

Université de Montréal

« Déménager ou rester là »

Rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience des locataires

par

Renaud Goyer

Département de sociologie

Faculté des arts et sciences

Thèse présentée à la Faculté des études supérieures

en vue de l'obtention du grade de Ph.D.

en sociologie

Août 2017

© Renaud Goyer, 2017

Résumé

Cette thèse porte sur la production des inégalités dans l'expérience du logement des locataires et vise à : 1) décrire le vécu du logement tel qu'exprimé par les locataires eux-mêmes; 2) dégager les inégalités sociales du logement qui traversent les comptes rendus de leurs expériences. Pour ce faire, nous nous tournons vers la notion « d'expérience sociale » pour relever les rapports sociaux inégalitaires présents à partir d'une recherche qualitative basée sur des entrevues semi-dirigées et une centaine d'heures d'observation auprès d'un comité logement à Montréal. L'analyse des récits d'expérience des locataires a permis de dégager différentes catégories d'épreuves, au sens que donne Martuccelli (2006) à ce concept : des épreuves relationnelles, financières et spatiales. Pour chacune des épreuves, nous avons analysé les rapports sociaux inégalitaires qui les construisent à partir d'une conception des inégalités permettant de relever des processus d'appropriation (McAll, 2008a) présents dans les interactions sociales. Nous identifions trois types de rapports : 1) l'exploitation, qui se caractérise par l'appropriation par autrui de la capacité de produire et de reproduire tout comme du gain de cette production; 2) la ségrégation et l'exclusion, caractérisée par l'appropriation monopoliste de territoires et de ressources; 3) et la violence symbolique, caractérisée par l'appropriation par autrui de la capacité de réfléchir et de décider.

Deux grandes conclusions sont tirées de notre thèse. Tout d'abord, l'analyse des épreuves nous amène à affirmer que l'expérience du logement constitue une épreuve spatiale et les épreuves financières et relationnelles, quoique importantes, donnent surtout de la consistance à la première, l'expérience du logement étant indissociable des lieux qui la contextualisent. Ensuite, nous avons relevé comment les rapports sociaux inégalitaires se construisent dans les interactions entre locataires avec les autres acteurs du logement. Cela donne une importance centrale à la violence symbolique comme rapport social inégalitaire, puisqu'il rend les autres rapports acceptables, voire invisibles, pour les locataires.

Mots-clés : Logement, locataires, phénoménologie, ethnographie, inégalités sociales, interactionnisme, exploitation, exclusion sociale, violence symbolique

Abstract

This doctoral dissertation focuses on the production of social inequalities in tenants' housing experience and aims to 1) describe the housing experience as expressed by the tenants themselves and 2) to identify social inequalities that present themselves in their account of this experience. To do so, we turned to the notion of social experience and propose a qualitative study based on semi-structured interviews and over 100 hours of observation of a Montréal tenants' association activities. Analysing accounts of social experiences allowed us to categorize them as belonging largely to three types of "épreuve" (hardships or challenges), as conceptualized by Martuccelli (2006): relational, financial and spatial. For each of these hardships, we analysed the processes of the production of unequal social relations as constructed through social interactions (McAll, 2008a). We conceptualized three such processes: 1) exploitation, the appropriation by others of their capacity to produce and reproduce; 2) exclusion and segregation, the monopolistic appropriation of territories and resources; and 3) symbolic violence, the appropriation by others of their capabilities to think and to decide.

Firstly, the analysis of those "épreuves" that tenants faced revealed that the housing experience is primarily a spatial challenge. Given that housing is inseparable from the spaces that contextualise it, the financial and relational challenges, while important, serve mainly to give substance to the spatial challenge. Secondly, we learned how unequal social relations are constructed through interactions between tenants and other housing actors. This finding leads us to give more importance to "symbolic violence" as a process of production of social inequality, in so far as it makes the other processes acceptable or even invisible to tenants.

Keywords : Housing, tenants, phenomenology, ethnography, social inequalities, interactionnism, exploitation, social exclusion, symbolic violence

Table des matières

Résumé.....	i
Abstract.....	ii
Table des matières.....	iii
Liste des tableaux.....	viii
Liste des figures.....	ix
Liste des sigles et abréviations.....	x
Remerciements.....	xii
Introduction.....	1
Chapitre 1 – Les conditions locatives dans le marché du logement et les rapports sociaux inégalitaires.....	7
1.1 Le bien du logement.....	8
1.2 Les différents rapports au logement : propriété et location.....	11
1.3 Les marchés du logement.....	15
1.4 L’État et le marché du logement.....	20
1.5 Le logement et les rapports sociaux inégalitaires.....	22
Chapitre 2 – L’articulation entre le logement et les inégalités sociales.....	25
2.1 Le logement et l’exclusion sociale.....	25
2.2 Les études purement descriptives des inégalités sociales du logement.....	29
2.2.1 Les études urbaines et les problèmes de logement.....	32
2.2.2 Les rapports de classes et les problèmes de logement.....	35
2.3 Une approche centrée sur l’expérience du logement.....	38
Chapitre 3 –L’étude de l’expérience des inégalités.....	41
3.1 L’expérience des rapports sociaux inégalitaires.....	41
3.1.1 L’expérience quotidienne comme porte d’entrée.....	43
3.1.2 La sociologie de l’expérience.....	45
3.1.3 Les épreuves au centre de l’expérience du logement.....	46
3.1.4 Le parcours expérientiel du logement.....	50
3.2 Les rapports sociaux inégalitaires.....	51
3.2.1 Des inégalités plurielles et multidimensionnelles.....	52

3.2.2 Les interactions et la production des rapports sociaux inégalitaires.....	54
3.2.2.1 L'exploitation.....	55
3.2.2.2 L'exclusion et la ségrégation	58
3.2.2.3 La domination et la violence symbolique	60
3.3 Cadre d'analyse: des épreuves de logement à l'expérience des inégalités	64
Chapitre 4 – Pour une sociologie interprétative des inégalités de logement : bases épistémologique et méthodologique	68
4.1 L'approche phénoménologique des rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience du logement : conception et devis méthodologique de la recherche	69
4.1.1 Comment accéder à l'expérience ?	69
4.1.2 Quelle expérience ?.....	71
4.1.3 Le choix d'une porte d'entrée : les comités logement	72
4.2 La démarche de la recherche.....	76
4.2.1 L'entrée sur le terrain.....	76
4.2.2 La collecte de récits d'expérience.....	79
4.2.2.1 L'observation participante	80
4.2.2.2 Les entretiens semi-directifs	83
4.2.3 L'analyse des données : entre interprétation analytique et reconstruction phénoménologique.....	88
4.2.3.1 Objectif 1 : L'expérience du logement, une posture restitutive.....	89
4.2.3.2 Objectif 2 : L'analyse phénoménologique des rapports sociaux inