois enfants)

Le discrédit jeté sur les mères célibataires se cumule à celui lié à l'étiquette de « locataire HLM » ou « cas social ». Entre attitudes de retrait et processus de mise à l'écart, les interactions quotidiennes semblent alors réduites à leur expression minimale (« bonjour-bonsoir »). Les familles relogées sont aussi exclues des cercles fermés des familles bourgeoises (elles ne sont ainsi jamais invitées au domicile de ces dernières, ni dans les centres de loisirs privés, etc.) Les femmes seules avec enfants sont particulièrement visées par ces exclusions. Elles perçoivent explicitement leur situation familiale comme un facteur de mise à l'écart.

Parmi l'ensemble des scènes sociales où s'éprouve l'indignité des familles relogées, en particulier pour les femmes célibataires avec enfants, la scène scolaire occupe une place centrale. Le dispositif de sectorisation scolaire constitue un des leviers utilisés par de nombreuses collectivités locales pour promouvoir ou, à l'inverse, limiter les situations de « mixité sociale » (Oberti, 2007). Dans la partie sud du XVI<sup>e</sup> arrondissement, où de grandes opérations de logements sociaux ont vu le jour, la municipalité, qui détient la compétence de sectorisation pour le niveau primaire, tenterait, selon les familles relogées, de limiter leur insertion en les concentrant dans une même école publique,

pourtant plus éloignée de leur domicile. Caroline, mère de deux enfants, employée dans un grand magasin en CDI (contrat à durée indéterminée), logée par le 1% patronal, et qui n'avait auparavant jamais vécu dans un logement social, fait part de ce sentiment de discrimination institutionnelle :

L'école est très loin, ça, c'est un fait exprès du maire. [...] La sectorisation des écoles primaires est décidée par la municipalité. Il y a une volonté de Goasguen (Mairie du XVI<sup>e</sup> arrondissement) de regrouper socialement et de freiner la mixité. [...] Les personnes qui vont dans cette école sont souvent défavorisées, elles ont une moins bonne maîtrise de la langue. C'est une volonté claire et affichée. (Caroline, employée de commerce, mère de deux enfants)

Quels que soient les modes d'aménagement de la carte scolaire, l'école reste pour les familles relogées à la fois le lieu de la découverte de la grande bourgeoisie (qui continue pour partie de scolariser ses enfants dans le secteur public) (Poupeau et François, 2008; Merle, 2011), et celui de l'apprentissage des écarts de classe. Dans ces arrondissements ségrégués, où les adultes sont fortement mobilisés dans la reproduction du statut social familial, l'école fait l'objet d'un investissement intense. Son caractère collectif et organisé (par le biais d'associations notamment) renforce le sentiment d'infériorité des familles relogées et rend plus difficiles encore les stratégies interindividuelles de rapprochement social. Qu'elles soient élues aux conseils d'administration ou aux conseils d'école, qu'elles soient membres des associations de parents d'élèves, qu'elles occupent des postes clés dans les réseaux d'anciens élèves, financent les activités culturelles de l'établissement, les familles établies sont en effet très présentes dans la vie de l'école. Le marquage social de l'école apparaît aussi, dans les récits d'entretien, à travers l'aménagement des lieux (la galerie de portraits, l'annuaire des anciens élèves, la stèle sur les monuments aux morts rappellent par exemple le patronyme des lignées importantes) ou encore dans les modes d'interaction avec le personnel éducatif (certains directeurs d'établissement ont pu suivre, en raison de l'ancrage résidentiel des familles, certains ascendants d'élèves actuels). Quoique minoritaires au sein des établissements, les parents mobilisés dans l'institution scolaire, qui sont également souvent très insérés dans l'espace local, « donnent le ton » et peuvent contribuer, indirectement ou directement, par leur hexis corporelle, leur omniprésence et leurs rappels à l'ordre, à l'exclusion des nouveaux venus.

Or, l'école constitue le premier point d'entrée dans le quartier des ménages nouvellement installés. C'est dans l'enceinte scolaire que les familles relogées engagent les premiers contacts avec les habitants du quartier et qu'elles font l'expérience déroutante de la forte présence des parents d'élèves les plus aisés et les plus insérés localement. Nadia, une assistante maternelle âgée de 47 ans, de nationalité marocaine, qui élève seule ses deux garçons, témoigne de ce sentiment de rejet de la part des familles du quartier, même si elle cherche à l'euphémiser comme pour mieux s'en protéger :

Pour l'instant moi, je ne connais pas encore de familles dans le quartier. On a eu des réunions à l'école, avec les autres parents d'élèves, *bon pour l'instant, ils sont réticents, ils me regardent [...]. Ils ne me parlent pas. Vous savez, moi, je suis maghrébine, je suis toute seule avec mes enfants, alors bon ils ne viennent pas vers moi, mais j'espère que ça viendra, il faut un peu de temps pour connaître les autres, ils vont s'habituer...* (Nadia, assistante maternelle, mère de deux enfants)

Pour cette mère, dont l'immeuble dans lequel elle louait un minuscule appartement insalubre a été frappé d'un arrêté de péril, la déception est d'autant plus grande qu'elle voyait en ce changement de lieu de vie une opportunité, pour elle et pour son fils, de nouer de nouvelles relations sociales. Karine, dont le cas a été évoqué précédemment, ne décolère pas face au mépris dont elle s'estime victime et envisage même de changer d'établissement scolaire :

La mienne [ma fille] est à l'école là, elle a changé d'école quand on est arrivés et ils ne sont pas gentils avec elle, pas vraiment, ils se moquent d'elle. Elle voulait aller en seconde ici, mais c'est hors de question ! Elle ira à la Légion d'honneur. On a rendez-vous bientôt. Je suis désolée pour les gens du quartier qui la verront passer en uniforme le vendredi. J'espère que ça va les remettre un peu à leur place ! Voilà ! Ils nous jugent comme des cas sociaux, c'est vrai. À l'école, ils se demandent combien se sont inscrits dans l'école. La question a été posée. C'est bizarre ! On a une étiquette, on est différents, on est des cas sociaux. (Karine, infirmière en invalidité, mère de deux enfants)

À la différence des immigrés espagnols (Taboada-Leonetti, 1987) ou des prostituées (Geay, 2015) du XVI<sup>e</sup>, dont la présence dans le quartier était liée à des liens de subordination économique, certaines femmes relogées rejettent l'injonction à l'auto-invisibilisation qui pèse sur les dominés dans ces espaces résidentiels. Elles semblent toutefois peu nombreuses et beaucoup d'entre elles optent plutôt pour la discrétion.

L'intégration des parents dans les réseaux scolaires et périscolaires peut dès lors se révéler plus ou moins difficile selon les configurations résidentielles locales (lieu d'implantation dans l'arrondissement, densité des programmes de logements sociaux dans le voisinage) et les effets d'établissement (composition sociale des écoles, sensibilité politique des professeurs). Tandis que les contours de la sociabilité enfantine débordent de ceux de leurs parents (Rivière, 2017), les obstacles à l'établissement d'une sociabilité franchissant trop ostensiblement les frontières de classe apparaissent nombreux : rappel à l'ordre des parents, contrôle des invitations (anniversaires, goûters), choix d'activités périscolaires distinctives, parfois basées sur la revendication de différences culturelles, linguistiques ou religieuses, naturalisées. À cela s'ajoutent les contraintes professionnelles de nombreuses mères relogées, aux horaires de travail non standards, qui contribuent à les rendre peu visibles sur la scène scolaire, par exemple le matin ou en fin de journée.

## 2.2 Vers de nouvelles sociabilités d'entraide ?

Si l'invisibilité des ménages populaires dans les quartiers de classes supérieures conjugue des formes actives d'exclusion et des stratégies d'évitement (Pattillo, 1999; Elguezabal, 2015), les conditions d'emploi différenciées produisent également des effets propres sur les formes de coprésence dans l'espace local. L'invisibilité des femmes relogées dans le quartier, en particulier leur absence des formes ritualisées de la vie scolaire (entrées et sorties d'école, sorties de classe, carnaval, etc.), tient en effet également à la nature spécifique des emplois qu'elles occupent et à l'importance des horaires non standards de travail<sup>8</sup> (Létroublon et Daniel, 2018). Elles exercent des métiers d'exécution, et travaillent plus fréquemment tôt le matin, le week-end ou au rythme d'horaires fragmentés leur offrant peu de marges d'ajustement en cas d'imprévu. Leur situation contraste ainsi fortement avec celle des cadres et des salariés qualifiés (Pailhé et Solaz, 2009), surreprésentés dans les arrondissements bourgeois de Paris, dont l'autonomie d'horaire permet d'être présents aux événements de la vie scolaire jugés importants (conseil de classe, fête, etc.).

Moins en phase avec les rythmes sociaux ordinaires définis par l'école et les grandes institutions, ces femmes modestes ont souvent perdu, dans les beaux quartiers, la proximité avec la « famille-entourage locale », alors que cette dernière joue un rôle fondamental dans la gestion de la vie quotidienne (Schwartz, 1990; Bonvalet, 2003). Plus isolées, elles font alors face à de

nouvelles difficultés organisationnelles qui pèsent sur l'articulation des temps de vie. Leurs ressources financières limitées empêchent d'externaliser le travail de garde (assistante maternelle, nourrice, baby-sitter, etc.), tandis que les horaires des structures collectives de garde (crèches municipales ou associatives) sont peu compatibles avec le travail en horaires décalés et l'irrégularité des cycles.

Dans les immeubles sociaux des beaux quartiers, les liens tissés avec d'autres locataires permettent toutefois de réaménager des formes d'entraide et de réassurance. Ces relations de voisinage s'établissent souvent selon des critères d'origines géographiques et s'appuient directement sur l'expérience commune du stigmaté dans l'espace local. Il en va ainsi des échanges de bons procédés entre Fatoumata (âgée de 30 ans, de nationalité malienne, sans emploi et vivant seule avec ses 3 enfants, expropriée de son logement du XVIII<sup>e</sup> arrondissement) et sa voisine Mariam (âgée de 31 ans, femme de ménage non déclarée, également de nationalité malienne, mariée et mère de trois enfants, qui a vécu avec sa famille dans un squat du XVIII<sup>e</sup> arrondissement). Mariam peut compter sur la première pour les sorties d'école :

Mes enfants, ils vont à l'école du quartier, sauf la dernière qui est trop petite, elle reste avec moi. *Moi, je suis au travail très tôt, et j'y vais aussi le soir. C'est les autres mères africaines qui les emmènent quand mon mari part au travail tôt.* Il s'occupe d'eux et les laisse à la voisine d'à côté (Fatoumata) qui les emmène. Il y a aussi les parents de la famille de dessus, ils viennent à l'école. Le soir, c'est lui qui revient avec eux et avec les autres voisines des fois. [Vous vous arrangez à cause des horaires de travail ?] Oui, je peux pas rester avec eux le matin et aller à l'école, et la nounou c'est trop cher. Ma voisine, elle veut bien m'aider et mon mari aussi l'aide. Il l'aide pour les papiers, pour l'internet et le téléphone. (Mariam, femme de ménage, mariée avec trois enfants)

Mariam travaille en horaires décalés et de manière discontinue au cours de la journée, ce qui la contraint à se rendre très tôt le matin et en fin d'après-midi dans le quartier de la Défense, loin de son domicile. Les amitiés tissées entre certains enfants du voisinage permettent de faire le lien entre l'école et la maison, par exemple lorsqu'un enfant est malade. Amira, mère d'un nourrisson, qui vit dans un logement devenu exigu avec sa mère et son jeune frère, regrette que seule une camarade de classe, résidant aussi dans l'immeuble HLM, accepte de lui transmettre les devoirs de son frère : « C'est

bien, on demande les devoirs quand il est malade, mais c'est juste avec elle, parce que sinon, personne ne vient donner les devoirs. » (Amira, sans emploi, mère d'un enfant)

Ces arrangements quotidiens restent cependant relativement fragiles tant ils reposent sur la bonne entente entre voisins, toujours réversible, et qu'ils sont soumis aux aléas de l'organisation du travail salarié, sur laquelle les résidents ont peu de prise.

## Conclusion

Alors que la ségrégation urbaine continue d'être majoritairement appréhendée dans le débat public à partir des quartiers populaires et des grands ensembles d'habitat social (Wacquant, 2006; Gilbert, 2011), les dynamiques d'entre-soi apparaissent en réalité particulièrement prégnantes dans les beaux quartiers. La politique de déségrégation territoriale de l'offre de logement social qui se développe à Paris, à la suite d'autres métropoles nord-américaines, conduit ainsi les familles relogées à faire l'expérience d'un double écart qui ne se limite pas aux domaines des inégalités de revenus ou des styles de vie, ni à l'expérience de l'altérisation raciale, mais qui se joue également sur le terrain des structures et des normes familiales.

Les beaux quartiers parisiens se distinguent par la surreprésentation statistique et la prééminence symbolique des familles traditionnelles (marquées par des formes spécifiques de conjugalité et de parentalité), qui agissent comme un facteur d'exclusion des ménages relogés qui dérogent à ces dernières. De ressource symbolique et pratique dans les quartiers populaires, la maternité peut ainsi devenir un stigmate lors de l'installation dans ces espaces bourgeois, en particulier pour les femmes élevant seules leurs enfants, ou pour celles dont les conjoints masculins sont absents ou invisibles au quotidien. Pour les ménages relogés, l'expérience des écarts de conditions et de styles de vie n'est en effet pas sans conséquence. Elle inscrit les populations dans des jeux de classement et d'autoclassement qui contribuent à façonner la perception de la place occupée par chacun dans la hiérarchie sociale : « les catégories les moins favorisées peuvent se trouver dans une situation encore plus précaire où le rapprochement et la confrontation avec des groupes plus favorisés nourrissent le sentiment de relégation et l'impression de n'être pas à la hauteur des exigences du logement nouveau » (Chamboredon et Lemaire, 1970 : 22). Elle semble aussi favoriser une interprétation individualisée des écarts de



styles de vie, plus rarement pensés en termes d'inégalités structurelles. Le discours de la « bonne » et de la « mauvaise » parentalité l'emporte en effet très souvent sur la critique des inégalités de conditions, et la morale familiale agit finalement comme un vecteur efficace de naturalisation de l'ordre social.

D'autres enquêtes longitudinales devraient permettre de saisir l'évolution à plus long terme des trajectoires des ménages relogés et les éventuels effets de lieu qui pourraient produire un changement dans leurs aspirations scolaires ou encore les conduire à nouer des relations avec des personnes issues de familles plus aisées qui participeraient à la formation d'un capital social local. De telles données restent encore trop rares à l'heure actuelle.

—

## Bibliographie

- APUR (Atelier parisien d'urbanisme). 2020. *Évolution des revenus dans la Métropole du Grand Paris*, note n° 183.
- APUR (Atelier parisien d'urbanisme). 2016. *Les chiffres du logement social à Paris, début 2016*, note n° 107.
- Bacqué, Marie-Hélène, Yankel Fijalkow, Lydie Launay et Stéphanie Vermeersch. 2011. « Social mix policies in Paris : discourses, policies and social effects », *International Journal of Urban Regional Research*, 35, 1 : 256-273.
- Bacqué, Marie-Hélène et Sylvie Fol. 2006. « Effets de quartier : enjeux scientifiques et politiques de l'importation d'une controverse », dans Jean-Yves Authier, Marie-Hélène Bacqué et France Guérin-Pace (dir.). *Le Quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*. Paris, La Découverte : 181-193.
- Bonvalet, Catherine. 2003. « La famille-entourage locale », *Population*, 56, 1 : 9-43.
- Castel, Robert. 2009. *La montée des incertitudes*. Paris, Seuil.
- Chamboredon, Jean-Claude et Madeleine Lemaire. 1970. « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, 1 : 3-33.
- Cour des comptes. 2017. *Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés*, rapport.
- Desage, Fabien, Christelle Morel-Journel et Valérie Sala Pala. 2014. *Le peuplement comme politique(s)*. Rennes, Presses Universitaires de Rennes.
- Dietrich-Ragon, Pascale. 2013. « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel, l'exemple des occupants de logements dégradés parisiens », *Revue française de sociologie*, 2, 54 : 369-400.
- Elguezabal, Eleonora. 2015. *Frontières urbaines : les mondes sociaux des copropriétés fermées*. Rennes, Presses universitaires de Rennes.
- Epstein, Renaud. 2013. *La rénovation urbaine. Démolition-reconstruction de l'État*, Paris, Presses de Sciences Po.

- Geay, Kevin. 2015. «Aux marges des beaux quartiers : Membres du Racing et prostituées au Bois de Boulogne», *Genèses*, 99 : 8-27.
- Gilbert, Pierre. 2011. «Ghetto», «relégation», «effets de quartier». *Critique d'une représentation des cités*. <<https://metropolitiques.eu/Ghetto-relegation-effets-de-quartier-Critique-d-une-representation-des-cites.html>>. Page consultée le 1<sup>er</sup> mars 2021.
- Launay, Lydie. 2014. «Les classes populaires "racisées" face à la domination dans les beaux quartiers de Paris», *Espaces et Sociétés*, 156-157 : 37-52.
- Launay, Lydie. 2011. *Les politiques de mixité par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels. Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres*. Thèse de doctorat en sociologie, Université Paris-Ouest.
- Lefaucheur, Nadine. 1991. «La famille monoparentale et l'État : petite généalogie du traitement social des "risques familiaux" », dans François De Singly et Franz Schultheis (dir.). *Affaires de famille, affaires d'État*. Nancy, Éditions de l'Est : 117-130.
- Lenoir, Rémi. 2003. *Généalogie de la morale familiale*. Paris, Seuil.
- Létroublon, Catherine et Catherine Daniel. 2018. «Le travail en horaires atypiques : quels salariés pour quelle organisation du temps de travail?», *DARES Analyses*, 30 : 1-12.
- Loones, Anne. 2010. «Le parc social, refuge des familles monoparentales», *Crédoc, Consommation et modes de vie*, n° 233.
- Masclat, Olivier, Thomas Amossé, Lise Bernard, Marie Cartier, Marie-Hélène Lechien, Olivier Schwartz et Yasmine Siblot. 2020. *Être comme tout le monde. Employées et ouvriers dans la France contemporaine*. Paris, Raisons d'agir.
- Merle, Pierre. 2011. «La carte scolaire et son assouplissement. Politique de mixité sociale ou de ghettoïsation des établissements?», *Sociologie*, 2 : 37-50.
- Oberti, Marco. 2007. *L'école dans la ville, ségrégation-mixité-carte scolaire*. Paris, Presses de Sciences Po.
- Pailhé, Ariane et Anne Solaz. 2009. *Entre famille et travail : des arrangements de couple aux pratiques des employeurs*. Paris, La Découverte.
- Pattillo, Mary. 1999. *Black Picket Fences: Privilege and Peril Among the Black Middle Class*. Chicago, University of Chicago Press.
- Pinçon Michel et Monique Pinçon-Charlot. 1989. *Dans les beaux quartiers*. Paris, Seuil.
- Poupeau, Franck et Jean-Christophe François. 2008. *Le sens du placement. Ségrégation résidentielle et ségrégation scolaire*. Paris, Raisons d'agir.
- Préteceille, Edmond. 2009. «La ségrégation ethno-raciale a-t-elle augmenté dans la métropole parisienne?», *Revue française de sociologie*, 50, 3 : 489-519.
- Pfirsich, Thomas. 2011. «La localisation résidentielle des classes supérieures dans une ville d'Europe du Sud : Le cas de Naples», *L'Espace géographique*, 40, 4 : 305-318.
- Rivière, Clément. 2017. «La fabrique des dispositions urbaines. Propriétés sociales des parents et socialisation urbaine des enfants», *Actes de la recherche en sciences sociales*, 216-217, 1-2 : 64-79.
- Sampson, Robert. 2019. «Neighbourhood effects and beyond: Explaining the paradoxes of inequality in the changing American metropolis», *Urban Studies*, 56, 1 : 3-32.

Schwartz, Olivier. 1990. *Le monde privé des ouvriers. Hommes et femmes du Nord*. Paris, Presses universitaires de France.

Taboada-Leonetti, Isabelle. 1987. *Les immigrés des beaux quartiers. La communauté espagnole dans le XVI<sup>e</sup>*. Paris, Ciemi-L'Harmattan.

Tissot, Sylvie. 2007. *L'État et les quartiers. Genèse d'une catégorie de l'action publique*. Paris, Seuil.

Wacquant, Loïc. 2006. *Parias urbains. Ghetto – banlieues – État*. Paris, La Découverte.

## Annexe

### **La politique de rééquilibrage territorial à Paris : principes et instruments**

Les opérations de construction de logements sociaux dans les arrondissements déficitaires de Paris représentent un volume total de logements limité. En effet, à l'exception du XVI<sup>e</sup> arrondissement qui, en raison de sa grande superficie, offre encore des opportunités de développement, les réserves foncières dans les beaux quartiers parisiens sont particulièrement rares et chères.

Deux autres instruments sont ainsi mobilisés par la municipalité pour distiller du logement social dans les espaces bourgeois : d'une part, la procédure d'acquisition-conventionnement et de réhabilitation d'immeubles déjà existants, appliquée dans le cadre du droit de préemption de la municipalité; d'autre part, la Vente en état futur d'achèvement (VEFA) qui permet aux promoteurs immobiliers privés d'inclure la production de logements sociaux dans le cadre des opérations neuves qu'ils réalisent, en échange de facilités à l'obtention du permis de construire.

Dans le cadre de la procédure d'acquisition-conventionnement, la Ville de Paris, en collaboration avec les organismes HLM (et spécifiquement le bailleur historique Paris Habitat), se porte acquéreur d'immeubles et conventionne les logements vacants (ou devenus vacants à la suite du départ des locataires en place) en logements sociaux, pour accueillir des demandeurs issus des commissions d'attribution. Les locataires résidant dans ces immeubles au moment de l'achat et dont les revenus leur permettent de prétendre à un logement social peuvent se voir proposer un bail HLM. Ceux dont les revenus dépassent les plafonds HLM conservent un bail privé jusqu'à leur départ et s'acquittent d'un montant de loyer identique à celui appliqué lors du rachat.

Parallèlement à la procédure d'acquisition-conventionnement, un travail minutieux sur les attributions des logements sociaux est effectué sur la base

du principe d'« adaptabilité sociale » des futurs locataires à leur nouvel environnement résidentiel (Launay, 2011). Les ménages résidant et/ou travaillant déjà dans ces quartiers sont supposés disposer d'une plus grande capacité à s'insérer localement.

Au total, la part de logements sociaux dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement est passée de 1% en 2001 à plus de 7% en 2018 selon l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR). Toutefois, « seules » 4 822 unités supplémentaires ont été bâties sur la période, dans un territoire qui compte 82 945 résidences principales et 165 446 habitants (Insee, RP 2016).

## Notes

<sup>1</sup> Selon cette théorie, l'exposition quotidienne des pauvres à des populations plus aisées constituerait un facteur d'ascension sociale individuelle grâce à l'accès aux infrastructures et aux opportunités économiques de ces quartiers, à l'accumulation de capital social, et à l'élévation des aspirations scolaires et professionnelles des enfants via l'adoption de modèles d'identification positive (Bacqué et Fol, 2006).

<sup>2</sup> L'article 55 de la loi SRU oblige ainsi les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) à atteindre le seuil de 20 % (aujourd'hui 25 %) de logements sociaux sur leur territoire, sous peine de sanctions financières. Le taux a été porté à 25 % par la Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite Loi Duflot I.

<sup>3</sup> Voir le rapport de la Cour des comptes. 2017. *Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés*.

<sup>4</sup> Les données agrégées issues du système national d'enregistrement de la demande de logement social, publiées en ligne, se concentrent sur les demandes au niveau communal : <https://www.data.logement.gouv.fr/statistiques/>.

<sup>5</sup> Les familles monoparentales avec des femmes à leur tête représentent 93 % des familles monoparentales relogées (100 sur 108 ménages).

<sup>6</sup> Si la plus faible activité féminine observée dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement s'explique en partie par un effet d'âge, d'autres facteurs sociologiques entrent en jeu, comme le montre la proportion de femmes sans activité professionnelle plus élevée dans cet arrondissement qu'à l'échelle de Paris (25 % contre 19 %).

<sup>7</sup> Les passages en italique sont soulignés par les auteurs.

<sup>8</sup> En France, selon l'enquête Conditions de travail-RPS (DARES, 2016), 34 % des ouvrières et 13,2 % des employées travaillent habituellement le matin entre 5 h et 7 h, contre seulement 0,9 % des femmes cadres. Les différents types d'horaires atypiques (le soir, la nuit, le samedi et le dimanche) ont par ailleurs tendance à se cumuler au sein d'univers professionnels.

# **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 fix* renforce  
la spirale de l'itinérance dans certaines  
régions administratives du Québec**

## **CATHERINE FLYNN**

Professeure – Département des sciences humaines et sociales,  
Université du Québec à Chicoutimi

## **SIMON TURCOTTE**

Candidat au doctorat en études urbaines – Institut national de recherche  
scientifique, Centre Urbanisation Culture Société

## **CHRISTOPHE LEVESQUE**

Étudiant à la maîtrise en études et interventions régionales – Université  
du Québec à Chicoutimi

## **PÉNÉLOPE COUTURIER**

Titulaire d'une maîtrise en travail social – Université d'Ottawa

## **JULIE GODIN**

Étudiante à la maîtrise en travail social – Université du Québec à Chicoutimi

## **MÉLISSA CRIBB**

Étudiante à la maîtrise en travail social – Université du Québec à Chicoutimi

**ELIE FORTIN-OTIS**

Titulaire d'un baccalauréat en travail social – Université du Québec à Chicoutimi

**GABRIELLE PETRUCCI**

Étudiante à la maîtrise en sexologie – Université du Québec à Montréal

**ISABELLE MARCHAND**

Professeure, Département de travail social – Université du Québec en Outaouais

**MARIE-MARTHE COUSINEAU**

Professeure – École de criminologie, Université de Montréal

—

**Introduction**

De plus en plus d'études féministes s'intéressent à la question de l'itinérance vécue par les femmes, reconnaissant que cette réalité n'est pas un phénomène rare et isolé (Bretherton, 2020). Elles ont montré que les femmes peuvent vivre des situations d'itinérance, en particulier dans des conditions où elles tentent d'échapper à un contexte de violence (Kahan *et al.*, 2020; Milaney *et al.*, 2020; Reid *et al.*, 2020; Sullivan, Bomsta et HacsKaylo, 2019; Meyer, 2016). Au Québec, le nombre de demandes provenant de femmes violentées (ex. en contexte conjugal, familial, d'exploitation sexuelle, etc.) qui cherchent un refuge augmente chaque année, alors que les ressources peinent à suffire à la demande (Fédération des maisons d'hébergement pour femmes, 2019). L'accès à un hébergement de deuxième étape ou à un logement social étant limité (Groton et Radey, 2019; Women's Shelter Canada, 2017), ces femmes sont susceptibles d'effectuer un passage vers l'itinérance ou de se retrouver de nouveau dans un contexte de violence (Cousineau *et al.*, 2021).

Les deux études sur lesquelles s'appuie cet article, réalisées entre 2017 et 2020, s'inscrivent dans un corpus de recherche de plus en plus vaste (Milaney *et al.*, 2019) qui tente de comprendre, à partir d'un regard féministe, les facteurs structurels qui contribuent à produire ce que Gelineau (2008) appelle

*la spirale de l'itinérance des femmes*<sup>1</sup>. Les résultats présentés sont issus des récits de 68 femmes violentées ayant vécu une ou plusieurs situations d'itinérance, et de rencontres de discussion réunissant plus de 200 intervenant-es œuvrant auprès d'elles. Ce texte propose une analyse réalisée à partir de repères conceptuels inspirés du champ des études féministes (intersectionnalité) et de la géographie critique ou radicale (*spatial fix*<sup>2</sup>). Il présente les obstacles rencontrés par les femmes à la sortie d'un contexte de violence et au moment d'accéder à un logement.

Alors que les études s'intéressent de plus en plus à l'itinérance à l'extérieur des grands centres (MacDonald et Gaulin, 2019; Zufferey et Parkes, 2019), nos résultats montrent les défis constatés dans certaines régions administratives quant à l'accès au logement pour les femmes violentées. Parmi les 10 régions à l'étude, la situation des femmes vivant sur la Côte-Nord, dans le Nord-du-Québec, au Saguenay-Lac-Saint-Jean, en Mauricie, en Montérégie, au Bas-Saint-Laurent et en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine apparaît particulièrement liée au développement économique régional. Le développement de ces « régions ressources » ou « manufacturières » (Gouvernement du Québec, 2020) est structuré par les politiques et stratégies mises en place par le ministère de l'Économie et de l'Innovation, de manière à valoriser l'exploitation des ressources naturelles et leur transformation<sup>3</sup>. S'ajoute à l'expérience vécue dans ces régions celle des femmes vivant dans certains secteurs de la Capitale-Nationale ou de la Montérégie. Si cette dernière région est considérée comme une « région urbaine », on estime quand même que 12,2 % de sa population réside dans des zones qualifiées comme étant rurales (Ministère de l'Économie et de l'Innovation, 2019). Dans un autre article (Flynn *et al.*, à paraître), nous avons positionné les défis que les femmes en provenance de milieux ruraux ont dû surmonter au moment de sortir d'un contexte de violence, au sein de la structure patriarcale qui régit encore ces milieux (Dekeseredy *et al.*, 2016; Savard et Marchand, 2016). Il nous apparaît maintenant de plus en plus évident que ces femmes sont fragilisées sur le plan socioéconomique, le développement économique régional s'avérant désavantageux pour elles.

Cet article présente les résultats ayant mené à ce constat, à partir d'une analyse féministe du *spatial fix*. Il propose d'abord une brève recension des écrits scientifiques et des travaux des différents organismes s'intéressant à la question des femmes et du logement. Les deux études sur lesquelles se fonde cet article visant le plus possible à tendre vers une méthodologie féministe et

intersectionnelle, cette mise en dialogue entre des publications scientifiques et des textes produits par des milieux de pratiques ou des groupes militants s'avérerait nécessaire afin de réaffirmer la visée résolument transformatrice et engagée (Bilge, 2015) des connaissances produites. Les principaux repères théoriques seront ensuite étayés, après quoi sera exposée la méthodologie expérimentée dans le cadre de ces deux projets. Les principaux résultats seront présentés et mis en dialogue au fur et à mesure avec la littérature existante et les repères théoriques. Enfin, une conclusion énonçant les limites de cette étude suivra.

## **Problématique**

### **Le logement comme lieu de (re)production du capitalisme**

Plusieurs auteurs se sont inspirés de la pensée marxiste afin de comprendre les liens entre l'aménagement du territoire et le capital. Parmi ceux-ci, Lefebvre (2000) soutient que l'espace serait entre autres modelé par les rapports sociaux, tels qu'ils sont incarnés par l'expérience quotidienne des personnes qui le composent (Lefebvre, 2000; Gaudreau, 2020). Par exemple, les liens marchands unissant le travail salarié et l'utilisation du logement définissent l'accessibilité à ce dernier (Gaudreau, 2020). Ainsi, dans un contexte industriel, l'espace sera aménagé de manière à ce qu'une masse importante d'employé·es puisse se déplacer facilement entre les principaux lieux de production (ex. : usines) et leur domicile (Gaudreau, 2020). Cependant, les conditions d'accès au logement et le marché de l'habitation se déploient généralement différemment d'une région à l'autre (Gaudreau, 2020), ces distinctions prenant notamment racine dans l'histoire et la culture propres à chaque territoire (Brenner et Schmid, 2015), elles-mêmes ayant été forgées par les différentes politiques de développement régional ou territorial s'y étant succédé (Bouchard, 2013).

### **Inégalités hommes-femmes dans les régions à l'étude et accessibilité au logement**

Alors qu'elles sont généralement plus scolarisées que les hommes (Conseil du statut de la femme [CSF], 2016a), les femmes québécoises gagnent 71,2 % de leur salaire. Cet écart se creuse dans certaines régions à l'étude, comme le Saguenay-Lac-Saint-Jean (56,2 %) ou la Côte-Nord (56,9 %) (CSF, 2016b; 2015). Aussi, les principaux créneaux économiques d'excellence de la Mauricie, du Bas-Saint-Laurent, du Nord-du-Québec, de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine



et de la Côte-Nord sont orientés autour d'activités liées à l'industrie du papier, des mines, de la métallurgie, de l'éolienne ou encore de la construction (Desjardins, 2019a; 2019b; 2019c; 2019d). Or, on sait que ces emplois sont occupés en grande majorité par des hommes (CSF, 2020). On sait également qu'au sein même des entreprises sujettes à la *Loi sur l'équité salariale*, la subjectivité associée à l'évaluation de la valeur du travail ne permet pas nécessairement d'aplanir les iniquités entre les hommes et les femmes (Boivin, 2020). On note aussi que les activités économiques de la Côte-Nord et du Nord-du-Québec nécessitent souvent du navettage<sup>4</sup>. Cette pratique limiterait le développement professionnel des femmes, puisqu'elles doivent souvent quitter un poste pour permettre à leur conjoint d'occuper un tel emploi, augmentant du même coup leur dépendance économique face à ce dernier (RFCN et CRDDN, 2019). Cette réalité, récemment documentée par les militantes féministes, s'inscrit en continuité avec les travaux réalisés par celles-ci dans les années 1970, lesquels revendiquaient la reconnaissance du travail domestique et reproductif des femmes dans l'essor de la société capitaliste (Robert, 2017). Ainsi, pour en revenir au logement, les prix étant entre autres établis en fonction des revenus moyens des résident-es (Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL], 2018), les femmes, compte tenu des inégalités salariales énoncées, sont plus susceptibles de consacrer une part importante de leurs revenus au logement et de subir les conséquences des aléas du marché locatif, alors qu'elles sont proportionnellement plus nombreuses que les hommes à être locataires (Front d'action populaire en réaménagement urbain [FRAPRU], 2019).

### **Le «chez-soi» en milieux périphériques ou éloignés et la violence conjugale**

Gaudreau (2020) présente le logement comme un lieu qui permet de se retirer de la vie publique, d'être soi-même et de contrôler son environnement. Toutefois, le domicile serait le lieu le plus dangereux pour les femmes (United Nations Office on Drugs and Crime [UNODC], 2018). Les femmes résidant en milieux périphériques seraient par ailleurs plus susceptibles de subir de la violence que celles vivant en milieux urbains (Sinha, 2013). Elles sont aussi surreprésentées dans les statistiques récentes sur le féminicide (Observatoire canadien sur le féminicide pour la justice et la responsabilisation [OCFJR], 2019). Les femmes de la Côte-Nord affichent le taux de victimisation en contexte conjugal le plus élevé de la province (CSF, 2016b). On sait également que la violence commise envers les jeunes femmes, principalement les

agressions à caractère sexuel, est plus élevée au Saguenay–Lac–Saint-Jean que dans les autres régions (CSF, 2015). Sachant que les 68 femmes interrogées dans le cadre de notre étude ont expérimenté des situations d'itinérance produites par les différentes violences qu'elles ont subies dans leur parcours de vie, mais également par différents facteurs structurels (Cousineau *et al.*, 2021), il nous apparaît important de réaliser une analyse féministe mobilisant le concept du *spatial fix* pour mieux comprendre les éléments de conjonctures décrits par les participantes.

### **La pertinence d'une analyse féministe et du concept du *spatial fix* pour comprendre les défis liés à l'accessibilité au logement**

L'intersectionnalité (Hancock, 2007; Collins, 2002) postule que les oppressions subies par les femmes sont nombreuses et ne peuvent pas être considérées séparément ou de façon additive (Bilge, 2010; 2009). Elle replace donc au cœur de l'analyse les diverses oppressions (classisme, racisme, capacitisme, âgisme, etc.) vécues par les femmes ayant différents positionnements sociaux (Tanguy et Relais-Femmes, 2018). La littérature intersectionnelle ne fait toutefois pas consensus quant à l'articulation des systèmes d'oppression et à leur poids relatif dans l'expérience des femmes (Bilge, 2014).

Desroches et Trudelle (2015) ont montré qu'à Montréal les femmes voient leur droit à la ville restreint, alors que les injustices sociospatiales produites par le capitalisme et le patriarcat se maintiennent. Les deux études de départ abordant l'itinérance des femmes et attirant l'attention sur les interactions entre ces deux systèmes en contexte régional, il est apparu nécessaire de remettre à l'avant-plan une analyse matérialiste (Juteau, 2016) de l'expérience de l'ensemble des femmes ayant participé à cette étude. Sans nier l'impact du racisme ou du colonialisme dans les parcours de vie des femmes, sachant que la division du travail domestique et reproductif est aussi raciale (Falquet 2015), les effets de ces systèmes n'ont été que partiellement détectés à l'intérieur de notre corpus de données, alors que les femmes autochtones, noires et racisées ne sont que faiblement représentées au sein de notre échantillon. Ainsi, aux fins de cette analyse, le concept du *spatial fix* défini par Harvey (2018) a été retenu afin de mieux comprendre comment le développement économique régional agit sur les conditions de vie des participantes, réduisant leurs possibilités d'échapper à un contexte de violence et de s'insérer sur le plan

socioéconomique. Ce concept trace le lien entre la structuration de l'économie sur le territoire et ses impacts sur la société, soulignant les inégalités générées (Harvey, 2004). Si des investissements inégaux, désavantageant les régions périphériques ou les « villes-ateliers », sont déplorés dans les écrits en géographie critique (Bouchard, 2013; Harvey, 2004; Gaudreau, 2020), les enjeux plus régionaux demeurent peu explorés dans les analyses féministes du système capitaliste.

Au Québec, la compétitivité liée au système économique mondialisé se traduit par une volonté de retenir les entreprises sur le territoire. On souhaite en effet maintenir localement les emplois, tout en réduisant les coûts de production. Ainsi, pour faire face à des problèmes de sous-consommation ou pour surmonter le déclin de certaines villes (Gaudreau, 2020), la circulation du capital doit être stabilisée par des décisions politiques et par des investissements privés (ex : dans les régions à l'étude, par l'entremise de plans d'action qui favorisent le développement de l'aluminium, ou du nord de la province) sur un territoire donné (Harvey, 2004). C'est ce qu'on appelle le *spatial fix* (Harvey, 2018).

Le *spatial fix* produit un ensemble d'institutions, d'organisations et d'infrastructures qui assurent la structuration du capital (Gaudreau, 2020). Ce capital, nourri par les rapports sociaux de pouvoir historiquement hérités (Brenner et Schmid, 2015) et appuyé par les initiatives gouvernementales, structure le territoire et « organise » les lieux de travail, de résidence, de loisir et de consommation (Gaudreau, 2020). Le logement est un élément central du *spatial fix* puisqu'il définit les habitudes et régule la vie quotidienne, incluant le rapport au travail. Aussi, dans cet article, notre regard féministe nous amène à voir le *spatial fix* comme un processus qui a (re)produit l'organisation patriarcale et la division sexuelle du travail dans les régions étudiées. L'accumulation du capital y apparaît facilitée par l'exclusion des femmes des principales activités économiques et leur maintien dans des rôles domestiques et reproductifs subalternes. Notre contribution permet par ailleurs de positionner le phénomène du *spatial fix* comme un élément clé pour comprendre, entre autres, ce qui maintient ou ramène les femmes dans des contextes de violence.

## **Méthodologie**

La première phase de ces deux études a été réalisée entre décembre 2017 et juin 2019. Elle a permis d'effectuer 68 entretiens qualitatifs inspirés de

l'approche des parcours de vie (Cavalli, 2007; Roy et De Koninck, 2013) avec des femmes âgées de 20 à 81 ans, dans 10 régions administratives de la province<sup>5</sup>. Toutes les participantes, sauf une, ont rapporté avoir vécu de la violence de la part de partenaires intimes, laquelle a été associée à des situations d'itinérance. Les participantes ont été recrutées dans les ressources d'aide et d'hébergement destinées aux femmes, spécialisées dans les domaines de l'itinérance, de la violence conjugale, des agressions à caractère sexuel, en intervention féministe et en santé mentale. Les femmes ont été rencontrées pour la plupart à un moment où elles étaient dans une ressource d'hébergement. Elles avaient récemment vécu de la violence, et peinaient à stabiliser leurs conditions de vie. Ainsi, peu d'entre elles ont pu témoigner de leur expérience au sein d'un hébergement de deuxième étape (n = 8) ou dans un logement social (n = 13). La moitié a été rencontrée dans des villes de petite taille, dans des villages ou dans des zones non urbaines, et plusieurs autres, rencontrées en milieu urbain, ont vécu des situations d'itinérance dans des villes périphériques. Le cas échéant, les participantes complétaient avec l'intervieweuse un calendrier historique des éléments marquants de leur trajectoire de vie en lien avec les violences et l'itinérance. Elles ont abordé différents thèmes, tels que les formes de violence subie, les différentes réactions de leur entourage face à ces violences, les situations d'itinérance qui y ont été associées, les stratégies de survie et de protection développées, les obstacles rencontrés dans le déploiement de ces stratégies, leurs démarches de demande d'aide, etc. Enfin, 53 participantes avaient des enfants, et ont parlé des différents défis associés à leur maternité en contexte de violence et d'itinérance<sup>6</sup>.

La deuxième phase de l'étude a permis d'entendre plus de 200 intervenant-es dans les domaines des violences faites aux femmes, de la condition féminine, de l'itinérance ou de la pauvreté, au cours de 17 groupes de discussion. Dans un premier temps, ces groupes de discussion ont permis aux intervenant-es de s'approprier les résultats de la première phase de l'étude collectés dans leur région, de les commenter et de les bonifier. Ils et elles ont également été invité-es à s'exprimer sur les services disponibles pour les femmes dans leur région ou offerts par leur regroupement d'organismes, de même que sur les enjeux sociaux, politiques et économiques qui structurent leurs réseaux de service et les conditions de vie des femmes rencontrées. Ainsi, les facteurs structurels associés au développement économique régional ont surtout été discutés avec ces groupes d'acteurs, lesquels sont principalement

issus d'organismes d'action communautaire autonome. Ces derniers ont la spécificité de déployer des pratiques sociales et citoyennes larges, qui prennent en considération les problèmes sociaux dans leurs dimensions les plus macrosociales, émergeant en réponse aux besoins exprimés dans la communauté tout en poursuivant une mission de transformation sociale (Réseau québécois de l'action communautaire autonome, 2021). Les résultats présentés dans les sections suivantes proviennent surtout de ces groupes de discussion, mais dans certains cas, la mise en dialogue des récits des femmes avec les propos des intervenant-es amène un éclairage pertinent. Les données ont fait l'objet d'une analyse de contenu thématique (L'Écuyer, 1990) à l'aide du logiciel NVivo12. Les principaux nœuds thématiques ayant été utilisés pour la rédaction de cet article sont les suivants : «enjeux territoriaux», «valeurs de la communauté», «marché de l'emploi», «marché du logement», «expérience en lien avec le logement» et «violences institutionnelles».

## Résultats

Les résultats montrent que les trajectoires d'itinérance des participantes sont souvent invisibles et se manifestent principalement par une succession de séjours en hébergement de courte durée, de périodes sans logis à la sortie des institutions, ou encore par de multiples tentatives pour quitter une relation intime violente. Les groupes de discussion ont attiré l'attention sur des éléments du *spatial fix* qui structurent l'emploi et le logement dans certaines régions, et qui soulèvent de nombreux obstacles pour les femmes qui tentent de stabiliser leurs conditions de vie à la sortie d'un contexte de violence. Ces résultats sont présentés dans cette section.

### **Des femmes sujettes à la division sexuelle du travail et maintenues dans des rôles subalternes**

Les 63 participantes ayant abordé le travail salarié avec les intervieweuses présentent des trajectoires d'emploi discontinues. La plupart ont effectué plusieurs allers-retours sur le marché de l'emploi, et ont occupé en alternance des postes dans différents secteurs, presque toujours associés au travail reproductif ou domestique. Le tableau 1 illustre les principaux secteurs d'emploi ayant été fréquentés par les participantes.

**Tableau 1****Secteurs d'emploi fréquentés par les participantes de l'étude**

Secteur d'emploi	Nombre de participantes
Hôtellerie et restauration	20
Commerce	17
Industrie du sexe	12
Aide domestique ou préposée	10
Employée de bureau	7
Services de garde	6
Intervention psychosociale	5
Usine ou secteur manufacturier	5
Domaine des arts, de la scène et de la création	3
Construction et foresterie	3

Il importe de préciser qu'une même participante a pu s'engager dans plusieurs secteurs d'emploi. Par exemple, on observe que de nombreuses participantes ont occupé des emplois tantôt dans le secteur de la restauration (serveuse, plongeuse, barmaid ou aide-cuisinière) ou de l'hôtellerie (femme de chambre ou aide-cuisinière), tantôt dans le secteur du commerce de détail. On note également que 12 participantes ont mentionné avoir occupé un emploi dans l'industrie du sexe (la majorité en tant que danseuses nues), et que dix autres ont occupé des emplois comme aides domestiques ou comme préposées. Seules quelques-unes d'entre elles ont travaillé pour un établissement, la plupart étant embauchées directement par une famille pour travailler sur une ferme ou prendre soin des enfants ou d'un parent malade. Les participantes ayant été employées de bureau ont travaillé principalement comme téléphonistes, réceptionnistes ou dans le domaine du télémarketing. Six participantes ont travaillé dans les services de garde en milieu familial ou en milieu scolaire (une seule a travaillé dans un centre de la petite enfance sur une base régulière). Cinq participantes ont travaillé dans des usines ou des manufactures, le plus souvent dans le secteur de la transformation de fruits de mer, et autant dans le champ de l'intervention sociale (dans le milieu communautaire). Enfin, trois femmes ont occupé des emplois de soutien dans le milieu artistique, et trois autres ont été employées dans les secteurs de la construction, de la foresterie ou du transport.

## **Les effets du *spatial fix* sur le logement : discipliner les femmes à rester auprès de leurs conjoints violents et limiter leur émancipation**

Les principaux créneaux économiques d'excellence des régions étudiées excluent les femmes, et tant les participantes que les intervenant·es ont abordé les effets de cette réalité sur le prix du logement dans les centres régionaux et, du même coup, sur les démarches d'émancipation de celles qui tentent de sortir d'un contexte de violence. Plusieurs ont avancé que le développement de ces secteurs traditionnellement masculins – qu'il s'agisse des activités liées aux secteurs de la construction ou de l'exploitation minière et des ressources naturelles – dans les régions du Nord-du-Québec, de la Gaspésie et de la Côte-Nord compromet l'accès des femmes au logement dans les principaux pôles de développement économique.

D'ailleurs, si on parle tout le temps que les logements ont monté [à Gaspé], c'est parce [qu'il y a] une compagnie d'éoliennes qui s'est installée. Ça fait qu'eux, ils ont embauché beaucoup à bon salaire, et ce qui fait que tout a suivi.

Groupe de discussion, Gaspésie

Cette intervenante décrit l'inflation provoquée par l'implantation de cette entreprise, elle-même soutenue, selon la perspective du *spatial fix* (Harvey, 2018), par des investissements dans les infrastructures rendant le secteur attrayant pour les entreprises et la main-d'œuvre, la ressource naturelle (le vent) étant disponible à proximité. Dans un contexte de concurrence interrégionale, l'entreprise s'assure une main-d'œuvre en offrant des conditions salariales avantageuses. Par conséquent, les travailleurs étant attirés vers Gaspé, l'accroissement de la demande en matière de logement fait augmenter le prix des loyers, ces derniers étant susceptibles d'être basés sur les salaires moyens en vigueur dans cette région (SCHL, 2018). D'ailleurs, sur la Côte-Nord, on dénonce le fait que l'afflux de travailleurs a transformé la donne sur le marché locatif, désavantageant les femmes, principalement celles avec des enfants :

Les gens de la construction sont tous venus. Alors qu'est-ce que les propriétaires faisaient ? Ils étaient capables de trouver un logement, un 5 et demie à trois travailleurs, et de payer trois fois le montant que payait une famille [...]. À un moment donné, dans les journaux, tu avais un ou deux loyers à louer, et c'était marqué « pour travailleurs seulement ».

Groupe de discussion, Côte-Nord

Ainsi, les logements comportant de nombreuses chambres, initialement destinés aux familles, sont moins disponibles pour ces dernières. L'exemple de ces deux régions illustre bien la manière dont l'utilisation du logement se transforme selon les aléas du marché et du développement économique (Gaudreau, 2020).

Aux Îles-de-la-Madeleine, c'est l'activité touristique qui semble avoir le plus grand impact sur le logement. Voulant attirer des capitaux dans la région, la communauté déploie différentes stratégies pour faciliter et rentabiliser le tourisme, tout en évitant de soutenir financièrement le développement hôtelier. Tant les femmes que les intervenant·es rencontré·es ont soulevé la difficulté de signer un bail pour une durée d'un an, le marché locatif étant principalement destiné aux touristes en été. Jenny raconte en effet :

Je ne peux pas m'en aller de là [...]. Les appartements, il n'y en a pas. Il y en a juste pour les touristes [...]. Il faut que tu sortes l'été ou bien ça coûte 900 \$ ou 800 \$. Je ne peux pas payer ça !

Pour les femmes violentées résidant dans ces régions, l'absence de logement social et l'inaccessibilité du marché locatif ont souvent justifié qu'elles restent dans un contexte de violence. Plus largement, dans une perspective féministe, ces processus d'exclusion peuvent être compris comme des manifestations de l'imbrication du patriarcat et du capitalisme pour limiter l'accès au logement, une condition essentielle à l'émancipation des femmes rencontrées et, du même coup, ramener ces dernières dans une trajectoire d'exploitation sexuelle ou dans une relation intime violente.

### **Le logement social : une réponse sociale insuffisante**

Face aux inégalités (re)produites par le *spatial fix*, le logement social constitue une solution qu'appuie l'État par l'intermédiaire de ses programmes sociaux, afin de protéger les locataires des fluctuations du marché de l'immobilier (Gaudreau, 2020). Tant les intervenant·es rencontré·es que les quelques femmes ayant bénéficié d'un logement social affirment que ce dernier représente un élément clé permettant aux survivantes de sortir de manière durable d'un contexte de violence. Louise, qui réside dans un HLM, témoigne ainsi :

Moi, j'ai eu la chance de ravoir mon logement [...], sinon j'aurais été dans la rue, pis de la plupart des femmes ici [aux Îles-de-la-Madeleine], j'ai senti de l'animosité. Parce qu'il y a bien des femmes qui endurent



l'inacceptable parce qu'elles ne sont pas capables de partir. Moi, ce qui m'a permis de partir, c'est que j'avais ce logement-là.

De manière générale, les intervenant·es rencontré·es signalent le manque de logements sociaux dans les différentes régions susmentionnées. Si 36 500 ménages québécois sont présentement sur la liste d'attente, les investissements dans ce domaine stagnent depuis longtemps (Société d'habitation du Québec [SHQ], 2020). Les décideurs soutiennent surtout ce type de projet lorsque la pauvreté apparaît comme une menace à la sécurité publique et à la cohésion sociale (Klinenberg, 2015). Les situations d'itinérance vécues par les femmes rencontrées dans le cadre de ces deux études étant peu visibles ou perturbatrices, la rentabilité de ce type d'investissement est difficile à voir pour les villes et les gouvernements (Harvey, 2004).

Dans un contexte de rareté, l'octroi des logements sociaux est sujet à un ordre de priorisation, facilitant leur accès à certaines, comme les femmes victimes de violence conjugale avec enfants, et complexifiant leur obtention pour d'autres. Dans la région de la Capitale-Nationale, on déplore « en moyenne 2 ou 3 ans d'attente à l'[Office municipal d'habitation] pour avoir un logement subventionné », alors que sur la Côte-Nord, on dit que « [pour] les femmes seules, c'est extrêmement difficile, il n'y en a pas ». Aussi, si les intervenant·es de la Montérégie mentionnent que le logement social dans certains secteurs est entièrement destiné aux aîné·es, dans la région de la Capitale-Nationale, ce sont les femmes de « plus de 55 ans, seules [...] [qui] sont souvent dans un vide de services ». Aussi, Anne, une femme en situation de handicap résidant en Gaspésie, explique « qu'[elle] ne peut pas se laver », et qu'elle doit se déplacer à ses frais pour ses soins d'hygiène, n'ayant pas accès à un HLM adapté à ses besoins.

### **Quel droit à la ville pour les femmes précarisées et violentées ?**

Dans la Montérégie et aux Îles-de-la-Madeleine, les intervenant·es rencontré·es affirment par ailleurs que les logements sociaux libérés obligent les femmes à quitter la ville ou le secteur où elles résident et à se diriger en périphérie des centres urbains, ce qui soulève de nombreux problèmes :

Quand il y a des places qui se libèrent, c'est souvent dans les extrémités [...] et c'est souvent compliqué pour ces gens-là, qui ont souvent plein d'autres problématiques et qui ont besoin d'être proches des services,

qui n'ont souvent pas beaucoup de sous et qui n'ont pas de voiture [...]. Peut-être que tu règles un problème de loyer, mais tu crées d'autres problèmes.

Groupe de discussion, Îles-de-la-Madeleine

De plus, l'inflation des prix des logements dans les pôles de développement économique régionaux contraint certaines femmes tentant d'échapper à un contexte de violence à se reloger sur le marché locatif dans des lieux plus excentrés. Pour ces femmes, la précarité économique peut s'exacerber, sachant que la voiture (qu'elles n'ont pas les moyens de s'offrir) devient une condition essentielle pour leur permettre d'occuper un emploi, le transport en commun n'étant pas une option disponible. Des groupes de discussion dans différentes régions ont abordé ce « cercle vicieux » observable dans les trajectoires de nombreuses participantes :

Ça, c'est un frein sur la Côte-Nord, l'accessibilité à l'emploi. [...] Tu as plus accès à un logement abordable en périphérie de Baie-Comeau et Sept-Îles, mais là, tu n'as plus d'auto, fait que là, tu es prise chez vous, tu es isolée et là tu fais « ah là, c'est compliqué ! ».

Groupe de discussion, Côte-Nord

Les investissements en matière de services, d'infrastructures, de loisirs et de transport étant principalement destinés à attirer la main-d'œuvre dans les pôles de développement économique (Christaller, 1933), les villes dévitalisées avoisinantes subissent une décroissance et voient les services disponibles pour leur population réduits (Bouchard, 2013). Ainsi, des déserts alimentaires peuvent se créer, et le marché de l'emploi devient moins accessible :

Plus tu es au centre-ville, plus c'est cher [...], plus tu t'éloignes, plus tu tombes dans des déserts au niveau des marchés, au niveau des épiceries, plus tu t'isoles aussi, parce que tu n'as pas de voiture [...], tu deviens comme dépendante de quelque chose ou de quelqu'un.

Groupe de discussion, Saguenay-Lac-Saint-Jean

Gaudreau (2020 : 40) rappelle que le lieu de résidence d'une personne est une « condition d'accès à la citoyenneté », puisque c'est l'adresse qui définit le droit de vote, l'accès à une école, à des services et à des loisirs. Pour certaines femmes, le maintien du lien avec le pôle est nécessaire pour occuper un emploi ou pour accéder à des services pour elles ou leurs enfants.

La situation de Claudine illustre les contextes de violence dans lesquels des femmes peuvent être coincées, alors qu'elles ont besoin du soutien de leur ex-conjoint pour poursuivre leurs activités, après la rupture :

J'ai perdu mon logement [...]. J'ai été obligée de déménager. Ben lui, ça faisait son affaire. Je me suis ramassée à [Municipalité]. Mais là, ça me prenait une heure pour m'en venir en auto. Comme je ne conduisais plus [...], [i]l fallait qu'il vienne me porter. [...] [Ç]a a duré à peu près 5-6 mois. Mais là, plus ça [allait], plus les disputes [étaient] de plus en plus fortes. Dans l'auto, il était rendu qu'il commençait à me péter des coches. [...] Là, ben il y a des personnes alentour qui entendaient. C'était rendu que ma gérante ne voulait plus me faire faire des heures supplémentaires.

Claudine, Côte-Nord

### **Se (re)loger dans les pôles de développement au détriment de sa sécurité**

Le manque de disponibilité des logements dans la majeure partie de la province (SHQ, 2020) et l'inflation des prix dans les pôles de développement économique créent des contextes où les femmes violentées ont peu de contrôle sur leurs conditions de logement et peuvent subir à nouveau de la violence. Par exemple, des intervenant·es de la Mauricie disent connaître «trois ou quatre propriétaires qui vont accepter de louer à des personnes qui sont affichées, étiquetées itinérantes» pour éviter de faire des réparations nécessaires ou de s'assurer de la salubrité des lieux, sachant que leurs locataires n'ont pas de ressources. Suivant la tendance générale, le marché locatif se porte mal dans cette région (SHQ, 2021), le développement de l'habitation étant généralement articulé autour de la propriété unifamiliale privée (Harvey, 2004). En plus d'un manque de disponibilité des logements dont témoigne un taux d'inoccupation de 1,3 %, on estime que 82 % des ménages locataires ont des besoins impérieux (c'est-à-dire qu'ils ont besoin de soutien pour rénover ou déménager) (SHQ, 2021). Le marché locatif étant saturé, et les femmes dans des situations de grande précarité, cela laisse la porte grande ouverte à l'exploitation de la part de propriétaires mal intentionnés. Quelques intervenant·es constatent d'ailleurs des situations d'exploitation, dans lesquelles par exemple «ils [les propriétaires] prennent le chèque [d'aide sociale] au complet» et demandent aux femmes d'effectuer différents «services», parfois sexuels, d'autres fois liés à l'entretien des logements, pour eux.

Des participantes (n = 11) témoignent pour leur part de violences qu'elles ont subies dans leur logement. Thérèse s'est « sentie harcelée » dans une maison de chambres, mentionnant « qu'il y avait toute sorte de monde qui passait par là » et qu'un homme « passait son temps à [lui] parler de sexe ». Quant à Lina, résidant pour la première fois seule dans un appartement, elle raconte : « Mon appartement s'est fait défoncer, c'était un sous-sol. Je me suis retrouvée agressée sexuellement. » Maude, qui a conservé son logement après sa rupture avec son conjoint violent, a vu son propriétaire téléphoner à ce dernier pour l'informer de ses problèmes liés au paiement du loyer, la plaçant dans une situation menaçante pour sa sécurité. Enfin, Agathe a témoigné du harcèlement sexuel subi de la part de son propriétaire.

Les investissements étant orientés de manière à assurer un rendement économique et à garantir un afflux de capitaux dans les pôles de développement (Harvey, 2004), les décideurs apparaissent peu intéressés par les aléas du marché locatif. Il est possible de supposer que ceux-ci n'élaborent pas de politiques contraignantes envers les propriétaires concernant la salubrité et l'intégrité de leur bâtiment, sachant qu'une telle réglementation réduirait les revenus que constituent les taxes foncières (Harvey, 2004; Klinenberg, 2015). Pour quelques participantes, les conditions d'insalubrité dans lesquelles elles ont été maintenues ont eu des conséquences sur leur santé.

Les intervenant·es déplorent que, devant l'impossibilité de se reloger à la sortie des maisons d'hébergement pour femmes violentées, les femmes se résignent à faire le « faux choix » de retourner dans un contexte de violence, où elles craignent pour leur sécurité, mais où elles ont la possibilité de voir leurs conditions de vie (relativement) assurées :

Les femmes, parfois, vont repartir avec le conjoint violent parce qu'il n'y en a pas, de logement social. Et c'est triste parce que les femmes font le choix de dire « je vais acheter la paix, je vais encaisser parce que je n'ai pas [d'autre choix]... ».

Groupe de discussion, Gaspésie

Le tiers des participantes a d'ailleurs vécu des situations d'itinérance liées à de multiples tentatives pour quitter définitivement un partenaire violent.

## **Résister à la division sexuelle du travail, s'exposer de nouveau à l'exclusion et à la violence**

Face aux inégalités soulevées par le *spatial fix*, l'inclusion des femmes au sein des activités économiques dominées par les hommes pourrait sembler une solution évidente pour favoriser leur émancipation tout en évitant un processus de transformation sociale en profondeur. Cependant, tant les intervenant-es que les femmes interrogé-es signalent les défis (déjà bien documentés) concernant le navettage. Par exemple, à Chibougamau, les intervenant-es avancent que les femmes, surtout les mères seules avec leurs enfants, ne peuvent pas accéder aux emplois (bien rémunérés) qui nécessitent du navettage :

Par exemple, quand on pense aux mines, c'est des 7-7 [7 jours de travail, 7 jours de congé], des 14-14 ou des 21-7; si la femme a de jeunes enfants, comment elle fait pour aller travailler? Même s'il y avait des emplois pour elles qui pourraient être adaptés, comment elles font pour aller travailler?

Groupe de discussion, Nord-du-Québec

Pour celles qui souhaiteraient travailler dans les métiers traditionnellement masculins (ici, dans les mines) afin de se sortir d'une situation de pauvreté, cette organisation du travail apparaît complètement incompatible avec leur travail reproductif dans la sphère familiale. Aussi, le sexisme des employeurs a été dénoncé dans deux régions, où l'on hésiterait à embaucher des femmes dans des fonctions généralement occupées par des hommes, et ce, même lorsqu'elles sont formées, diplômées et qualifiées :

Je pense à une femme, entre autres, qui a suivi le cours de conducteur de machinerie lourde, puis elle a été plus d'un an à se chercher un travail. Les employeurs ne l'engageaient pas parce qu'elle était une femme. C'est de même qu'elle le traduisait.

Groupe de discussion, Nord-du-Québec

Ainsi, «s'adapter» au marché de l'emploi tel qu'il est, tenter de s'insérer dans les secteurs d'activité économique les plus lucratifs s'avère une stratégie complexe dans un contexte où les employeurs et les pratiques en matière d'embauche maintiennent, de manière délibérée ou non, cette division sexuelle du travail.

## Discussion et limites de l'étude

Une des principales limites de cette étude concerne la faible taille de son échantillon, lequel ne permet pas de dresser un portrait détaillé dans chacune des régions de la province. Cependant, la mise en commun des récits des femmes rencontrées avec les contenus des groupes de discussion permet d'atteindre une certaine saturation quant aux résultats touchant les régions périphériques. Aussi, il importe de rappeler la faible représentativité de certains groupes sociaux au sein de l'échantillon; les savoirs présentés dans cet article peuvent avoir contribué à invisibiliser le vécu spécifique de ces femmes, et à produire des connaissances qui ne concernent que la « majorité ». Cette limite est possiblement attribuable à la stratégie de recrutement. Sachant que l'exclusion et la précarisation des femmes du *spatial fix* dans les régions à l'étude sont au cœur de l'analyse, il est possible de poser l'hypothèse que les femmes autochtones, noires et racisées, à la croisée de rapports sociaux de pouvoir qui leur confèrent un positionnement encore moins privilégié que la plupart des participantes de l'étude, sont susceptibles d'être invisibles dans les lieux où le recrutement a été réalisé. Les études subséquentes devraient s'attarder au vécu spécifique de ces groupes sous-représentés dans les études portant sur l'itinérance des femmes, et diversifier leurs stratégies de recrutement de manière à les rejoindre. La présence de groupes identitaires organisés diffusant discours racistes et propagande haineuse dans certaines régions (Potvin, 2017) rend ce travail d'autant plus nécessaire.

Il faut également souligner la blanchité du développement économique régional révélée dans cet article. Si certaines initiatives récentes, notamment sur la Côte-Nord, apparaissent prometteuses pour le développement économique des communautés autochtones, il faudra aussi voir comment celles-ci permettront aux femmes d'en bénéficier. Cette étude montre d'une manière implicite l'exclusion des femmes en situation de handicap des principaux pôles de développement régionaux, le tiers de l'échantillon étant composé de femmes ayant vécu, à un moment ou à un autre, une situation de handicap temporaire ou vivant avec une condition permanente (la violence vécue dans le parcours de vie n'étant pas étrangère à leur condition, souvent). Enfin, les femmes ayant été rencontrées principalement dans des ressources, à des moments où elles tentaient d'échapper à une situation de violence et devaient trouver un logement de manière urgente, l'expérience du logement social et son impact dans les parcours de vie des femmes violentées n'ont que très peu été documentés.

Néanmoins, cet article, s'inscrivant dans la lignée des travaux de Desroches et Trudelle (2015) sur les femmes et le droit à la ville, montre toute la pertinence d'une analyse féministe du *spatial fix*. Il illustre également que la lutte contre la violence faite aux femmes ne peut s'opérer indépendamment d'une lutte contre le système capitaliste, la division sexuelle du travail et le développement économique régional apparaissant assez structurants dans les parcours de vie des femmes rencontrées. Il importe dès lors d'échafauder des pistes de solution qui vont au-delà des récits individuels de celles qui ont « réussi » à s'insérer dans les milieux de travail les mieux rémunérés (traditionnellement masculins) ou de celles qui reposent sur la bonne volonté des employeurs. Il semble également primordial de (re)penser le développement des pôles régionaux hors des grands projets industriels annoncés dans certaines régions (Récif 02, 2020; Desjardins, 2019a), de manière à soutenir une diversité d'initiatives qui permettra l'émancipation des femmes laissées de côté par le *spatial fix*. Enfin, notre analyse montre à quel point le marché locatif n'est pas une solution envisageable pour les femmes qui tentent d'échapper à un contexte de violence. Dans la même logique, il importe d'appréhender l'itinérance au-delà de sa dimension visible (telle que vécue par les hommes) et d'investir pour offrir aux femmes du logement social permanent, de sorte qu'elles puissent avoir accès aux services pour elles et leurs enfants, et stabiliser leurs conditions de vie.

## Conclusion

Les résultats montrent les conséquences du *spatial fix* dans les régions périphériques sur l'accès des femmes violentées au logement. Ainsi, les femmes qui sont en rupture avec le modèle familial traditionnel, en tentant d'échapper à la violence, font face non seulement à des pressions de la part de leur famille et de leur communauté pour revenir dans leur milieu familial (Flynn *et al.*, à paraître), mais s'avèrent également maintenues dans des conditions de vie précaires au sein d'une économie régionale qui les désavantage. L'analyse nous amène à voir le *spatial fix* comme un processus qui (re)produit et renforce l'organisation patriarcale et la division sexuelle du travail dans les communautés régionales, tout en stimulant l'accumulation du capital par les hommes, les femmes leur étant subordonnées et se trouvant exclues des principales activités économiques. Faute d'un lieu stable et sécuritaire pour aller « se déposer », se remettre des traumas et stabiliser leurs conditions de vie, les femmes violentées — ainsi que leurs enfants (lorsqu'elles n'ont pas

perdu leur garde) — sont contraintes à la mobilité, devant faire de nombreux va-et-vient entre les ressources et des contextes de violence. Cette spirale de l'itinérance (Gélineau, 2008), à laquelle le *spatial fix* contribue, trouve son origine au carrefour des systèmes capitaliste et patriarcal.

Martine Delvaux consacre un chapitre de son essai *Le boys club* (2019) aux villes pensées et produites par et pour les hommes. Notre analyse nous amène à poser l'hypothèse que le *spatial fix*, en excluant les femmes des différents pôles de développement économique, contribue à discipliner ces dernières et à les « ramener » dans la sphère domestique, de manière à assurer leur travail reproductif et domestique au sein de la famille, et à soutenir la réussite professionnelle des hommes. Dans le cas des femmes rencontrées au cours de cette étude, cela a pu se traduire par une « tolérance » de la violence perpétrée envers elles, ce qui réduit les visées politiques d'émancipation des femmes et, en l'occurrence, leur droit à la ville. Aussi, si Delvaux conclut son chapitre en évoquant la « chambre à soi » de Virginia Woolf, les femmes de notre étude, pour leur part, précarisées et violentées, n'aspirent pas à un lieu pour réfléchir et créer; elles ont simplement besoin d'un « chez-soi » où elles pourront enfin se sentir en sécurité.

—

## Bibliographie

- Adams, Emily N., Hannah M. Clark, Maria M. Galano, Sara F. Stein, Andrew Grogan-Kaylor et Sandra Graham-Bermann. 2018. « Predictors of Housing Instability in Women Who Have Experienced Intimate Partner Violence », *Journal of Interpersonal Violence*, 36, 7-8 : 3459-3481.
- Bilge, Sirma. 2015. « Le blanchiment de l'intersectionnalité », *Recherches féministes*, 28, 2 : 9-32.
- Bilge, Sirma. 2014. « La pertinence de Hall pour l'étude de l'intersectionnalité », *Nouvelles pratiques sociales*, 26, 2 : 62-81.
- Bilge, Sirma. 2010. « De l'analogie à l'articulation : théoriser la différenciation sociale et l'inégalité complexe », *L'Homme & la Société*, 2 : 43-64.
- Bilge, Sirma. 2009. « Théorisations féministes de l'intersectionnalité », *Diogenes*, 225, 1 : 70-88.
- Boivin, Louise. 2020. « L'équité salariale pour les femmes au Québec : un enjeu toujours d'actualité », *Politique et Sociétés*, 39, 3 : 189-212.
- Bouchard, Romeo. 2013. *Ya-t-il un avenir pour les régions? Un projet d'occupation du territoire*. 2<sup>e</sup> édition. Montréal, Écosociété.
- Brenner, Neil et Christian Schmid. 2015. « Towards a New Epistemology of the Urban? », *City*, 19, 2-3 : 151-182.



Bretherton, Joanne. 2020. «Women's Experiences of Homelessness: A Longitudinal Study», *Social Policy and Society*, 19, 2 : 255–270.

Cavalli, Stefano. 2007. «Modèle de parcours de vie et individualisation», *Gérontologie et société*, 30, 123 : 55–69.

Collins, Patricia Hill. 2002. *Black feminist thought: Knowledge, consciousness, and the politics of empowerment*. Londres, Routledge.

Conseil du statut de la femme (CSF). 2015. *Portrait statistique égalité femmes-hommes. Saguenay-Lac-Saint-Jean*. <[https://www.csf.gouv.qc.ca/wp-content/uploads/portrait\\_statistique\\_egalite\\_femmes\\_hommes\\_saguenay\\_lac\\_saint\\_jean\\_2015.pdf](https://www.csf.gouv.qc.ca/wp-content/uploads/portrait_statistique_egalite_femmes_hommes_saguenay_lac_saint_jean_2015.pdf)>. Page consultée le 24 février 2021.

Conseil du statut de la femme (CSF). 2016a. *Portrait statistique égalité femmes-hommes. Ensemble du Québec*. <[https://csf.gouv.qc.ca/wp-content/uploads/portrait\\_national\\_egalite\\_2016.pdf](https://csf.gouv.qc.ca/wp-content/uploads/portrait_national_egalite_2016.pdf)>. Page consultée le 24 février 2021.

Conseil du statut de la femme (CSF). 2016b. *Portrait statistique égalité femmes-hommes. Côte-Nord*. <[https://csf.gouv.qc.ca/wp-content/uploads/portrait\\_cote\\_nord.pdf](https://csf.gouv.qc.ca/wp-content/uploads/portrait_cote_nord.pdf)>. Page consultée le 24 février 2021.

Conseil du statut de la femme (CSF). 2020. *Portrait des Québécoises. Édition 2020, femmes et économie*. <<https://csf.gouv.qc.ca/wp-content/uploads/portrait-quebecoises-2020-economie.pdf>>. Page consultée le 7 juillet 2021.

Christaller, Walter. 1933. *Die zentralen Orte in Süddeutschland : eine ökonomisch-geographische Untersuchung über die Gesetzmässigkeit der Verbreitung und Entwicklung der Siedlungen mit städtischen Funktionen*. Jena, Central places in Southern Germany/Englewood Cliffs (N.J.), Prentice Hall.

Cousineau, Marie-Marthe, Catherine Flynn, Isabelle Marchand, Philippe-Benoît Côté, Mylène Fernet, Roxane Caron, Dominique Damant et Simon Lapierre. 2021. *Violence faite aux femmes de la part de partenaires intimes et itinérance : mieux comprendre pour intervenir de façon concertée*. Rapport de recherche, programme action concertée. Fonds de recherche du Québec – Société et culture.

DeKeseredy, Walter S., Amanda Hall-Sanchez, Molly Dragiewicz et Callie M. Rennison. 2016. «Intimate Violence against Women in rural Communities», dans Joseph F. Donnermeyer (dir.). *The Routledge International Handbook of Rural Criminology*. Londres, Routledge : 171–180.

Delvaux, Martine. 2019. *Le boys club*. Montréal, Remue-ménage.

Desjardins. 2019a. *Études régionales. Région administrative de la Mauricie*. <<https://www.desjardins.com/ressources/pdf/19Mauricie-f.pdf?resVer=1571323665000>>. Page consultée le 24 février 2021.

Desjardins. 2019b. *Études régionales. Région administrative du Bas-Saint-Laurent*. <<https://www.desjardins.com/ressources/pdf/19BSL-f.pdf?resVer=1560523423000>>. Page consultée le 24 février 2021.

Desjardins. 2019c. *Études régionales. Région administrative de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine*. <<https://www.desjardins.com/ressources/pdf/19GIM-f.pdf?resVer=1575660167000>>. Page consultée le 24 février 2021.

Desjardins. 2019d. *Études régionales. Régions administratives de la Côte-Nord et du Nord-du-Québec*. <<https://www.desjardins.com/ressources/pdf/19CotenordNordduquebec-f.pdf?resVer=1568990460000>>. Page consultée le 24 février 2021.

Desroches, Marie-Ève et Catherine Trudelle. 2015. «Transformation des quartiers centraux, mobilisation et évolution du droit à la ville pour les femmes : le cas du quartier Sainte-Marie à Montréal», *Recherches sociographiques*, 56, 2-3 : 481-503.

Fédération des maisons d'hébergement pour femmes. 2019. *Plus de 10 000 demandes d'hébergement refusées chaque année : cri d'alarme des maisons pour ne plus dire «NON»!* <<http://fede.qc.ca/actualites/plus-10-000-demandes-dhebergement-refusees-chaque-annee-cri-dalarme-maisons-pour-ne-plus>>. Page consultée le 24 février 2021.

Flynn, Catherine, Pénélope Couturier, Simon Turcotte, Kim Dubé, Christophe Levesque, Philippe-Benoit Côté et Simon Lapierre. [À paraître]. «How Social Responses to Child Sexual Abuse and Intimate Partner Violence Affect Homelessness among Women in Two Rural Regions with Resource-Based Economies in Eastern Quebec», *Violence Against Women*.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2019. *Dossier noir : femmes, logement et pauvreté*. <<https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2019/03/DNFemmes2019.pdf>>. Page consultée le 7 juillet 2021.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2020. *Mieux faire face aux crises et mettre le logement social au cœur du plan de relance!* <[https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2021/02/MemoirePreBudgetQc2021\\_FRAPRU.pdf?fbclid=IwAR34Ije-nek8SLLHNmn54L\\_-FcaFHgWPP3etgAueAGYGZxXVQUMiZaDNv8](https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2021/02/MemoirePreBudgetQc2021_FRAPRU.pdf?fbclid=IwAR34Ije-nek8SLLHNmn54L_-FcaFHgWPP3etgAueAGYGZxXVQUMiZaDNv8)>. Page consultée le 7 juillet 2021.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2021. *Mieux faire face aux crises et mettre le logement social au cœur du plan de relance!* <[https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2021/02/MemoirePreBudgetQc2021\\_FRAPRU.pdf](https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2021/02/MemoirePreBudgetQc2021_FRAPRU.pdf)>. Page consultée le 7 juillet 2021.

Gaudreau, Louis. 2013. «L'action locale à l'ère de la "glocalisation". Les limites du développement territorial intégré», *Nouvelles pratiques sociales*, 26, 1 : 165-181.

Gaudreau, Louis. 2020. *Le promoteur, la banque et le rentier : fondements et évolution du logement capitaliste*. Montréal, Lux.

Gélineau, Lucie. 2008. *La spirale de l'itinérance au féminin. Pour une meilleure compréhension des conditions de vie des femmes en situation d'itinérance de la région de Québec*. Rapport de recherche, Québec, Regroupement pour l'aide aux itinérants et itinérantes de Québec.

Gouvernement du Québec. 2020. *Portrait économique des régions du Québec*. <[https://www.economie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/documents\\_soutien/regions/portraits\\_regionaux/20200322-PERQ-2020.pdf](https://www.economie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/documents_soutien/regions/portraits_regionaux/20200322-PERQ-2020.pdf)>. Page consultée le 7 juillet 2021.

Groton, Danielle B. et Melissa Radey. 2019. «Social Networks of Unaccompanied Women Experiencing Homelessness», *Journal of Community Psychology*, 47, 1 : 34-48.

Hancock, Ange Marie. 2019. «Empirical intersectionality: A tale of two approaches», dans *The Palgrave Handbook of Intersectionality in Public Policy*. Palgrave Macmillan, Cham: 95-132.

Harvey, David. 2018. *The Limits to Capital*. Londres, Verso.

Harvey, David. 2004. «L'urbanisation du capital», *Actuel Marx*, 35, 1 : 41-70.

Institut de recherches et d'études féministes et Relais-femmes. 2007. *L'analyse différenciée selon les sexes (ADS) : où en sommes-nous dix ans après?* <<http://www.relais-femmes.qc.ca/files/RapportADS.pdf>>. Page consultée le 24 février 2021.

Juteau, Danielle. 2016. «Un paradigme féministe matérialiste de l'intersectionnalité», *Cahiers du Genre*, HS 4, 3 : 129-149.

Kahan, Deborah, Denise Lamanna, Thanara Rajakulendran, Amanda Noble et Vicky Stergiopoulos. 2020. «Implementing a Trauma-Informed Intervention for Homeless Female Survivors of Gender-Based Violence: Lessons Learned in a Large Canadian Urban Centre», *Health & Social Care in the Community*, 28, 3 : 823-832.

Klinenberg, Eric. 2015. *Heat Wave: A Social Autopsy of Disaster in Chicago*. Chicago, University of Chicago Press.

L'Écuyer, René. 1990. *Méthodologie de l'analyse développementale de contenu. Méthode GPS et concept de soi*. Sillery, Presses de l'Université du Québec.

Lefebvre, Henri. 2000. *La production de l'espace*. 4<sup>e</sup> édition. Paris, Economica.

MacDonald, Sue-Ann et Dominique Gaulin. 2019. «The Invisibility of Rural Homelessness in a Canadian Context», *Journal of Social Distress and the Homeless*, 29, 2 : 169-183.

Meyer, Silke. 2016. «Still Blaming the Victim of Intimate Partner Violence? Women's Narratives of Victim Desistance and Redemption When Seeking Support», *Theoretical Criminology*, 20, 1 : 75-90.

Milaney, Katrina, Stacy Lee Lockerbie, Xiao Yang Fang et Kaylee Ramage. 2019. «The Role of Structural Violence in Family Homelessness», *Canadian Journal of Public Health: A Publication of The Canadian Public Health Association*, 110, 5 : 554-562.

Milaney, Katrina, Nicole Williams, Stacy Lee Lockerbie, Daniel J. Dutton et Elaine Hyshka. 2020. «Recognizing and Responding to Women Experiencing Homelessness with Gendered and Trauma-Informed Care», *BMC Public Health*, 20, 1 : 1-6.

Ministère de l'Économie et de l'Innovation. 2019. *Capitale-Nationale. Portrait régional*. <[https://www.economie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/documents\\_soutien/regions/portraits\\_regionaux/Capitale\\_Nationale.pdf](https://www.economie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/documents_soutien/regions/portraits_regionaux/Capitale_Nationale.pdf)>. Page consultée le 7 juillet 2021.

Observatoire canadien du féminicide pour la justice et la responsabilisation. 2019. *#Cestunféminicide. Comprendre les meurtres des femmes et des filles basés sur le genre au Canada en 2019*. <<https://femicideinCanada.ca/cestunf%C3%A9minicide2019.pdf>>. Page consultée le 24 février 2021.

Potvin, Maryse. 2017. «Discours racistes et propagande haineuse. Trois groupes populistes identitaires au Québec», *Diversité urbaine*, 17 : 49-72.

Récif 02. 2020. *Mémoire présenté au Bureau des audiences publiques sur l'environnement dans le cadre du projet de construction d'un complexe de liquéfaction de gaz naturel à Saguenay*. <[https://assets.website-files.com/5e32dfa20ee6b670c9ee7933/5f96e11cec14e5f0c8c16c87\\_Recif02\\_Memoire\\_BAPE\\_22oct20.pdf](https://assets.website-files.com/5e32dfa20ee6b670c9ee7933/5f96e11cec14e5f0c8c16c87_Recif02_Memoire_BAPE_22oct20.pdf)>. Page consultée le 24 février 2021.

Regroupement des femmes de la Côte-Nord et Chaire de recherche sur le développement durable du Nord (RFCN et CRDDN). 2019. *Cohabiter avec le navetage aéroporté. Expériences de femmes et de communautés de la Côte-Nord*. <[https://www.chairedevveloppementnord.ulaval.ca/sites/chairedevveloppementnord.ulaval.ca/files/cohabiter\\_avec\\_le\\_navetage\\_aeroporte\\_7473\\_14\\_2.pdf](https://www.chairedevveloppementnord.ulaval.ca/sites/chairedevveloppementnord.ulaval.ca/files/cohabiter_avec_le_navetage_aeroporte_7473_14_2.pdf)>. Page consultée le 24 février 2021.

Reid, Nadine, Amie Kron, Thanara Rajakulendran, Deborah Kahan, Amanda Noble et Vicky Stergiopoulos. 2020. «Promoting Wellness and Recovery of Young Women Experiencing Gender-Based Violence and Homelessness: The Role of Trauma-Informed Health Promotion Interventions», *Violence Against Women*, 27, 9 : 1297-1316.

Réseau québécois de l'action communautaire autonome (ACA). 2021. *Qu'est-ce que l'ACA?* <<https://rq-aca.org/aca/#aca-a-propos>>. Page consultée le 22 novembre 2021.

Réseau québécois des OSBL d'habitation. 2020. *Avis du Réseau québécois des OSBL d'habitation sur le projet de loi 67*. <[https://rqoh.com/wp-content/uploads/2020/11/avis\\_rqoh\\_pl67\\_vf.pdf](https://rqoh.com/wp-content/uploads/2020/11/avis_rqoh_pl67_vf.pdf)>. Page consultée le 24 février 2021.

Robert, Camille. 2017. *Toutes les femmes sont d'abord ménagères. Histoire d'un combat féministe pour la reconnaissance du travail ménager, Québec, 1968-1985*. Montréal, Somme toute.

Roy, Bernard et Maria De Koninck. 2013. « La recherche qualitative sur les inégalités sociales de santé : le parcours de vie », *Revue canadienne de santé publique*, 104, 2 : 154-158.

Savard, Véronique et Isabelle Marchand. 2016. « Sortir de la violence conjugale dans l'avancée en âge : les réalités des femmes vivant en milieu rural francophone minoritaire », *Reflets*, 22, 2 : 95-122.

Sinha, Maire. 2013. « Family Violence in Canada: A Statistical Profile, 2011 ». *Juristat : Canadian Centre for Justice Statistics*. <<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/85-002-x/2013001/article/11805-eng.pdf>>. Page consultée le 24 février 2021.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2018. *Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada*. <[https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/3-5-6\\_schl\\_escaladeprixmetropoles\\_2018.pdf?fbclid=IwAR334tAJT2htg7nGz0C\\_Se4U3XYTWKkgz9fBJH71vau7RKU8oHURk3MUTHQ](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/3-5-6_schl_escaladeprixmetropoles_2018.pdf?fbclid=IwAR334tAJT2htg7nGz0C_Se4U3XYTWKkgz9fBJH71vau7RKU8oHURk3MUTHQ)>. Page consultée le 24 février 2021.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2021. *Rapport sur le marché locatif : Canada et régions métropolitaines*. <<https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/rental-market-reports/2020/rental-market-report-69721-2020-fr.pdf?rev=cedc5149-6fea-4f8a-9fdb-5a1a4d959a32>>. Page consultée le 7 juillet 2021.

Société d'habitation du Québec (SHQ). 2020. *L'habitation en bref, 2020*. <[www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/habitation-en-bref-2020.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/habitation-en-bref-2020.pdf)>. Page consultée le 24 février 2021.

Société d'habitation du Québec (SHQ). 2021. *Portrait régional de l'habitation : 04 – Région administrative de la Mauricie*. <[www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/portrait-region-04-Mauricie.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/portrait-region-04-Mauricie.pdf)>. Page consultée le 7 juillet 2021.

Sullivan, Cris M., Heather D. Bomsta et Margaret A. HacsKaylo. 2019. « Flexible Funding as a Promising Strategy to Prevent Homelessness for Survivors of Intimate Partner Violence », *Journal of Interpersonal Violence*, 34, 14 : 3017-3033.

Tanguy et Relais-femmes. 2018. *ADS+. Analyse différenciée selon les sexes dans une perspective intersectionnelle*. <<http://trajetvi.ca/files/publications/fiche-synthe-se-ads-finale.pdf>>. Page consultée le 24 février 2021.

United Nations Office on Drugs and Crime. 2018. *Global Study on Homicide. Gender-Related Killing of Women and Girls*. <[https://www.unodc.org/documents/data-and-analysis/GSH2018/GSH18\\_Gender-related\\_killing\\_of\\_women\\_and\\_girls.pdf](https://www.unodc.org/documents/data-and-analysis/GSH2018/GSH18_Gender-related_killing_of_women_and_girls.pdf)>. Page consultée le 24 février 2021.

Wendt, Sarah et Jennie Hornosty. 2010. « Understanding Contexts of Family Violence in Rural, Farming Communities: Implications for Rural Women's Health », *Rural Society*, 20, 1 : 51-63.

Women's Shelter Canada. 2017. *Housing, Homelessness, and Violence Against Women: A Discussion Paper*. <<http://endvaw.wpengine.com/wp-content/uploads/2017/09/Housing-Homelessness-and-VAW-Discussion-Paper-Aug-2017.pdf>>. Page consultée le 24 février 2021.

Zufferey, Carole et Amy Parkes. 2019. «Family Homelessness in Regional and Urban Contexts: Service Provider Perspectives», *Journal of Rural Studies*, 70 : 1-8.

## Notes

- <sup>1</sup> Gélineau (2008) soutient que l'itinérance des femmes se déploie en une spirale où les parcours sont parsemés de moments d'errance, d'instabilité ou de stabilité, dans des logements plus ou moins salubres ou sécuritaires.
- <sup>2</sup> Les auteurs francophones comme Gaudreau (2020) soulevant les différents problèmes de traduction de ce concept, nous l'utiliserons ici dans sa forme anglaise, tel qu'il a été défini par Harvey (2018) dans les différentes éditions de l'ouvrage *The Limits to Capital*.
- <sup>3</sup> Nommons par exemple la Stratégie québécoise de développement de l'aluminium 2015-2025, le Plan d'action en occupation et en vitalité des territoires 2018-2020, ou Habiter le Nord québécois — Plan d'action nordique 2020-2023.
- <sup>4</sup> Le navettage réfère à une pratique du marché de l'emploi où les travailleurs doivent s'absenter plusieurs jours consécutifs de leur domicile pour travailler, et ne rentrent chez eux que lors de leur période de repos (Regroupement des femmes de la Côte-Nord et Chaire de recherche sur le développement durable du Nord [RFCN et CRDDN], 2019).
- <sup>5</sup> Les régions de Montréal, de la Mauricie, de la Montérégie, du Saguenay-Lac-Saint-Jean, du Nord-du-Québec, de la Côte-Nord, de Lanaudière, du Bas-Saint-Laurent, de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine et de la Capitale-Nationale.
- <sup>6</sup> La maternité des participantes de même que les enjeux associés à la garde de leurs enfants font l'objet d'une analyse secondaire menée dans le cadre d'un mémoire de maîtrise en travail social réalisé par Mélissa Cribb, coautrice de cet article.

# Quand les groupes communautaires prennent le relais : réponses du tiers-secteur au mal-logement et à la gentrification dans deux quartiers tremplins d’immigration de Montréal

**CHLOÉ REISER**

Chercheuse postdoctorale – Community Housing Canada,  
Housing Mobilization Engagement Research Lab (HOME-RL),  
Department of Social Science, University of New Brunswick

—

## Introduction

Alors que Montréal et plusieurs grandes villes canadiennes subissent de plein fouet une crise majeure du logement (Hurteau, 2019; Gaudreau *et al.*, 2020), la question de l’accès au logement adéquat et abordable devient un enjeu clé des politiques publiques au Canada (Carter et Polevychok, 2004). Or, si la *Stratégie nationale sur le logement* du gouvernement fédéral présentée en 2017<sup>1</sup> ou le programme de logement abordable proposé par l’administration Plante à Montréal en 2018<sup>2</sup> laissent entrevoir un certain réinvestissement politique dans la question du logement, l’intervention des pouvoirs publics pour lutter contre les inégalités d’accès au logement reste particulièrement timide après plus de trente ans de gouvernance néolibérale.

Défini comme un ensemble d’organisations qui ne relèvent ni du secteur privé lucratif ni du secteur public (Eme et Laville, 1999), le tiers-secteur a pris une place considérable dans la gestion des enjeux de logement à l’échelle locale, en particulier depuis le tournant néolibéral des années 1980-1990 au Canada et au Québec (Reiser, 2020). Pourtant, alors que Montréal possède une riche histoire militante sur le front de la lutte pour des logements sociaux depuis

les années 1960-1970 (Saillant, 2018), les dynamiques organisationnelles de l'action communautaire en lien avec les enjeux de logement sont encore assez peu étudiées au Québec (Breault, 2014; Simard, 2017). Les principaux travaux se concentrent sur l'analyse des phénomènes contre lesquels les acteurs se mobilisent (gentrification, rénovation urbaine, politique de mixité) (Rose, 2004; Germain et Rose, 2010; Bélanger, 2014), plutôt que sur les actions déployées par les groupes communautaires.

Partant de ce constat, cet article envisage d'examiner les initiatives développées par le tiers-secteur pour répondre aux problèmes de logement vécus à l'échelle locale. Il s'agit de comprendre comment les organismes communautaires se mobilisent et déploient un éventail d'actions pour compenser le retrait des pouvoirs publics en matière de logement dans deux quartiers montréalais (Di Feliciano, 2017). L'objectif principal consiste à documenter ces différentes pratiques allant de la prise en charge du problème de l'insalubrité jusqu'à la réalisation de projets de logements communautaires, en passant par des actions collectives menées contre la gentrification. À travers l'étude de ces démarches communautaires, l'objectif est de faire le lien entre les politiques de logement aux différents échelons administratifs et les enjeux vécus par les locataires à une échelle plus individuelle. L'intérêt est également d'interroger la participation citoyenne des résidents au sein de ces mouvements sociaux (Collins, 2018).

Les actions menées par le tiers-secteur sont analysées dans deux quartiers d'immigration péri-centraux de Montréal, Saint-Michel et Parc-Extension, des espaces où l'action collective est moins fréquemment étudiée que dans les quartiers centraux de la métropole (Breault, 2014; Goyer, 2018). Caractérisés par une forte diversité ethnique et une population de travailleurs à faible revenu parmi la plus importante de l'île (Leloup *et al.*, 2016), ces espaces périphériques peuvent être décrits comme des « quartiers tremplins » (Saunders, 2012). En effet, ces territoires aux loyers abordables et au réseau communautaire développé sont censés favoriser la mobilité sociale et spatiale des immigrants et des nouveaux arrivants (Bouillon *et al.*, 2017). Longtemps stigmatisés et laissés à la marge des politiques urbaines, Parc-Extension et Saint-Michel connaissent depuis la fin des années 1990 une transition socio-économique rapide due au processus de métropolisation qui fait augmenter leur valeur immobilière et fragilise les locataires les plus vulnérables des deux quartiers, parmi lesquels les immigrants et les personnes racisées (Jolivet et Carré, 2017; Guay *et al.*, 2019). Le fonctionnement du tiers-secteur est assez

différent dans les deux quartiers. À Parc-Extension, il existe une multitude de petits organismes communautaires assez polarisés, tandis qu'à Saint-Michel, le tissu communautaire est structuré autour d'une table de quartier multisectorielle Vivre Saint-Michel en santé (VSMS).

Afin d'étudier les réponses communautaires au mal-logement et à la gentrification au sein de ces espaces tremplins, cet article s'appuie sur des données empiriques, variées, recueillies dans le cadre d'une recherche doctorale sur les trajectoires résidentielles de familles immigrantes de Saint-Michel et Parc-Extension, examinées à l'aune des politiques publiques de logement et des transformations des marchés locaux de l'habitat. Il mobilise un travail d'observation participante mené de 2017 à 2020 au sein de deux organismes de défense des droits des locataires dans chacun des deux quartiers : le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE), un comité logement militant constitué en 1986 par un groupe de résidents du quartier, et le Bureau Info Logement de Saint-Michel (BIL), un organisme créé en 2007 par la table de quartier, dont les membres sont des organismes communautaires, des institutions publiques et, à un degré moindre, des résidents et des entreprises privées. Contrairement au CAPE, le BIL ne part pas d'une initiative citoyenne des résidents du quartier, ce qui se ressent dans le peu de place qu'occupent les dominés au sein de l'action engagée. En effet, alors qu'au CAPE, la majorité des militants sont des personnes immigrantes et racisées qui résident dans le quartier, au BIL, bien que quelques résidents michelois participent de manière individuelle à la démarche, ce sont majoritairement des intervenants communautaires qui mènent les luttes de manière descendante (dite *top-down*). Cet article repose également sur l'analyse d'une trentaine d'entretiens semi-directifs conduits auprès de professionnels du secteur du logement dans les deux quartiers, venant du milieu communautaire ou institutionnel (bailleurs sociaux, employés d'organismes communautaires, élus et urbanistes).

Ainsi, après avoir présenté les principaux enjeux en matière de logement vécus par les locataires dans les quartiers Parc-Extension et Saint-Michel, on montrera que la réponse des pouvoirs publics s'avère assez mince au vu des nombreux leviers législatifs à leur disposition. On exposera ensuite les initiatives mises en place par les organismes communautaires pour lutter contre le mal-logement et contre la gentrification à une échelle locale.



## 1. Tournant néolibéral, tiers-secteur et logement au Canada

On n'est pas des acteurs avec un grand pouvoir politique, mais par la concertation et la mobilisation, on peut agir assez rapidement et efficacement à une échelle locale. C'est un secteur très décentralisé, le communautaire, tu as beaucoup de liberté et d'autonomie dans tes actions. (Entretien avec le coordinateur du BIL, avril 2017)

Cet extrait d'entretien mené avec le coordinateur du BIL à Saint-Michel résume parfaitement la position du secteur communautaire dans la résolution des problèmes de logement à l'échelle locale. Pour l'expliquer, il faut le replacer dans un cadre plus large de transformations néolibérales de l'État social au Canada et au Québec (Jetté, 2008). En effet, à partir de la fin des années 1980, l'État transfère de nombreuses responsabilités sociales vers le communautaire (Brock et Banting, 2003; Milligan et Conradson, 2006; Trudeau et Veronis, 2009). Wolch (2006) utilise le concept de «*Shadow State*» pour désigner cette forte augmentation du rôle du secteur sans but lucratif dans la fourniture des services sociaux à la place de l'État-providence au sein des pays capitalistes occidentaux.

Le domaine du logement n'échappe pas à cette règle. En effet, le désengagement des acteurs publics concernant les politiques du logement (Carter et Polevychok, 2004) a suscité la mobilisation du secteur associatif (Leloup, 2010). Ainsi, après plus de trente ans de production du logement social par l'État-providence, les décennies 1980-1990 marquent la néolibéralisation du secteur qui se manifeste par le désinvestissement du gouvernement fédéral des programmes de construction de HLM, et par la décentralisation de ses compétences de gestion et de financement vers les provinces (Leone et Carroll, 2010; Bendaoud, 2013). Ce processus de dévolution a des impacts organisationnels importants, avec l'intervention d'une multitude d'acteurs publics et privés au sein du secteur et l'émergence de nouveaux modèles de logements sociaux (Reiser, 2020). Le tiers-secteur, représenté par des acteurs aussi variés que les organismes de défense des droits des locataires, les groupes de ressources techniques (GRT)<sup>3</sup>, ainsi que les coopératives et les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL), participe aujourd'hui pleinement au développement du logement social et communautaire au Québec, notamment à travers le programme AccèsLogis Québec (Ducharme *et al.*, 2003). Parallèlement à cette intervention toujours plus grande du

tiers-secteur dans la production du logement social, la lutte pour l'accès à un logement décent et abordable est également assurée majoritairement par les organismes communautaires. Ainsi, si la salubrité des logements est reconnue par tous comme une question de santé publique (Bashir, 2002), cet enjeu fait l'objet de peu de politiques publiques (Goyer, 2017; Cadieux et Gallié, 2018) et son traitement est souvent laissé aux organismes de défense des droits des locataires (Reiser, 2019).

En outre, ce transfert des responsabilités en matière de logement ne s'accompagne pas toujours du transfert des financements vers le secteur communautaire. En effet, avec ce tournant néolibéral, les chercheurs observent une transformation des modes et des types de financement du tiers-secteur ayant une influence sur les pratiques des organismes, dorénavant axées sur la reddition de comptes et les actions en partenariat (Briand *et al.*, 2011).

Ce sont d'ailleurs ces mêmes organismes communautaires qui alertent les pouvoirs publics sur les difficultés vécues par les locataires les plus précaires dans les quartiers.

## **2. Mal-logement et gentrification dans les quartiers tremplins, l'exemple de Parc-Extension et de Saint-Michel**

« On a tous les mêmes problèmes finalement ! » lance une résidente lors de la réunion *Ensemble pour de meilleurs logements*, organisée par le BIL. Au printemps 2018 se tiennent, à quelques semaines d'écart, deux assemblées de locataires à Parc-Extension et Saint-Michel. L'objectif principal de ces rencontres est de générer une réflexion collective sur les grands enjeux en matière de logement dans ces deux quartiers d'immigration de la métropole. Les principaux problèmes abordés sont très semblables d'un quartier à l'autre et correspondent aux caractéristiques générales des marchés locaux de l'habitat dans les espaces péri-centraux de Montréal, autrement dit la lutte contre l'insalubrité, le manque de logements sociaux, ainsi que les mauvais traitements des propriétaires vis-à-vis des locataires vulnérables. À Parc-Extension où le processus de transition socioéconomique est plus rapide qu'à Saint-Michel, les résidents mentionnent également la gentrification comme un des enjeux majeurs dans le quartier.

Ainsi, dans ces espaces tremplins de la métropole, les immigrants et les nouveaux arrivants sont aux prises avec des problèmes de logement similaires. Les organismes communautaires évoquent en premier lieu le manque de logements adaptés à la taille des ménages, ainsi que l'insalubrité du parc locatif. En effet, si les prix des loyers sont inférieurs au reste de l'île de Montréal, cela est dû en partie à la qualité moindre du parc locatif dans les deux quartiers, en témoignent les chiffres du dernier recensement sur les logements nécessitant des réparations majeures (tableau 1). À Saint-Michel, c'est environ un ménage sur sept qui vit dans un logement de taille insuffisante, tandis qu'à Parc-Extension, c'est une famille sur cinq. Cet état du parc locatif privé n'est pas compensé par la présence de logements hors-marché. En effet, le parc locatif de Saint-Michel et Parc-Extension compte très peu de logements sociaux, et ce, malgré une forte demande, ce qui n'est pas sans rappeler la situation d'autres quartiers d'immigration au Canada (Walks et August, 2008).

**Tableau 1****Caractéristiques du parc locatif dans les deux quartiers tremplins en 2016 (Reiser, 2021)**

Caractéristiques générales du parc	Parc-Extension	Saint-Michel	Ville de Montréal
Loyer moyen 2CC (\$)	714	711	835
Part des familles vivant dans un logement de taille insuffisante (%)	19,8	14,3	4,8
Part de logements nécessitant des réparations majeures (%)	10	10	8,5
Part de logements publics et communautaires au sein du parc (%)	7	6	8,5

Sources : Données du recensement, Statistiques Canada, 2016; Rapport sur le marché locatif, SCHL, 2016.

Par ailleurs, les effets du réinvestissement de ces deux espaces péri-centraux de la métropole commencent à se mesurer sur l'ensemble du parc locatif. En effet, les organismes de défense des droits des locataires constatent, depuis 2015, un resserrement du parc locatif social et privé, causé en partie par la

conversion d'appartements locatifs en copropriétés divisées ou indivises, et une hausse générale des loyers dans les deux quartiers. Selon les chiffres de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), entre 2015 et 2019, le loyer moyen a augmenté de plus de 18 % et le taux d'inoccupation est passé de 5,6 % à 1 % dans l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (VSMPE). De plus, les groupes observent également de nouvelles stratégies d'investissement des propriétaires au sein du segment insalubre du marché. En effet, alors que les familles immigrantes étaient surtout confrontées jusqu'ici à des marchands de sommeil cherchant à tirer des profits principalement de l'exploitation rentière de leurs immeubles insalubres, une nouvelle génération de propriétaires cherche aujourd'hui à tirer des revenus de la spéculation ou de la valorisation de l'immobilier dégradé (Reiser, 2019) :

Dans notre travail habituel, on faisait affaire avec un type de propriétaires qui laissaient aller leurs immeubles sans entretien en se contentant de collecter les loyers [...]. Puis là, les nouveaux acheteurs qui sont attirés par Parc-Extension ont une autre attitude... C'est une attitude à vouloir rénover et une attitude plutôt agressive envers la population établie de Parc-Extension pour rentabiliser rapidement l'immeuble qu'ils viennent d'acquérir, pis profiter des changements qui s'opèrent dans le quartier. (Entretien avec le responsable de la défense des droits des locataires, CAPE, novembre 2019)

L'augmentation des pratiques discriminatoires des propriétaires, ainsi que l'apparition du phénomène des « rénovictions<sup>4</sup> » sont également représentatives de ces nouvelles stratégies au sein des quartiers tremplins et affectent particulièrement les locataires les plus vulnérables. Les organismes communautaires parlent alors de précarisation résidentielle généralisée des ménages immigrants dans les deux quartiers, la précarité résidentielle étant « le fait de souffrir d'une position résidentielle fragilisée » (Dietrich-Ragon, 2015).

Si ces transformations du marché locatif semblent être le résultat de dynamiques de spéculation de la part des investisseurs et des promoteurs privés, elles s'inscrivent dans un cadre réglementaire et un contexte politique spécifiques qui permettent, voire favorisent ces processus.

### **3. L'intervention limitée des pouvoirs publics, entre inertie et discours de déresponsabilisation**

En effet, les groupes de défense des droits des locataires déplorent le manque d'intervention de la municipalité et de l'arrondissement, alors même que ces acteurs disposent de plusieurs moyens d'action pour lutter contre la précarisation résidentielle des immigrants et freiner la gentrification dans les quartiers tremplins.

#### **3.1 Des actions peu coercitives envers les propriétaires délinquants**

Dans un premier temps, en matière de régulation de la salubrité des logements, la Ville de Montréal et l'arrondissement VSMPE sont accusés par les deux organismes de ne pas assez sévir contre les propriétaires délinquants, malgré une législation municipale assez forte concernant l'habitat indigne (Cadieux et Gallié, 2018). En effet, d'après le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*<sup>5</sup> (Ville de Montréal, 2015), les agents municipaux peuvent pénétrer dans un immeuble ou un logement, imposer des amendes et ordonner l'exécution des travaux requis. En outre, depuis 2018, la Ville de Montréal peut réaliser les travaux en lieu et place d'un propriétaire, et ce, aux frais de la personne contrevenante. Elle peut aussi ordonner l'évacuation des locataires si les logements sont jugés impropres à l'habitation. Enfin, la Ville peut émettre des avis de détérioration au registre foncier, ce qui empêche quiconque de relouer les logements tant que les correctifs n'ont pas été effectués. Or, si les deux groupes de défense des droits des locataires ont été témoins d'une augmentation du nombre d'inspections depuis les dernières élections municipales en 2017, ils dénoncent le manque d'application systématique des mesures coercitives par les acteurs publics (Breault et al., 2018). Ainsi, depuis 2012, seuls deux bâtiments ont été visés par un avis de détérioration dans tout l'arrondissement<sup>6</sup>. De plus, peu de travaux ont été effectués en lieu et place des propriétaires dans les deux quartiers. Les organismes regrettent également que la Ville émette surtout des avis de non-conformité, plutôt que des constats d'infraction. Pour justifier ce manque d'intervention coercitive, les urbanistes de l'arrondissement déclarent ne pas vouloir viser arbitrairement des petits propriétaires occupants qui n'auraient pas les moyens de faire les travaux exigés :

Notre approche, elle ne peut pas être seulement coercitive, elle doit être collaborative. Pour beaucoup de groupes communautaires — et c'est normal, c'est leur mandat —, ça devrait être punitif. Mais dans Parc-Extension, dans Villeray, partout dans l'arrondissement, on a beaucoup de petits propriétaires, certains sont clairement en déficit pour se conformer à la réglementation. Comme on a des locataires vulnérables, on a aussi des propriétaires vulnérables. Et si on est trop coercitif, on érode le parc locatif finalement. (Entretien avec le responsable du soutien aux élus en urbanisme, arrondissement VSMPE, octobre 2018)

Concernant le problème des évictions dans les deux quartiers, les groupes communautaires réclament un investissement accru dans les protections juridiques appliquées contre les expulsions, notamment un meilleur suivi des propriétaires qui déclarent faire des reprises de logement pour leur famille ou pour effectuer des travaux majeurs. Par ailleurs, en mai 2020, un nouveau règlement visant à restreindre les permis de rénovation pour élargir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement a été adopté par le conseil d'arrondissement de VSMPE. Il s'agit du sixième arrondissement montréalais à adopter ce genre de décret après des arrondissements plus centraux. L'adoption de ce règlement VSMPE semblait indiquer une volonté plus grande de contrôle du parc locatif de la part des acteurs publics. En effet, le règlement devait encadrer fortement les démarches de fusion et de subdivision, et interdire la conversion des maisons de chambres en un autre usage résidentiel. Cependant, en consultation publique à l'été 2020, le projet de règlement a fait l'objet d'une forte opposition. Sous la pression des propriétaires, l'arrondissement a reculé sur plusieurs aspects du règlement en décembre 2020, autorisant notamment les fusions pour les bâtiments de six logements et moins, et suscitant la critique des organismes du quartier.

### **3.2 Un développement du parc social au ralenti dans les deux quartiers**

Les groupes communautaires regrettent aussi que le développement du parc social se passe au ralenti dans les quartiers Saint-Michel et Parc-Extension. En effet, alors que ce dernier constituerait un moyen de freiner l'érosion du parc locatif et la hausse des loyers, la production de nouveaux logements sociaux dans les deux quartiers reste très limitée. À Parc-Extension, un seul projet de logement communautaire, la coopérative d'habitation Outremont-Champagneur, a vu le jour en plus de dix ans. À Saint-Michel, les logements

sociaux constituent moins de 8 % des nouvelles constructions réalisées entre 2011 et 2016 (Entretien avec le chargé de la participation citoyenne à la table de quartier VSMS, novembre 2019). La plupart des acteurs publics justifient ce piètre développement de logements sociaux par la pénurie de terrains constructibles et d'immeubles vacants disponibles dans les deux quartiers. Cependant, d'autres facteurs sont avancés par les groupes communautaires en lien avec les dynamiques de réinvestissement qui font augmenter les prix du foncier dans les deux quartiers :

La tâche n'est pas facile à Saint-Michel [...] aussi à cause de la concurrence forte des promoteurs privés qui souhaitent bâtir des condos. Pis les terrains qui restent, c'est principalement des terrains contaminés ou proches des routes et des industries. Et ils sont aussi trop petits pour être potentiellement intéressants avec les budgets du programme AccèsLogis. (Entretien avec un ancien chargé de la concertation habitation, table de quartier VSMS, mars 2017)

D'après les groupes communautaires, les responsabilités concernant la faiblesse de la production doivent se partager entre les différents niveaux de gouvernement. En premier lieu, le gouvernement fédéral qui, depuis la libéralisation des finances publiques et la fin des subventions faites au logement social dans la première moitié des années 1990, a considérablement ralenti la production de logements sociaux (Reiser, 2020). Malgré la promesse du gouvernement Trudeau de réinvestir massivement dans la construction de logements sociaux à travers sa *Stratégie nationale sur le logement*, les fonds figés depuis cette période ne font toujours pas l'objet d'une entente claire avec le gouvernement du Québec<sup>7</sup>. D'après le chargé de la participation citoyenne à la table de quartier VSMS, ce blocage des subventions pour allouer les fonds fédéraux au provincial contribue à laisser la place au développement de condominiums à Saint-Michel (Entretien, novembre 2019). Par ailleurs, les faiblesses du programme provincial AccèsLogis Québec sont aussi pointées du doigt par les différents professionnels du secteur de l'habitation. D'après les GRT et les organismes communautaires, face à la hausse de la valeur foncière dans la métropole, la viabilité financière des projets est trop difficile à atteindre avec les subventions accordées par le provincial et les nombreuses exigences du programme. La création d'un programme adapté aux réalités du marché montréalais<sup>8</sup> n'a pas été suivie de financements assez conséquents pour réaliser les 12 000 logements prévus d'ici la fin 2021 (Goudreault, 2020). Enfin, la municipalité est aussi tenue responsable du faible développement

de logements sociaux dans les deux quartiers. Critiquée pour son ancienne stratégie d'inclusion (CRACH, 2015; Desage, 2017), la Ville de Montréal a présenté son nouveau *Règlement pour une métropole mixte* en juin 2019 en vue d'améliorer l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux dans la métropole. Pourtant, pour les organismes communautaires, le nouveau projet de règlement n'est pas en mesure de répondre aux besoins locaux en logement social dans les quartiers périphériques, malgré sa révision après consultation publique en décembre 2020. Tout d'abord, parce que le loyer des logements dits abordables est défini en fonction du marché moyen montréalais, qui dépasse largement les capacités financières de la majorité des habitants de Parc-Extension et Saint-Michel, mais aussi parce que le *Règlement pour une métropole mixte* reste très peu coercitif avec les promoteurs immobiliers. Dans cette recherche de responsabilités, le personnel de l'arrondissement affirme avoir une position de « simple exécutant » face à ceux qui détiennent l'enveloppe budgétaire (Entretien avec le responsable du soutien aux élus en urbanisme, arrondissement VSMPE, octobre 2018).

Si chaque niveau de gouvernement a une part de responsabilité dans les transformations en cours au sein des deux quartiers d'étude, la plupart cherchent à s'en affranchir à travers différents types de discours légitimant leur passivité face à la transition socioéconomique.

### 3.3 Des transformations socioéconomiques irréversibles ?

En effet, certains acteurs institutionnels présentent les changements en train de s'opérer comme une évolution « naturelle » des quartiers d'immigration. Plusieurs élus et urbanistes insistent sur le caractère irréversible de la transition, une idée que l'on retrouve notamment dans les propos du directeur de cabinet de l'arrondissement :

Il y a une dynamique qui est en train de changer et que, moi, j'ai de la difficulté à dissocier de tout l'historique montréalais des quartiers d'immigration le long de Saint-Laurent, l'axe historique. Je trouve que, dans le temps, il y a une logique – une logique historique – à ce que Parc-Ex ne soit plus un quartier d'accueil pour les immigrants. (Entretien avec le directeur de cabinet, arrondissement VSMPE, octobre 2018)

Pour ces derniers, les changements observés ne sont pas forcément synonymes de déplacements forcés pour les immigrants; ils représentent une simple évolution des mobilités résidentielles. Ces propos ne sont pas sans



rappeler certaines études minimisant les effets de la gentrification (Hamnett, 2003; Freeman, 2005). À une question posée sur les actions possibles de l'arrondissement pour favoriser le maintien des populations immigrantes, le directeur de cabinet légitime le laisser-faire de la puissance publique en reprenant à son compte le concept de droit à la ville (Lefebvre, 1968). D'après lui, les acteurs institutionnels ne peuvent pas privilégier une population au détriment d'une autre : « Qu'on ait de l'argent ou pas, tout le monde a le droit à la ville, tout le monde a le droit à un lieu d'habitation ! »

D'après la mairesse de l'arrondissement, la faible réaction des élus face à la gentrification doit se comprendre par le fonctionnement des finances publiques des municipalités québécoises, la Ville et ses arrondissements étant très dépendants des taxes foncières pour l'équilibre de leur budget : « Les taxes, c'est quasiment la seule rentrée d'argent de l'arrondissement, donc beaucoup de conseillers municipaux veulent que des populations plus aisées viennent s'installer dans leur quartier. » (Entretien avec la mairesse, arrondissement VSMPE, juillet 2018) Selon le budget de la Ville de Montréal en 2020, 64,2 % des revenus de la municipalité proviennent de la taxation et 6,9 % proviennent des quotes-parts des villes reconstituées, un montant lui aussi prélevé à partir des taxes foncières des villes défusionnées.

Afin de compenser l'inaction des pouvoirs publics et de maintenir la fonction d'accueil de ces deux quartiers tremplins, les organismes communautaires mettent en place différentes actions à l'échelle locale.

## **4. Les réponses communautaires à l'échelle locale, suivi individuel et action collective pour le droit au logement**

Dans cette dernière section, l'objectif est de présenter les différentes réponses du tiers-secteur aux problèmes de mal-logement et de gentrification qui touchent Saint-Michel et Parc-Extension. Il s'agit de mettre en évidence l'échelle d'action très locale de ces résistances, de souligner le pendant à la fois individuel et collectif des luttes, et, enfin, de comparer les dynamiques organisationnelles des deux groupes et les moyens mis en place pour répondre à des problèmes similaires dans les deux quartiers.

### **4.1 Prendre en charge l'intolérable**

La lutte contre l'insalubrité est un enjeu historique des organismes de défense des droits des locataires à Montréal (Goyer, 2017). Longtemps associée aux

quartiers centraux, elle fait aujourd'hui partie intégrante de l'identité des collectifs étudiés qui proposent deux formes d'intervention : du soutien juridique aux locataires et des démarches concertées.

Tout d'abord, le CAPE et le BIL offrent un service d'accompagnement individuel des locataires en proie à des problèmes d'insalubrité. Les deux organismes aident les locataires à rédiger des mises en demeure contre leur propriétaire, à porter plainte auprès de l'arrondissement, à faire une demande ou à répondre à une convocation au Tribunal administratif du logement (TAL) :

On aide les gens à monter des dossiers à la Régie du logement<sup>9</sup>. On peut demander la résiliation du bail, des diminutions de loyer rétroactives et des dommages matériels pour tous les frais que ça coûte de déménager en urgence, plus les dommages moraux pour les troubles et les inconvénients que ça provoque. Dans certains cas, on demande aussi des dommages punitifs, pour punir le propriétaire de son comportement. (Entretien avec le responsable de la défense des droits des locataires, CAPE, mars 2017)

Le CAPE soutient également les locataires prêts à mener des actions collectives contre des propriétaires fautifs. Par exemple, l'organisme a eu l'idée de mobiliser collectivement près d'une trentaine de résidents, majoritairement des locataires immigrants racisés, contre leur propriétaire, une compagnie à numéro possédant plusieurs immeubles insalubres dans le quartier. Cette démarche collective qui s'inspire des actions de groupes de locataires militants new-yorkais luttant par immeuble d'habitation contre un même propriétaire (Newman et Wyly, 2006) a permis une médiatisation plus forte de l'affaire et a poussé l'arrondissement VSMPE et la Ville à intervenir sur le dossier.

En plus de l'accompagnement individuel proposé aux locataires du quartier, le BIL met en place des actions de sensibilisation concertées contre l'insalubrité. Le projet *Empowerment, logements, espaces publics et salubrité* est représentatif de ces démarches partenariales à Saint-Michel. Réunissant des résidents, plusieurs organismes communautaires du quartier, une institution sanitaire et sociale, et la gestionnaire de l'OSBL Les Habitations Terrasse Saint-Michel (HTSM), il a pour objectif d'améliorer l'environnement immédiat de cet ensemble de logements. À travers l'organisation d'activités collectives pour et par les locataires comme le barbecue festif qui s'est tenu en octobre 2018 (figure 1), l'idée est de recréer du lien social et de sensibiliser les résidents à la problématique de l'insalubrité au sein des habitations communautaires (Chevrier et Panet-Raymond, 2013).

**Figure 1****Barbecue festif sur le thème de la salubrité tenu aux HTSM**

Source : Reiser, 2018.

On observe ainsi une différence importante entre les deux organismes concernant le traitement de la question de l'insalubrité, le CAPE organisant des actions collectives médiatisées ciblant les propriétaires délinquants pour interpeller les élus et le BIL menant des actions concertées de sensibilisation en partenariat avec les instances publiques et les gestionnaires afin de travailler plus largement sur la question de l'environnement.

#### **4.2 Développer le logement social par le bas**

Un autre moyen original de lutter contre le mal-logement et les transformations du parc locatif consiste à participer au développement du logement social à l'échelle locale. Ainsi, pour contrer le faible investissement des différents échelons administratifs, le CAPE, au sein du Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE), et le BIL, au sein de la concertation en habitation de VSMS, travaillent en partenariat avec des GRT, des organismes sans but lucratif et des groupes de résidents afin de faciliter le développement de nouveaux projets de logements communautaires dans les deux quartiers. Au sein de ces concertations, le BIL et le CAPE aident

les organismes à déterminer les bâtiments à rénover ou les terrains vacants disponibles. De plus, à partir de leurs connaissances précises des marchés locaux de l'habitat, les deux groupes de défense des droits des locataires partagent des informations sur l'historique des immeubles, les litiges ou les défauts de rénovation afin de viser les espaces les plus intéressants. Le BIL et le CAPE cherchent également à mobiliser des requérants afin de constituer des comités de membres fondateurs<sup>10</sup> capables de participer à l'élaboration des projets de coopératives ou d'OSBL d'habitation dans les deux quartiers. Pour sensibiliser la population locale au développement du logement social, ils proposent aussi des ateliers d'éducation populaire et tiennent des kiosques d'information dans les parcs ou les écoles.

À Saint-Michel, le BIL a participé à la création de plusieurs coopératives d'habitation aux côtés d'autres organismes prenant part à la concertation habitation. On observe d'ailleurs un net rattrapage de la production de logement social et communautaire dans le quartier à partir de la création du groupe en 2005 (Lebel, 2016). Ces projets de coopératives naissent avec le développement d'« espaces citoyens », des rencontres régulières organisées par la table de quartier et hébergées par différents organismes communautaires dans le but de laisser les résidents déterminer eux-mêmes les principaux enjeux. C'est dans ce cadre qu'est créée la coopérative Les Ambassadeurs (figure 2). Dans ce projet, le BIL a joué un rôle d'intermédiaire entre le GRT, qui s'occupe de trouver le terrain et met en place les conditions pratiques du projet, et les locataires en attente d'un logement social qui fréquentent l'organisme Mon Resto dans le nord-est du quartier. Cette coopérative est présentée comme un succès : elle a mis moins de deux ans et demi à voir le jour depuis l'idée émise lors d'un espace citoyen au local de Mon Resto jusqu'à sa réalisation.

**Figure 2****Les Ambassadeurs, un projet de coopérative porté par le BIL  
et l'organisme Mon Resto à Saint-Michel**

Source : Reiser, 2017.

À Parc-Extension, le CAPE soutient les projets de développement de plusieurs OSBL d'habitation dans le quartier. L'organisme a notamment appuyé les projets des Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX)<sup>11</sup>, ainsi que la démarche de Brique par brique, un OSBL d'habitation créé en 2016 afin de développer du logement communautaire destiné aux locataires du quartier, en particulier aux personnes immigrantes et racisées confrontées à de la discrimination sur le marché locatif. Après un long travail de prospection pour trouver un terrain abordable, Brique par brique a réussi à acheter, soutenu par la Ville de Montréal, une ancienne usine de peinture dans le nord du quartier en 2020. L'idée est de construire, à la place du bâtiment, une trentaine de logements abordables de grande taille avec des services communautaires, parmi lesquels un jardin collectif, une banque alimentaire ou encore un service de garde. L'achat du bâtiment s'est fait à l'aide d'un système innovant d'obligations communautaires<sup>12</sup> comme levier de financement participatif (Brique par brique, 2020). Alors que le développement d'OSBL et de coopératives dépend majoritairement des financements de la province,

ces obligations communautaires sont de nouvelles avenues de financement possible pour la production du logement social. Ils permettent de mobiliser des capitaux privés auprès de leur communauté de soutien, d'assurer leur développement et leur ancrage territorial.

Le développement de coopératives et d'OSBL d'habitation à l'échelle locale, en collaboration avec les organismes locaux à l'écoute des résidents, permet de produire des logements abordables, de qualité et adaptés aux besoins des ménages dans ces deux quartiers tremplins.

### 4.3 S'opposer à la gentrification

Le dernier type d'actions conduites par le secteur communautaire pour lutter contre la précarisation résidentielle des locataires des quartiers tremplins consiste à mobiliser la population locale autour des enjeux de gentrification et de protection du parc locatif (DeVerteuil, 2011). Dans cette section, on s'intéresse spécifiquement aux actions collectives menées par le CAPE. En effet, si le BIL cherche à sensibiliser les résidents du quartier aux hausses de loyer abusives ou aux pratiques discriminatoires des propriétaires, la lutte contre les transformations récentes du marché du logement est exclusivement abordée à travers une approche individuelle des droits. Le fait d'avoir été créé par une table de quartier intersectorielle (Chevrier et Panet-Raymond, 2013) permet d'expliquer en partie cette plus faible mobilisation politique. De plus, au début de VSMS dans les années 1990, la revitalisation urbaine et les politiques de mixité étaient plutôt perçues positivement par le milieu communautaire à Saint-Michel.

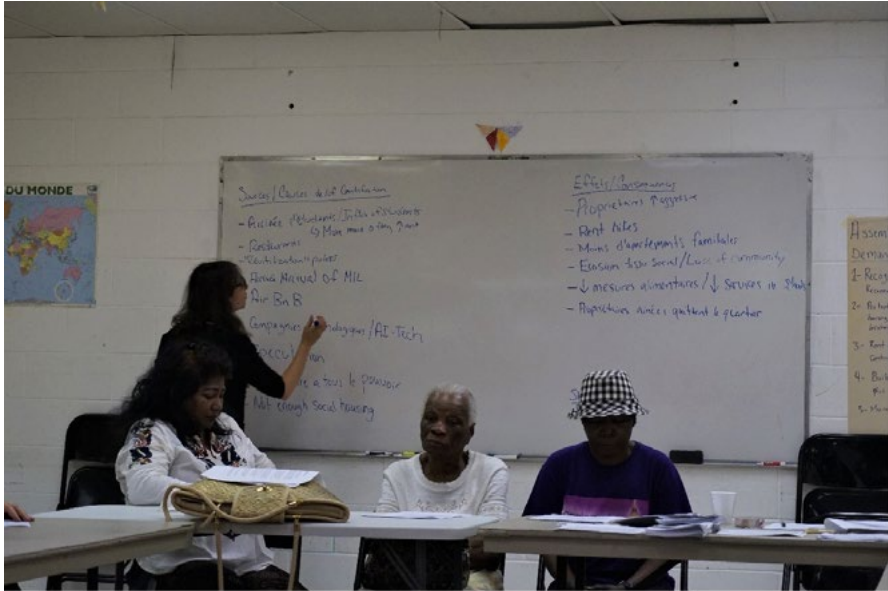
Le CAPE mène différents types d'actions pour lutter contre la gentrification à l'échelle du quartier. Tout d'abord, l'organisme rassemble les locataires au sein d'événements populaires sur la gentrification. Ces réunions ont pour objectif de favoriser la compréhension du phénomène et la réflexion collective sur les manières d'organiser la lutte pour le droit au logement dans le quartier (figure 3). Elles ont permis la rédaction d'une déclaration communautaire, *Ensemble contre la gentrification à Parc-Extension*, qui réclame une meilleure protection des droits des locataires, le développement des logements sociaux et l'application de différentes mesures contre la spéculation immobilière (contrôle des loyers, moratoire sur la conversion indivise, régulation de la construction de condos et de la location de courte durée, etc.). Ces réunions sont aussi à l'origine de la création de l'Association des locataires de Parc-Extension, un comité citoyen qui propose des actions concrètes et solidaires



contre la gentrification, menées de manière autonome par les locataires.

**Figure 3**

**Super-discussion contre la gentrification organisé par le CAPE**



Source : Reiser, 2019.

Le CAPE organise également des manifestations-occupations contre la gentrification. L'objectif de ce type d'action est à la fois d'attirer l'attention des médias et des politiques en occupant l'espace public visuel (banderoles, affiches, peintures sur le sol) et sonore (slogans, chants, bruits de casseroles), mais aussi de se réapproprier symboliquement l'espace privé par des actions de squat de terrains vacants ou de bâtiments inoccupés (Bouillon, 2002; Parazelli *et al.*, 2010). Le mot d'ordre derrière ces actions est surtout d'encourager la Ville à faire valoir son droit de préemption afin d'éviter que les sites ne fassent l'objet de spéculation immobilière et afin de permettre à des groupes d'y développer du logement social. La dernière action d'occupation en date s'est tenue en septembre 2020 et concernait un terrain à vendre sur le boulevard de l'Acadie, à l'ouest du quartier. En outre, le CAPE organise aussi des manifestations aux mots d'ordre plus intersectionnels. La manifestation Ni condos, ni frontières, qui a eu lieu en 2018, est représentative de ces préoccupations (figure 4). Elle mettait en évidence les problèmes spécifiques

que vivent les personnes migrantes en matière de logement, notamment les discriminations résidentielles.

#### Figure 4

« Des logements pour tout le monde sans discrimination »,  
la manifestation Ni condos, ni frontières à Parc-Extension



Source : Reiser, 2018.

Si, dans ces rassemblements au sein de l'espace public, des individus à fort capital économique et culturel, parfois eux-mêmes « gentrificateurs » dans d'autres quartiers de Montréal, participent, ils ne constituent pas la majorité des manifestants. En effet, les intervenants constatent que la plupart des membres actifs du CAPE ont commencé à participer aux actions collectives après avoir reçu de l'aide de l'organisme. Ce sont pour la majorité des immigrants résidents du quartier qui ont déjà fait l'expérience d'autres formes de participation dans le milieu communautaire, la politique et/ou l'action syndicale.

Cependant, il faut rappeler que ces individus qui s'engagent ne constituent que « la pointe de l'iceberg » par rapport à l'ensemble des ménages aux prises avec des problèmes de logement qui n'osent pas faire valoir leur droit et participer aux actions collectives pour de multiples raisons (barrière de la



langue, peur de judiciariser leur dossier, manque de temps disponible comme travailleurs à faible revenu, isolement, etc.).

## Conclusion

Après avoir présenté les principaux enjeux du logement rencontrés par les résidents des quartiers Parc-Extension et Saint-Michel et la faible intervention des pouvoirs publics dans ce domaine, cet article a montré de quelle manière le tiers-secteur prend le relais des acteurs institutionnels pour lutter contre l'insalubrité, et pour favoriser le développement du logement social ou d'actions contre la gentrification dans les espaces tremplins de la métropole montréalaise.

Alors que les résidents sont aux prises avec des problèmes de logement similaires dans les deux quartiers, les réponses mises en place par le secteur communautaire pour combler les manques de l'action publique sont différenciées. En effet, si les deux organismes de défense des droits des locataires proposent comme services à la fois un volet « soutien individuel aux locataires » et un volet « mobilisation collective pour le droit au logement », l'action collective n'a pas le même sens à Parc-Extension et à Saint-Michel. Au CAPE, elle prend majoritairement la forme de manifestations et d'occupations de bâtiments et de terrains vacants ayant pour objectif la mobilisation des résidents et l'instauration d'un rapport de force avec l'État, afin de le sensibiliser aux droits des locataires les plus vulnérables. Au BIL, l'action collective passe essentiellement par des démarches de partenariats et par la concertation avec les pouvoirs publics afin de mettre en place des projets visant l'amélioration des conditions de vie des locataires du quartier. Ces actions distinctes s'expliquent à la fois par le contexte de création des deux organismes, mais aussi par leur financement et la culture communautaire propres aux deux quartiers. Si les démarches en concertation avec les acteurs publics permettent de recevoir plus de fonds, elles diminuent fortement le militantisme des groupes et la participation des citoyens plus vulnérables, comme on le constate à Saint-Michel.

Ces dynamiques organisationnelles de l'action collective traduisent les contraintes qui pèsent sur le tiers-secteur, ce dernier étant de plus en plus dépendant des subventions octroyées par les gouvernements et les fondations privées. Bien souvent, le secteur communautaire finit par agir dans l'urgence et par se limiter à son rôle de fournisseur de services. Par ailleurs, si les

organismes communautaires viennent combler des besoins qui ne trouvent pas de réponses auprès des acteurs institutionnels traditionnels, on peut se demander si cette prise en charge ne s'avère pas contre-productive, et ne participe pas à légitimer le manque d'intervention de l'État et le retrait des financements dans le domaine du logement. Cet article se veut ainsi un moyen de prolonger les réflexions sur les interactions entre tiers-secteur, déclin de l'État-providence et capital social (Milligan et Conradson, 2006; DeVerteuil *et al.*, 2020).

—

## Bibliographie

Bashir, Samiya A. 2002. « Home Is Where the Harm Is: Inadequate Housing as a Public Health Crisis », *American Journal of Public Health*, 92, 5 : 733-738.

Bélanger, Hélène. 2014. *Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social ?* Habiter Ville-Marie.

Bendaoud, Maroine. 2013. « Le logement social à Montréal et Toronto », *10<sup>e</sup> Colloque de la Relève VRM*. Montréal, VRM.

Bouillon, Florence. 2002. « À quoi servent les squats ? », *Revue française des affaires sociales*, 2 : 45-63.

Bouillon, Florence, Virginie Baby-Collin et Agnès Deboulet. 2017. *Ville ordinaire, citoyens précaires : transition ou disparition programmée des quartiers tremplins ?* Rapport de recherche, Centre Norbert Elias.

Breault, Geneviève. 2014. « Recherche et luttes sociales : retour sur une expérience empirique sur le terrain de la défense de droits des locataires », *Aporia*, 6, 2.

Breault, Geneviève, Charles-Hugo Desroches et André Trépanier. 2018. « Prise en charge des problèmes d'insalubrité : selon quel processus idéal ? », Rapport. Montréal, Association des locataires de Villeray, Comité d'action de Parc-Extension.

Briand, Louise, Manon Chartrand et Nathalie Sauvé. 2011. *Une étude exploratoire de l'influence des bailleurs de fonds sur les missions de deux organismes dans le secteur du logement communautaire*. Cahiers du Centre de recherche sur les innovations sociales (CRISES), ET1104.

Saint-Paul, Rose-Anne, Sophie Le-Phat Ho, Faiz Abhuani et Emanuel Guay. 2020. *Force collective de levier : logements abordables et inclusifs, obligations communautaires et collaboration*. Rapport de recherche. Montréal, Brique par brique.

Brock, Kathy L. et Keith G. Banting. 2002. *The Nonprofit Sector in Interesting Times: Case Studies in a Changing Sector*. Montréal, Ithaca, Queen's University.

Cadieux, Alexandre et Martin Gallié. 2018. *La lutte contre l'insalubrité à Montréal en questions*. Document de travail, Collectif de recherche et d'action sur l'habitat.

Carter, Tom et Chesya Plevychok. 2004. *Housing Is Good Social Policy*. Rapport de recherche. Canadian Policy Research Networks (CPRN).

- Chevrier, Ève-Isabelle et Jean Panet-Raymond. 2013. « La participation citoyenne pour développer un quartier », *Nouvelles pratiques sociales*, 26, 1 : 67-83.
- Collectif de Recherche et d'action communautaire de l'habitat (CRACH). 2015. *Bilan critique de la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal (2005-2015)*. <[https://crach.ca/wp-content/uploads/2016/04/Bilan-du-CRACH-\\_strategie-dinclusion\\_Decembre2015.pdf](https://crach.ca/wp-content/uploads/2016/04/Bilan-du-CRACH-_strategie-dinclusion_Decembre2015.pdf)>. Page consultée le 18 janvier 2021.
- Collins, Brady. 2018. « Whose Culture, Whose Neighbourhood? Fostering and Resisting Neighbourhood Change in the Multiethnic Enclave », *Journal of Planning Education and Research*, 40, 3 : 249-262.
- Desage, Fabien. 2017. « Les exclus de l'inclusion. Construire du logement social en temps d'austérité et de mixité (France-Québec) », *Espaces et sociétés*, 170 : 15-32.
- DeVerteuil, Geoffrey. 2011. « Evidence of Gentrification-induced Displacement among Social Services in London and Los Angeles », *Urban Studies*, 48, 8 : 1563-1580.
- DeVerteuil, Geoffrey, Andrew Power et Dan Trudeau. 2020. « The relational geographies of the voluntary sector: Disentangling the ballast of strangers », *Progress in Human Geography*, 44, 5 : 919-937.
- Dietrich-Ragon, Pascale. 2015. « L'entourage des personnes en situation de précarité résidentielle », *Revue française de sociologie*, 56, 2 : 301-330.
- Di Felicianantonio, Cesare. 2017. « Social Movements and Alternative Housing Models: Practicing the "Politics of Possibilities" in Spain », *Housing, Theory and Society*, 34, 1 : 38-56.
- Ducharme, Marie-Noëlle, Luc Lalonde et Yves Vaillancourt. 2003. *L'économie sociale au cœur des pratiques novatrices en logement social : l'expérience du Québec*, Cahiers du LAREPPS, 03-05.
- Eme, Bernard et Jean-Louis Laville. 1999. « Pour une approche pluraliste du tiers secteur », *Nouvelles pratiques sociales*, 12, 1 : 105-125.
- Freeman, Lance. 2005. « Displacement or Succession?: Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods », *Urban Affairs Review*, 40, 4 : 463-491.
- Gaudreau, Louis, Guillaume Hébert et Julia Posca. 2020. *Analyse du marché de l'immobilier et de la rentabilité du logement locatif*. Note socioéconomique. Montréal, Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS).
- Germain, Annick et Damaris Rose. 2010. « La mixité sociale programmée en milieu résidentiel à l'épreuve des discours critiques internationaux : le cas de Hochelaga à Montréal », *Lien social et Politiques*, 63 : 15-26.
- Goudreault, Zacharie. 2020. « Logement : manque de fonds et d'encadrement pour AccèsLogis Montréal », *Journal Métro*.
- Goyer, Renaud. 2018. « "Déménager ou rester là" : rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience des locataires ». Thèse de Doctorat, Université de Montréal.
- Goyer, Renaud. 2017. « Salubrité et santé dans l'action collective en matière de logement à Montréal », *Lien social et Politiques*, 78 : 70-88.
- Guay, Emanuel, Alex Megelas et Naomi Nichols. 2019. « La gentrification contre le droit à la ville. Le cas de Parc-Extension », *Nouveaux Cahiers du socialisme*, 22 : 198-204.
- Hamnett, Chris. 2003. « Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001 », *Urban Studies*, 40, 12 : 2401-2426.

- Hurteau, Philippe. 2019. «Vers une crise permanente du logement», Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), 14.
- Jetté, Christian. 2008. *Les organismes communautaires et la transformation de l'État-providence : Trois décennies de coconstruction des politiques publiques dans le domaine de la santé et des services sociaux*. Québec, Presse de l'Université du Québec.
- Jolivet, Violaine et Marie-Noëlle Carré. 2017. «Métabolisme urbain et quartiers péricentraux dans la métropolisation. L'exemple du quartier de Saint-Michel à Montréal», *Cybergeo: European Journal of Geography*, document 816.
- Lebel, Marcel. 2016. *Le développement de l'habitation dans le quartier Saint-Michel depuis 24 ans*. Montréal, Vivre Saint-Michel en Santé.
- Lefebvre, Henri. 1968. *Le droit à la ville*. Paris, Economica.
- Leloup, Xavier. 2010. «Présentation : le logement et l'habitat : enjeux politiques et sociaux», *Lien social et Politiques*, 63 : 7-12.
- Leloup, Xavier, Damaris Rose, Florence Desrochers. 2016. *Les travailleurs pauvres dans la RMR de Montréal : profil statistique et distribution spatiale*. Rapport de recherche. Montréal, Institut national de la recherche scientifique, Centre Urbanisation Culture Société.
- Leone, Roberto et Barbara W Carroll. 2010. «Decentralisation and Devolution in Canadian Social Housing Policy», *Environment and Planning C: Government and Policy*, 28, 3 : 389-404.
- Milligan, Christine et David Conradson. 2006. *Landscapes of voluntarism: New spaces of health, welfare and governance*. Bristol, Bristol University Press.
- Newman, Kathe et Elvin K. Wily. 2006. «The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City», *Urban Studies*, 43, 1 : 23-57.
- Parazelli, Michel, Maria Mensah et Annamaria Colombo. 2010. «Exercer le droit au logement. Le cas d'un épisode de squattage à Montréal en 2001», *Lien social et Politiques*, 63 : 155-168.
- Prévost, Hugo. 2020. «Ottawa et Québec investissent 3,7 milliards sur 10 ans pour le logement social», *Radio-Canada.ca*.
- Reiser, Chloé. 2020. «Logement social : d'un segment du marché non lucratif à un secteur de logement néolibéral?», dans Matthieu Adam et Émeline Comby (dir.). *Le capital dans la cité : Une encyclopédie critique de la ville*. Paris, Éditions Amsterdam.
- Reiser, Chloé. 2019. *La lutte contre l'insalubrité du côté des groupes*. Rapport de recherche. Montréal, Collectif de Recherche et d'Action sur l'Habitat.
- Rose, Damaris. 2004. «Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighbourhoods: a Montréal case study», *Canadian Journal of Urban Research*, 13, 2 : 278-316.
- Saillant, François. 2018. «Histoire des luttes sur le logement au Québec». <<http://clvm.org/wp-content/uploads/2018/09/Histoire-de-luttes-sur-le-logement-au-Quebec-.pdf>>. Page consultée le 18 janvier 2021.
- Saunders, Doug. 2012. *Du village à la ville. Comment les migrants changent le monde*. Paris, Le Seuil.
- Simard, Julien. 2017. «La participation de personnes vieillissantes dans les comités logement à Montréal : composer avec l'exclusion territoriale», *Lien social et Politiques*, 79 : 175-192.
- Trudeau, Dan et Luisa Veronis. 2009. «Enacting State Restructuring: NGOs as "Translation Mechanisms" », *Environment and Planning D: Society and Space*.

Ville de Montréal. 2015. *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096)*.

Walks, Alan et Martine August. 2008. «The Factors Inhibiting Gentrification in Areas with Little Non-market Housing: Policy Lessons from the Toronto Experience», *Urban Studies*, 45, 12 : 2594-2625.

Wolch, Jennifer. 2006. «Foreword: Beyond the shadow state?», *Landscapes of voluntarism: New spaces of health, welfare and governance*. Bristol, Policy Press.

## Notes

<sup>1</sup> La *Stratégie nationale sur le logement* lancée par le gouvernement Trudeau est un plan fédéral de près de 70 milliards de dollars établi sur 10 ans afin de réfléchir à de nouveaux modèles de financement et à des façons innovantes de produire et construire du logement abordable pour les ménages canadiens vulnérables.

<sup>2</sup> Le *Règlement pour une métropole mixte* est un programme de développement de logements sociaux, abordables et familiaux réalisé par la Ville de Montréal.

<sup>3</sup> Les GRT sont des organismes sans but lucratif qui participent à la réalisation des logements communautaires à travers le programme AccèsLogis Québec. Ils jouent le rôle d'intermédiaire entre les acteurs institutionnels et les citoyens, et accompagnent les projets, de la recherche de terrain à la gestion. Ils ne font pas de mobilisation préalable, mais dès qu'il y a un noyau de futurs potentiels locataires, ils peuvent aider au moment de l'achat du terrain, de la construction et de la négociation des financements.

<sup>4</sup> Ce mot-valise constitué des termes « rénovation » et « éviction » fait référence aux tactiques intimidantes des propriétaires prétextant des travaux majeurs ou la démolition d'un immeuble pour forcer les locataires à résilier leur bail.

<sup>5</sup> Le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* est créé en 2003 par la Ville de Montréal. Le règlement s'applique de façon décentralisée c'est-à-dire que sa gestion et sa surveillance reviennent à chaque arrondissement. Cependant, depuis 2007, la Ville a également sa propre équipe d'inspection, complémentaire à celle des arrondissements.

<sup>6</sup> D'après la liste des bâtiments de l'arrondissement VSMPE visés par un avis de détérioration inscrit sur le registre foncier de la Ville de Montréal et consulté en octobre 2020. Les deux immeubles sont situés à Parc-Extension.

<sup>7</sup> Au début du mois d'octobre 2020, les gouvernements du Canada et du Québec déclarent investir conjointement 3,7 milliards sur 10 ans pour le développement du logement social au Québec. Entre 2 800 et 4 000 logements devraient être construits (Prévost, 2020).

<sup>8</sup> L'entente « Réflexe Montréal » permet à la Ville de Montréal d'obtenir des transferts de fonds de la SHQ afin d'adapter le programme aux réalités immobilières de la métropole.

<sup>9</sup> La Régie du logement porte depuis le 31 août 2020 le nom de Tribunal administratif du logement. Cette transformation du nom s'accompagne également de certaines modifications des règles de fonctionnement.

<sup>10</sup> Dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, cinq membres fondateurs sont requis pour démarrer un projet de coopérative d'habitation.

<sup>11</sup> HAPOPEX est un OSBL d'habitation créé en 1995 dont la mission principale est de développer des habitations communautaires à l'intention de la population locale de Parc-Extension. HAPOPEX gère plus de 441 logements. Onze projets se trouvent à Parc-Extension, ce qui représente 181 appartements.

<sup>12</sup> Les obligations communautaires sont des titres de créance ayant des caractéristiques semblables à toute obligation, soit une valeur nominale, une échéance et une rémunération (taux d'intérêt). Elles peuvent être achetées par tous mais ne peuvent être émises que par des organismes à but non lucratif. Les organismes mènent une campagne auprès de leur communauté et émettent leurs obligations sans intermédiaire (Brique par brique, 2020).

# Limites et défis du recours au modèle coopératif dans la mise en œuvre des politiques étatiques d'habitation<sup>1</sup>

**GENEVÈVE BREault**

Chercheuse postdoctorale en géographie – Université Concordia

---

## Introduction

En proie à la spéculation immobilière, de nombreuses métropoles, dont Montréal, se retrouvent aujourd'hui dans un goulot d'étranglement. D'une part, la flambée des coûts rend de moins en moins accessible l'accès à la propriété. De l'autre, l'offre de logements locatifs est insuffisante et l'explosion du coût des loyers rend inabordable l'accès au logement pour une grande partie de la population (Lancôt, 2021a et 2021b; Ross, 2021). Des campements improvisés apparaissent pour la première fois à Montréal, les journaux multiplient leurs articles sur la crise du logement et les groupes issus de la société civile ne cessent de réclamer des interventions politiques supplémentaires au point où le logement devient l'enjeu prioritaire des élections municipales de 2021<sup>2</sup>. Les inégalités d'accès au logement se répercutent inévitablement sur l'accès à la ville, à ses ressources et à ses services.

Pour plusieurs, la solution à cette crise marquée par les rénovictions<sup>3</sup>, la gentrification, les hausses fulgurantes des loyers ou tout autre symptôme de la marchandisation du logement (Topalov, 1987; Gaudreau, 2020) réside dans le financement et la livraison de projets de logement social et communautaire. Cela démontre que les politiques en habitation ne sont plus conçues uniquement pour répondre à des besoins de base, mais qu'elles cherchent aujourd'hui à «soigner» un ensemble de maux beaucoup plus larges, touchant la ville de manière globale (Leloup, 2010). Néanmoins, selon le partage historique des pouvoirs en habitation, ni la Ville de Montréal ni ses arrondissements n'ont pu jouer un rôle déterminant dans la réalisation de leur parc de logements sociaux, car elle était la chasse gardée du gouvernement provincial

qui intervenait dans la planification et la mise en place des programmes à l'aide de prêts et de subventions en provenance du gouvernement fédéral. Son statut de municipalité mandataire n'habilitait la Ville de Montréal, tout comme Québec et Gatineau, qu'à administrer les programmes provinciaux<sup>4</sup>. Néanmoins, sa reconnaissance en 2016 en tant que métropole, dans la foulée de la refonte des pouvoirs des villes entreprise par le gouvernement provincial québécois<sup>5</sup>, est venue modifier l'échiquier des acteurs. Pour la première fois, une municipalité peut désormais, sans devoir obtenir l'approbation d'un gouvernement ou de son organisme gouvernemental, préparer, adopter par règlement et mettre en œuvre sur son territoire un programme d'habitation visant à favoriser le développement de logements pour les ménages à faible ou modeste revenu, et/ou à permettre l'amélioration de logements existants.

Compte tenu de cette opportunité pour l'administration montréalaise de reprendre les rênes sur le développement de son parc de logements sociaux, cet article poursuit l'objectif de rendre visible et d'approfondir les réflexions sur les enjeux présents dans l'univers coopératif, alors que 61,8 % des appartements livrés au cours des 20 dernières années destinés aux ménages à faible et modeste revenu en font partie<sup>6</sup>. Il ne cherche pas à remettre en question la pertinence du logement social et communautaire ni, plus précisément, des coopératives d'habitation, dont les retombées positives sur les personnes et sur les milieux ont déjà fait l'objet de plusieurs publications (SCHL, 2003; Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008; Bouchard et Gagnon, 2000; Bouchard, 2009).

## **Les coopératives d'habitation locatives**

Étant donné que le marché locatif privé ne répond pas à tous les besoins et que les programmes d'allocations pour le logement québécois ne sont que très timides<sup>7</sup>, les ménages les moins bien nantis peuvent se tourner vers le logement social et communautaire pour se loger à moindre prix. Le logement social et communautaire apparaît comme une façon de créer une offre pérenne de logements abordables. Cette offre vise aussi à actualiser le droit à la ville, d'abord défini à travers les travaux d'Henri Lefebvre (1968) comme le droit d'habiter et de pratiquer la ville, mais également comme l'objet de lutte face aux injustices découlant de la production, et des processus et dynamiques d'exclusion de l'espace urbain (Purcell, 2002; Harvey, 2003). Le droit à la ville est aujourd'hui d'abord et avant tout mobilisé comme slogan pour penser un programme de résistance et faire converger les mouvements sociaux autour de la question urbaine.



La coopérative est un modèle qui repose sur la location individuelle d'appartements et sur une prise en charge collective des responsabilités relevant habituellement des propriétaires. Elle est encadrée par la *Loi sur les coopératives* et chaque projet se dote de règlements internes que les membres s'engagent à respecter (règlement de régie interne, règlement de sélection, politique d'entretien et de bon voisinage, etc.). Elle offre à ses membres-locataires des logements à un prix généralement inférieur au prix du marché, car elle ne cherche pas à faire de profit. Ses membres reçoivent une ristourne (le rabais-membre) sur le prix de leur loyer en raison des tâches qu'ils effectuent, puisque ces tâches contribuent à réduire les coûts d'exploitation de l'immeuble. Par ailleurs, le fonctionnement coopératif est basé sur une gestion démocratique impliquant différentes instances, dont l'assemblée des membres, le conseil d'administration et les comités dans lesquels les membres-locataires se distribuent les tâches liées notamment à la sélection des nouveaux locataires, à l'administration, à la gestion financière, à l'entretien immobilier et aux règlements des conflits internes. Ils se retrouvent, pour ainsi dire, à agir comme des sous-traitants de l'État dans la mise en œuvre des politiques en habitation, sans toutefois être ni reconnus comme tels, ni rémunérés pour leurs tâches, compétences et expertise.

En raison de sa nature particulière, à savoir « locative à possession continue » et demeurant la propriété de ses membres ou des membres-locataires susceptibles de leur succéder, la coopérative d'habitation constitue un moyen de mise en œuvre du droit à la ville en améliorant la qualité de vie des personnes, de leurs conditions de logement et de leurs quartiers. Elle est d'ailleurs souvent présentée comme une innovation sociale, et est même décrite comme porteuse d'un continuum d'expériences positives, permettant à la fois d'éviter l'exclusion et favorisant l'insertion dans de nouveaux réseaux communautaires et professionnels (Bouchard, 2000). C'est la diversification des modes de tenure, avec l'introduction des coopératives d'habitation et des OBNL d'habitation à partir du début des années 1970, qui a rendu possible la mise en place de dispositifs encourageant la mixité sociale et qui a offert une réponse aux critiques virulentes envers la formule HLM, accusée notamment de ne « rien faire pour amoindrir les problèmes fondamentaux de la pauvreté », voire « d'augmenter certaines difficultés par la création de ghettos » (Gouvernement du Canada, 1969). Les coopératives d'habitation permettent également de changer le regard que l'on porte sur les logements sociaux. Ils ne sont plus seulement des logements locatifs. Ils sont également des espaces qui favorisent la promotion sociale et économique des locataires,

leur cohésion, leur responsabilisation et leur participation. L'habitation communautaire et, plus particulièrement, la coopérative d'habitation prennent ainsi le relais du logement public et encouragent l'émergence de projets collectifs créateurs de milieux de vie diversifiés et participatifs.

## **Le vivre-ensemble autogéré**

L'expérience du vivre-ensemble autogéré coopératif a néanmoins été récemment écorchée dans les médias, alors que plusieurs articles ont fait état de situations difficiles : éviction d'une locataire âgée fondatrice du projet après 40 années d'habitation<sup>8</sup>, dégradation des lieux et manque d'entretien<sup>9</sup>, chicanes internes, discrimination dans la sélection des nouveaux membres<sup>10</sup>, intimidation et abus de pouvoir de la part des membres du conseil d'administration<sup>11</sup>, etc. Bien qu'elles ne montrent qu'un côté de la médaille, ces histoires permettent de voir certaines failles et limites souvent ignorées ou encore taboues. Elles nourrissent le besoin d'un besoin d'approfondir notre compréhension des défis du mode de vie coopératif.

Les problèmes quant à la participation et à la coordination du travail des membres font l'objet de préoccupations depuis des décennies (SCHL, 1990). Bouchard et Gagnon (2000) signalaient par ailleurs, il y a plus de 20 ans, que « des questions se posent quant à la capacité des membres à prendre en charge la gestion de leur organisation ». Néanmoins, peu d'études portent sur les enjeux des coopératives d'habitation. On recense celle de Bouchard et Gagnon (2000) qui s'intéresse aux processus de gestion coopérative qui favorisent – ou inhibent – l'intégration des membres et leur capacité à prendre en main leur organisation. À la suite d'une collecte de données auprès d'informateurs clés, cette étude dégage les cinq principaux enjeux auxquels sont confrontées les coopératives dans le cadre de la gestion de leurs organisations. Ce sont : (1) la satisfaction des besoins des membres; (2) l'appartenance, l'engagement et la participation des membres; (3) la création et le maintien de bonnes relations entre les membres; (4) la création et le maintien d'un fonctionnement et d'un leadership démocratique; et (5) la création et le maintien d'une bonne santé financière et immobilière. La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH, 2002) a également publié un rapport de recherche sur les situations de crise dans les coopératives visant à mieux comprendre leur origine, leurs conditions d'émergence et les solutions pouvant être mises en place pour les résoudre et, si possible, les prévenir.

## **Des entretiens exploratoires auprès de membres-locataires de coopératives**

Puisque la gouvernance coopérative repose entièrement sur l'implication de ses membres-locataires, nous avons privilégié une démarche exploratoire de nature qualitative basée sur des entretiens individuels afin d'accéder à une perspective interne. Nous poursuivons l'objectif de discuter du modèle coopératif avec ceux et celles qui y habitent afin de savoir si, à leurs yeux, il constitue la formule la mieux adaptée pour loger les populations à faible et modeste revenu. Nous nous intéressons à leur expérience en tant que bénéficiaires directs, mais aussi en tant que gestionnaires collectifs.

Pour ce faire, des entretiens semi-dirigés (n=11) d'une durée variable allant de 30 à 75 minutes ont été réalisés à l'hiver 2019<sup>12</sup> auprès de locataires de coopérative d'habitation engagé·es au sein de la gouvernance de leur projet d'habitation, que ceux-ci aient été financés par le programme AccèsLogis ou par un autre programme ayant existé à travers les années<sup>13</sup>. Chez neuf des onze répondant·es, cela se traduit notamment par une implication au sein du conseil d'administration de la coopérative où ils et elles habitent. Le recrutement des répondants et répondantes a été basé sur une méthode non probabiliste à partir d'un appel à volontaires. Les répondant·es sont six femmes et cinq hommes, âgé·es de 30 à 75 ans et qui habitent dans leur coopérative depuis une période allant de 1 an à 35 ans. Par ailleurs, sur les onze répondant·es, sept ont fait des études universitaires, quatre perçoivent une subvention au loyer et sept élèvent ou ont élevé leurs enfants dans leur coopérative. Bien que le nombre d'entretiens réalisés puisse sembler limité, mentionnons que les répondantes et répondants proviennent de onze coopératives d'habitation différentes situées dans trois arrondissements montréalais, et qu'ils et elles ont des situations économiques et familiales diversifiées.

## **Un regard interne sur le logement coopératif**

Le logement social ne représente que 6,9 % du parc de logements locatifs montréalais (Ville de Montréal, 2020a), ce dernier étant composé de quelque 876 825 logements pour 1,7 million d'habitants (Ville de Montréal, 2020b). Comportant des critères d'admissibilité serrés et de longues listes d'attente, l'offre de logement social et communautaire reste largement insuffisante pour les ménages locataires à faible et modeste revenu, dont 36,5 % consacrent au moins 30 % de leurs revenus à se loger (Ville de Montréal, 2020b). L'Office

municipal d'habitation de Montréal (OMHM) compte à lui seul 23 360 ménages sur sa liste d'attente<sup>14</sup>, alors qu'on sait que 18 % des ménages locataires non inscrits sur ces listes souhaiteraient avoir accès à un logement social (Centre Léa-Roback, 2014).

Le parc de logements sociaux et communautaires, en retirant des normes de rentabilité du marché privé sa production et sa gestion (Morin, Dansereau et Nadeau, 1990), est régulièrement perçu comme un filet social pour les ménages qui n'ont pas les moyens d'accéder à un logement de qualité et de taille convenable à un prix abordable (Vaillancourt et Ducharme, 2000). Les répondant·es abondent dans ce sens en soulignant que le logement social est destiné aux personnes à faible revenu, vivant une relative pauvreté économique, relationnelle, ainsi qu'une certaine vulnérabilité. Le logement social se pose également comme un outil permettant aux ménages à faible revenu de rester dans leur quartier et fournissant une certaine sécurité financière :

Déménager dans une coop nous a permis de dégager un revenu pour envisager un retour aux études. On n'aurait jamais pu le faire en habitant un logement sur le marché privé. — BM

Ceci étant, il est également présenté comme un projet collectif et un modèle d'habitation rejetant la propriété privée, ainsi qu'un outil puissant pour concrétiser le droit au logement. Néanmoins, les répondant·es mentionnent que les HLM et les OBNL d'habitation, en raison de leur modèle de gestion, ne visent pas le même public que les coopératives d'habitation :

La formule coopérative a des avantages non négligeables, elle permet de ne pas caler tout le temps financièrement. C'est aussi un mode de vie romancé avec des valeurs. — JJ

La coopérative ne répond pas aux besoins de tout le monde. On n'est pas là pour faire de l'aide sociale, on est là pour pallier les problèmes de logement. — BC

Quatre répondant·es précisent que la petitesse de l'offre de logement social a des conséquences importantes sur les processus de sélection et d'accès à ce type de logement. Il faut savoir que la démarche de demande d'un logement coopératif s'inscrit dans la même lignée que celle de la recherche d'emploi. En effet, toute personne désireuse d'habiter une coopérative d'habitation doit formuler une demande auprès de chaque coopérative qui l'intéresse,

car ces dernières sont indépendantes et autonomes dans leur gestion, et ne relèvent pas d'un processus d'inscription centralisé comme c'est le cas des HLM. Cela implique généralement l'envoi d'une lettre dans laquelle le ménage doit se décrire, indiquer ses motivations à habiter en coopérative, et identifier quelles sont les connaissances, compétences et expériences professionnelles ou bénévoles (ex. : engagement dans un organisme communautaire, dans un organisme culturel ou sportif) qui pourraient être considérées comme des apports potentiels pour la coopérative. Pour évaluer les candidatures reçues, chaque coopérative dispose d'un comité de sélection composé de membres-locataires dont le mandat est de recommander l'attribution des logements vacants à partir d'un processus de sélection reposant sur une ou des entrevues individuelles et/ou collectives. Les requérant-es sont choisi-es en fonction de leur capacité à s'impliquer dans la gestion de l'immeuble et non pas nécessairement selon leurs besoins impérieux en matière de logement. De ce fait, les locataires d'une coopérative doivent généralement posséder certains savoirs — savoir-être et savoir-faire, ainsi qu'un capital humain relationnel important —, car il s'agit d'un projet de vivre-ensemble collectif dont les résident-es se partagent les responsabilités. Les locataires-membres doivent ainsi disposer de certaines compétences ou posséder le potentiel d'en développer afin d'assurer d'une bonne gestion financière et immobilière de l'immeuble dans lequel ils et elles habitent :

Monsieur-madame tout le monde peut habiter une coop. Mais, on va chercher du monde qui peut s'en occuper. On doit prioriser en fonction de ce que la personne peut faire pour la coopérative. — SP

On va favoriser les gens qui parlent le langage coopératif. Vivre en coopérative d'habitation comprend qu'on exclut des gens tout le temps. Il y a un tri à l'entrée. On refuse les gens qui vont nous perturber, on va laisser entrer juste ceux qui font notre affaire. — BC

On cherche des bons pauvres. Le logement coopératif n'est pas adapté pour tout le monde. Les gens ne sont pas nécessairement aptes à prendre des tâches. — PH

Ces réflexions corroborent les observations de Desage (2017), qui rapporte que les ressources sociales des requérant-es, soit la capacité d'implication et les compétences mobilisables, sont fortement recherchées et déterminantes dans le processus de sélection des futur-es locataires, créant ainsi un filtrage social. Il ajoute que cette dimension sélective apparaît même contradictoire

par rapport aux valeurs poursuivies et revendiquées à travers le logement social, car elle engendre des pratiques discriminatoires indirectes. À ce propos, nos répondant·es jugent que les membres des comités de sélection peuvent produire ou reproduire des rapports basés notamment sur l'âgisme, le sexisme, le racisme, ou encore le classisme. Devant ces espaces d'apprentissage du pouvoir que sont les coopératives, ces derniers disent se sentir inconfortables vis-à-vis de certains réflexes jugés inadéquats. Un·e des répondant·es déplore ainsi l'absence d'espaces permettant de réfléchir à ces enjeux :

Les gens parlent les uns contre les autres, forment des clans avec des réflexes de propriété privée. Ce sont des lieux d'apprentissage du pouvoir. Je ne trouve pas de lieux où on peut parler de ça. Mais je continuerai toujours à signer des pétitions pour du logement social. — JJ

En corollaire à la question de la sélection, la question de la gouvernance suscite également plusieurs réflexions. Les répondant·es interrogé·es rappellent que leur implication correspond à du travail « gratuit » qui repose sur la bonne foi et le bon vouloir de chacun·e. Ils et elles mentionnent notamment se retrouver régulièrement devant des situations problématiques et désagréables, notamment lorsque des membres-locataires sont inactifs, effectuent mal leurs tâches ou causent des problèmes, comme des conflits de voisinage. Les membres du conseil d'administration se retrouvent alors à intervenir auprès de leurs propres voisins, en d'autres mots à devoir « jouer à la police », ce qui peut alimenter des inconforts importants et un questionnement sur le fonctionnement de ce modèle d'habitation :

On a du monde qui met du sable dans l'engrenage et qui doit être remis à sa place. Ce n'est pas le fun d'être envoyé pour remettre quelqu'un au pas, c'est vraiment un chapeau plate à mettre. — SP

Par conséquent, la proximité entre locataires et propriétaire, et l'adoption d'une approche de gouvernance axée sur la distribution des responsabilités et des pouvoirs, décrite comme une innovation sociale par Bouchard, Frohn et Morin (2010), peuvent aussi poser certains défis. Les membres des coopératives peuvent être peu formés, peu outillés, avoir peu d'expérience en lien avec la gouvernance ou avec l'application de politiques et de règlements. Bouchard et Gagnon (2000) expliquent que plusieurs facteurs contextuels influencent la capacité de prise en main par les membres-locataires et leur implication dans leur organisation, notamment le fait que les loyers de plusieurs

membres sont déterminés par le revenu du ménage et non par les charges de l'organisation (Bouchard, 1994), ainsi que les difficultés relationnelles associées au clivage entre catégories sociales. Sur ce dernier aspect, un répondant souligne que la communauté d'une coopérative d'habitation, contrairement à d'autres espaces collectifs autogérés, ne repose pas nécessairement sur une perspective affinitaire. En outre, la coopérative d'habitation, bien qu'elle soit dotée d'une vocation sociale, reste une entreprise qui nécessite certaines opérations pour permettre son fonctionnement et sa pérennisation.

Un autre défi mentionné concerne l'apparition de conflits, une situation qui s'accompagne souvent de dynamiques de pouvoir et d'exclusion, et dans laquelle il est difficile de maintenir la cohésion entre les membres. C'est notamment le cas lorsque les règlements et politiques internes ne sont pas respectés et que les membres-locataires tendent à s'octroyer des privilèges en profitant de leur position dans différents comités au sein de la coopérative, ce qui peut occasionner certaines dérives. Une répondante explique que les membres ont parfois tendance à oublier la mission première de leur coopérative d'habitation. Elle donne l'exemple d'un projet de modernisation des logements locatifs de sa coopérative qui implique des investissements importants en travaux, ce qui entraînera une hausse du coût des loyers :

On s'éloigne de la vision d'origine. Les gens perdent de vue leur devoir de passer au prochain et veulent s'octroyer des privilèges, remettre à neuf leurs logements. — LP

Bien que l'ensemble des répondant·es confient être ou avoir été déçu·es par leur expérience en coopérative d'habitation, passant d'une vision « rose bonbon » à une vision plus nuancée et critique du modèle qui comporte certains paradoxes, tous et toutes semblent fermement convaincu·es que le logement social contribue à réduire les inégalités sociales. Ils et elles jugent que les coopératives d'habitation en particulier et le logement social en général restent une solution de rechange au logement privé en permettant d'offrir une stabilité résidentielle, de créer des milieux de vie propices à l'entraide et à l'inclusion, de conserver et de protéger une partie du parc de logements locatifs, ainsi que de réduire le pourcentage du revenu consacré au paiement du loyer.

Les répondant·es interrogé·es sont d'ailleurs extrêmement critiques face aux discours gouvernementaux, ainsi que face aux politiques en habitation déployées par les gouvernements et ce, que ce soit à l'échelle municipale,

provinciale ou fédérale. Selon la majorité d'entre eux et elles, la question du logement social est peu évoquée, ce qui laisse croire qu'elle n'est pas une priorité, que ce besoin est ignoré, voire nié, et que les gouvernements ont négligé leurs responsabilités en matière de logement social. Deux répondant·es précisent que cette orientation s'inscrit dans une tendance généralisée du désengagement de l'État en matière de droits sociaux, ce qui contribue notamment à exacerber les tensions sur le marché locatif. Les répondant·es rapportent également que les gouvernements abordent généralement la question du logement social dans une perspective de lutte contre la pauvreté, mais que cela ne s'accompagne pas de mesures qui permettraient un développement soutenu ou encore le maintien des programmes en vigueur :

Il y a un discours bienheureux autour du logement social. Personne n'est contre la veuve et l'orphelin. Mais il n'y a ni geste ni financement. — BM

J'ai toujours l'impression qu'on va couper les programmes de logements sociaux. On se demande s'il va rester de l'argent. — BC

Par ailleurs, trois répondant·es dénoncent le fait que les gouvernements se lancent la balle et affirment avoir les mains liées, ce qui justifierait l'insuffisance des mesures prises pour développer du logement social. Somme toute, les répondant·es estiment que les programmes de développement du logement social n'atteignent pas les objectifs recherchés, car l'offre de logement locatif à faible coût est restreinte. Ces programmes sont ainsi considérés comme des « pansements » que l'on apposerait sur des problèmes beaucoup plus graves. Ils et elles considèrent que le nombre de logements livrés est insuffisant, et que le financement disponible est lui aussi insuffisant pour permettre le développement de nouveaux projets. Les répondant·es inscrivent leurs réflexions dans les transformations du marché locatif qui génèrent une pénurie de logements ainsi que dans la spéculation foncière qui fait grimper les prix des logements :

On voit bien que plein de projets sont tablettés et ne peuvent être livrés en raison de la spéculation. — BM

Il manque des sous. Quand les enveloppes sont données, les critères pour développer sont inatteignables. L'offre de logement actuelle ne freine ni la spéculation ni le prix des loyers qui continue à exploser. — GG

L'insuffisance des moyens accordés bloque le développement de nombreux projets et force la réalisation de projets déficients. Ces



déficiences exigent des efforts supplémentaires des locataires et viennent miner l'efficacité de ces initiatives. — FM

Or, malgré les critiques dirigées vers le logement social, les répondant-es jugent que le développement du logement social et communautaire reste encore aujourd'hui une formule adaptée pour répondre aux besoins des ménages à faible et modeste revenu.

À la veille d'une crise du logement semblable à celle vécue au début des années 2000, il est peu réaliste de croire que le marché privé sera en mesure de corriger la rareté des logements, les coûts et leur habitabilité (accessibilité physique, salubrité, leur superficie, etc.) [...]. Seul le logement social constitue une alternative et une mesure de contrepois. — FM

De plus, ils et elles rejettent les formules qui puisent dans les fonds publics pour verser des subventions à des propriétaires privés afin de défrayer une partie du coût du loyer de leurs logements. Cette approche est décrite comme une formule à éviter, car l'État subventionne des logements qui ne lui appartiennent pas et envers lesquels il n'a aucun droit de regard quant à la gestion. Ceci est d'ailleurs fortement incompatible avec la vision du droit au logement qu'entretient l'une des répondant-es. Enfin, parmi les autres moyens que pourraient déployer les gouvernements pour loger les ménages à faible et modeste revenu, on suggère notamment de freiner la gentrification, qui a pour conséquence de chasser de leur quartier d'origine les locataires les plus vulnérables, en légiférant davantage. On suggère également de mettre sur pied un mécanisme de contrôle des loyers, d'exproprier des propriétaires de taudis afin de récupérer leurs logements, de resserrer la législation en vigueur sur les reprises de logement et les évictions.

## **En conclusion**

Depuis la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, les décideurs publics ont joué un rôle clé dans le développement de l'offre du logement social québécois et montréalais. Maîtres d'œuvre des politiques et des programmes, établissant les règles du jeu via l'appareil législatif, ils ont, depuis les années 1970, voulu conjuguer des objectifs de développement économique, en créant une offre de logements décents à prix abordables, et des objectifs de développement social, en créant des milieux de vie conviviaux et mixtes favorisant la cohésion

sociale, le tout, dans la perspective de bénéfices collectifs durables (Bouchard, Frohn et Morin, 2010).

Le bilan que dressent les membres-locataires à propos du modèle coopératif et des programmes étatiques permettant la livraison de logements sociaux est cependant tiède. Ils et elles émettent plusieurs critiques sur l'insuffisance de l'action gouvernementale pour offrir des programmes efficaces, mais également sur les limites et les défis du modèle coopératif. Bien que ses objectifs soient nobles, ce modèle fait l'objet d'une analyse critique de la part de ceux et celles qui y habitent, car ils et elles en identifient plusieurs paradoxes. L'*empowerment*, la prise en charge collective et la gestion démocratique apparaissent davantage pour les répondant·es comme des idéaux à atteindre que comme une réalité au quotidien. Ils et elles semblent converger vers le besoin de tenir une réflexion globale sur les modèles de gestion du logement communautaire, ainsi que sur leurs critères d'admissibilité ou de sélection. Décrite comme une réponse efficace, peu coûteuse et durable aux besoins en logement des populations à faible et moyen revenu (Bouchard, 2000), la coopérative d'habitation se présente effectivement comme l'une des réponses politiques privilégiées afin de lutter contre les rapports socioinégalitaires dans l'accès au logement, puisqu'elle agit sans finalité de profit. Pour les ménages qui y ont accès, elle répond sans aucun doute au besoin de sécurité résidentielle, d'accessibilité financière et de qualité physique du logement.

Or, cet article, en s'intéressant à la réponse sociale et politique des rapports socioinégalitaires au logement et à l'habitat, propose une lecture différente qui ne met pas uniquement l'accent sur les bénéfices de l'entraide entre voisin·es comme preuve de la réussite de l'offre du logement social et communautaire. En proposant de traiter des enjeux de gouvernance à partir d'un regard interne, nous abordons certains aspects moins dorés, qui laissent entrevoir certaines limites de ce que nous décrivons comme la sous-traitance de l'État. Cette formule respecte l'autonomie des coopératives, mais transfère la responsabilité de gestion d'une entreprise et de l'entretien de bâtiments locatifs à des personnes vulnérables, mal logées, désireuses d'un logement salubre et abordable.

Quelque peu ralenti ces dernières années, le développement du logement social a été de nouveau mis sous les projecteurs lors des dernières élections fédérales et municipales. Or, les attentes sont grandes, mais les critiques le sont tout autant, et ce, non seulement quant aux projets livrés, mais également

en matière de gestion des programmes<sup>15,16</sup>. Les audits de performance réalisés par les vérificateurs généraux du Québec et de la Ville de Montréal sont particulièrement critiques sur cette question : absence de stratégie d'intervention permettant de s'assurer d'une utilisation judicieuse des programmes, pratiques insuffisantes lors de l'évaluation des projets déposés, acceptation de projets qui comportent des composantes importantes ne répondant pas à l'objectif principal du programme, à savoir réaliser des logements sociaux et abordables, encadrement insuffisant des groupes de ressources techniques<sup>17</sup> (GRT) et des organismes développeurs afin de prévenir des situations à risque (Rapport du Vérificateur général du Québec, 2020). Il reste à voir si les futures interventions de l'administration montréalaise lui permettront de relever le défi qu'elle s'est donné via sa Charte de Montréal, à savoir « de veiller à ce que des logements abordables, sociaux, familiaux et de qualité soient accessibles à tous ses résidents, notamment les jeunes familles, les ménages à revenu modeste et les nouveaux arrivants ».

—

## Bibliographie

Bouchard, Marie. 2000. « Le logement coopératif au Québec : Entre continuité et innovation », ARUC-ÉS. <<https://depot.erudit.org/bitstream/004199dd/1/R-01-2001.PDF>>. Page consultée le 12 octobre 2020.

Bouchard, Marie J. 1994. *Évolution de la logique d'action coopérative dans le secteur du logement locatif au Québec*. Paris, École des hautes études en sciences sociales.

Bouchard, Marie J. et Marc Gagnon. 2000. *L'habilitation (empowerment) dans les organisations coopératives : cinq cas de gestion de coopératives d'habitation*. Montréal, ESG-UQAM.

Bouchard, Marie J., Winnie Frohn et Richard Morin. 2010. « Le logement communautaire au Québec : apports et limites d'une innovation sociale », *Lien social et Politiques*, 63 : 93-110.

Centre de recherche Léa-Roback sur les inégalités sociales de santé. 2014. *Enquête sur la salubrité et l'abordabilité du logement (SALAM)*, Montréal. <[http://www.centrelearoback.org/assets/PDF/04\\_activites/CLR-RapDir2015\\_Logement\\_FR.pdf](http://www.centrelearoback.org/assets/PDF/04_activites/CLR-RapDir2015_Logement_FR.pdf)>. Page consultée le 20 février 2020.

Choko, Marc H., Jean-Pierre Collin et Annick Germain. 1987. « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Deuxième partie », *Urban History Review*, 15, 3 : 243-253.

Communauté Métropolitaine de Montréal. 2006. *L'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la Communauté métropolitaine de Montréal*. <[https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/4-8\\_cmm\\_orientations\\_logement\\_social\\_abordable\\_-\\_2005.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/4-8_cmm_orientations_logement_social_abordable_-_2005.pdf)>. Page consultée le 20 février 2020.

Cuierrier, Ysabelle, Winnie Frohn et Marcellin Hudon. 2008. «Apport social et économique du logement communautaire», dans Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon (dir.). *Se loger autrement au Québec : le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*. Montréal, Éditions Albert Saint-Martin : 155-184.

Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH). 2002. *Les situations de crise dans les coopératives : mieux comprendre pour mieux intervenir*. <[www.cooperativehabitation.coop/wp-content/uploads/2015/01/les-situations-de-crise-dans-les-coop%C3%A9ratives-mieux-comprendre-pour-mieux-intervenir.pdf](http://www.cooperativehabitation.coop/wp-content/uploads/2015/01/les-situations-de-crise-dans-les-coop%C3%A9ratives-mieux-comprendre-pour-mieux-intervenir.pdf)>. Page consultée le 12 octobre 2020.

Dansereau, Francine. 2002. *Le logement social et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale*. Rapport à l'Observatoire montréalais des inégalités sociales et de la santé (OMISS). <<http://omiss.ca/seminaire/2002/fdansereau.pdf>>. Page consultée le 26 février 2020.

Dansereau, Francine, Stéphane Charbonneau, Richard Morin, Anne Revillard, Damaris Rose et Anne-Marie Séguin. 2002. *La mixité sociale en habitation*. Rapport réalisé pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal. Montréal, INRS-UCS. <[https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation\\_fr/media/documents/mixite\\_sociale\\_habitation.pdf](https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/mixite_sociale_habitation.pdf)>. Page consultée le 26 février 2020.

Desage, Fabien. 2017. «Les exclus de l'inclusion. Construire du logement social en temps d'austérité et de mixité (France-Québec)», *Espaces et sociétés*, 3, 170 : 15-32.

Direction de santé publique de Montréal. 2016. *Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation*, Mémoire de la Direction régionale de santé publique de Montréal déposé dans le cadre de la consultation de la Société d'habitation du Québec. <<https://santemontreal.qc.ca/professionnels/drsp/publications/publication-description/publication/vers-une-nouvelle-approche-d-intervention-en-habitation-memoire-de-la-direction-regionale-de-sante/>>. Page consultée le 10 février 2020.

Garnier, Jean-Pierre. 2011. «Du droit au logement au droit à la ville : de quel(s) droit(s) parle-t-on», *L'Homme & la Société*, 4, 182 : 197-217.

Gaudreau, Louis. 2020. *Le promoteur, la banque et le rentier*. Montréal, Lux Éditions.

Gaudreau, Louis, Marc-André Houle, Hélène Bélanger et Ted Rutland. 2018. «Droit au logement fragilisé par la financiarisation», *Revue Droits et libertés*, 37, 1 : 29-31.

Gaudreault, Allan et Marie Bouchard 2002. «Le financement du logement communautaire : évolution et perspectives», Symposium sur le financement du logement communautaire, R-08-2002. <<https://depot.erudit.org/bitstream/004214dd/1/R-08-2002.PDF>>. Page consultée le 4 février 2020.

Gouvernement du Canada, 1969. *Rapport de la Commission fédérale d'étude sur le logement et l'aménagement urbain*. Ottawa.

Harvey, David. 2003. «The right to the city», *International Journal of Urban and Regional Research*, 27, 4 : 939-941.

Lalonde, Luc, Nathalie Mercier et Diane Tremblay. 2001. «Brique et éthique : du logement autrement, mais comment?», *Nouvelles pratiques sociales*, 14, 2 : 28-37.

Lancôt, Aurélie. 2021a. «Pour que le logement soit un droit : entretien avec Louis Gaudreau et Véronique Laflamme», *Liberté*, 332 : 17-23.

Lancôt, Aurélie. 2021b. «D'une vague à l'autre», *Liberté*, 331 : 5-5.

Lefebvre, Henri. 1968. *Le droit à la ville*. Paris, Éditions du Seuil.

Leloup, Xavier. 2010. «Présentation : le logement et l'habitat : enjeux politiques et sociaux», *Lien social et Politiques*, 63 : 7-12.

Morin, Richard, Francine Dansereau et Daniel Nadeau. 1990. *L'habitation sociale : les clientèles et leur vécu, les modes de gestion, les solutions de rechange : synthèse de la littérature*. Québec, INRS, Centre Urbanisation Culture Société.

Purcell, Mark. 2002. «Excavating Lefebvre: The right to the city and its urban politics of the inhabitant», *GeoJournal*, 58, 2-3 : 99-108.

Ross, Alexis. 2021. «Tout va très bien, madame la ministre : crise du logement – entrevue», *À bâbord!*, 88 : 24-25.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2003. *Évaluation des programmes des coopératives d'habitation*. Service de vérification et d'évaluation, Ottawa. <<https://publications.gc.ca/collections/Collection/NH15-418-2003F.pdf>>. Page consultée le 8 février 2020.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 1990. *Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation*. Centre d'analyse de marché de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa. <[https://publications.gc.ca/collections/collection\\_2017/schl-cmhc/nh15/NH15-566-1992-1-fra.pdf](https://publications.gc.ca/collections/collection_2017/schl-cmhc/nh15/NH15-566-1992-1-fra.pdf)>. Page consultée le 8 février 2020.

Société d'habitation du Québec (SHQ). 2017. *L'habitation à cœur depuis 50 ans – 1967-2017*. Québec. <<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/SHQ/50e/50eSHQ-synthese.pdf>>. Page consultée le 6 février 2020.

Topalov, Christian. 1987. *Le logement en France, histoire d'une marchandise impossible*. Paris, Presses de Sciences Po.

Vaillancourt, Yves et Marie-Noëlle Ducharme. 2000. *Le logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration : état de la situation au Québec*, Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales, Montréal, UQAM. <[http://www.larepps.uqam.ca/Page/Document/pdf\\_logement/cahier00\\_08.pdf](http://www.larepps.uqam.ca/Page/Document/pdf_logement/cahier00_08.pdf)>. Page consultée le 12 mars 2020.

Vaillancourt, Yves, Marie-Noëlle Ducharme, François Aubry et Stéphane Grenier. 2016. *AccèsLogis Québec (1997-2015) : les hauts et les bas de la co-construction d'une politique publique*, Cahiers du Centre de recherche sur les innovations sociales (CRISES), collection Études théoriques, n° ET1601. <[https://crises.uqam.ca/wp-content/uploads/2018/10/CRISES\\_ET1601\\_v2.pdf](https://crises.uqam.ca/wp-content/uploads/2018/10/CRISES_ET1601_v2.pdf)>. Page consultée le 18 mars 2020.

Vérificateur général du Québec. 2020. *Programme AccèsLogis Québec : réalisation des projets d'habitation*. Audit de performance, Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2020-2021. <[https://www.vgq.qc.ca/Fichiers/Publications/rapport-annuel/165/vgq\\_ch04\\_shq\\_web.pdf](https://www.vgq.qc.ca/Fichiers/Publications/rapport-annuel/165/vgq_ch04_shq_web.pdf)>. Page consultée le 21 décembre 2020.

Vérificateur général de la Ville de Montréal. 2020. *Rapport du vérificateur général de la Ville de Montréal pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 au conseil municipal et au conseil d'agglomération*. Gestion des programmes municipaux d'habitation découlant de l'entente-cadre «Réflexe Montréal» (Service de l'habitation), 347-409. <[https://www.bvgmtl.ca/wp-content/uploads/2020/06/RA\\_2019\\_FR\\_Complet-1.pdf](https://www.bvgmtl.ca/wp-content/uploads/2020/06/RA_2019_FR_Complet-1.pdf)>. Page consultée le 22 décembre 2020.

Ville de Montréal. 2016. *Profil sociodémographique Recensement Avril 2018, Montréal en statistiques*. Service du développement économique. <[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%C9MO\\_AGGLOM%C9RATION%202016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_AGGLOM%C9RATION%202016.PDF)>. Page consultée le 27 février 2020.

Ville de Montréal. 2020a. *Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal, données au 31 décembre 2019*. Service de l'habitation. <[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation\\_fr/media/documents/repartition\\_des\\_logements\\_sociaux\\_et\\_communautaires.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/repartition_des_logements_sociaux_et_communautaires.pdf)>. Page consultée le 27 février 2020.

Ville de Montréal. 2020b. *Profil des ménages et des logements, édition 2020*. Service de l'habitation. <[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_MENAGES\\_LOGEMENTS\\_2016-VILLE\\_MONTR%C9AL.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_MENAGES_LOGEMENTS_2016-VILLE_MONTR%C9AL.PDF)>. Page consultée le 26 février 2020.

## Notes

<sup>1</sup> L'auteure tient à remercier Jean-Baptiste Leclercq pour la relecture attentive de versions préliminaires du présent texte et pour les précieuses suggestions.

<sup>2</sup> Voir l'article de Zacharie Goudreault. 2021. « La crise du logement s'impose dans la campagne municipale à Montréal », *Le Devoir*, 27 septembre 2021. <<https://www.ledouvoir.com/politique/montreal/635598/la-crise-du-logement-s-impose-dans-la-campagne-municipale>>. Page consultée le 30 octobre 2021.

<sup>3</sup> Le terme « rénoviction » désigne le processus selon lequel un propriétaire évince illégalement un locataire de son immeuble sous prétexte qu'il souhaite faire des rénovations dans l'objectif de relouer le logement plus cher.

<sup>4</sup> Voir « Guide d'élaboration et de réalisation des projets », Programme AccèsLogis Québec, Chapitre 12 : 2. <[www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/guide\\_elab\\_chapitre\\_12.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/guide_elab_chapitre_12.pdf)>. Page consultée le 30 octobre 2021.

<sup>5</sup> Ce qui a conduit à une entente sur le transfert des programmes et des budgets en habitation en 2018, à l'exclusion de ceux du parc d'habitations à loyer modique (HLM).

<sup>6</sup> Donnée tirée d'une demande d'accès à l'information formulée le 5 janvier 2020 concernant les appartements montréalais livrés dans le cadre du programme AccèsLogis.

<sup>7</sup> Le seul programme existant s'appelle Allocation-logement. Il offre une aide financière mensuelle maximale de 80 \$, variant selon le coût du loyer, la composition du ménage et les revenus du ménage. Il s'adresse exclusivement aux personnes âgées de 50 ans ou plus, ou encore aux familles ayant au moins un enfant. Pour plus d'informations, voir <[www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/votre-situation/etudiant/programme-allocation-logement/](http://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/votre-situation/etudiant/programme-allocation-logement/)>. Nous ne pouvons passer sous silence le programme de supplément au loyer qui est toutefois limité, car il permet de subventionner le coût du loyer d'un logement HLM, d'une coopérative ou d'un OBNL dans certaines circonstances. Il ne peut donc pas être considéré comme un réel programme d'allocations universel. Pour plus d'informations, voir <[www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/supplement\\_au\\_loyer.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/supplement_au_loyer.html)>.

<sup>8</sup> Clara Loiseau. 2021. « À la rue après quarante ans dans son logement », *Le Journal de Montréal*, 27 avril 2021. <<https://www.journaldemontreal.com/2021/04/27/a-la-rue-apres-40-ans-dans-son-logement>>. Page consultée le 30 octobre 2021.

<sup>9</sup> Frédéric Lacroix-Couture. 2021. « Des immeubles locatifs de Revenu Québec nécessitent d'importants travaux », *La Presse*, 17 septembre 2021. <<https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2021-09-17/des-immeubles-locatifs-de-revenu-quebec-necessitent-d-importants-travaux.php>>.

<sup>10</sup> Naomie Gelper. 2021. « Logement : une mère monoparentale victime de discrimination », *Journal Métro*, 5 mai 2021. <<https://journalmetro.com/actualites/montreal/2637996/logement-une-mere-monoparentale-victime-de-discrimination/>>.

- 
- <sup>11</sup> Anne-Marie Provost. 2021. «Abus de pouvoir dans des coopératives d'habitation», *Le Devoir*, 4 octobre 2021. <<https://www.ledevoir.com/societe/637494/abus-de-pouvoir-dans-des-cooperatives-d-habitation-des-changements-reclames>>.
- <sup>12</sup> Pour augmenter le nombre de répondant·es, deux entretiens supplémentaires ont été réalisés à l'hiver 2020.
- <sup>13</sup> Pour voir la liste complète des programmes : <<https://fechimm.coop/fr/programmes-subventions>>.
- <sup>14</sup> <<https://www.omhm.qc.ca/fr/a-propos-de-nous/lomhm-en-chiffres>>. Chiffres en date du 16 octobre 2021.
- <sup>15</sup> Elsa Iskander. 2020. «Confusion autour du nombre de logements sociaux construits à Montréal», *24 heures*, 16 juin 2020. <[www.24heures.ca/2020/06/16/confusion-autour-du-nombre-de-logements-sociaux-construits-a-montreal](http://www.24heures.ca/2020/06/16/confusion-autour-du-nombre-de-logements-sociaux-construits-a-montreal)>.
- <sup>16</sup> Maud Cucchi. 2020. «Montréal peut mieux faire en matière de logements sociaux et projets environnementaux». <<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1712663/montreal-rapport-verificatrice-generale-2020-politique-municipale>>.
- <sup>17</sup> Les groupes de ressources techniques (GRT) sont des organismes qui offrent un service d'accompagnement à travers toutes les phases de développement et de réalisation d'un projet immobilier communautaire.

# La place des logements sociaux dans le mouvement des Villes en santé

**MARIE-ÈVE DESROCHES**

Candidate au doctorat en études urbaines – Institut national de la recherche scientifique, Centre Urbanisation Culture Société. Boursière 2016 de la Fondation Pierre Elliott Trudeau

---

## Introduction

Le mouvement des Villes en santé<sup>1</sup> mise sur le leadership des gouvernements locaux et leur capacité à lutter contre les inégalités en matière de santé. L'approche implique que les municipalités intègrent la santé de façon holistique et transversale dans leurs politiques afin qu'elles interviennent sur les environnements physiques et sociaux de manière à offrir des conditions et des occasions suffisantes de promouvoir la santé de la population. Pour y arriver, ces gouvernements locaux doivent s'allier avec divers intervenant-es des secteurs publics, privés et communautaires pour reconnaître les facteurs qui nuisent à la qualité de vie des résident-es<sup>2</sup>, et à partir desquels ils et elles mettront ensemble en œuvre des actions et collaborations innovantes touchant les déterminants sociaux de la santé (Clavier et O'Neill, 2017; Hoeijmakers *et al.*, 2007). Pour devenir une Ville en santé, différents champs d'action doivent être investis (Semenza, 2005), dont l'habitation, qui constitue un important déterminant social de la santé (Raphael, 2009). Au Canada, plusieurs municipalités adhèrent à ce mouvement depuis sa création à la fin des années 1980 (Hancock *et al.*, 2017). Jusqu'à maintenant, les écrits sur les interventions associées à ce mouvement traitent principalement des mesures pour soutenir l'adoption de saines habitudes de vie. Ainsi, nous ignorons tout de la place qu'occupe le logement dans les démarches Villes en santé et de la façon dont il s'y intègre (Boutilier, Cleverly et Labonte, 2000; Carter, 2015; McMullan, 2002; Newman *et al.*, 2015).



Analyser la façon dont l'habitation s'intègre aux Villes en santé est plus que nécessaire en raison d'une grave pénurie de logements locatifs abordables<sup>3</sup> qui se manifeste dans plusieurs métropoles canadiennes (Suttor, 2016). L'une des conséquences réside dans le nombre croissant de femmes cheffes de familles monoparentales qui peinent à quitter les ressources d'urgence puisqu'elles sont incapables d'accéder à un logement adéquat dans leur communauté (Schwan *et al.*, 2020). Le logement social avec soutien communautaire est reconnu comme une solution pour permettre aux femmes cheffes de familles monoparentales à risque ou en situation d'itinérance de (re)trouver une stabilité et une sécurité résidentielle (Bassuk et Geller, 2006; Walsh *et al.*, 2014). Néanmoins, peu de nouveaux programmes s'inscrivant dans cette lignée voient le jour. Les stratégies pour développer des Villes en santé soutiennent-elles la création de ces programmes? Ces programmes sont-ils envisagés comme une contribution au développement de Villes en santé? L'article s'amorce par un aperçu de la littérature sur les Villes en santé tout en situant les interventions en matière de logement social au Canada. Puis, la démarche méthodologique, qui s'appuie sur des entrevues auprès d'intervenant-es clés et d'une analyse documentaire, est présentée. Les résultats soulignent que la mise en œuvre du mouvement des Villes en santé se heurte à une déconnexion entre les stratégies municipales, les actions concrètes pour soutenir la création de programmes de logements, et la façon dont leurs contributions sont envisagées. Ces résultats permettent d'avancer que le mouvement au Canada dépend notamment d'organisations communautaires soucieuses du bien-être de la population locale, ce qui les incite à mener des interventions concrètes touchant les déterminants sociaux de la santé, mais surtout capables de surmonter les lacunes des programmes et des investissements publics.

## Villes en santé et logements sociaux au Canada

La littérature sur les Villes en santé se concentre sur ce qui était, dans les années 1970 et 1980, une nouvelle vision de la santé publique. Celle-ci a été forgée par divers travaux et événements, comme le rapport Lalonde (1974), *Nouvelle perspective de la santé des Canadiens*, et la Conférence internationale pour la promotion de la santé, qui a donné lieu à la signature de la *Charte d'Ottawa pour la promotion de la santé* (OMS, 1986). Cette vision implique de réfléchir et d'agir au-delà des causes et des risques associés aux maladies, et ce, en posant des actions pour soutenir un état de bien-être physique, mental et social. La santé est alors vue comme étant conditionnée par des

déterminants et des échelles allant au-delà des individus et de leur corps (Boutillier, Cleverly et Labonte, 2000; Lawrence et Fudge, 2009; Newman et al., 2015). Dans cette perspective, les villes sont des acteurs clés de la lutte contre les inégalités en matière de santé puisqu'elles rassemblent la majorité de la population mondiale et influencent un ensemble de déterminants sociaux.

De nombreux écrits indiquent que cet engagement des municipalités constitue un retour aux origines de la santé publique, laquelle a émergé en réponse aux problèmes de santé liés à l'urbanisation (Corburn, 2017; Semenza, 2005; Tsouros, 2013). Ce réengagement repose toutefois sur de nouvelles modalités pour l'action publique. Certaines recherches insistent sur les nouveaux outils et les nouvelles approches, notamment l'approche *Health in All Policies*, pour intégrer la santé dans les prises de décision (Simos et al., 2015). D'autres s'intéressent aux structures de gouvernance pour établir des actions conjointes et concertées touchant les déterminants sociaux de la santé en impliquant divers domaines d'activité issus des secteurs public, privé et communautaire (Clavier et O'Neill, 2017; Lawrence et Fudge, 2009; Tsouros, 2013).

La première caractéristique nommée pour devenir une Ville en santé est de favoriser «un environnement physique sain, sûr et de qualité (ce qui comprend la qualité du logement)» (traduction libre, Hancock, 2017 : 71). En principe, les stratégies pour développer des Villes en santé devraient constituer un terrain fertile pour que les intervenant·es locaux·ales prêtent attention aux besoins et aux enjeux d'habitation et travaillent ensemble à y répondre, par exemple en créant des logements sociaux. Notons par ailleurs qu'au Canada, les politiques en matière de logement social et le mouvement des Villes en santé connaissent des évolutions analogues.

Premièrement, tous deux sont issus de programmes fédéraux abandonnés au début des années 1990 : le Canada traversant alors une récession, le gouvernement emprunte un virage néolibéral, entre autres en mettant fin à plusieurs investissements sociaux pour parvenir à l'équilibre budgétaire et réduire la dette publique. Les premiers investissements majeurs du gouvernement fédéral pour le logement social, après la Deuxième Guerre mondiale, s'étaient traduits par le développement de complexes de logements sociaux dirigés par le secteur public et les communautés à travers des organisations sans but lucratif (OSBL) et des coopératives (Carroll et Jones, 2000; Suttor, 2016). Ainsi, après avoir atteint un sommet dans les années 1970, ces investissements ont été affectés par le virage néolibéral des années 1990, si bien que

le financement fédéral a pris fin pour le développement des coopératives en 1993, et en 1994 pour le logement public (Suttor, 2016). Le développement du logement social, parfois qualifié de résiduel, est désormais mené majoritairement par la société civile, appuyée par une mosaïque inégale de programmes fédéraux, provinciaux et municipaux (Carroll et Jones, 2000; Suttor, 2016)<sup>4</sup>. Du côté des Villes en santé, en 1987, un bureau national pour le «Projet canadien des communautés en santé» a été créé pour aider les municipalités à renforcer leurs capacités à identifier les enjeux de santé publique et leur pouvoir d'action de même qu'à intégrer la santé dans les politiques locales. Bien que ce projet pancanadien a pris fin en 1991, les stratégies locales ont continué à être soutenues par les provinces, des réseaux provinciaux et la société civile (Hancock *et al.*, 2017; McMullan, 2002).

Deuxièmement, tant la création de Villes en santé que celle de nouveaux logements sociaux s'appuient sur une logique d'interdépendance entre les gouvernements et la société civile. Le développement de Villes en santé au Canada repose en effet sur d'importantes collaborations avec des organisations non gouvernementales, lesquelles participent à la formulation des politiques et des stratégies municipales, mais surtout mènent des initiatives liées aux déterminants sociaux de la santé. Or, ces organisations dépendent des fonds publics pour financer les interventions associées à leur mission (Steedman et Rabinowicz, 2006). Cette interdépendance prévaut également en ce qui concerne le logement social : la réalisation des engagements publics dans ce domaine dépend notamment de ces organisations. Pour créer les logements sociaux, elles sollicitent des subventions et répondent à des appels d'offres lancés par les gouvernements (Suttor, 2016).

En dépit de ces rapprochements, peu de recherches traitent des interventions en matière d'habitation au sein des Villes en santé. La littérature existante soulève plusieurs critiques qui pourraient expliquer cette omission. Des recherches mettent en évidence l'influence de la néolibéralisation à travers la promotion des partenariats public-privé, la privatisation des services publics, le financement de projets visant des objectifs quantifiables et à court terme (Boutillier, Cleverly et Labonte, 2000; Carter, 2015; Joassart-Marcelli, Wolch et Salim, 2011; Veal, 2017). Certaines structures de gouvernance associées au mouvement des Villes en santé reproduisent des relations de pouvoir inégales entre les parties prenantes. Des intervenant-es associé-es à la santé, au secteur privé et des élu-es imposeraient, par exemple, une vision étroite de la santé comme étant une responsabilité individuelle conditionnée par les

choix et les habitudes de vie. En plus de dépolitiser la question des habitudes de vie, une telle vision élude certains déterminants sociaux de la santé, qu'il s'agisse du logement, de l'équité environnementale, du revenu, du genre, de l'ethnicité ou de l'éducation (Carter, 2015; Hoeijmakers *et al.*, 2007; McMullan, 2002; Stern et Green, 2008; Wallerstein *et al.*, 2011).

Cette rapide revue des écrits permet d'établir que l'habitation est l'un des champs d'action à investir pour développer des Villes en santé. Toutefois, plusieurs critiques mettent en doute le potentiel de ce mouvement pour soutenir la création de nouveaux logements sociaux. Les écrits existants semblent actuellement insuffisants pour généraliser ces constats puisqu'ils se basent sur des expériences locales en un temps donné. Comme les moyens employés par les municipalités sont uniques et évoluent sans cesse pour refléter leur contexte, il est peu probable que ces dynamiques affectent l'ensemble du mouvement. Il est donc crucial d'explorer l'interdépendance entre les gouvernements et les organisations non gouvernementales qui semble prévaloir dans le mouvement des Villes en santé et le logement social au Canada.

## Méthodologie

Cet article examine la façon dont le logement social s'intègre aux Villes en santé en vérifiant, premièrement, si ces stratégies soutiennent les communautés désirant créer des logements sociaux et, deuxièmement, si ces initiatives sont reconnues comme partie intégrante du mouvement. La recherche se centre spécifiquement sur Montréal, Toronto et Vancouver. En plus d'être au cœur des trois plus grandes régions métropolitaines du pays, ces villes partagent des enjeux démographiques et d'habitation, notamment la pénurie de logements locatifs abordables et les difficultés à développer du logement social (Suttor, 2016). De plus, ces municipalités adhèrent au mouvement des Villes en santé et leurs stratégies respectives encouragent des actions en habitation (City of Vancouver, 2014; Toronto Public Health, 2011; Ville de Montréal, 2004). Pour cette raison, il est raisonnable de postuler que ces stratégies pourraient faciliter la création de nouveaux logements sociaux.

Comme le souligne le tableau 1, la recherche étudie la création de trois programmes de logements dédiés aux femmes cheffes de familles monoparentales. Ceux-ci comportent moins de 30 unités et ont ouvert leurs portes au cours de la dernière décennie. Ces programmes fournissent des

logements qui leur sont abordables et qui sont associés à du soutien afin qu'elles puissent vivre de manière indépendante. Les principales différences entre les programmes concernent la durée des séjours, le degré de construction requis et les sources de financement.

**Tableau 1**  
**Synthèse des caractéristiques des cas**

	<i>Grandir jusqu'au toit</i>	<i>New Lives Start Here</i>	<i>Cause We Care House</i>
<b>Ouverture</b>	2016	2013	2017
<b>Mandataire</b>	Mon Toit, Mon Quartier	Massey Centre	YWCA Metro Vancouver
<b>Quartier, ville</b>	Bordeaux-Cartierville, Montréal	East York, Toronto	Downtown Eastside, Vancouver
<b>Loyer</b>	Subventionné	Subventionné	Abordable pour des ménages à faible revenu
<b>Taille</b>	14 appartements	10 maisons de ville	21 appartements
<b>Séjour</b>	3-5 ans	Jusqu'à 4 ans	Permanent
<b>Soutien sur place</b>	Sur place et par les partenaires du quartier	Sur place au sein de leur complexe adjacent	Sur place et par les services du YWCA
<b>Construction requise et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Achat-rénovation par AccèsLogis Québec</li> <li>• Dons privés pour compléter le montage financier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilisation de bâtiments existants</li> <li>• Dons pour des bourses d'études</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espace offert par la Ville</li> <li>• Collecte de fonds pour construire sans prêt hypothécaire</li> </ul>

Source : Tableau réalisé par l'autrice.

La collecte de données repose principalement sur des entrevues auprès de 52 personnes clés réalisées entre avril 2017 et juin 2018 à Montréal (n = 19), Toronto (n = 11) et Vancouver (n = 22). La plupart des interviewé-es sont lié-es aux cas (n = 36) et les autres, issu-es des milieux de la santé publique et du logement social (n = 16). Les entretiens semi-structurés se concentrent sur les étapes pour la création des programmes, les dynamiques facilitant ou entravant l'achèvement, la structure de gouvernance, les liens avec les politiques publiques, dont celles liées au mouvement des Villes en santé, ainsi que sur la vision qu'ont les répondant-es de la contribution des programmes à la santé. Cette collecte est complétée par une analyse de 20 documents dans chaque ville (ex. : rapports publics, documents internes, articles de presse et

publications organisationnelles) qui décrivent les Villes en santé et fournissent des informations complémentaires sur les difficultés souvent minimisées par les parties prenantes interrogées. Les résultats sont présentés en deux temps. En s'appuyant sur les entretiens liés aux cas et sur l'analyse documentaire, la prochaine section aborde les liens entre les stratégies Villes en santé et la création des programmes de logements. L'article se tourne ensuite vers les discours de l'ensemble des interviewé·es afin de confronter leur vision de la contribution de ces programmes à celle décrite dans les stratégies municipales.

## **Influence des stratégies Villes en santé sur la création de logements sociaux**

L'analyse documentaire révèle que Montréal mise sur une approche souple et décentralisée pour devenir une Ville en santé. Elle repose sur des programmes et des accords de financement pour soutenir la concertation et mener des interventions locales touchant les déterminants sociaux de la santé, par exemple Quartiers 21, les tables de concertation de quartier, la revitalisation urbaine intégrée (RUI) et Montréal – Métropole en santé. Dans son *Plan d'urbanisme*, le logement est l'un des domaines d'action reconnu pour la promotion de la santé et encouragé par certains programmes et accords de financement pour créer des « milieux de vie de qualité, diversifiés et complets » (Ville de Montréal, 2004 : 11). Les communautés sont ainsi encouragées à développer du logement social.

Chez les interviewé·es associé·es au cas de Montréal, l'émergence du programme *Grandir jusqu'au toit!* s'inscrit dans la démarche de RUI coordonnée par la table de quartier. Ce programme municipal vise à ce que les intervenant·es d'un secteur ayant un indice élevé de défavorisation (Pampalon et Raymond, 2003) développent un plan d'action pour améliorer la qualité des milieux de vie. Comme l'explique cette interviewée qui travaillait pour Mon Toit, mon Cartier (MTMC), l'émergence du programme de logements est associée aux efforts de revitalisation : « Ça a été basé sur un constat de la RUI, puisé à même des statistiques, que c'est une catégorie de la population qui est mal desservie dans le quartier et qui a peu ou pas de ressources. » (M-07) Celle-ci indique que l'évaluation des besoins avait attiré l'attention vers les ménages qui habitent des logements locatifs dégradés, dont les familles monoparentales dirigées par une femme font partie. À travers leurs discussions, les intervenant·es auraient reconnu un manque de ressources

dédiées à ces familles en situation de vulnérabilité — vulnérabilité associée, entre autres, à un faible réseau social, aux difficultés d'accès aux services de garde, aux défis liés aux facteurs culturels, au degré d'instruction plus faible et au taux de chômage plus élevé, et qui se dévoile lors d'épisodes difficiles (décès, rupture, violence conjugale), au point où les femmes peinent à répondre à leurs besoins de base, se trouvant dans des circonstances qui les empêchent d'aller de l'avant avec leur vie.

La création de logements de transition est apparue comme un moyen pour mettre fin à cette vulnérabilité et permettre à ces femmes de se réaliser, dans une perspective d'autonomie. Considérant qu'aucune organisation locale n'avait l'énergie ou l'expertise pour développer un programme de logements, une nouvelle organisation, Mon Toit, Mon Cartier, a été créée. Le financement pour la RUI permet de lancer, de soutenir et d'évaluer le processus de revitalisation. Cependant, les communautés doivent trouver d'autres bailleurs de fonds pour les initiatives structurantes. MTMC s'est tournée vers les programmes provinciaux qui offrent des subventions pour le développement du projet, le soutien sur place et les loyers.

Plusieurs ont indiqué que la RUI a suscité l'intégration de plans d'action collectifs; par exemple, MTMC a été comblée de trouver un terrain dans le secteur ciblé. Il s'agissait d'une occasion pour intervenir dans un secteur comportant des logements insalubres, du trafic de drogue, du travail du sexe et de la violence intrafamiliale. Les plans ont également intégré un espace pour reloger une organisation communautaire qui avait besoin de nouveaux locaux, ainsi qu'un toit vert et une ruelle verte liés à un plan d'action local de développement durable (financé par le programme Quartiers 21). Tous et toutes les interviewé-es ont mentionné que la réalisation a été marquée par des difficultés, des retards et des dépassements de coûts. Malgré ce processus difficile, les intervenant-es sont resté-es impliqué-es puisqu'il s'agissait d'un projet répondant à un intérêt collectif pour la revitalisation du quartier.

En bref, la RUI a amorcé le processus, suscité une mobilisation communautaire, orienté l'emplacement et la conception du programme, et même aidé à affronter certains obstacles. Le programme de RUI a été élaboré dans l'esprit du mouvement Villes en santé en reconnaissant les divers facteurs qui influencent la santé des communautés, mais aussi en s'appuyant activement sur différents secteurs d'activité (Ville de Montréal, 2004). En dépit de ces liens sur papier, aucune personne interviewée n'a fait de lien avec les engagements

municipaux pour une Ville en santé. Le programme avait tout simplement pour but de répondre aux besoins locaux. Cette intention résonne par ailleurs avec le cas de Toronto.

Une part des interviewé-es à Toronto ont indiqué que le programme avait été mis sur pied en réponse au rapport des audiences publiques des jeunes quittant la protection de la jeunesse (Provincial Advocate for Children and Youth, 2012). Ces jeunes demandaient un meilleur soutien après l'âge de 21 ans, notamment pour la réalisation d'études postsecondaires et l'accès à des logements abordables. Ces besoins auraient été abordés dans le réseau Young Parents with No Fixed Address (YPNFA), une concertation intersectorielle d'intervenantes soutenant les jeunes parents en situation ou à risque d'itinérance. Des interviewées du Massey Centre ont indiqué que leur organisme espérait faire partie de la solution; il accueille des femmes auprès desquelles intervient parfois le système de protection de l'enfance et reconnaît les lacunes de leurs programmes résidentiels et éducatifs (limités à 6 mois après la naissance d'un enfant, l'achèvement d'études secondaires et pour les mères âgées de 16 à 21 ans).

Comme leurs logements dédiés aux séjours postnataux n'étaient pas pleinement utilisés, l'organisme les a réquisitionnés pour répondre aux besoins exprimés par les jeunes. *New Lives Start Here* est destiné aux actuelles et anciennes pupilles de la Couronne<sup>5</sup> enceintes ou ayant des enfants qui poursuivent des études postsecondaires ou une formation professionnelle. Ce programme a été élaboré après avoir consulté des actrices du Massey Centre (usagères, employées, direction et conseil d'administration) et du YPNFA qui ont des initiatives de logements ou interviennent auprès de ces jeunes. Peu de jeunes parents correspondaient aux critères du nouveau programme. Comme l'explique cette interrogée qui travaille au sein du YPNFA, le Massey Centre aurait repensé ses critères pour mieux répondre aux besoins perçus et discutés dans ce réseau :

*You know, so it's knowing that there was a need and then going back and figuring out where. I would say that when she was gearing it to the slightly older women, that has been an identified need. The young parent's centres like Massey typically cut off at 21. And yet, because of the changing demographics, you know, you are 22, 23 or 24, well in many categories you are still a youth, but you can't go to this particular youth residential program. As a network, I think we are excited to see*



*that somebody was finally opening the doors for slightly older. And also, the longer term was really important.* (T-07)

Elle explique qu'en étendant l'accessibilité à l'ensemble des cheffes de familles monoparentales jusqu'à 25 ans, le Massey Centre était pleinement soutenu par son réseau. D'autres partenaires interrogées ont mentionné que les organisations du réseau étaient désormais en mesure d'y diriger des familles.

Tout comme à Montréal, les interviewées ne connaissaient pas l'engagement de Toronto au sein du mouvement des Villes en santé et donc ne pouvaient établir de lien. Toutefois, l'analyse documentaire permet certains rapprochements. Toronto a été au cœur de l'émergence du mouvement des Villes en santé et a établi en 1989 un bureau pour stimuler le travail intersectoriel et l'adoption de politiques favorables à la santé. Ce bureau et plusieurs initiatives qui en découlent ont cessé leurs activités en 1998 (Hancock *et al.*, 2017). L'approche a fait son retour en 2008 avec l'établissement d'une Direction des politiques publiques favorables à la santé ayant pour mandat de synthétiser et de diffuser des données probantes pour influencer les politiques municipales (Macfarlane, Wood et Campbell, 2015).

Ces efforts ont permis d'intégrer la santé au sein des actions municipales, si bien que les interventions en matière de logement sont reconnues pour créer des environnements favorables à la santé et répondre aux besoins des populations mal logées (Toronto Public Health, 2011 et 2016). Certains espaces de travail intersectoriel pour faire de Toronto une Ville en santé dans les années 1990 ont poursuivi leurs activités, dont YPNFA. Ce réseau a soutenu l'amélioration de l'offre de logements dédiés aux jeunes familles une première fois en appuyant une mobilisation pour le développement d'un programme dans un bâtiment neuf à la fin des années 2000. Le YPNFA a quelques années plus tard favorisé des échanges qui ont été cruciaux pour la création du programme *New Lives Start Here* du Massey Centre.

La Ville de Vancouver s'est pour sa part dotée d'une stratégie élaborée et mise en œuvre en partenariat avec la santé publique et des intervenant·es locaux·ales par le biais de la Healthy City for All Leadership Table. La stratégie *A Healthy City for All* (2014) favorise l'intégration de politiques et de plans d'action municipaux grâce à 13 objectifs à court et à long terme liés aux déterminants sociaux de la santé. L'objectif «A Home for Everyone» réaffirme les principales cibles, établies dans le cadre de la stratégie pour le logement et la lutte contre l'itinérance (2012–2021) : mettre fin à l'itinérance

et augmenter l'offre de logements abordables (comprenant du logement social et de l'abordabilité par rapport au marché). Pour y parvenir, la municipalité s'est dotée, par exemple, d'un règlement pour contraindre l'inclusion de logements sociaux ou abordables, d'un fonds de dotation spécialisé ainsi que d'un programme de subvention pour le développement.

La *Cause We Care House* a pu voir le jour grâce au développement d'un point de service de la bibliothèque municipale dans le Downtown Eastside qui, selon une fonctionnaire de la Ville interviewée, était un moyen d'atteindre des objectifs associés à la stratégie Villes en santé (ex. : « Healthy Human Services » et « Lifelong Learning »). Comme le prix des terrains a augmenté ces dernières années, des militant·es pour le droit au logement avaient revendiqué que la Ville utilise l'espace au-dessus de la future bibliothèque pour du logement social. Plusieurs interrogé·es ont indiqué que cette demande a été formulée alors que le conseil municipal s'était engagé formellement à améliorer l'offre d'habitations sociales et abordables, et à éliminer l'itinérance chronique, ce qui a été réitéré par la stratégie Villes en santé. Conséquemment, certain·es élu·es ont adhéré à l'idée d'inclure du logement social et en ont fait une condition pour approuver le projet de bibliothèque.

Comme le projet de bibliothèque stagnait depuis près de vingt ans et que les élections approchaient, des membres du conseil municipal espéraient amorcer la construction rapidement. Cette interviewée, qui est une conseillère municipale, explique qu'il n'a pas été facile d'accélérer ce processus puisque des élu·es exigeaient l'inclusion de logements sociaux, mais les fonds nécessaires manquaient :

*So they finally get to council, and this councillor says « we are going to get the library » and this councillor is like « I won't vote for it unless there is housing » and this was in the darkest day of the Harper... there was no money for housing, we'd already scraped everything they had into these 14 projects [of supportive housing on city-owned land]. So that has just finished and there was like zero dollars. (V-17)*

En l'absence de fonds publics, certain·es ont voulu construire la bibliothèque comme un projet autonome, arguant que la communauté avait suffisamment attendu. Néanmoins, la directrice générale de la Ville a approché le YWCA de Vancouver pour lui offrir l'espace. L'ensemble des interrogé·es du YWCA ont précisé que cette offre coïncidait avec leur priorité stratégique d'étendre leurs services et logements dans le quartier pour les femmes cheffes de familles

monoparentales qui, trop souvent, passent à travers les mailles du filet. Au cours des mois suivants, le YWCA a mené une collecte de fonds pour développer ce projet sans le soutien d'une hypothèque, ce qui a permis d'assurer l'abordabilité sans subvention pour les loyers. Dans ce cas, la stratégie Villes en santé a réaffirmé des engagements en matière de logement, constituant, dans une certaine mesure, un levier pour l'inclusion de logements sociaux dans un projet institutionnel revendiqué par la société civile.

En somme, des répondant·es lié·es aux cas ont reconnu le rôle de moyens associés au mouvement des Villes en santé dans l'émergence, la formulation et la mise en œuvre d'initiatives communautaires. Ces moyens ont principalement stimulé la formation de coalitions mobilisées autour de démarches incluant, en totalité ou en partie, la création d'un programme de logements sociaux. Ces liens ont été établis grâce à l'analyse documentaire puisque les stratégies municipales étaient inconnues de la plupart des interviewé·es. Conséquemment, ces coalitions ne s'inscrivent pas dans un projet collectif visant à développer une Ville en santé. Cela n'a pas empêché les interviewé·es de partager leurs perceptions quant à la portée des programmes pour la santé.

## **La place du logement dans le développement de Villes en santé**

Lorsque les personnes interviewées ont été questionnées sur les liens entre la santé et le logement social, plusieurs ont indiqué qu'il s'agit d'une préoccupation au sein des programmes destinés aux personnes en situation de handicap, âgées ou ayant des troubles de santé mentale et de dépendance. Cette considération est toutefois secondaire en ce qui concerne les femmes cheffes de familles monoparentales. De plus, la vaste majorité a indiqué ne pas mobiliser la lentille de la santé dans leurs activités professionnelles en habitation et ne pas avoir de données probantes concernant les impacts des programmes sur ces familles. Pour ces raisons, ils et elles répondaient à partir de leurs perceptions générales. Les paragraphes qui suivent présentent les thèmes abordés de manière récurrente par les divers·es répondant·es.

Le thème le plus fréquemment évoqué est la transformation des conditions d'habitation. L'accès au programme permet, en principe, de quitter des conditions d'habitation néfastes pour la santé, comme l'exposition à des risques (ex. : moisissure, vermine et surpopulation) ou un taux d'effort trop élevé qui cause du stress ainsi que de l'insécurité alimentaire et résidentielle.

Les programmes dédiés aux femmes sont couramment associés à la possibilité de déménager vers un milieu de vie sécuritaire, notamment dans les cas de Montréal et de Vancouver, où plusieurs proviennent de maisons d'hébergement. À Toronto, l'objectif est surtout de prévenir l'itinérance chez les jeunes familles et d'y mettre fin.

Plusieurs ont soulevé des impacts à plus long terme et qui vont au-delà des dimensions matérielles. L'atteinte d'une stabilité résidentielle est associée à une réduction du stress, mais également à la possibilité de s'approprier le logement pour en faire un domicile familial permettant aux enfants de jouer, d'étudier, de se reposer et d'ainsi grandir en santé et en sécurité. Cette interviewée qui s'est impliquée à MTMC a souligné, comme bien d'autres, l'importance des activités et du soutien offerts pour le bien-être des familles :

Je pense que, le fait qu'il y a une intervenante, c'est un impact sur la santé des femmes, qu'il y a une vie communautaire [...], je pense que c'est d'être dans une bulle, à l'abri des problèmes, c'est quand même un microcosme, c'est particulier comme endroit, ça fait que de l'entraide et de la solidarité peuvent se développer. (M-03)

Elle insiste sur les bénéfices associés au fait de rassembler des familles qui vivent des réalités semblables au sein d'un même complexe offrant des aires et des activités communes. Ces aménagements visent à ce que les locataires se rencontrent, brisent l'isolement et même développent des relations d'entraide ou d'amitié, éléments associés à une promotion de leur bien-être et à l'atteinte d'un équilibre mental. Ces perceptions étaient partagées par des interviewé·es associé·es à d'autres programmes de logements sociaux. Certain·es ont également reconnu l'apport du soutien des intervenantes, qui appuient les locataires dans leurs démarches pour, par exemple, mettre fin à une relation violente, maintenir leur stabilité résidentielle ou apprendre à devenir cheffe d'une famille monoparentale.

La possibilité de prendre en main sa santé est le deuxième thème le plus fréquemment abordé. Plusieurs ont évoqué les impacts de l'instabilité résidentielle, qui amènerait ces mères à ignorer certains symptômes (ex. : choc post-traumatique, dépression) et à adopter des habitudes de vie néfastes (ex. : alimentation, sommeil, sédentarité et consommation de drogues, alcool et tabac). Les programmes étaient alors présentés comme un espace-temps pour qu'elles puissent reprendre leur santé en main. Comme le souligne cette travailleuse du Massey Centre, les organismes jouent un rôle important dans la (re)prise de contact avec le réseau de la santé et des services sociaux :

*Well because we have access to see a psychiatrist, a psychotherapist, a nurse, it affects your health... [...] Because every girl here, she has a primary care worker, so as part of the plan of care that is included, that she may need support with if the child is maybe slow, you know, maybe not really achieving early childhood milestones, then we can help with referrals. (T-02)*

Comme elle, plusieurs personnes travaillant auprès d'organisations offrent des services de santé au sein de complexes de logements sociaux voient les retombées de leur action pour ces femmes, qui peuvent reprendre en main leur santé. Ce lien est constaté même lorsqu'il n'y a pas de soins de santé sur place, les intervenantes de milieu dirigeant alors les femmes vers les services dont elles ont besoin. Dans l'ensemble des cas, la stabilité résidentielle est associée à un contexte permettant de suivre les traitements et de réaliser les démarches pour retrouver et maintenir un état de bien-être. L'accès aux programmes a souvent été présenté comme un moyen de réduire le taux d'effort et le stress, ce qui favorise l'adoption de meilleures habitudes de vie (ex. : alimentation, sommeil et activité physique). De plus, des activités sont offertes pour renforcer les capacités à bien s'alimenter (ex. : cuisine et repas collectifs et ateliers sur la nutrition).

Le troisième thème récurrent concerne le développement de l'autonomie. Dans les trois cas, des interviewé·es ont indiqué que les programmes visent à offrir aux familles une pause de leur vie, qui vient avec son lot de difficultés quotidiennes. Cette interviewée, qui a été associée au développement du projet immobilier du YWCA, voit l'accès au programme comme un important levier pour sortir d'une logique de survie, de la précarité, ce qui permet de penser au futur :

*There is health outcome if you can break a cycle. If I am on income assistance, I have to make a choice between 3 things. Looking at my kids, eating or pay rent. So we eliminate some of the rent side of it. Then I have more money for food, and I have more money to look after my kids or go back and get an education. So I can get better education, and then I can get more money, and then I can treat my kids better, and all that. So it is helping to create a better cycle. (V-12)*

Les trois programmes œuvrent explicitement pour que les locataires développent une plus grande autonomie, notamment sur le plan économique (ex. : retour aux études et recherche d'emploi). Dans les deux programmes

transitoires, ces démarches visent, en principe, à améliorer leur situation économique pour qu'elles soient en mesure de se loger sur le marché privé. Les suivis individualisés et les activités collectives sur place soutiennent ces démarches, en plus de leur faire connaître les ressources qu'elles peuvent mobiliser au besoin (ex. : services de garde, dépannage alimentaire et outils pour la recherche d'emploi).

Les intervenant·es ayant une expérience directe avec le logement social voient donc le potentiel de ces programmes pour promouvoir la santé des ménages. Cette vision axée sur une population contraste avec celle des stratégies municipales, qui considèrent les logements sociaux comme des moyens pour intervenir sur des milieux de vie et des enjeux qui creusent les inégalités en matière de santé. Quelques personnes associées à MTMC et au YWCA ont noté des retombées pour le territoire puisque leur bâtiment participe aux efforts de revitalisation. Toutefois, plusieurs ont indiqué que ces initiatives n'ajoutent que quelques unités dédiées à certaines femmes cheffes de familles monoparentales au sein d'un système d'habitation qui demeure en crise et, ainsi, contestent la vision mise de l'avant par les stratégies municipales.

## Discussion

Les liens entre les stratégies Villes en santé et les actions concrètes sur le plan du logement social sont ténus. Comme à l'habitude, la création de logements sociaux est reléguée aux communautés, et les stratégies municipales ne fournissent pas de nouvelles ressources, pas plus qu'elles ne facilitent le développement de logements sociaux. Les ressources publiques demeurent insuffisantes pour soutenir l'ensemble des dimensions de leurs initiatives. Le cas du YWCA pourrait être l'exception. Néanmoins, l'occupation de l'espace était à l'origine une revendication à laquelle des élu·es ont finalement adhéré. Dans les trois cas, la création de ces programmes demandait aux organisations mandataires de surpasser leurs capacités financières, d'élargir leur champ d'action habituel, voire de mettre sur pied une nouvelle organisation.

Certains moyens associés aux stratégies municipales ont, en partie, créé ou étendu des coalitions intersectorielles pour soutenir ce dépassement. Des individus, souvent des représentant·es d'organisations communautaires, d'institutions locales et de fondations privées, leur ont permis d'accéder à des connaissances, à des occasions et à des partenariats. Ces coalitions ont ainsi pu franchir certains obstacles liés à l'absence ou aux insuffisances des

ressources publiques pour le logement social. Dans cette perspective, ces moyens liés au mouvement des Villes en santé semblent soutenir le développement des communautés (Bourque, 2008). En effet, ils suscitent l'engagement d'intervenant·es au sein d'une action collective visant à répondre à un enjeu local, et ce, par une initiative concrète qui implique, en totalité ou en partie, un programme de logements sociaux. Ce rôle est conforme aux intentions du mouvement des Villes en santé, qui vise à développer les capacités des communautés à agir sur leur milieu pour promouvoir la santé. Toutefois, le thème de la santé, qui est l'essence du mouvement, est absent.

Comme l'avait constaté Whitzman (2018), les intervenant·es de l'habitation reconnaissent le potentiel du logement social pour la santé. Pourtant, cette perspective n'est pas choisie pour penser et justifier leurs interventions. Ainsi, contribuer au développement de Villes en santé ne peut expliquer la motivation des intervenant·es à s'investir et à se dépasser pour répondre aux besoins en matière de logement. Malgré certaines divergences dans les processus, les interviewé·es, presque sans exception, ont parlé de leur sollicitude à l'égard de ces familles monoparentales qui peinent à se loger sur le marché privé et des lacunes des ressources locales existantes. En raison de leurs missions respectives, les représentant·es des organisations mandataires ont rappelé l'obligation morale de poser des actions concrètes pour améliorer les capacités de leur organisation à répondre aux besoins et à prendre soin des femmes cheffes de familles monoparentales. Ces intentions font écho aux travaux qui soulignent que le *care* constitue une éthique au sein des organisations qui offrent du logement social (Power et Bergan, 2018).

## Conclusion

Les résultats s'inscrivent en faux avec les critiques voulant que les municipalités entretiennent une vision étroite des déterminants sociaux de la santé axés sur les habitudes de vie. En effet, l'habitation participe des stratégies pour faire de Montréal, de Toronto et de Vancouver des Villes en santé, et l'amélioration de l'offre de logements sociaux est l'une des interventions à encourager. Malgré cela, les initiatives des communautés en ce sens ne s'associent nullement au mouvement. Conséquemment, la mise en pratique des stratégies municipales se heurte à une déconnexion entre leur vision et les actions concrètes. Le premier décalage réside dans l'absence de soutien direct aux communautés souhaitant améliorer l'offre de logements sociaux. Certains moyens favorisent toutefois le développement des communautés afin qu'elles se mobilisent pour

surmonter les obstacles. Le second décalage concerne la façon d'envisager le logement social. Au sein des stratégies municipales, l'amélioration de l'offre de logements sociaux est un moyen pour agir sur des enjeux et des milieux de vie qui creusent les inégalités en matière de santé. Du côté des intervenant·es sur le terrain, les programmes de logements sont vus comme des leviers pour promouvoir la santé des quelques ménages qui y résident, et ce, en transformant leurs conditions d'habitation, en favorisant la prise en main de leur santé et en soutenant le développement de leur autonomie.

Cette déconnexion permet d'apporter une nuance quant à la lecture voulant que le mouvement au Canada s'appuie sur des interventions locales menées par les communautés grâce à des investissements gouvernementaux. Les municipalités dépendent plutôt d'organisations communautaires soucieuses des besoins émergents et non comblés, mais surtout prêtes et aptes à travailler avec un réseau pour surmonter les manques de fonds publics afin d'y répondre. Comme le logement social est l'une des actions à investir pour des Villes en santé, il semble important de comprendre les motivations et attitudes requises pour agir lorsque les ressources sont limitées par la néolibéralisation. La santé étant absente des motivations énoncées, le *care* semble susciter cette mobilisation dans les trois cas. Il serait ainsi pertinent d'approfondir la réflexion sur la création de logements sociaux sous l'angle du *care*.

—

## Bibliographie

- Bassuk, Ellen L. et Stephanie Geller. 2006. «The Role of Housing and Services in Ending Family Homelessness», *Housing Policy Debate*, 17, 4 : 781-806.
- Bourques, Denis. 2008. *Concertation et partenariat : entre levier et piège du développement des communautés*. Presses de l'Université du Québec.
- Boutilier, Marie, Shelley Cleverly et Ronald Labonté. 2000. «Community as a Setting for Health Promotion», dans Blake D. Poland, Lawrence W. Green et Irving Rootman (dir.). *Settings for Health Promotion: Linking Theory and Practice*. Londres, Sage Publications : 250-307.
- Carroll, Barbara Wake et Ruth J.E. Jones. 2000. «The Road to Innovation, Convergence or Inertia: Devolution in Housing Policy in Canada», *Canadian Public Policy/Analyse de Politiques*, 26, 3 : 277-293.
- Carter, Eric D. 2015. «Making the Blue Zones: Neoliberalism and Nudges in Public Health Promotion», *Social Science and Medicine*, 133 : 374-382.
- City of Vancouver. 2014. *A Healthy City For All: Vancouver Healthy City Strategy Phase 1*. Rapport du Community Services — Social Policy Division.



- Clavier, Carole et Michel O'Neill. 2017. «The Role of Policy Coalitions in Understanding Community Participation in Healthy Cities Projects», dans Evelyne De Leeuw et Jean Simos (dir.). *Healthy Cities: The Theory, Policy, and Practice of Value-Based Urban Planning*. New York, Springer : 359-373.
- Corburn, Jason. 2017. «Equitable and Healthy City Planning: Towards Healthy Urban Governance in the Century of the City», dans Evelyne De Leeuw et Jean Simos (dir.). *Healthy Cities: The Theory, Policy, and Practice of Value-Based Urban Planning*. New York, Springer : 31-41.
- Hancock, Trevor. 2017. «Healthy Cities Emerge: Toronto-Ottawa-Copenhagen», dans Evelyne De Leeuw et Jean Simos (dir.). *Healthy Cities: The Theory, Policy, and Practice of Value-Based Urban Planning*. New York, Springer : 63-73.
- Hancock, Trevor, Tyler Norris, Réal Lacombe et Fran Perkins. 2017. «Healthy Cities and Communities: The North American Experience», dans Evelyne De Leeuw et Jean Simos (dir.). *Healthy Cities: The Theory, Policy, and Practice of Value-Based Urban Planning*. New York, Springer : 215-240.
- Hoeijmakers, Marjan, Evelyn De Leeuw, Patrick Kenis et Nanne De Vries. 2007. «Local Health Policy Development Processes in the Netherlands: An Expanded Toolbox for Health Promotion», *Health Promotion International*, 22, 2 : 112-121.
- Joassart-Marcelli, Pascale, Jennifer Wolch et Zia Salim. 2011. «Building Healthy City: The Role of Nonprofits in Creating Active Urban Parks», *Urban Geography*, 32, 5 : 682-711.
- Lalonde, Marc. 1974. *Nouvelle perspective de la santé des Canadiens : un document de travail*. Canada, ministère de la Santé nationale et du Bien-être social.
- Lawrence, Roderick J. et Colin Fudge. 2009. «Healthy Cities in a Global and Regional Context», *Health Promotion International*, 24, Suppl. 1 : i11-i18.
- Macfarlane, Ronald G., Linda P. Wood et Monica E. Campbell. 2015. «Toronto, une ville saine à dessein : pour un milieu bâti plus sain», *Bâtir un Canada en santé* : eS5-eS8.
- McMullan, Colin A. 2002. «A Qualitative Evaluation of Healthy and Sustainable Community Initiatives in Hamilton and Sudbury, Ontario». Thèse de doctorat, Hamilton, McMaster University.
- Newman, Lareen, Fran Baum, Sara Javanparast, Kerryn O'Rourke et Leanne Carlon. 2015. «Addressing Social Determinants of Health Inequities Through Settings: A Rapid Review», *Health Promotion International*, 30 : ii126-ii143.
- OMS. 1986. *Charte d'Ottawa pour la promotion de la santé. Une Conférence internationale pour la promotion de la santé*. Ottawa, Organisation mondiale de la santé/Santé et Bien-être social Canada/Association canadienne de santé publique.
- Pampalon, Robert et Guy Raymond. 2003. «Indice de défavorisation matérielle et sociale : son application au secteur de la santé et du bien-être», *Santé, Société et Solidarité*, 1 : 191-208.
- Power, Emma R. et Tegan L. Bergan. 2018. «Care and Resistance to Neoliberal Reform in Social Housing», *Housing, Theory and Society* : 1-23.
- Provincial Advocate for Children and Youth. 2012. *My Real Life Book: Report From The Youth Leaving Care Hearings*. Toronto, Office of the Provincial Advocate for Children and Youth.
- Raphael, Dennis. 2009. *Social Determinants of Health: Canadian Perspectives*. Toronto, Canadian Scholars.

- SCHL. 2019. *Enquête sur le logement social et abordable – Immeubles locatifs*. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- Schwan, Kaitlin, Alicia Versteegh, Melissa Perri, Rachel Caplan, Khulud Baig, Erin Dej, Jesse Jenkinson, Hannah Brais, Faith Eiboff et Tina Pahlevan Chaleshtari. 2020. «The State of Women's Housing Need and Homelessness in Canada», *Women's National Housing and Homelessness Network*. <<http://womenshomelessness.ca/wp-content/uploads/State-of-Womens-Homelessness-Literature-Review.pdf>>.
- Semenza, Jan C. 2005. «Building Healthy Cities», dans Sandro Galea et David Vlahov (dir.). *Handbook of Urban Health*. New York, Springer : 459-478.
- Simos, Jean, Lucy Spanswick, Nicola Palmer et Derek Christie. 2015. «The Role of Health Impact Assessment in Phase V of the Healthy Cities European Network», *Health Promotion International*, 30 : i71-i85.
- Steedman, Eric et Jane Rabinowicz. 2006. «Changing Dynamics in the Canadian Voluntary Sector: Challenges in Sustaining Organizational Capacity to Support Healthy Communities», *The Journal of the Royal Society for the Promotion of Health*, 126, 6 : 275-279.
- Stern, Ruth et Judith Green. 2008. «A Seat at the Table? A Study of Community Participation in Two Healthy Cities Projects», *Critical Public Health*, 18, 3 : 391-403.
- Suttor, Greg. 2016. *Still Renovating: A History of Canadian Social Housing Policy*. Montréal, McGill-Queen's University Press.
- Toronto Public Health. 2016. *Housing and Health: Unlocking Opportunity [rapport]*. Toronto.
- Toronto Public Health. 2011. *Healthy Toronto by Design [rapport]*. Toronto.
- Tsouros, Agis. 2013. «City Leadership for Health and Well-Being: Back to the Future», *Journal of Urban Health: Bulletin of the New York Academy of Medicine*, 90, Suppl. 1 : 4-13.
- Veal, Charlotte. 2017. «Dance and Wellbeing in Vancouver's "A Healthy City For All" », *Geoforum*, 81 : 11-21.
- Ville de Montréal. 2004. «Chapitre 2. Les orientations d'aménagement», dans *Plan d'urbanisme de Montréal*. Montréal, Ville de Montréal : 22. <[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN\\_URBANISME\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/160125\\_2\\_1.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/160125_2_1.PDF)>.
- Wallerstein, Nina, Rosilda Mendes, Meredith Minkler et Marco Akerman. 2011. «Reclaiming the Social in Community Movements: Perspectives From the USA and Brazil/South America: 25 Years After Ottawa», *Health Promotion International*, 26, Suppl. 2 : ii226-ii236.
- Walsh, Christine, Meaghan Bell, Nicole Jackson, John Graham, Shafak Sajid et Katrina Milaney. 2014. «Permanent Supportive Housing for Families with Multiple Needs: A Report to Employment and Social Development Canada», *Homeless Hub*. <<https://www.homelesshub.ca/resource/permanent-supportive-housing-families-multiple-needs-report-employment-and-social>>.
- Whitzman, Carolyn. 2018. «Rights Talk, Needs Talk and Money Talk in Affordable Housing Partnerships», *Journal of Planning Education and Research* : 1-9.

## Notes

- <sup>1</sup> La genèse du mouvement est associée à la Conférence internationale *Au-delà des soins de santé* qui s'est tenue à Toronto en 1984 et à l'atelier qui l'a suivie, intitulé « Healthy Toronto 2000 ». Cet atelier lançait un processus visant à ce que l'ensemble des services municipaux s'engagent à réfléchir et à poser des actions pour faire de Toronto une ville en santé. Inspiré de ces événements, le réseau européen de l'OMS a lancé le projet des Villes en santé en 1986. Cette approche s'est ensuite diffusée auprès des autres réseaux régionaux de l'OMS, suscitant l'adhésion de milliers de municipalités qui, aujourd'hui, forment un mouvement mondial (Hancock, 2017).
- <sup>2</sup> Ce texte sera féminisé avec la méthode du point médian afin de donner une visibilité au féminin.
- <sup>3</sup> Il y a crise du logement lorsque le taux d'inoccupation passe sous le seuil de 3 %. Au cours des dernières années, ce taux a été au-delà de ce seuil dans ces trois villes; toutefois, la pénurie a continué dans certains secteurs, et pour certains types de logements (plus de trois chambres et comportant un loyer abordable pour un ménage à faible revenu).
- <sup>4</sup> Les divers programmes pour la construction de logements sociaux n'ont démarchandisé qu'une infime partie des mises en chantier annuelles, si bien qu'ils représentent moins de 4 % de l'ensemble des logements privés au Canada, alors qu'environ le tiers des ménages peinent à se loger convenablement (SCHL, 2019).
- <sup>5</sup> Pupille de la couronne est la traduction de *crown ward*, qui est l'expression employée en Ontario pour désigner les jeunes qui sont en famille d'accueil et placés sous la responsabilité légale du gouvernement.

# « Logement d'abord »

## Présupposer une égalité dans la capacité à habiter pour lutter contre les inégalités dans l'accès au logement et le sans-abrisme

### ÉLODIE GILLIOT

Psychologue – Orspere-Samdarra  
(Observatoire santé mentale, vulnérabilités et sociétés)  
Doctorante en psychologie – Université Paris VIII  
(Laboratoire de psychopathologie et de neuropsychologie)

### NICOLAS CHAMBON

Maître de conférences – Lyon II, Centre Max Weber, UMR 5283 (CNRS)  
Sociologue responsable de la recherche – Orspere-Samdarra,  
affilié à l'IC Migrations (2021-2025)

### LÉA AUBRY

Chargée de mission – Orspere-Samdarra

—

La crise liée à la COVID-19 a plus encore mis en lumière la nécessité d'une mise en œuvre ambitieuse de la politique en faveur du « Logement d'abord ». Les scénarios du *statu quo* et du renoncement à cette politique ne sont pas souhaitables. Le premier, dans la continuité des actions entreprises depuis le lancement du plan quinquennal, ne permettra pas de répondre aux objectifs fixés en 2017 ni aux enjeux liés aux effets de la crise sanitaire. Le second signifierait le retour à une gestion des situations de vulnérabilité selon les seules méthodes de l'urgence, au détriment des personnes sans domicile et avec un coût élevé pour les finances publiques.

Cet extrait du référé de la Cour des comptes publié le 20 octobre 2020 est clair : il importe non seulement de continuer la politique de « Logement d'abord » en France, mais de surcroît de la développer, au regard de considérations sociales et économiques.

Quatre ans avant ce référé, en 2016, dans le cadre de l'adoption du plan de lutte contre le sans-abrisme, le gouvernement annonce la généralisation d'une politique de « Logement d'abord ». Depuis, des acteurs se mobilisent pour rendre effective cette « ambition » dans de nombreux territoires, et pour créer des solidarités à l'échelle internationale. Si cette politique apparaît « floue » à bien des égards, elle suppose, selon ses promoteurs, un changement de paradigme fort. Tout un chacun aurait la capacité à habiter ; ainsi, avoir un logement, dans ce cadre de référence, est vu comme une prérogative fondamentale à tout individu et un déterminant d'une bonne santé. Suivant cette perspective, il est sous-entendu que les dispositifs de l'hébergement d'urgence ou de l'insertion sociale n'auraient plus de raison d'être. La présomption d'une égalité de capacité à habiter (et l'abandon souhaité d'une organisation fondée sur l'urgence sociale) participe à lutter contre les inégalités en favorisant l'accès et le maintien dans le logement. Nous commencerons cet article en contextualisant cette « politique de l'habiter » avant d'interroger ce qu'elle révèle sur les plans pratique, psychologique et sociologique, puis d'exposer les limites qui y sont associées.

## **I. Le « Logement d'abord » : contexte et définitions**

### **A. Contexte social, politique et scientifique**

La lutte contre le sans-abrisme représente un enjeu important en France depuis une quarantaine d'années. Inscrite dans les programmes de nombreux gouvernements, elle n'a pas connu de réel succès. Évaluer le nombre de personnes sans-abri ou en situation de mal-logement relève d'enjeux politiques et scientifiques majeurs. Il s'agit en effet à la fois de mieux connaître les populations en situation de vulnérabilité, mais aussi de rendre visibles celles et ceux qui ne le sont pas forcément, ainsi qu'en témoigne la mobilisation d'individus dans différentes villes du territoire français à travers « Les nuits de la solidarité » pour compter le nombre de personnes sans solution d'hébergement. En 2020, les sans domicile fixe sont estimés à plus de 300 000 par les différentes associations s'y intéressant, qui constatent une augmentation importante du nombre de personnes en situation précaire.

Pour les fédérations d'associations, il y a une volonté d'étendre la catégorie de ces personnes vulnérables à tous les individus mal logés, ne disposant pas de manière stable d'un logement qu'ils jugent satisfaisant. Selon les chiffres du rapport 2020 de la Fondation Abbé-Pierre (2020a), on recense près de 4 millions de personnes mal logées en France. Outre la rue et les centres d'hébergement, l'hébergement précaire peut prendre différentes formes : hôtel, caravane, péniche, *mobile home*, ou l'hébergement dans la famille, chez des amis, dans un squat, etc.

En France, les politiques publiques d'urgence sociale centrées sur la mise à l'abri restent la réponse privilégiée de l'État pour résorber le problème du sans-abrisme. Selon un rapport de la Commission des finances (Dallier, 2016), « assez naturellement, les gouvernements successifs et les structures gestionnaires se sont concentrés sur l'entrée des personnes sans domicile ou mal logées dans les dispositifs d'hébergement d'urgence, afin de garantir en priorité une mise à l'abri et malgré le principe du "logement d'abord" ». Le recours à l'hôtel a également été favorisé par ces politiques publiques. On peut ainsi lire dans les conclusions du Groupe de travail sur l'hébergement d'urgence (Demoulin, 2019) :

Faute d'un parc suffisant et adapté aux familles, le recours à l'hôtel n'a cessé de croître ces dernières années. Depuis 2010, le nombre de places d'hébergement financées dans des hôtels a augmenté de 251% [...]. Le coût unitaire de ces nuitées d'hôtel est élevé, malgré des conditions de confort parfois indignes et une quasi-absence d'accompagnement social.

Les coûts induits par la précarisation et la vulnérabilisation des individus sont importants. Le coût des hospitalisations est parfois évoqué (généralement plus de 1 000 euros par jour) comme un exemple de dépenses qui seraient évitées si les conditions de logement étaient plus satisfaisantes.

Cette politique prétend également à responsabiliser les individus, qui doivent faire la preuve de l'observance des règles de la vie collective pour passer de l'hébergement d'urgence à l'hébergement d'insertion, et à qui il est demandé d'avoir un « véritable projet d'insertion » pour espérer accéder à un logement autonome. La littérature scientifique est aujourd'hui critique de ce modèle, jugé inefficace (Damon, 2002; Gardella, 2016). De fait, certains profils ont plus de chances que d'autres d'accéder à des hébergements sociaux (Gardella et Arnaud, 2018). De plus, selon ces mêmes auteurs, cette

juxtaposition de dispositifs mis en place dans l'urgence ne constitue pas une véritable action publique.

Enfin cette politique centrée sur l'urgence semble aussi entretenir la précarité, voire la développer ou l'installer pour les personnes hébergées. Elle a surtout des effets négatifs sur la santé mentale des personnes inscrites dans les « circuits de la précarité ». Par exemple, sur le territoire du département de l'Ain, Einhorn (2018) a pu montrer combien les personnes hébergées étaient nombreuses à être en souffrance psychique. Les intervenants sociaux qui les accompagnent se plaignent de devoir gérer eux-mêmes les « problèmes pys » des résidents face à la saturation des dispositifs de soins. Lorsqu'ils parviennent à orienter les personnes hébergées vers le soin, la proposition sanitaire paraît souvent inadaptée. Pour beaucoup, la prise en charge des problèmes de santé mentale dans le cadre de l'intervention sociale détourne celle-ci de ses véritables missions et remet en question son sens et sa finalité (Chambon, 2017). Ainsi, de plus en plus de professionnels accueillent avec enthousiasme les nouveaux programmes qui permettent d'ouvrir de nouvelles perspectives d'accompagnement social davantage ouvertes sur des partenariats avec les équipes de soins.

## **B. «Un chez-soi d'abord»**

À l'international, le modèle du « *Housing First* » se pose comme une solution de remplacement par rapport aux actions publiques existantes, qui pensent la sortie de rue dans une logique d'étapes où l'accès au logement devient possible uniquement à la fin d'un long parcours dans un système de service et d'assistance (Hurtubise et Laval, 2016). Lors de sa création dans les années 1990 (*Pathway to Housing*, New York), il s'agissait de promouvoir une autre méthode pour mettre fin au sans-abrisme, orientée vers le rétablissement (nous y reviendrons dans le développement de cet article) en offrant un logement en milieu ordinaire à tout un chacun, et l'appui d'équipes mobiles d'accompagnement. C'est en s'intéressant prioritairement aux personnes avec des troubles psychiatriques avérés, celles-là mêmes qui sont encore plus perçues comme n'ayant pas la possibilité d'habiter, que le programme se développe.

Le programme «Un chez-soi d'abord» est mis sur pied en France en 2011 avec deux objectifs principaux : d'une part, répondre aux besoins des personnes sans-abri avec des troubles psychiatriques avérés et, d'autre part, faire des recommandations aux décideurs pour la mise en œuvre d'une politique plus

large visant la suppression des situations de sans-abrisme. L'expérimentation est une réussite au regard des objectifs fixés, selon le rapport produit par la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) en 2017 : « amélioration globale de la qualité de vie » ; « maintien dans le logement pour 85 % des personnes » ; « les durées de séjour en hospitalisation sont diminuées de 50 % » ; « le coût total annuel du programme évalué à 14 000 € est totalement compensé par les coûts évités ». Les décideurs sont convaincus du bien-fondé de ce programme. Ainsi, après 3 ans d'expérimentation (de 2012 à 2015) sur quatre sites<sup>1</sup>, le programme « Un chez-soi d'abord » se pérennise sur le territoire national. Les personnes qui intègrent le dispositif se voient proposer un accès direct à un logement et bénéficient d'un accompagnement par une équipe pluridisciplinaire composée de médecins psychiatres, de psychologues, d'infirmiers, de travailleurs sociaux et de médiateurs de santé pairs. Les critères pour rejoindre le dispositif sont pensés de manière à être faiblement contraignants : il faut être majeur ; volontaire pour entrer dans le dispositif ; à la rue, en errance ou sans logement de manière durable ; pouvoir prétendre à des ressources financières ; et, enfin, souffrir d'une « pathologie psychiatrique sévère », telle que la schizophrénie ou les troubles bipolaires. Cette expérimentation s'accompagne de la constitution d'une communauté de professionnels (Laval et Estecahandy, 2019) qui se formeront pour répondre aux exigences du rétablissement et des pratiques d'accompagnement prévues par le programme.

### C. Le « Logement d'abord »

Aujourd'hui, le modèle du « Logement d'abord » s'étend à d'autres publics que celui ayant des troubles psychiatriques avérés. L'État le promeut en faisant valoir ses effets positifs (Pleace, 2016) et vise plus largement toutes les personnes en situation de précarité ou de vulnérabilité. Sur le territoire de la métropole lyonnaise, ce sont par exemple une vingtaine de programmes qui ont été financés dans ce cadre en 2019 : 13 projets portent sur l'accès direct au logement et 7 autres sur le maintien en logement. On peut citer, parmi d'autres initiatives : Logis Jeunes (accompagnement de jeunes sortant de l'Aide sociale à l'enfance), Passage (accès au logement de ménages sortant de détention), ÉTAGE (plateforme pour favoriser le maintien dans le logement de ménages menacés d'expulsion). Le plan quinquennal (2018-2022) pour le « Logement d'abord » et la lutte contre le sans-abrisme s'articule autour de cinq grandes priorités : la production et la mobilisation de logements abordables, l'accélération de l'accès au logement, l'accompagnement des



personnes, la prévention des ruptures et la mobilisation des acteurs et des territoires. L'ambition est de diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile d'ici 2022.

Le développement de cette démarche nécessite l'acquisition de nouvelles compétences indispensables au déploiement du plan et à la conduite de changements au sein des pratiques professionnelles. Il s'agit, par exemple, d'apprendre à accompagner les personnes en équipe pluridisciplinaire (multi-référence), plutôt que seul et en référence unique. Cette vision radicalisant la perspective d'une transformation de l'intervention sociale vers l'autodétermination des personnes bénéficiaires de l'accompagnement, il importe d'outiller ces professionnels pour qu'ils soient en mesure de collaborer avec elles dans la définition de leurs objectifs et des moyens pour y parvenir. « Un plan massif de formation des travailleurs sociaux sur la philosophie du "Logement d'abord" doit donc être mis en œuvre urgemment, à la fois au niveau de la formation initiale et de la formation continue. » (Demoulin, 2019) Selon les conclusions de ce groupe de travail, il s'agit de l'un des prérequis pour la réussite de la mise en œuvre du programme. La politique du « Logement d'abord » se fonde sur l'accès au logement comme socle premier de l'insertion, et non comme son étape finale. Cela se traduit par un accompagnement spécifique centré sur les besoins et les forces de la personne afin d'adapter les dispositifs aux individualités. Le modèle du « Logement d'abord » amène donc un changement de paradigme : le logement est proposé sans condition et l'accompagnement est orienté vers les principes du rétablissement. Au regard des éléments avancés en première partie, le modèle du « Logement d'abord » se construit donc en opposition à l'urgence sociale – considérée comme inefficace – et au modèle d'accompagnement dit « en escalier ».

## **II. Présumer une capacité à habiter pour accompagner *vers* et *dans* le logement**

### **A. La présomption de capacités : un héritage du rétablissement et de l'*empowerment***

Le rétablissement est explicitement associé au « Logement d'abord », lequel fait des « services orientés vers le rétablissement » l'un de ses huit principes clés (Pleace, 2016). Historiquement, le rétablissement est un mouvement de revendication des (ex-)usagers de la psychiatrie, né dans les années 1960 aux États-Unis. Le message central de ces collectifs divers, regroupés plus tard

sous le nom de *Psychiatric Survivors*, vise la reconnaissance de leur capacité à aller mieux, avec ou malgré les troubles psychiques sévères. Ils s'opposent ainsi aux représentations déficitaires qui leur sont attribuées, tant par les professionnels de la psychiatrie que par la société dans son ensemble. Ce n'est pas tant la véracité des propos de la psychiatrie indiquant l'incurabilité des troubles (tels que la schizophrénie ou les troubles bipolaires notamment) qui est remise en cause, mais les fondements mêmes de la perception de l'évolution et ses effets sur le plan pragmatique. Le rétablissement propose en effet d'opérer une disjonction entre l'évolution du trouble et celle de la personne (Granger, Pachoud et Plagnol, 2018), de sortir de la confusion entre pronostic de la maladie et devenir du sujet. Alors que la guérison et la rémission caractérisent l'évolution positive des troubles et sont évaluées sur la base de critères objectifs déterminés par les soignants, le rétablissement est proposé pour décrire le sentiment de mieux-être de la personne, éminemment subjectif donc, et ne pouvant être observé et défini que par celui qui le vit<sup>2</sup>.

La psychiatrie est appelée alors à prendre en compte les dimensions associées à cette perspective de rétablissement et, plus encore, à soutenir ce rétablissement. Cela implique à la fois un changement de regard sur les personnes touchées par les troubles psychiques et leur devenir, et une réorientation des pratiques (impliquant changements et création) vers ce qui peut apparaître alors comme un nouvel objectif pour la discipline. La subjectivité associée au processus de rétablissement suggère notamment d'inclure plus avant la parole des personnes visées par les soins, et cette singularité conduit à promouvoir la nécessité d'accompagnements personnalisés, s'opposant à la généralisation des traitements biomédicaux pensés pour des catégories de troubles.

Par cette revendication de la possibilité d'aller mieux, les *psychiatric survivors* cherchent à s'affranchir des représentations, de la stigmatisation, des contraintes et des discriminations qui leur sont associées. En cela, ils s'inscrivent plus largement dans les mouvements de lutte pour les droits civiques, menés par un certain nombre de populations dites minoritaires (les femmes, les personnes noires, pauvres, porteuses du VIH, etc.), nommés mouvements d'*empowerment*. Traduit en français par l'expression «restauration du pouvoir d'agir», l'*empowerment* est un mouvement d'émancipation visant à (faire) reconnaître et à agir sur les difficultés et contraintes qui ne sont pas liées aux troubles ou incapacités des personnes, mais au fonctionnement (social, sociétal, juridique, politique, économique...) de l'environnement dans lequel elles vivent. Cet environnement est jugé excluant, ou à tout le moins non

adéquat, pour les personnes vivant avec les troubles, difficultés ou caractéristiques auxquels s'intéressent ces différents collectifs. Dans le cadre de la psychiatrie, la recherche d'une adaptation de l'environnement devient encore plus essentielle avec les perspectives d'inclusion sociale induites par le contexte de la désinstitutionnalisation initiée dans les années 1960, visant à penser le soin dans la cité, et non plus seulement à l'hôpital.

Rétablissement et pouvoir d'agir œuvrent conjointement dans le développement de cette perspective capacitaire, envisageant la possibilité ou la capacité d'aller mieux, de décider pour soi, d'agir *par* et *pour* soi-même, en s'appuyant notamment sur les forces, qualités, ressources, compétences, savoirs et potentiels des individus. La singularité et la subjectivité de ces processus exigent de mobiliser les souhaits, préférences, désirs, volontés, valeurs et choix des personnes dans les accompagnements qui leur sont proposés. La proposition politique et pratique du « Logement d'abord » s'inscrit pleinement dans cette perspective capacitaire et décisionnaire inspirée des mouvements de lutte pour les droits civiques, comme en témoigne la présence de cinq des huit principes clés énoncés pour le définir (Pleace, 2016)<sup>3</sup>.

Les études portant sur les parcours de rétablissement des personnes ont permis d'extraire cinq dimensions psychiques associées à ce sentiment de mieux-être : l'espoir, l'autodétermination, la redéfinition de soi (en tant que personne, et non seulement en tant que malade ou patient), la quête de sens (donner du sens à sa vie ainsi qu'à ses expériences douloureuses ou difficiles) et, enfin, des relations sociales de qualité (tant avec les soignants que l'entourage et, plus largement, la société).

Aussi, cette exploration des dimensions psychiques qui caractérisent le rétablissement, le fait qu'il soit conçu en fonction des personnes dans leur dimension singulière et pluridimensionnelle (au lieu de l'adresser aux malades psychiatriques) permet aisément d'envisager qu'il serait tout aussi approprié pour des populations en proie à des difficultés importantes, plurielles, potentiellement chroniques, mais non nécessairement liées à la santé mentale. La visée des accompagnements pour mettre fin aux problèmes de logement et, plus globalement à la précarité, semble en effet pouvoir se rallier à ces perspectives de mieux-être de la personne, considérée tant dans ses dimensions subjectives singulières, psychiques notamment, que dans celles, davantage communes et collectives, appartenant aux domaines social, civique, juridique, économique, etc.

Faire du rétablissement un objectif ou un dénominateur commun des accompagnements sociaux et psychiques apparaît heuristique pour favoriser la collaboration entre ces divers champs d'« expertise », mais également pour envisager la manière dont chacun des acteurs peut, en visant le mieux-être de la personne, agir en réalité sur toutes ces dimensions dans un même temps, tant elles sont intriquées. C'est le cas notamment des intervenants sociaux observés dans notre enquête, qui, mobilisant les principes du rétablissement, prennent en considération – et agissent de fait sur – la santé mentale des personnes qu'ils accompagnent, et non seulement leur environnement social, tel que semble leur indiquer le mandat qui leur est confié (Chambon, Gilliot et Sorba, 2020).

### **B. De l'objectivation des incapacités à la présomption d'une capacité à habiter**

Le « Logement d'abord » et ses pratiques s'inscrivent donc dans la perspective du rétablissement et, en cela, proposent des changements dans la manière de conduire les accompagnements *vers* et *dans* le logement. La présentation du programme est régulièrement faite à travers l'explicitation de son opposition aux accompagnements « traditionnels », basés sur un modèle dit « en escalier ». L'opposition majeure entre les deux modèles réside dans la place accordée au logement : alors qu'il constituait l'objectif ultime des accompagnements classiques, conçus en différentes étapes devant permettre *in fine* d'y accéder, le logement devient la priorité, l'étape première à partir de laquelle il sera possible de mettre en œuvre l'accompagnement. Ce que nous proposons ici, c'est que cette différence pratique fondamentale est la résultante d'un changement de perception du problème, se logeant principalement dans la question de la capacité à habiter. C'est en cela que le « Logement d'abord », comme le rétablissement et le pouvoir d'agir, est régulièrement considéré dans la littérature comme un véritable changement de paradigmes. Il s'agit en effet, au fond, de modifier notre perception du problème et, conséquemment, des solutions à mettre en place pour y remédier.

Si l'accompagnement *vers* et *dans* le logement a été construit selon un modèle « en escalier », c'est avant tout parce qu'il se fonde sur l'idée selon laquelle les personnes sans-abri ou en difficulté de logement n'auraient pas, ou pas suffisamment, de capacité à habiter. On ne sait pas bien si cette incapacité est envisagée comme la cause ou la conséquence de la vie « à la rue » (ou « hors

logement autonome»), mais les étapes proposées au sein de ces accompagnements visent en tout cas à développer ou à restaurer cette capacité à habiter. Dans ce cadre, être perçu comme capable d'habiter est un préalable indispensable à l'accès au logement. Le passage d'une étape à une autre (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale, bail glissant...), d'un dispositif à un autre, implique alors de remplir un certain nombre d'objectifs, définis par les professionnels, qui, cumulés, renverraient donc à la capacité d'habiter. Parmi ces objectifs, nous trouvons le plus souvent le sevrage des substances addictives, l'adhésion aux soins, la capacité à tenir propre son logement, le fait de ne pas « se faire squatter » son logement par d'autres personnes sans-abri, de ne pas avoir de dettes ou encore le fait « d'être en lien » avec l'équipe d'intervenants sociaux. Ces critères définissant tous ensemble ce que serait la capacité à habiter sont soumis tout à la fois à la normativité et à la subjectivité, et sont décriés par les défenseurs du *Housing First* comme étant à l'origine d'inégalités et d'inefficacité des accompagnements.

Au chapitre des inégalités observées, Sam Tsemberis et Krsiten Gurdak (2018) soulignent le fait que nul n'a besoin d'être sevré de toute substance pour accéder à un logement, sauf dans le cas où il y accède par l'intermédiaire d'un accompagnement social. Ainsi, l'accompagnement proposé au départ pour réduire ou compenser l'écart entre la personne et sa possibilité d'accès à un logement autonome vient finalement rajouter une contrainte supplémentaire aux personnes accompagnées par les services sociaux par rapport à celles qui ne le sont pas.

Mais des inégalités sont produites également entre les personnes accompagnées en raison de la subjectivité des professionnels, comme en témoigne cet échange recueilli sur notre terrain d'enquête, lors de la réunion matinale quotidienne dans laquelle les intervenants sociaux rapportent les actions qu'ils ont réalisées la veille :

- Chef de service (s'adressant à l'intervenante paire ayant réalisé une visite à domicile) : Comment était son logement ?
- Intervenante paire : C'était... un peu encombré, mais pas... pas incurique. Enfin... en tout cas, ça n'allait pas au-delà de mon seuil de tolérance, je dirais.

Le « seuil de tolérance » personnel mentionné ici rend compte de la part subjective associée à l'évaluation de critères se voulant objectifs, en tout cas normatifs. Il est attendu de l'individu qui sollicite un logement social qu'il soit capable de le tenir propre et rangé, ce qui crée une inégalité avec la population non accompagnée par les services sociaux. Aussi, la définition de ce qui est suffisamment propre et rangé dépend du professionnel impliqué.

Enfin, c'est parfois l'inadéquation entre ce qui est proposé dans le modèle traditionnel et ce que les professionnels constatent et vivent sur le terrain, allant jusqu'à provoquer une perte de sens chez ces derniers, qui les conduit à opter pour le modèle du « Logement d'abord ». C'est le cas notamment des deux équipes d'intervenants sociaux ayant fait l'objet de notre enquête. Alors qu'il était considéré que l'équipe du CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) devait consacrer plus de temps aux personnes accompagnées, supposées avoir plus de besoins, que l'équipe du service ayant des mesures ASLL (Accompagnement social lié au logement, qui sont des mesures mises en place pour favoriser le maintien dans le logement d'une personne venant d'y accéder ou menacée d'expulsion), dont les usagers sont supposés être plus autonomes, le constat fait par les deux parties était celui de l'inadéquation de ces suppositions. La quantité de besoins et le temps nécessaire aux personnes accompagnées ne dépendaient pas du type de structure par laquelle ils étaient accompagnés, mais d'autres facteurs complexes et déconnectés du type d'hébergement qui leur avait été proposé (Gilliot et Sorba, 2020). Cela rejoint pleinement la philosophie du rétablissement selon laquelle l'accompagnement doit être individualisé puisqu'il dépend de la personne, et n'est pas généralisé en fonction d'une catégorie de troubles ou de difficultés.

En d'autres termes, la présomption d'une incapacité à habiter ne peut plus être un critère de discrimination quant à l'accès à un logement pérenne. L'hébergement d'insertion trouve en effet son origine dans la présomption d'une incapacité chez certaines personnes à habiter un logement autonome; l'accompagnement social est alors fondé en partie sur l'apprentissage de ces capacités, travail envisagé surtout d'un point de vue éducatif.

Cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas de capacité à habiter, mais que l'incapacité n'est plus supposée. La nuance est de taille. Comme il importe de présumer une égalité des intelligences pour refuser une organisation fondée sur la domination des uns sur les autres (Rancièrè, 2004), il importe de présumer une capacité à habiter pour ne pas fonder une organisation sur les

inégalités à habiter. Mais il s'agit d'une présupposition... C'est-à-dire qu'elle fonctionne comme un projet politique et pratique fort, mais n'est pas une objectivation d'un état de fait. Les conséquences de cette proposition sont de plusieurs ordres.

### **C. La présomption d'une capacité à habiter et ses conséquences**

Le modèle du « Logement d'abord » prétend donc résoudre les problèmes du modèle traditionnel ou à tout le moins « faire mieux » que lui en matière de respect des droits fondamentaux, d'efficacité et de réduction des inégalités. Si les premières études portant sur l'efficacité du modèle semblent majoritairement conforter une partie de ces propos (DIHAL, 2020), et qu'il semble essentiel de poursuivre ces évaluations si nous ne souhaitons pas tomber dans une forme de fiction idéologique, nous nous attacherons plus ici à décrire la manière dont le modèle est censé fonctionner qu'à vérifier sa pertinence épistémologique. En d'autres termes, il s'agit de mieux comprendre en quoi s'appuyer sur la présomption d'une capacité à habiter serait utile et efficace pour accompagner *vers* et *dans* le logement, et sur quoi se basent les tenants du modèle pour le supposer.

#### **L'espoir comme dimension première des processus de rétablissement**

L'espoir est considéré comme le « catalyseur du rétablissement » (Favrod et Scheder, 2004), dont il constitue l'une des cinq dimensions essentielles (Van Wheegel *et al.*, 2019). Croire en la possibilité d'un avenir meilleur serait d'abord ce qui permet l'engagement dans des actions qui contribueront à « rendre réel », à faire émerger cet avenir souhaité (Deegan, 1988). C'est en cela que l'espoir est perçu comme un « catalyseur » : il permet d'aller vers son mieux-être, son rétablissement. Mais au-delà de ce qu'il permet dans le réel pour le futur, nombre de témoignages laissent envisager combien le seul fait de croire, d'avoir de l'espoir, soutient le sentiment de mieux-être à l'« instant T », comme l'illustre cette confidence : « Un jour, un psychiatre m'a dit que les personnes comme moi, avec un trouble psychique sévère et persistant, pouvaient se rétablir. Ma vie a changé instantanément. » (Citée par Andresen, Caputi et Oades, 2003)

Globalement, il est observé et rapporté que, dans une relation d'aide ou d'accompagnement (psychothérapie, enseignement, etc.), la croyance de l'accompagnant en la réussite ou non de l'accompagné aurait un effet sur la réussite effective de ce dernier. Si l'objectivation de cet effet apparaît

méthodologiquement difficile, les nombreuses études conduites à ce jour sur le sujet permettent de conclure à un effet modéré mais existant de ces attentes sur les résultats de la personne concernée (Tambling, 2012). Trouilloud et Sarrazin (2003) précisent que les attentes de l'accompagnant auraient un impact sur les comportements qu'il met en œuvre auprès de l'accompagné ainsi que sur le « climat socioémotionnel » qu'il instaure dans la relation. Cela aurait alors en retour chez l'accompagné une incidence sur des dimensions telles que sa motivation, sa perception de lui-même, et, dans le cadre scolaire, son développement intellectuel et ses performances scolaires. De plus, les attentes auraient un effet plus ou moins important selon les individus, et les populations stigmatisées y seraient plus sensibles.

Enfin, cette prise en compte des attentes rejoint le travail réalisé par la psychologie cognitive et comportementale. La psychothérapie qui y est associée vise à aider la personne accompagnée à mettre au jour l'impact de ses croyances ou attentes (sur elle-même, les autres et le monde ou la vie) sur ses réactions émotionnelles et comportementales. Les croyances irrationnelles, c'est-à-dire celles ayant un effet contre-productif ou problématique pour l'individu, sont alors modifiées ou flexibilisées de manière à permettre à l'individu de restaurer du choix dans ses (ré)actions. Dans ce cadre, la question des impacts pragmatiques des croyances, notamment ceux produits par le fait de se croire capable de réaliser tel ou tel souhait, objectif, désir, etc., est particulièrement étudiée et travaillée.

Dans le présent cadre, celui de l'accompagnement *vers* et *dans* le logement, croire ou avoir espoir en la capacité d'habiter aurait donc pour but de rendre réel le fait d'habiter, de vivre en logement, en soutenant la possibilité, pour les professionnels comme pour les personnes qu'ils accompagnent, d'agir, de faire, de s'engager dans des actions destinées à construire cette réalité. Agir en premier lieu sur le plan social (acquisition d'un logement) plutôt que sur le plan individuel (acquisition d'une capacité à habiter) semble bien être l'effet premier de cette présomption d'une capacité à habiter. Le choix de ce renversement et la croyance au fait que cela permettra à l'individu d'habiter réellement (et qualitativement) semblent tenir principalement à la valeur accordée à l'expérience dans les principes du rétablissement et du pouvoir d'agir et, conséquemment, dans les principes du « Logement d'abord ».



### Valeur de l'expérience

L'expérience, et ce qu'elle permet de développement, est au cœur des principes du rétablissement et du « Logement d'abord ». La proposition de logement vise à permettre aux personnes accompagnées de faire l'expérience d'habiter.

Il est attendu de cette expérience qu'elle permette la mise en œuvre et le développement de compétences, de capacités et de savoirs expérientiels utiles à l'amélioration des conditions de vie et du sentiment de mieux-être de la personne. Le fait de proposer un accompagnement sur la base de cette expérience du logement sous-entend que l'on ne vise pas seulement l'acquisition objective d'un logement, mais son appropriation subjective ou, plus largement, le rétablissement de la personne. La dimension psychologique de l'habiter devient alors un ressort positif pour développer d'autres capacités. En effet, comme nous l'évoquons dans le n° 71 de *Rhizome* (Chambon, 2019), le mouvement de plus en plus marqué d'individualisation a contribué à modifier notre rapport à l'habitat. (Savoir) habiter est devenu autant un enjeu identitaire qu'une préoccupation politique et publique et, de fait, une problématique pratique pour les intervenants sociaux ou en santé mentale qui « accompagnent au logement », marquant la diffusion de la « grammaire clinique » dans ce champ. Il ne s'agit pas que de « posséder » un logement, mais d'y mettre de soi, de vivre là où on habite.

Dans ce cadre, l'échec est considéré comme une « opportunité d'apprentissage » (Provencher, 2002); ce qui importe n'est pas tant la réussite que l'expérience. Les exemples sont nombreux, dans les programmes d'« Un chez-soi d'abord », de personnes qui ont un logement, mais qui soit ne l'investissent pas du tout, soit, de manière plus radicale, continuent à dormir dehors ou chez des tiers. Cet attachement à l'expérience est traduit en pratique par le fait que ces situations ne constituent pas un motif d'exclusion du programme. En effet, même si la personne décide de quitter son logement, l'équipe maintient la location pour une période de six mois et poursuit son accompagnement sur la base des apprentissages issus de cette expérience, perçue comme le point de départ pour une définition du logement idéal.

Cette valeur accordée à l'expérience et sa déconnexion de l'enjeu de réussite objective conduisent à la nécessité, par endroits, de « prendre le risque » d'essayer. Ne pas attendre d'être certain que la personne soit capable d'habiter pour lui proposer d'en faire l'expérience, c'est bien là tout l'enjeu

de cette présomption. Il s'agit donc d'avancer avec ou malgré la persistance d'incertitudes, lesquelles, couplées à l'espoir, permettent que se meuvent les craintes en potentiels. Pour autant, les professionnels ne peuvent éthiquement et humainement se détacher pleinement de leurs (sentiment de) responsabilités, ce qui les conduit à évaluer chaque fois les limites des risques qu'ils peuvent (faire) prendre au nom d'une présomption de capacité et d'une volonté d'expérience.

Enfin, la valeur de l'expérience se traduit dans le champ du rétablissement et du « Logement d'abord » par la place accordée aux savoirs expérientiels. Aussi, les échanges d'expériences deviennent primordiaux. Des médiateurs « pairs » sont ainsi présents dans le programme « Un chez-soi d'abord ». Davia Ouaklil (2019 : 116) en témoigne :

Les personnes qui ont de longues années d'errance derrière elles ont des capacités à habiter des lieux publics qui sont différentes de celles qui sont nécessaires pour vivre dans un logement. Dans notre société, la notion d'« habiter » est liée à différents degrés d'autonomie, alors que ce sont deux concepts totalement distincts. Comment peut-on demander à une personne de gérer un logement en bousculant ses repères et en la coupant de son environnement habituel ? Il est primordial de respecter la temporalité et les choix des locataires, même si leur « fonctionnement » est perçu comme étant hors norme pour le reste de la population. [...] Ainsi, au lieu de nous concentrer sur les aspects purement techniques, nous insistons plus sur le mieux-être des personnes accompagnées par le programme.

### **Temporalité**

Le « Logement d'abord » et la notion de rétablissement tendent à repenser la temporalité sur différents plans de l'accompagnement. Dans le programme « Un chez-soi d'abord », une règle consiste à respecter un délai de deux mois entre la première rencontre avec la personne et son entrée dans un logement. Il s'agit ici d'abord d'une volonté forte de sortir de la logique de l'urgence. Ce temps est destiné par ailleurs à permettre la réalisation d'un choix, peut-être même à apprendre à choisir.

Le « Logement d'abord » retient ensuite comme principe fondamental la possibilité d'être accompagné aussi longtemps que nécessaire ou souhaité. Cela rejoint la volonté d'individualiser plus avant les accompagnements,

compte tenu de l'impossibilité de présumer du temps nécessaire en amont, laquelle avait été soulignée par les intervenants sociaux de notre enquête.

La question du temps apparaît également primordiale pour la dimension d'apprentissage, de développement à travers l'expérience que comprennent les principes du rétablissement et du pouvoir d'agir. Les professionnels rencontrés, impliqués dans le soutien de ces perspectives, ont unanimement souligné combien l'urgence et le manque de temps sont des facteurs qui encouragent « à faire à la place de » la personne plutôt qu'à l'accompagner dans l'apprentissage et l'expérience (Gilliot et Sorba, 2020).

Enfin, revenons au programme « Un chez-soi d'abord » pour évoquer un principe de prime abord plus éloigné de la question de la temporalité : le principe de la page blanche. Il consiste à ne pas demander ni rechercher l'ensemble des informations sur le parcours de la personne, de manière à travailler avec lui uniquement à partir de ce qui est présent *ici et maintenant*. Ainsi, ce principe n'est pas sans lien avec la temporalité. Il soutient la possibilité de sortir des déterminismes, de moins présumer de la réussite et des modalités de l'accompagnement sur la base des expériences (principalement des échecs et incapacités) du passé. Cela est rendu possible par la considération des individus comme étant « en développement ». L'accompagnement est alors pensé plus en appui sur le futur, forcément hypothétique donc, que sur les épreuves passées. Si ces dernières semblent plus concrètes et objectives, il n'est pas moins hypothétique de prédire la réussite ou le mieux-être à partir d'elles que sur la base d'un « rêve », d'une volonté pour l'avenir. Martin Boichard (2021), éducateur spécialisé impliqué dans le programme « Un chez-soi d'abord », rend compte dans son article de la manière dont s'exprime en pratique ce travail qui s'appuie sur les projections ou prédictions positives des individus les concernant.

### III. Quelques défis du « Logement d'abord »

Bien que cette présomption d'égalité dans la capacité à habiter paraît plus opérante pour les professionnels du champ du logement que le constat d'une inégalité sociale – avec le risque de venir assigner la personne à sa qualité de précaire –, ce type de programme peut aussi déplacer les inégalités dans l'accès au logement. Aussi, si elles sont, en 2022, quantitativement beaucoup moins importantes, les critiques étaient nombreuses aux prémices du développement de cette politique. Auparavant envisagée comme synonyme d'une

baisse des subventions allouées aux centres d'hébergement, elle apparaît aujourd'hui comme une occasion de trouver de nouveaux financements et de mieux accompagner les personnes. Surtout, les critiques se sont déplacées. Il importe moins de chercher à faire front pour « freiner » le développement de cette politique que de faire en sorte, au contraire, de l'accélérer d'un point de vue territorial et populationnel, et de mobiliser une pluralité d'acteurs, dont les bailleurs. La limite évoquée ici est celle de la population visée par le « Logement d'abord ». Nous avons identifié deux facteurs d'exclusion :

- Le premier est territorial. Seuls les territoires ayant répondu à l'appel à manifestation d'intérêt ont des financements dédiés pour les dispositifs de « Logement d'abord ». Nombreux sont aujourd'hui les professionnels ou représentants associatifs de territoires à réclamer des moyens pour pouvoir bénéficier du « Logement d'abord ». Un psychologue d'une Permanence d'accès aux soins de santé (PASS) nous confie, par exemple, qu'il compte dans sa patientèle de nombreuses personnes qui seraient complètement admissibles au programme « Un chez-soi d'abord », mais qu'il n'y a pas de tel programme dans son département. « Est-ce que je dois lui dire d'aller à Lyon et d'être connu des associations lyonnaises pour avoir une chance d'avoir un logement au "chez-soi" ? » Un peu plus tard, il ajoute que ce sont toujours les départements ruraux qui se voient « à la traîne », selon ses propres mots, dans le cadre des politiques sociales ou de santé. Il est en tous cas juste de préciser que de telles politiques risquent d'exacerber les inégalités territoriales à l'échelle de la France. Selon Nicolas Demoulin (2019), « le principal frein à leur développement demeure cependant la recherche de fonciers disponibles et le montage de programmes immobiliers viables. Les associations éprouvent des difficultés à trouver du foncier bâti, à s'insérer dans des programmes mixtes et à convaincre les maires d'accueillir des pensions de famille ». La décentralisation de la politique publique entraîne des disparités dans son application, selon les territoires, entre spécificités géographiques et chevauchement des compétences normatives.
- Le second est donc populationnel. De nombreuses personnes migrantes ne sont pas admissibles au dispositif de « Logement d'abord ». Par exemple, les personnes déboutées de la demande d'asile n'ont, de fait, pas droit aux ressources financières (aides sociales ou travail déclaré) nécessaires au paiement du loyer. Il s'agit aujourd'hui d'une véritable

préoccupation, qui est l'objet de controverse au sein des services de l'État. Un représentant ministériel nous confie ainsi dans un entretien : «À Paris, 75 % des personnes en centre d'hébergement d'urgence sont des migrants en situation irrégulière. Le ministère de l'Intérieur ne veut rien entendre. Mais il faut absolument faire quelque chose ! » Cette situation perdure malgré des recommandations inverses évoquées dans les conclusions du Groupe de travail sur l'hébergement d'urgence (Demoulin, 2019) : « Proposition n° 6 : Accélérer la régularisation des familles sans-papiers hébergées sur une longue période à l'hôtel. » Mais le référé de la Cour des comptes cité en introduction donne une réponse claire : « Au demeurant, la politique du "Logement d'abord" ne peut que constater le maintien dans l'hébergement, à l'hôtel ou dans des campements, de personnes déboutées du droit d'asile qui ne disposent pas des droits leur permettant d'accéder à un logement. » (Cour des comptes, 2020)

## Conclusion

Au terme de notre argumentaire, nous en arrivons à cette proposition : cette présupposition forte d'égalité de capacité à habiter (qu'elle soit réaliste, fictive, chimère...), centrale dans la politique de « Logement d'abord », mène à s'intéresser plus avant aux individus, à leur « projet » et autres aspirations. Comme les interventions orientées vers le rétablissement conduisent à se concentrer sur les capacités et moins sur les vulnérabilités, cette présupposition d'égalité engage précisément à ne pas tenir compte des incapacités que la personne aurait à habiter un logement, ou du moins à pallier des situations d'inégalité. Une compensation, notamment par la mise à disposition d'un accompagnement par une équipe pluridisciplinaire aussi longtemps que nécessaire, est envisagée pour rendre possible l'habiter de tout un chacun. Ce déplacement, à bien des égards simpliste, qui s'apparente à appliquer, même aux personnes dites vulnérables, un logiciel de positivité, a des effets pratiques importants, ce que nous avons documenté dans cet article. Mais il nous semble qu'il a aussi des effets sur les pratiques de la recherche, ou tout du moins ouvre d'autres perspectives complémentaires à la sociologie classique. La connaissance objective sur les inégalités d'accès au logement paraît, encore plus aujourd'hui, primordiale. Elle permet d'alimenter le débat public sur ces questions, et est (ou devrait) être au service de choix politiques forts. Mais cette objectivation peut apparaître problématique quand elle

vient empêcher l'autonomisation des principaux intéressés. Les personnes en situation de précarité peuvent avoir des désirs d'habitat qu'il s'agit de pouvoir écouter. Le plan « Logement d'abord » invite en effet à s'intéresser aux sujets, aux *personnes* (Gilliot et Sorba, 2020). Il importe alors, dans une perspective de recherche, de s'intéresser plus avant aux expériences des uns (les personnes touchées par la précarité) et des autres (notamment les professionnels qui les accompagnent) pour les documenter et les discuter.

Aussi, il faut demeurer vigilant devant les nouvelles formes d'exclusion opérées par ce type de politique. Il nous semble que c'est là une limite d'envergure qui se doit d'être discutée, au risque de voir s'accroître un mouvement de précarisation territoriale et populationnelle qui était censé décroître avec cette politique.

—

## Bibliographie

- Andresen, Retta, Lindsay Oades et Peter Caputi. 2003. « The Experience of Recovery from Schizophrenia: Towards an Empirically Validated Stage Model », *Australian and New Zealand Journal of Psychiatry*, 37, 586-594.
- Anthony, William Arnold. 1993. « Recovery From Mental Illness: The Guiding Vision of the Mental Health Service System in the 1990s », *Psychiatric Rehabilitation Journal*, 16 : 11-23.
- Boichard, Martin. 2021. « Une villa à Hollywood. Écouter le rêve d'un logement idéal pour soutenir l'espoir d'une vie meilleure », *Rhizome*, 79 : 9.
- Cour des comptes. 2020. *La politique en faveur du « logement d'abord », référé S2020-1728*. <<https://www.ccomptes.fr/fr/documents/54292>>. Page consultée le 15 janvier 2021.
- Chambon, Nicolas. 2019. « Habiter son monde », *Rhizome*, 71 : 5-10.
- Chambon, Nicolas. 2017. « Reconnaître et agir sur la dimension sociale du trouble », *Rhizome*, 66-67 : 37-39.
- Chambon, Nicolas, Élodie Gilliot et Mathilde Sorba. 2020. « L'intervention sociale à l'épreuve d'une préoccupation pour la santé mentale. Mobilisation du rétablissement et politique de logement d'abord », *Revue française des affaires sociales*, 2 : 97-116.
- Dallier, Philippe. 2016. *L'hébergement d'urgence sous forte tension : sortir de la gestion dans l'urgence, Rapport d'information n° 193 (2016-2017)*. Commission des finances. <<https://www.senat.fr/rap/r16-193/r16-193.html>>. Page consultée le 15 janvier 2021.
- Damon, Julien. 2002. *La question SDF. Critique d'une action publique*. Paris, Presses universitaires de France.
- Deegan, Patricia. 1988. « Recovery: The Lived Experience of Rehabilitation. » *Psychosocial Rehabilitation Journal*, 11, 4 : 11-19.

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement. 2020. « Bilan 2020 du plan Logement d'abord ». <<https://www.gouvernement.fr/235-000-personnes-logees-depuis-2018-la-dihal-publie-le-bilan-2020-du-logement-d-abord>>. Page consultée le 15 janvier 2021.

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement. 2019. « Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) », *Dossier de presse*. <[https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2018/03/plaquette\\_lda\\_4p\\_vf.pdf](https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2018/03/plaquette_lda_4p_vf.pdf)>. Page consultée le 15 janvier 2021.

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement. 2017. « "Un chez-soi d'abord". Retour sur 6 années d'expérimentation ». <<https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2017/04/uca.pdf>>. Page consultée le 15 janvier 2021.

Demoulin, Nicolas, député rapporteur. 2019. *Conclusions du Groupe de travail sur l'hébergement d'urgence*. Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale.

Einhorn-Jardin, Lou. 2018. *Précarité, parcours d'hébergement et santé mentale. Une étude dans les CHRS de l'Ain*. Rapport d'étude. Orspere-Samdarra.

Favrod, Jérôme et Pierre Dominique Scheder. 2004. « Se rétablir de la schizophrénie : un modèle d'intervention. » *Revue médicale de la Suisse romande*, 124 : 205-208.

Fondation Abbé-Pierre. 2020a. *25<sup>e</sup> rapport sur l'état du mal-logement en France 2020*. <<https://www.fondation-abbe-pierre.fr/actualites/25e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2020>>. Page consultée le 15 janvier 2021.

Fondation Abbé-Pierre. 2020b. « Près de 300 000 personnes sans domicile en France ». <<https://www.fondation-abbe-pierre.fr/actualites/pres-de-300-000-personnes-sans-domicile-en-france>>. Page consultée le 15 janvier 2021.

Gardella, Édouard. 2016. « Temporalités des services d'aide et des sansabri dans la relation d'urgence sociale. Une étude du fractionnement social », *Sociologie*, 7, 3 : 243-260.

Gardella, Édouard et Amandine Arnaud. 2018. *Le sans-abrisme comme épreuves d'habiter. Caractériser statistiquement et expliquer qualitativement le non-recours aux hébergements sociaux*. Rapport de l'Observatoire du Samusocial de Paris pour l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale (ONPES).

Genard, Jean-Louis. 2013. « De la capacité, de la compétence, de l'empowerment, repenser l'anthropologie de la participation », *Politique et Sociétés*, 32, 1 : 43-62.

Gilliot, Élodie et Mathilde Sorba. 2020. « S'approprier le rétablissement dans l'intervention sociale. Les pratiques d'accompagnement à l'épreuve du logement d'abord », Rapport. <<https://www.orspere-samdarra.com/2020/sapproprier-le-retablissement-dans-lintervention-sociale-les-pratiques-daccompagnement-a-lepreuve-du-logement-dabord/>>. Page consultée le 8 octobre 2021.

Granger, Bernard, Bernard Pachoud et Arnaud Plagnol. 2018. *Les nouveaux modèles de soin : une clinique au service de la personne*. Paris, Doin.

Hurtubise, Roch et Christian Laval. 2016. « Le développement du modèle Logement d'abord : un changement de paradigme? », dans Pascale Pichon, Claudia Girola et Élodie Jouve (dir.). *Au temps du sans-abrisme. Enquête de terrain et problème public*. Saint-Étienne, Presses universitaires de Saint-Étienne.

Ion, Jacques. 2000. *Le travail social à l'épreuve du territoire*. Paris, Dunod.

Koenig, Marie. 2016. *Le rétablissement dans la schizophrénie : un parcours de reconnaissance*. Paris, Presses universitaires de France.

- Laval, Christian. 2018. «Contexte d'émergence du *Housing First*», *Vie sociale*, 23-24, 3-4 : 21-30.
- Laval, Christian et Pascale Estecahandy. 2019. «Le modèle "Un chez-soi d'abord" au risque de sa diffusion», *Rhizome*, 71 : 101-110.
- Ouaklil, Davia, 2019. «Le travail de médiatrice en santé paire au sein du programme "Un chez-soi d'abord" », *Rhizome*, 71 : 111-116.
- Pleace, Nicholas. 2016. «Guide sur le logement d'abord en Europe», *Housing First Guide*, <[https://housingfirsteurope.eu/assets/files/2017/03/HFG\\_FR\\_full\\_digital.pdf](https://housingfirsteurope.eu/assets/files/2017/03/HFG_FR_full_digital.pdf)>. Page consultée le 15 janvier 2021.
- Provencher, Hélène. 2002. «L'expérience du rétablissement : perspectives théoriques», *Santé mentale au Québec*, 27, 1 : 35-64.
- Rancière, Jacques. 2004. *Le maître ignorant*. Paris, La Fabrique.
- Tambling, Rachel. 2012. «A Literature Review of Therapeutic Expectancy Effects», *Contemporary Family Therapy*, 34 : 402-415.
- Trouilloud, David et Philippe Sarrazin. 2003. «Les connaissances actuelles sur l'effet Pygmalion : processus, poids et modulateurs». *Revue française de pédagogie*, 145 : 89-119.
- Tsemberis, Sam et Kristen Gurdak. 2018. «*Housing First* : de la rue à un foyer, de son foyer au monde», *Vie sociale*, 23-24, 3-4 : 31-52.
- Van Weeghel, Jaap, Catherine van Zelst, Dienne Boertien et Ilanit Hasson-Ohayon. 2019. «Conceptualizations, assessments, and implications of personal recovery in mental illness: A scoping review of systematic reviews and meta-analyses», *Psychiatric Rehabilitation Journal*, 42, 2 : 169-181.

## Notes

- <sup>1</sup> L'expérimentation du programme «Un chez-soi d'abord» s'est déroulée dans quatre villes françaises : Toulouse, Lille, Paris et Marseille.
- <sup>2</sup> Koenig (2016) a montré que rétablissement et rémission ne sont pas toujours corrélés : il est possible de se sentir mieux malgré la présence de troubles et, au contraire, de ne pas se sentir mieux malgré l'amélioration sur le plan symptomatique.
- <sup>3</sup> (1) Le logement est un des droits de l'Homme; (2) choix et contrôle par les usagers; (3) services d'accompagnement orientés vers le rétablissement; (4) un engagement actif sans coercition; (5) la personne est au centre de l'accompagnement.



# L'appropriation de l'habitat à l'épreuve de l'accompagnement en santé mentale : le cas des personnes vivant en logement accompagné en France

**MARCOS AZEVEDO**

Doctorant en sociologie – École des hautes études en sciences sociales (EHESS, France)

Membre du Centre d'étude des mouvements sociaux (CEMS) et du Centre de recherche médecine, sciences, santé, santé mentale, société (Cermes3)

—

## Introduction

En France, des organismes publics et privés anticipent un « virage domiciliaire<sup>1</sup> » des politiques de santé, c'est-à-dire un déplacement partiel, mais progressif des prises en charge institutionnelles vers le domicile. En effet, on observe que des structures intervenant dans et autour du domicile des personnes atteintes de maladies chroniques, âgées ou atteintes d'un handicap assument aujourd'hui une place centrale dans le paysage médico-social français (Bungener, Le Galès et Groupe Capabilités, 2015; Ennuyer, 2007; Hennion *et al.*, 2012; Puech et Touahria-Gaillard, 2018). Parallèlement, l'offre croissante et diversifiée de modalités d'habitat dit inclusif atteste du fait que les enjeux relatifs au maintien à domicile et au soutien à l'autonomie de ces populations sont aujourd'hui d'importants problèmes publics (Bertillot et Rapegno, 2019). En ce qui concerne la psychiatrie, plusieurs études ont examiné les conséquences de ce processus et ont analysé ses effets aussi bien sur l'organisation des soins que sur le quotidien des familles de personnes malades ou sur la vie à domicile avec des troubles psychiques (Blum, 2017; Bungener, 1995; Coldefy, 2012; Eidelman, 2009; Henckes, 2020; Velpry, 2009). En revanche, la façon dont cette *domestication* – au sens d'ancrage à domicile – de la prise en charge influe sur les modes d'habiter des personnes concernées reste peu étudiée, alors qu'elle a une incidence directe sur leur vie quotidienne et, plus précisément, sur leurs manières de s'approprier l'habitat.

L'appropriation est ici entendue à la fois comme l'adaptation de quelque chose à un usage défini ou à une destination précise, et comme l'action visant à rendre propre quelque chose, au sens de la posséder matériellement et symboliquement (Serfaty-Garzon, 2003). Si « l'espace approprié est significatif de la position des individus et des groupes dans la hiérarchie sociale » (Ripoll et Veschambre, 2005 : 8), l'étude de l'appropriation de l'espace domestique de personnes accompagnées en psychiatrie est avant tout un moyen de rendre compte de la place inégale qui leur est réservée dans la société, après le transfert des soins psychiatriques « de l'asile à la ville » (Coldefy, 2010) et à l'heure d'un « virage domiciliaire » préfiguré.

Il convient donc de se demander dans quelle mesure le passage<sup>2</sup> d'un cadre institutionnel vers le domicile a été suivi d'une transformation (ou non) des modalités de contrôle social qui traditionnellement pèsent sur les individus soignés en psychiatrie. Comment les pratiques d'accompagnement « domicile-centrées » affectent-elles les modes d'habiter de ces personnes ainsi que les processus d'appropriation de leur domicile ? Les pratiques d'accès, de maintien et d'accompagnement à domicile sont-elles effectivement productives de participation sociale ou finissent-elles par ériger de nouveaux mécanismes de contrôle social ?

Cet article<sup>3</sup> esquisse des réponses à ces questions à partir, d'une part, de l'observation de pratiques d'accompagnement<sup>4</sup> à domicile en santé mentale qui visent à compenser les désavantages sociaux entraînés par les troubles psychiatriques et, d'autre part, de l'analyse des récits des bénéficiaires de ces pratiques. L'étude se concentre sur les « appartements associatifs à visée thérapeutique », un service qui conjugue le logement accompagné<sup>5</sup> à des interventions médicales et socioéducatives, et qui semble constituer un terrain fécond pour comprendre comment le domicile s'intègre à la politique de santé mentale, comment il s'est transformé en « nouvelle frontière de la psychiatrie française » (Henckes, 2018) et, enfin, comment ce travail d'accompagnement influe sur les modes d'habiter des personnes vivant avec des troubles psychiques.

Après avoir décrit le terrain et la méthodologie d'enquête appliquée, je caractérise les appartements associatifs et discute des contraintes – notamment, celle de poursuivre un traitement en psychiatrie – qui pèsent sur les personnes souhaitant y accéder. Ensuite, l'article restitue le point de vue des sous-locataires que j'ai interrogé·es sur ces contraintes et sur leur façon

de s'approprier leur habitat. Ce faisant, je mets en évidence les inégalités d'appropriation qui se creusent lorsque les populations logées dans des logements non ordinaires se voient imposer des mécanismes de surveillance et de régulation de leur vie quotidienne. Je propose, en conclusion, une réflexion sociologique sur les liens entre habitat, santé mentale et insertion sociale.

## Enquête et méthode

Cet article s'appuie sur une enquête réalisée au cours du premier semestre de 2018 auprès d'une équipe de psychiatrie publique chargée d'accompagner une quinzaine de personnes vivant dans six logements HLM (habitations à loyer modéré) d'une métropole française. Ces logements sont loués par une association périhospitalière<sup>6</sup> créée et gérée par des membres d'une équipe de secteur psychiatrique et par des bénévoles. Ils sont ensuite sous-loués à des patient·es recruté·es dans la file active des secteurs psychiatriques participant à cette initiative. Au moment de mon enquête, le dispositif comprenait un studio individuel et cinq appartements collectifs. Ces derniers étaient répartis en deux colocations de quatre hommes chacune, une colocation de trois femmes, et deux de deux hommes.

L'enquête de terrain s'est déroulée en trois étapes. D'abord, j'ai participé aux réunions mensuelles de l'équipe de l'association responsable de la gestion et de l'intermédiation locative (location et sous-location des logements, interlocution avec les bailleurs sociaux, entretien et réparations éventuelles, collecte des loyers auprès des sous-locataires, etc.). Ensuite, j'ai participé aux réunions bimensuelles de l'équipe de soignant·es (un psychiatre, un psychologue, une stagiaire de psychologie, trois infirmier·ères) responsable de la sélection et du suivi des résident·es – notamment des visites à domicile à raison de deux fois par mois. Enfin, après quelques rencontres avec les sous-locataires lors de ces visites à domicile, j'ai pu mener des entretiens avec certain·es d'entre elles et eux. Trois ex-résident·es des appartements associatifs ont également été interviewé·es. L'échantillon des entretiens était constitué de quatre femmes et huit hommes âgé·es de 21 à 50 ans, et diagnostiqué·es d'une schizophrénie ou de troubles de l'humeur (troubles bipolaires et troubles dépressifs). Toutes ces personnes avaient connu des hospitalisations psychiatriques longues et/ou répétées. Parmi elles, neuf ne sont pas nées en France ou sont descendantes d'immigré·es. Aucune de ces personnes n'avait dépassé le niveau d'études secondaires, elles avaient toutes une insertion faible, voire inexistante, sur le marché du travail (trois

personnes avaient une activité professionnelle dans des établissements médico-sociaux de travail dit protégé), elles étaient célibataires et, pour la plupart, avaient des liens familiaux distendus. Au moment de l'entretien, l'Allocation aux adultes handicapés<sup>7</sup> (AAH) était leur principale source de revenus. Avant leur installation en appartement associatif, l'ensemble de ces personnes avaient connu des situations de précarité résidentielle diverses en raison de procédures d'expulsion, de décohabitation non choisie, avaient vécu des périodes d'itinérance ou avaient vécu en foyer d'hébergement.

Les entretiens, réalisés à leur domicile, ont porté à la fois sur leurs trajectoires de vie et de traitement en psychiatrie, sur leur trajectoire résidentielle et, enfin, sur leur quotidien tant au sein des appartements associatifs que dans l'environnement extra-résidentiel. Je les ai aussi interrogées au sujet de l'accompagnement à domicile qui leur était dispensé. Dans cet article, je ne m'attacherai qu'aux éléments concernant leurs trajectoires résidentielles et à ceux relatifs à l'appropriation du domicile au regard de l'accompagnement.

### **Loger pour soigner, loger pour (sur)veiller : l'accompagnement en appartement associatif**

Comme nous l'avons montré précédemment (Azevedo, 2016; Henckes, Azevedo et Quintin, 2018), la question de l'hébergement et du logement des patient-es psychiatriques est devenue un enjeu important au moment du déploiement de la politique de sectorisation – l'organisation par découpage géographique de l'assistance psychiatrique – dans les années 1970 et de la mise en place d'une politique unifiée du handicap bâtie au long des « trente glorieuses » (Ville, Fillion et Ravaud, 2020). Dans les années 1980, dans un contexte de planification des politiques sanitaires, de réduction des lits hospitaliers (et des coûts financiers sous-jacents), la critique de l'institution hospitalière – ouvertement assimilée à l'institution totale décrite par Goffman (1968) – a donné lieu à de nombreuses initiatives cherchant à élaborer des « alternatives à l'hospitalisation ». Dans le cadre d'une transformation plus ample du modèle de protection sociale français, marquée par l'émergence du nouveau management public (*new public management*) et par une territorialisation de l'action publique, le modèle de l'institution avec hébergement a cédé la place à des services situés au plus près du domicile des personnes soignées ou assistées (Bresson, 2018).

Historiquement, la domiciliation est une variable constitutive du système d'assistance et de protection sociale français. En réalité, l'octroi de l'assistance est conditionnel à la possession d'une adresse, comme l'indique Robert Castel, en soulignant que la domiciliation ne correspond pas seulement « à un impératif technique pour instrumentaliser la distribution des secours », mais qu'elle est d'abord « la condition de possibilité qui décide du fait d'être secouru ou non » (Castel, 1995 : 57). À la fin du XX<sup>e</sup> siècle, pourtant, plus qu'une condition de possibilité pour avoir accès à l'assistance sociale, le fait d'avoir un domicile semble être devenu une variable centrale dans l'idéal de citoyenneté en vogue actuellement dans la société française. C'est d'ailleurs l'argument soutenu par la sociologue Maryse Bresson, pour qui « le logement revêt le sens ou la forme d'une norme dans la mesure où la possession d'un toit et d'une adresse constitue une règle sous-tendue par des attentes particulièrement fortes, dont la violation peut être socialement dénoncée » (Bresson, 1997 : 114-115). Dans son analyse, fondée sur l'émergence de la figure des « personnes sans domicile fixe », elle insiste sur le fait que le logement a la même valeur normative que le travail : ce dernier garantissait autrefois l'intégration sociale des personnes et leur accès à la citoyenneté dans les sociétés capitalistes. Les appartements associatifs sont ainsi un exemple fécond pour comprendre comment le logement devient une norme et pèse sur des populations minorisées qui se retrouvent à la fois aux marges du marché locatif et de ce régime normatif de la citoyenneté, dans un contexte d'augmentation accentuée du coût du logement (Plateau, 2006) et de multiplication des formes de précarité résidentielle (Fondation Abbé Pierre, 2021; Lion, 2018; Lévy-Vroelant et Vanoni, 2014).

Au carrefour de ces transformations, les appartements associatifs répondent au double besoin d'assurer un accompagnement « domicile-centré », et de favoriser l'accès à un domicile et son maintien pour un public vulnérable à plusieurs égards. En outre, ces appartements sont une traduction, appliquée au champ de la psychiatrie, de la manière dont le milieu associatif s'est emparé de la question de précarité résidentielle. Or, le tiers-secteur est, depuis quelques décennies déjà, un des régulateurs de ce marché (Hely, 2009; Fijalkow, 2009). Plus récemment, leur engagement dans des actions d'intermédiation locative contribue, quoique de façon marginale, à ajuster les inégalités d'accès au logement de personnes sans domicile ou vivant dans des structures d'hébergement provisoire.

C'est dans ce contexte, à partir de la mobilisation de parents de personnes malades, d'élu-es, de bailleurs sociaux et de soignant-es, que des initiatives comme les appartements associatifs à visée thérapeutique ont vu le jour. Ni foyers d'hébergement ni logements ordinaires, ces structures ont été subventionnées par la plupart des hôpitaux psychiatriques français, et ce, dès la fin des années 1980<sup>8</sup>. Ce sont des logements loués dans le parc locatif social par des associations périhospitalières et sous-loués, pour une durée généralement indéterminée, à des usagers et des usagères des équipements du secteur psychiatrique, notamment des unités ambulatoires de soin comme les Centres médico-psychologiques (CMP). Les sous-locataires sont sélectionné-es par une équipe de soignantes et soignants de ces unités, et cette équipe les accompagnera à domicile après leur emménagement. Sur quels critères l'équipe effectue-t-elle cette sélection ? Quelles sont les caractéristiques valorisées par l'équipe d'accompagnement au moment de recruter les sous-locataires ? Des réponses à ces questions peuvent être trouvées dans trois documents de travail de l'équipe : son projet associatif, le contrat de sous-location passé avec l'association et avec les résident-es, et, enfin, le règlement intérieur d'habitation et de cohabitation.

Selon le projet associatif, les logements s'adressent à des « patients psychotiques ou névrotiques stabilisés, majeurs protégés ou non, en soins libres ou en programmes de soins, pour lesquels un projet de réinsertion professionnelle a été mis en place », et qui « possèdent déjà un numéro d'inscription actif de demandeur de logement [social] ». À l'inverse, ils sont « contre-indiqués » pour des personnes atteintes de « troubles cognitifs ou somatiques sévères nécessitant une surveillance particulière » ou pour des personnes atteintes de « troubles du comportement », qui ont des « difficultés à respecter les règles de vie commune » ou qui présentent des « conduites addictives ».

Quant au contrat de sous-location passé entre l'association et les résidentes et résidents, il prévoit quatre axes autour desquels s'organise l'accompagnement : « [1] la restauration, le maintien et le développement de l'autonomie du patient dans les actes de la vie quotidienne; [2] le développement de ses capacités relationnelles; [3] le maintien et le développement d'activités thérapeutiques et/ou professionnelles; [4] l'accompagnement à la réalisation d'un projet de vie (par exemple, appartement individuel) ».

Enfin, le règlement intérieur prévoit un certain nombre de conditions et décrit une série de *sanctions* en cas de non-respect :

[...] les patients sont admis pour une période d'un an renouvelable; la prise en charge initiale (médicale, sociale, infirmière) doit être maintenue durant le séjour à l'appartement; l'entretien des parties communes et de l'espace privé de chacun est nécessaire; les visites sont autorisées, jusqu'à 22 h, dans les limites du respect de la vie collective et du bon fonctionnement de l'appartement, sauf avis contraire de l'équipe; l'hébergement d'une personne non résidente n'est pas autorisé; la consommation de boissons alcoolisées et la prise de produits toxiques ne sont pas autorisées; le non-paiement du loyer peut entraîner l'exclusion de l'appartement; l'équipe se réserve le droit d'exclure un résident en cas de non-respect du présent règlement.

L'équipe d'accompagnement justifie l'application de ces critères par le besoin de « sécuriser » le projet associatif, pour reprendre une expression utilisée lors des réunions. Sécuriser, en l'occurrence, signifie prévenir les situations inquiétantes qui pourraient fragiliser les relations avec les bailleurs sociaux, ou mettre en danger l'intégrité physique et psychique des sous-locataires. L'isolement à domicile, l'incurie, l'occupation illégale des logements par des tiers, la consommation de drogues, les conflits entre colocataires ou avec les voisins sont les exemples les plus fréquemment cités. Les HLM sont décrits par nos enquêté-es comme des organismes réfractaires à loger un public très stigmatisé et qui comptent donc sur les équipes de psychiatrie pour anticiper les problèmes et intervenir s'ils adviennent – en ayant par exemple recours à des hospitalisations.

Ces mécanismes de prévention et de sanction mis en œuvre au sein de ces appartements constituent un exemple révélateur de la manière dont le modèle *treatment first* (qui conditionne l'accès au logement à la poursuite d'un traitement psychiatrique) se met en place dans le travail d'accompagnement à domicile. En outre, ce conditionnement s'opère « en escalier » (Sahlin, 2012), c'est-à-dire qu'il ordonne les trajectoires résidentielles autour d'étapes et de lieux d'habitation plus ou moins autonomes : d'abord l'hébergement, puis le logement accompagné et, dans le meilleur des cas, un « logement autonome ». Suivant des initiatives (scientifiques, militantes et politiques) développées aux États-Unis et au Canada puis implantées en Europe, une approche du type « logement d'abord » (Dorvil et Boucher Guèvremont, 2013;

Goering *et al.*, 2011; Tsemberis, 2010) s'est répandue au cours des dernières décennies, au point de devenir une directive politique d'État<sup>9</sup> en France (Laval et Estecahandy, 2018). À rebours des approches préconisant la priorité au logement (*Housing First*) sans exigence de contreparties, l'équipe des appartements associatifs impose des conditions contraignantes et des modalités de surveillance à l'égard des sous-locataires, et ce, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des logements.

En dehors du domicile, les gardien·nes des immeubles sont invité·es, par exemple, à transmettre à l'équipe d'accompagnement des informations relatives aux habitudes et aux éventuels comportements déviants des résident·es. Plusieurs événements peuvent faire l'objet d'un signalement auprès de l'équipe : des bruits nocturnes, des odeurs désagréables dans les couloirs, des fréquentations jugées suspectes (des squatteurs ou *dealers*, par exemple). De même, les soignant·es exerçant dans les structures de soins fréquentées par les résident·es peuvent être amené·es à donner des informations à l'équipe d'accompagnement au sujet de la participation aux activités, des comportements et des habitudes des résident·es. Des absences aux activités thérapeutiques peuvent, dans ces cas, être interprétées comme des signes de non-observance du traitement psychiatrique ou de déstabilisation psychique susceptibles de compromettre le respect du règlement intérieur des appartements.

Dans la continuité de ces procédures de surveillance, les habitudes de vie à domicile des sous-locataires peuvent aussi faire l'objet d'évaluations de la part de l'équipe, notamment lors des visites qui ont lieu deux fois par mois. L'équipe considère que ces visites sont un moyen de promouvoir l'autonomie des résident·es : les sous-locataires sont incité·es à décorer leurs chambres, à partager des moments conviviaux à la maison, à fréquenter des activités thérapeutiques (ateliers divers, travail adapté, etc.) ou bien à diversifier leurs activités extra-domiciliaires quotidiennes<sup>10</sup> (se promener dans les espaces verts proches, fréquenter des lieux culturels, etc.). Pour l'équipe, ces injonctions s'inscrivent dans un projet d'inclusion « dans la Cité » de personnes qui, autrement, passeraient leurs journées « à ne rien faire », selon le psychiatre en tête de l'équipe. De ce fait, une personne qui se conforme aux prescriptions médicales, qui s'investit dans l'exécution de tâches ménagères et qui s'engage dans une activité thérapeutique peut être perçue par l'équipe comme une « bonne élève », pour reprendre une expression utilisée, non sans ironie, par l'un de ses membres de l'équipe lors d'une réunion. À l'inverse, toujours selon



l'équipe, l'isolement dans une chambre ou le refus d'honorer un rendez-vous médical peuvent être considérés comme des signes avant-coureurs d'une « décompensation psychique ». De même, si des déplacements ou activités extra-résidentielles contreviennent aux clauses prévues dans le contrat thérapeutique, elles peuvent être interprétées moins comme des signes d'autonomisation que comme des déviations : le comportement d'une résidente, qui fréquente une église pendant la nuit et qui se présente somnolente le lendemain à son Établissement et Service d'aide par le travail (ESAT) ou lors d'une visite à domicile, a été perçu par les soignant·es à la fois comme le signe d'un manque d'engagement vis-à-vis de ses activités thérapeutiques et comme un indice d'altération de son état psychique – qui se manifesterait par l'exacerbation de ses croyances religieuses.

Faisant écho à une grille clinique répandue parmi les professionnel·les de la psychiatrie (Agneray, Tisseron et Mille, 2015; De Lagausie et Sudres, 2018; Fèvre, 2017), le psychologue que j'ai interviewé explique en effet que, « quand ça se détricote dans la tête d'un patient, souvent c'est le logement qui prend, voilà, s'il en a entre-temps. Il y a quand même cette capacité qu'a la psychose à attaquer les liens mais aussi attaquer l'habitat ». Il souligne ainsi l'imbrication qui existerait entre vie psychique et vie quotidienne ou, plus précisément, entre état psychique et modes d'habiter. Cette représentation semble coïncider avec la manière dont l'équipe d'accompagnement en appartement associatif associe fonctions psychiques et capacités d'habiter, c'est-à-dire les possibilités réelles ou supposées de vivre en logement dit autonome. Si mon analyse ne vise pas à examiner ou à contester cette articulation, elle interroge la façon dont l'équipe d'accompagnement « interprète le domicile et évalue le danger » (Léon et Rey, 2019) de déviance des sous-locataires par rapport aux normes d'habitation.

C'est donc précisément sur une interprétation clinique des comportements, des habitudes et des usages de l'espace domestique que se fonde le travail de l'équipe d'accompagnement en appartement associatif. Cela se traduit dans la manière dont des éléments du droit sont combinés à des contraintes morales, à des prescriptions médicales et à des injonctions socioéducatives. D'un côté, les personnes signent un bail de sous-location d'un an qui peut être renouvelé plusieurs fois, ce qui leur permet d'avoir une domiciliation relativement stable. D'un autre côté, les règles de sécurité énoncées dans les documents associés au bail, qui façonnent les rapports des résident·es au logement et les façons dont ils et elles peuvent se l'approprier, reflètent

l'ambiguïté de leur statut de sous-locataires : ils et elles n'ont pas l'impression d'être dans une structure d'hébergement, mais ne parviennent pas pour autant à habiter pleinement leur logement et font part de sentiments d'insécurité résidentielle, ici entendue comme la crainte d'être expulsé·es ou de ne pas pouvoir renouveler le bail de location.

### **« J'estime pas que c'est un logement à partir du moment où il y a un contrôle » : sentiments d'insécurité et (dés)appropriation du chez-soi**

Les conditions d'accès à un appartement associatif et celles assurant son maintien font l'objet d'une critique de la part de certain·es locataires lors des entretiens. En effet, une partie de ces résident·es se montrent insatisfait·es de ces conditions, mais sont contraint·es d'accepter ce contrôle sur leur vie quotidienne en raison de leur fragilité socioéconomique et de la précarité résidentielle dans laquelle elles et ils se retrouvent. M. Adamou, par exemple, explique qu'il avait « fait une crise » et s'était mis à « hurler à la maison » où il habitait seul à l'époque : « Je me rappelle que je faisais... je mettais de la musique fort et puis je me rappelle que je faisais du bruit, mais je ne savais pas à quelle fréquence, c'était puisque ça gênait les voisins. Après ils ont appelé les flics et puis ils sont venus me chercher. » L'absence à son poste de travail au cours de ces jours « de crise », puis l'hospitalisation qui s'en est suivie, ont entraîné la perte de son emploi et de son logement : « Au bout de six mois [à l'hôpital], j'avais perdu mon logement. Donc, j'avais plus d'endroit où partir. Donc, j'étais obligé de rester à l'hôpital même. » Lorsqu'il obtient le rappel de son Allocation aux adultes handicapés (AAH), une assistante sociale de l'hôpital lui parle de l'existence des appartements associatifs où il est accepté peu de temps après avec un colocataire. Au moment de son emménagement, comme la quasi-totalité des personnes enquêtées, M. Adamou ne possède que l'AAH comme ressource financière stable. Elle lui permet de régler son loyer ainsi que les dépenses annexes, mais limite considérablement ses possibilités de subvenir à ses besoins et d'accéder à des activités culturelles ou au loisir.

Dans un autre entretien, Mme Hamoud, aussi bénéficiaire d'une AAH, raconte un parcours qui donne à voir l'articulation entre les trajectoires résidentielles et les troubles psychiques. Elle explique avoir passé son enfance et le début de sa vie adulte dans le foyer familial, puis elle a vécu plusieurs années entre différents logements. Cette période de sa vie, affirme-t-elle, est marquée

par des difficultés psychiques importantes et par plusieurs séjours en hôpital psychiatrique, en alternance avec des retours à la maison familiale. À l'issue d'une de ces hospitalisations, en détresse financière et décidée à ne pas être hébergée par un de ses proches, elle s'installe dans un foyer de post-cure sur les conseils de son assistante sociale. Elle décrit ce séjour, *a posteriori*, comme quelque chose de nécessaire au rétablissement de ses liens avec sa famille (« J'ai eu des problèmes familiaux, que je n'ai plus maintenant. Maintenant ça va, puisque j'habite plus avec eux, c'est pour ça »). Cela lui permet de chercher une solution de rechange à la cohabitation avec ses parents. Après ce passage en foyer, elle se retrouve alors en appartement associatif : « un point de chute stable », affirme-t-elle. Lors de notre entretien, réalisé au moment où s'achève sa première année en appartement associatif, elle souhaite pourtant s'installer ailleurs et indique avoir effectué une demande de logement social dans un quartier proche de celui où elle habite : « J'ai fait une demande, je fais beaucoup de démarches administratives qui existent au niveau logement en France par exemple le DALO<sup>11</sup>. [...] Parce que j'estime que ce logement pour moi n'est pas mon logement [parce qu']on est plusieurs [et] il y a des visites donc on n'est pas, c'est pas notre logement même si on paye un loyer et qu'on a un bail. »

Elle fait référence notamment aux « visites aux chambres » effectuées par les membres de l'équipe d'accompagnement afin de vérifier que le logement n'est pas dégradé, que les pièces individuelles sont « bien tenues » et qu'elles restent propres et « bien rangées ». Ces visites ne sont pas systématiques et ont lieu lorsque l'équipe estime, après une visite à domicile, que l'hygiène des pièces communes est délaissée ou que l'état psychique d'une personne est compromis. Les sous-locataires sont prévenu·es au préalable des visites, mais n'ont pas le droit de les refuser. Il faut préciser que l'association gestionnaire investit une partie de son budget dans l'acquisition et dans le changement du mobilier (matelas, électroménager, ampoules, carrelage, etc.) en cas d'avarie ou de dégât. Pour les personnes interviewées, cela représente une source de soulagement financier, mais cela contribue aussi à la dépossession et à la désappropriation de l'espace dans lequel elles vivent. Elles se retrouvent ainsi dans des espaces déjà meublés, voire décorés, mais ne possèdent pas les moyens financiers pour acquérir des objets personnels ou estiment qu'il s'agit justement d'un lieu de vie transitoire qui ne mérite pas un tel investissement de leur part.

Ici, l'appropriation ou bien, au contraire, les sentiments de dépossession de l'espace habité peuvent être appréhendés à travers la notion de « marquage », qui renvoie à la fois aux dimensions matérielles et symboliques de l'appropriation : « le marquage, par la disposition des objets ou les interventions sur l'espace habité, est l'aspect matériel le plus important de l'appropriation » (Segaud, Brun et Driant, 2002 : 28), ce qui est inexorablement doublé d'un « marquage symbolique », destiné à « signaler une appropriation » (Brunet, Ferras et Théry, 1993 : 193). À l'appui de ces définitions, Veschambre (2004 : 73) conclut qu'« il n'y a pas d'appropriation sans marquage d'espace ». Or, le « sous-marquage » de l'espace habité des sous-locataires des appartements étudiés peut être considéré, tantôt comme un effet de leur appropriation manquée (en raison des objets déjà existants sur place ou de la perspective d'un relogement), tantôt comme le produit de cette faible appropriation (à cause notamment des contraintes présentes dans le règlement de cohabitation, du retentissement des troubles psychiques, ou du morcellement et de l'incertitude qui caractérisent leurs trajectoires résidentielles). Dans un cas comme dans l'autre, il s'agit de l'expression d'un manque d'attaches affectives avec le domicile habité, un aspect souligné par plusieurs personnes interrogées, alors que ces attaches constituent une dimension centrale de l'appropriation des espaces, explique Jacqueline Coutras (1987).

En ce sens, la durée des baux de location peut aussi être considérée comme source d'incertitude. Bien que les contrats puissent être prolongés, les sous-locataires sont fréquemment rappelés à la nécessité de se « projeter dans un logement autonome », ce qui contribue par ailleurs à un sous-investissement des logements, puisqu'ils sont considérés comme provisoires. C'est le cas pour M. Duplaa, vivant avec trois autres colocataires hommes en appartement associatif depuis deux semaines au moment où se déroule l'entretien : « On nous dit qu'on a un contrat d'un an mais un an [qui peut théoriquement être renouvelé à plusieurs reprises], c'est peu et je sais pas, moi personnellement je sais pas comment ça va se passer après... la cohabitation, ça va, c'est pas le problème. C'est surtout : "Qu'est-ce qu'on va faire après ?" C'est une peur que j'ai, hein ?! »

La peur ressentie par M. Duplaa est associée à la manière dont les conditions d'accès aux appartements associatifs et les conditions de maintien de ceux-ci créent une pression liée à l'injonction qui est faite aux sous-locataires d'« accéder à un logement autonome », injonction qui les conduit à assimiler leur logement à un lieu d'habitation provisoire. Suivant le raisonnement de

David Grand (2015) dans son étude des épreuves d'appropriation de l'espace vécues par des personnes vivant dans des lieux d'hébergement, il est possible d'affirmer que les sous-locataires des logements accompagnés interviewé·es dans le cadre de cette étude font l'expérience, en quelque sorte paradoxale, d'être *hébergé·es dans leur chez-soi*<sup>12</sup>. D'après Grand, ce paradoxe se produit lorsque les institutions (d'hébergement pour lui, de logement accompagné dans le cas de cet article) transmettent simultanément des messages contradictoires aux personnes hébergées ou logées. En l'occurrence, l'association gestionnaire et l'équipe d'accompagnement répètent sans cesse que les « patients » sont « chez eux » tout en renvoyant ces personnes à un « projet d'autonomie » en matière de logement, sans parler du fait que ces personnes n'ont pas le statut de locataires mais, j'insiste, de sous-locataires. Par conséquent, si l'installation en logement accompagné a permis à ces personnes et à leurs colocataires de trouver un « point de chute stable », pour reprendre l'expression de Mme Hamoud, les contraintes auxquelles elles sont confrontées rendent l'appropriation de l'espace domestique difficile. En intégrant donc leur point de vue ou, plus précisément, la réception (Revillard, 2018) qu'elles et ils font de l'accompagnement à domicile, quelles leçons sociologiques pouvons-nous tirer ?

## **Réguler l'insertion sociale dans et par le logement : l'inégale (dés)appropriation du logement**

Selon Vincent Veschambre, l'étude de l'appropriation de l'habitat ne peut se passer de l'analyse de « la dimension collective du processus d'appropriation de l'espace résidentiel avec ses conflits et ses enjeux de positionnement social » (Veschambre, 2005 : 116). Il importe donc de considérer tant les aspects politiques et organisationnels qui soutiennent les appartements associatifs, que les conditions sociales qui conduisent des personnes comme Mme Hamoud et MM. Keita et Duplaa à faire l'expérience d'une appropriation ou d'une désappropriation de leur habitat.

Cette appropriation est d'abord inégale, puisque la majorité des sous-locataires se retrouvent dans l'impossibilité d'*élire* leur domicile et de choisir d'y *rester* – deux variables, selon Kirsteen Paton (2013), directement associées à la position sociale d'un individu dans la hiérarchie sociale. Pour les sous-locataires que nous avons interrogé·es, qui se situent dans les fractions inférieures des classes populaires (Schwartz, 2011), le manque de choix au

moment qui les conduit aux appartements associatifs se conjugue à la crainte d'expulsion ou à l'impossibilité de prolonger le bail de sous-location. En outre, leur parcours d'immigration (ou celui de leurs parents) peut jouer un rôle défavorable dans leurs trajectoires résidentielles, comme le montre Pascale Dietrich-Ragon (2017) dans une étude sur l'accès à l'hébergement social en Île-de-France : en comparant la trajectoire des personnes sans-domicile de la population majoritaire et de la population immigrante, et en excluant les femmes avec enfants, qui bénéficient d'une prise en charge prioritaire, on constate que l'origine est un frein à l'accès au logement.

Il s'agit aussi d'une appropriation inégale dans la mesure où les personnes sont sélectionnées au regard de leur accord préalable des conditions contraignantes de sous-location, telles que l'obligation à s'engager dans des activités de soin ou l'interdiction d'accueillir des partenaires affectifs et sexuels pendant la nuit. De même, les mécanismes de surveillance auxquels les personnes sont soumises fragilisent, voire empêchent l'appropriation matérielle et symbolique de l'habitat : bien qu'elles puissent, théoriquement, jouir comme elles le souhaitent de leur logement, les visites à domicile viennent leur rappeler qu'elles sont passibles de sanctions en cas de non-respect des règles de cohabitation. Désireuses d'accéder à une stabilité matérielle et symbolique dans leurs trajectoires résidentielles, elles sont conduites à payer non seulement un loyer mais, en quelque sorte, à payer de leur personne (Astier, 1996), puisque la permanence des logements est conditionnelle à l'adoption de conduites et de modes d'habiter. Autant de facteurs qui génèrent des sentiments d'insécurité résidentielle.

De ce fait, l'accompagnement qui est censé aider, soutenir et rendre autonomes les sous-locataires de ces logements devient vecteur de normes et d'exigences de contrepartie qui pèsent sur les bénéficiaires de politiques sociales (Astier, 2007; Chelle, 2012) : la norme d'avoir un domicile, mais aussi et surtout de *bien l'habiter*. L'équipe espère que les sous-locataires s'aligneront sur les pratiques d'habitation associées aux classes moyennes ou supérieures de la population, dans les domaines de l'hygiène, du cycle veille-sommeil, de travail, de la sociabilité ordinaire et des mobilités quotidiennes.

En dépit de l'hétérogénéité de situations que la notion de « classes moyennes » recouvre (Charle, 2003), leur position « entre-deux » – ni riches, ni pauvres (APUR, 2006) – s'exprime particulièrement dans leur choix contraint de logement et dans leurs stratégies de positionnement au sein du marché locatif

à travers lesquelles elles cherchent à se distancer des lieux d'habitation et des styles de vie des classes populaires (Cusin, 2012; Damon, 2015). Ce sont des populations qui ont tendance à s'installer dans les territoires périurbains (Bacqué et Vermeersch, 2012; Jaillet, 2004; Vermeersch, 2011) qui privilégient des formes de liens de proximité (écoles, commerces, services, familles, amis, voisins) dans une quête de synchronisation entre vie professionnelle et vie familiale (Aragau, Berger et Rougé, 2016). Dans cette même logique, elles privilégient la convivialité et la décontraction dans les rapports interpersonnels, et considèrent donc la sociabilité comme une ressource sociale (Authier et Grafmeyer, 1997).

Si les travaux s'intéressant aux pratiques d'habitation franchissent rarement « le seuil du domicile, dont le caractère privé et intime rend malaisée l'observation sociologique » (Gilbert, 2016 : 10), quelques caractéristiques générales ont été vérifiées (Bernard, 1992) dans la façon dont les classes moyennes s'approprient l'espace domestique : elles cherchent à obtenir et à maintenir le confort domestique à travers l'acquisition d'équipements ménagers, et la répartition des pièces du domicile en fonction des usages individuels et/ou collectifs des ménages; leur temps quotidien dans l'espace domestique s'organise autour de deux activités essentielles qui sont le sommeil et les repas, avec une priorité accordée à la convivialité familiale et aux activités de semi-loisir (jardinage, bricolage, couture, etc.) ou de loisir (télévision, écouter de la musique, lecture, etc.). Ainsi, l'encadrement assuré par l'équipe qui intervient dans les logements accompagnés peut être considéré comme une tentative d'aligner les manières d'habiter des personnes accompagnées – issues des fractions les plus fragiles des classes populaires – sur les pratiques d'habitation et les styles de vie des classes moyennes ou, en d'autres termes, du citoyen « normal » (valide, actif, domicilié, entouré, mobile, etc.)<sup>13</sup>.

En définitive, mon enquête suggère que des initiatives comme les appartements associatifs influent non seulement sur les trajectoires résidentielles et les pratiques d'habitation des populations logées, mais aussi, par conséquent, sur la façon dont ces dernières s'approprient ou non leur lieu de vie, alors qu'il est aussi assimilé à un lieu de soin. Cette ambiguïté traduit en vérité un paradoxe qui traverse l'ensemble des pratiques de soin en psychiatrie : favoriser l'autonomie de personnes vulnérables et veiller sur leur bien-être tout en exerçant un contrôle sur leurs comportements. Si tant est que l'accès au logement soit un facteur d'autonomisation et d'insertion sociale, cette étude de cas montre qu'il s'agit en vérité d'une « autonomie sous contrôle » (Revillard, 2020) qui met à l'épreuve l'appropriation du logement.

## Conclusion

En France, la structuration géographique et organisationnelle de la psychiatrie semble connaître une inflexion qui place le domicile au centre de la cartographie post-asilaire du soin. Ce mouvement s'inscrit dans le sillage d'une mutation plus profonde des politiques sociales d'insertion de populations vulnérables et marginalisées depuis les années 1980. Au sein de ces politiques, le domicile devient un lieu d'intervention sanitaire et sociale et, en même temps, une norme d'insertion sociale sur laquelle les individus doivent s'aligner. En ce qui concerne les personnes atteintes de troubles psychiques, on observe qu'elles doivent non seulement posséder une domiciliation pour être considérées comme des citoyennes à part entière, mais qu'elles sont aussi soumises à des contraintes concernant l'accès, le maintien et l'appropriation de l'habitat. L'exemple présenté dans cet article montre comment la convergence de ces processus se matérialise dans le cadre d'une modalité d'habitat dit inclusif : les appartements associatifs. Tout en cherchant à promouvoir l'autonomie des sous-locataires, l'équipe d'accompagnement met en place des mécanismes de « sécurisation » qui affectent les modes d'habiter des résident·es. Le témoignage de ces derniers et dernières éclaire sur la façon dont l'insertion sociale des personnes atteintes de troubles psychiques reste fortement contrôlée, malgré les évolutions connues depuis la réforme de l'assistance psychiatrique et de l'essor de la politique du handicap. Si ce contrôle s'exerçait autrefois à l'hôpital, des formes plus subtiles – mais tout aussi contraignantes – de régulation semblent en effet prendre forme aujourd'hui dans et à travers le domicile.

—

## Bibliographie

- Agneray, Fabien, Serge Tisseron, Christian Mille, Michel Wawrzyniak et Silke Schauder. 2015. « L'habitat et ses liens avec le psychisme : aspects psychopathologiques et cliniques de l'attachement à l'habitat », *L'Évolution Psychiatrique*, 80, 3 : 489-499.
- Aragau, Claire, Martine Berger et Lionel Rougé. 2016. « Les classes moyennes dans les couronnes périurbaines : l'exemple de l'ouest de la région parisienne », *Cybergeo : European Journal of Geography*, Espace, Société, Territoire, document 775, 18 mars 2016. <<http://journals.openedition.org/cybergeo/27532>>. Page consultée le 8 octobre 2021.
- Astier, Isabelle. 2007. *Les nouvelles règles du social*. Paris, Presses universitaires de France.
- Astier, Isabelle. 1996. « Le contrat d'insertion. Une façon de payer de sa personne? », *Politix*, 34 : 99-113.



Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR). 2006. *Les classes moyennes et le logement à Paris*. Paris, Observatoire de l'habitat de Paris. <<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/classes-moyennes-logement-paris>>. Page consultée le 8 octobre 2021.

Authier, Jean-Yves et Yves Grafmeyer. 1997. *Les relations sociales autour du logement. État des savoirs et perspectives*. Paris, Plan construction et architecture.

Azevedo, Marcos. 2021. « Adapter le milieu ordinaire ? Pratiques de mobilité quotidienne de personnes bénéficiant d'un accompagnement en santé mentale en France », *Aequitas – Revue de développement humain, handicap et changement social*. Numéro spécial « Santé mentale », 29-41.

Azevedo, Marcos. 2016. *De l'intermédiation locative à l'intermédiation des liens sociaux : les associations travaillant pour loger des personnes atteintes de troubles psychiatriques dans le nord de la France*. Mémoire de master, École des hautes études en sciences sociales (EHESS).

Bacqué, Marie-Hélène et Stéphanie Vermeersch. 2013. « Les classes moyennes dans l'espace urbain : choix résidentiels et pratiques urbaines », *Sociologie et sociétés*, 45, 2 : 63-85.

Ben-Moshe, Liat et Sandy Magaña. 2014. « An introduction to race, gender, and disability: intersectionality, disability studies and families of color », *Women, Gender and Families of Color*, 2, 2 : 105-114.

Bernard, Yvonne. 1992. *La France au logis. Étude sociologique des pratiques domestiques*. Liège, Mardage.

Bertillot, Hugo et Noémie Rapegno. 2019. « L'habitat inclusif pour personnes âgées ou handicapées comme problème public », *Gérontologie et société*, 41, 159, 2 : 117-132.

Blum, Pauline. 2017. *Un quotidien ébranlé : des jeunes patients de la psychiatrie et leur famille dans la France contemporaine*. Thèse de doctorat en sociologie, Paris, Paris Sciences et Lettres (PSL).

Boulayoune, Ali. 2012. « L'accompagnement : une mise en perspective », *Informations sociales*, 1, 169 : 8-11.

Bresson, Maryse. 1997. « Exclusion et "norme Logement". Pour une étude des représentations associées à la question sociale », *Sociétés contemporaines*, 28, 4 : 111-126.

Bresson, Maryse. 2018. « L'intervention à domicile dans le champ du handicap : déclin de l'institution ou nouveaux arrangements institutionnels ? », dans Isabelle Puech et Abdia Touahria-Gaillard (dir.). *L'accompagnement du handicap à domicile*. Grenoble, Presses universitaires de Grenoble : 25-40.

Brunet, Roger, Robert Ferras et Hervé Théry. 1993. *Les mots de la géographie, dictionnaire critique*. Paris, La Documentation française.

Bungener, Martine. 1995. *Trajectoires brisées, familles captives : la maladie mentale à domicile*. Paris, Les éditions INSERM.

Bungener, Martine, Catherine Le Galès et Groupe Capabilités (dir.). 2015. *Alzheimer : préserver ce qui importe. Les « capacités » dans l'accompagnement à domicile*. Rennes, Presses universitaires de Rennes.

Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie. 2019. *Communiqué de presse du Conseil du 2 octobre 2019*. <<https://www.cnsa.fr/documentation-et-donnees-espace-presse/2019/communiqué-de-presse-du-conseil-du-2-octobre-2019>>. Page consultée le 14 décembre 2020.

Castel, Robert. 1995. *Les métamorphoses de la question sociale. Une chronique du salariat*. Paris, Fayard.

Charle, Christophe. 2003. « Discours pluriel et histoire singulière (1870-2000) », *Revue d'histoire moderne & contemporaine*, 50, 4 : 108-134.

Chelle, Elisa. 2012. *Gouverner les pauvres. Politiques sociales et administration du mérite*. Rennes, Presses universitaires de Rennes.

Coldefy, Magali. 2010. *De l'asile à la ville : une géographie de la prise en charge de la maladie mentale en France*. Thèse de doctorat en Géographie, Université Panthéon-Sorbonne – Paris I.

Coldefy, Magali. 2012. « L'évolution des dispositifs de soins psychiatriques en Allemagne, Angleterre, France et Italie : similitudes et divergences », *Questions d'économie de la santé*, 180, octobre : 1-8.

Coutras, Jacqueline. 1987. *Des villes traditionnelles aux nouvelles banlieues. L'espace public au féminin*. Paris, Sedes.

Cusin, François. 2012. « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? », *Espaces et sociétés*, 148-149 : 17-36.

Damon, Julien. 2015. « Le logement des classes moyennes en France : un déclassé objectif, subjectif et politique », *Environnement Urbain/Urban Environment*, 9. <<http://journals.openedition.org/eue/621>>. Page consultée le 10 décembre 2020.

De Lagausie, Véronique et Jean-Luc Sudres. 2018. « Psychisme et habitat : nouvelles perspectives pour un soin clinique », *Annales Médico-Psychologiques, revue psychiatrique*, 176, 6 : 597-606.

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement. 2017. *Un chez-soi d'abord : retour sur six années d'expérience*. <<https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2017/04/ucsa.pdf>>. Page consultée le 14 décembre 2020.

Dietrich-Ragon, Pascale. 2017. « Aux portes de la société française. Les personnes privées de logement issues de l'immigration », *Population*, 72 : 7-38.

Dorvil, Henri et Sarah Boucher Guèvremont. 2013. *Le logement comme facteur d'intégration sociale pour les personnes itinérantes aux prises avec des problèmes de santé mentale participant au Projet Chez Soi à Montréal*. Rapport de recherche présenté à la Commission de la santé mentale du Canada. Montréal, Faculté des sciences humaines, UQAM.

Ennuyer, Bernard. 2007. « 1962-2007 : regards sur les politiques du "maintien à domicile" : Et sur la notion de "libre choix" de son mode de vie », *Gérontologie et société*, 30, 123, 4 : 153-167.

Eideliman, Jean-Sébastien. 2009. « Vivre avec un handicap psychique à domicile : une approche statistique par les arrangements pratiques », *Revue française des affaires sociales*, 1-2 : 41-63.

Fédération des établissements hospitaliers et d'aide à la personne privés non lucratifs (FEHAP). 2017. « Le domicile : nouveau centre de gravité », *Revue Perspectives sanitaires & sociales*, 254, septembre/octobre.

Fèvre, Éric. 2017. *Handicap psychique et exclusion sociale. Place des phénomènes cliniques et psychopathologique dans les risques d'expulsion d'un logement*. Thèse de doctorat en psychologie. Angers, Université d'Angers.

Fijalkow, Yankel. 2009. « Le tiers-secteur associatif dans la régulation de l'habitat en France : une hypothèse géographique », *L'Information géographique*, 73, 2 : 47-59.

Fondation Abbé Pierre. 2021. *L'état du mal-logement en France*. Rapport annuel, 26.

Gardella, Edouard. « L'urgence comme chronopolitique : le cas de l'hébergement des sans-abri », *Temporalités*. <<http://journals.openedition.org/temporalites/2764>>. Page consultée le 14 décembre 2020.

Gilbert, Pierre. 2016. « Classes, genre et styles de vie dans l'espace domestique », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 215 : 4-15.

Goering, Paula, David Streiner, Carol Adair, Tim Aubry, Jayne Barker, Jino Distasio, Stephen Hwang, Janina Komaroff, Éric Latimer, Julian Somers et Denise Zabkiewicz. 2011. « The At Home/Chez Soi trial protocol : a pragmatic, multi-site, randomised controlled trial of a Housing First intervention for homeless individuals with mental illness in five Canadian cities », *BMJ Open*, 1, 2, e000323.

Goffman, Erving. 1968. *Asiles. Études sur la condition sociale des malades mentaux*. Paris, Éditions de Minuit.

Grand, David. 2015. « Être chez soi en hébergement ? Les paradoxes de l'hébergement pour les personnes sans domicile », *VST – Vie sociale et traitements*, 128 : 67-72.

Hely, Matthieu. 2009. *Les métamorphoses du monde associatif*. Paris, Presses universitaires de France.

Henckes, Nicolas. 2018. « Les deux désinstitutionnalisations. Psychiatrie, sciences sociales et modernisation après la seconde guerre mondiale », dans Isabelle Coutant et Simeng Wang (dir.). *Santé mentale et souffrance psychique : un objet pour les sciences sociales*. Paris, CNRS éditions : 109-124.

Henckes, Nicolas. 2020. « Accompagner l'habitat des personnes en souffrance psychique : quelles organisations pour quelle inclusion ? », *Pratiques en santé mentale*, 66, 2 : 37-45.

Henckes, Nicolas, Marcos Azevedo et Anne Quintin. 2018. *Loger et soigner, une sociologie d'un dispositif médico-social : les appartements accompagnés en santé mentale*. Rapport de recherche, Paris, Fondation de France, Santé mentale France et CERMES3.

Hennion, Antoine, Pierre Vidal-Naquet, Franck Guichet et Léonie Hénaut. 2012. « Une ethnographie de la relation d'aide : de la ruse à la fiction, ou comment concilier protection et autonomie : Treize récits de cas sur l'intervention du réseau des proches, des aidants et des soignants auprès de personnes atteintes de troubles psychiques ou cognitifs ». hal-00722277v2.

Jaillet, Marie-Christine. 2004. « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », *Esprit*, 303, 3-4 : 40-62.

Laval, Christian et Pascale Estecahandy. 2019. « Le modèle "Un chez-soi d'abord" au risque de sa diffusion », *Rhizome*, 71, 1 : 101-110.

Léon, Stéphane et Claudie Rey. 2019. « Interpréter le domicile, évaluer le danger. Les visites à domicile dans le champ de la protection de l'enfance », *Espaces et sociétés*, 176-177, 1-2 : 87-101.

Lion, Gaspard. 2018. *Habiter en camping. Trajectoires de membres des classes populaires dans le logement non ordinaire*. Paris, Thèse de doctorat en sociologie, École des hautes études en sciences sociales.

Lévy-Vroelant, Claire et Didier Vanoni. 2014. « Le mal-logement est-il soluble dans le logement social ? De l'émergence de la demande au refus d'attribution », *Informations sociales*, 184 : 92-102.

Ministère de la transition écologique, 2021. « Mal-logement : les différentes solutions d'hébergement et de logement accompagné ». <<https://www.ecologie.gouv.fr/mal-logement-differentes-solutions-dheberbergement-et-logement-accompagne>>. Page consultée le 14 décembre 2020.

Phillipson, Amélie. 2017. « Santé : Le centre de gravité, ce n'est plus l'hôpital, c'est le domicile », *La Dépêche*. <<https://www.ladepeche.fr/article/2017/07/10/2609823-sante-centre-gravite-est-plus-hopital-est-domicile.html>>. Page consultée le 14 décembre 2020.

Paton, Kirsteen. 2013. « HSA Special Issue: Housing in "Hard Times": Marginality, Inequality and Class », *Housing, Theory and Society*, 30, 1 : 84-100.

Plateau, Claire. 2006. « Vingt ans de dépenses de logement ». *Données sociales – La société française*. Insee : 475-484.

Pichon, Pascale, Katia Choppin, David Grand et Élodie Jouve. 2010. *Sortir de la rue : les conditions de l'accès au « chez-soi »*. Rapport pour la DGAS, Saint-Étienne.

Puech, Isabelle et Abdia Touahria-Gaillard. 2018. *L'accompagnement du handicap à domicile : enjeux moraux, sociaux et politiques*. Grenoble, Presses universitaires de Grenoble.

Revillard, Anne. 2021. « Les normes interrogées par le handicap, dans le sillage du genre », texte préparé pour communication orale en session plénière de la conférence ALTER 2021 (Société Européenne de Recherche sur le Handicap) sur le thème « Les normes interrogées par le handicap ». <<https://annerevillard.com/les-normes-interrogees-par-le-handicap-dans-le-sillage-du-genre/>>. Page consultée le 14 décembre 2020.

Revillard, Anne. 2020. « Chapitre 3. Une autonomie sous contrôle », dans Anne Revillard. *Des droits vulnérables : Handicap, action publique et changement social*. Paris, Presses de Sciences Po : 111-150.

Revillard, Anne. 2018. « Saisir les conséquences d'une politique à partir de ses ressortissants. La réception de l'action publique », *Revue française de science politique*, 68, 3 : 469-491.

Ripoll, Fabrice et Vincent Veschambre. 2005. « Introduction », *Norois*, 195, 2 : 7-15. Mis en ligne le 5 août 2008. <<http://journals.openedition.org/norois/477>>. Page consultée le 1<sup>er</sup> octobre 2021.

Sahlin, Ingrid. 2012. « Policies to address homelessness: "staircase" models », dans Susan J. Smith (dir.). *International Encyclopedia of Housing and Home*. San Diego, Elsevier : 255-260.

Schwartz, Olivier. 2011. « Peut-on parler des classes populaires ? », *La Vie des idées*, 13 septembre. <<https://laviedesidees.fr/Peut-on-parler-des-classes.html>>. Page consultée le 14 décembre 2020.

Serfaty-Garzon, Perla. 2003. « L'appropriation de l'espace », dans Marion Ségaud, Jacques Brun et Jean-Claude Driant (dir.). *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*. Paris, Armand Colin : 27-30.

Tabin, Jean-Pierre, Monika Piecek, Céline Perrin et Isabelle Probst. 2019. *Repenser la normalité : perspectives critiques sur le handicap*. Lormont, Le Bord de l'eau.

Tsemberis, Sam. 2010. *Housing First: The Pathways Model to End Homelessness for People with Mental Health and Substance Use Disorders*. Center City, Hazeldean Publishing.

Vehmas, Simo et Nick Watson. 2016. « Exploring normativity in disability studies », *Disability & Society*, 31, 1 : 1-16.

Velpry, Livia. 2009. « Vivre avec un handicap psychique : les appartements thérapeutiques », *Revue française des affaires sociales*, 1-2 : 171-186.

Vermeersch, Stéphanie. 2011. « Bien vivre au-delà du "périph" : les compromis des classes moyennes », *Sociétés contemporaines*, 83 : 131-154.

Veschambre, Vincent. 2005. « La notion d'appropriation », *Noroi*, 195, 2 : 115-116. Mis en ligne le 11 août 2008. <<http://journals.openedition.org/noroi/589>>. Page consultée le 2 juin 2021.

Veschambre, Vincent. 2004. « Appropriation et marquage symbolique de l'espace », *ESO*, 21 : 73-77.

Ville, Isabelle, Emmanuelle Fillion et François Ravaud. 2020. *Introduction à la sociologie du handicap : histoire, politiques et expérience*. 2<sup>e</sup> édition. Louvain-la-Neuve, De Boeck Supérieur.

## Notes

<sup>1</sup> Le Conseil de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), par exemple, attire l'attention sur le fait que certaines mesures de l'avant-projet de loi de financement de la sécurité sociale (PLFSS) pour 2020 étaient « insuffisamment budgétées ou n'étaient pas présentes dans ce cadre, en particulier pour engager le virage domiciliaire, qui appelle une réforme profonde et globale des services d'aide et d'accompagnement à domicile ». De même, la Fédération des établissements hospitaliers et d'aide à la personne privés non lucratifs (FEHAP) stipule que « le centre de gravité [du système de santé], ce n'est plus l'hôpital, c'est le domicile » (Interview du directeur de la FEHAP : <https://bit.ly/3jTUzzj>). Le message est, par ailleurs, illustré dans la couverture du numéro 254 (septembre/octobre 2017) de la revue *Perspectives Sanitaires et Sociales* que la fédération édite et dont le titre est justement « Le domicile : nouveau centre de gravité ».

<sup>2</sup> Il s'agit, en réalité, plutôt d'un cumul que d'un passage : les personnes accompagnées à domicile sont invariablement suivies dans des établissements de prise en charge en régime ambulatoire et, très fréquemment, hospitalisées pendant les périodes de « crise », telles qu'elles sont définies par les soignant-es et par les entrepreneur-es de morale associé-es. L'idée de passage exprime ici un changement de cadre d'intervention, sans déconsidérer la coexistence de ces cadres.

<sup>3</sup> Cet article a bénéficié des relectures de Mathias Seguin, Nicolas Henckes, Vianney Schlegel, Anne-Marie Havard et Marie Herrmann. Je leur suis redevable. De même, je remercie les relectrices et relecteurs anonymes de *Lien social et Politiques* qui ont considérablement contribué à son amélioration. Les imprécisions ou faiblesses qui peuvent éventuellement subsister n'engagent bien évidemment que l'auteur.

<sup>4</sup> L'accompagnement est un domaine d'intervention protéiforme. En dépit du flou qui entoure la notion et la diversité des pratiques qu'elle peut générer, il est possible de dégager quelques points communs qui relèvent d'une démarche d'accompagnement : « D'une façon générale, les pratiques d'accompagnement consistent à guider, appuyer, soutenir ou encore aider. » (Boulayoune, 2012 : 9) Il s'agit ainsi d'un champ d'exercices qui « s'apparente à un vaste continuum de pratiques et de démarches touchant une diversité de domaines et de populations, ce qui fait qu'il est toujours difficile, encore aujourd'hui, d'en préciser les contours exacts » (*Ibid.*).

- <sup>5</sup> Je retiens la formule « logement accompagné », suivant l'appellation adoptée par les autorités publiques en France pour nommer un ensemble de formules (résidences sociales et logements-foyers, pensions de famille, intermédiation locative, appartements de coordination thérapeutique, appartements associatifs, etc.) censées combattre le mal-logement et favoriser l'accès à un habitat pérenne à des personnes « qui ne remplissent pas, temporairement ou durablement, les conditions pour accéder à un logement autonome » (Ministère de la transition écologique, 2021).
- <sup>6</sup> L'expression indique à la fois la dépendance (financière, notamment) et l'indépendance (du point de vue du fonctionnement) de ces associations vis-à-vis des directives hospitalières.
- <sup>7</sup> Qui peut s'élever jusqu'à 903,60 euros (depuis avril 2021). Le loyer au sein des appartements associatifs s'élève en revanche à 300 euros en moyenne.
- <sup>8</sup> Aujourd'hui, bien que ces structures soient difficilement quantifiables et repérables, il est possible d'affirmer que de tels logements existent encore dans chaque département français. Cette difficulté a été identifiée dans le cadre de l'enquête « Loger et soigner » (Henckes, Azevedo et Quintin, 2018), réalisée dans quatre départements français en collaboration avec une importante fédération d'associations intervenant dans le domaine de la psychiatrie. L'étude a permis de reconstituer le processus d'émergence de cette initiative et de saisir ses aspects économiques, organisationnels et politiques. Puisqu'elles ne figurent sur aucun annuaire public ou organigramme officiel comme le Fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), elles sont néanmoins difficilement quantifiables et localisables.
- <sup>9</sup> En France, le modèle *Housing First* s'est matérialisé, dans un premier temps, sous la forme d'un projet expérimental de recherche-action mené pendant six années (2011-2016) dans quatre territoires différents. Il s'appuie sur quelques principes fondamentaux (notamment celui selon lequel le logement est un droit fondamental) associés à un accompagnement intensif et adapté aux demandes des personnes logées. Depuis 2017, l'expérimentation est devenue une politique publique nationale inscrite dans le Code de l'action sociale et des familles (CASF). Pour plus d'informations à ce sujet, consulter le site internet de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, notamment le dossier « Retour sur dix années d'expérimentation » (DIHAL, 2017).
- <sup>10</sup> Les pratiques de mobilité quotidienne des personnes vivant avec des troubles psychiques et accompagnées à domicile ont donné lieu à une publication à part, complémentaire à l'analyse ici présentée. Voir Azevedo, 2021.
- <sup>11</sup> Droit au logement opposable. Référence à la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 qui permet aux personnes mal logées d'être reconnues prioritaires afin de faire valoir leur droit à un logement ou à un hébergement digne.
- <sup>12</sup> David Grand étudie le phénomène inverse, celui de personnes vivant en hébergement qui se sentent, pourtant, chez elles.
- <sup>13</sup> La référence à l'a/normalité, en tant que réalité sociale et politique, est consubstantielle à l'étude du handicap. Dans son acception la plus simple, l'individu « normal » est celui qui n'est pas affecté par des maladies et/ou par des déficiences de tout ordre, et qui est donc capable d'assumer « pleinement » des rôles sociaux. Ce standard de normalité intègre inexorablement des référentiels de genre, de classe, d'âge et de race, dont l'analyse dépasse la portée et l'intention de cet article. Ces dimensions sont explorées dans la thèse dont il est tiré. Pour une discussion sur les rapports entre norme, handicap et rapports sociaux de race et de sexe : Ben-Moshe et Magaña, 2014; Revillard, 2021; Tapin, Piecek, Perrin et Probst, 2019; Vehmas et Watson, 2016.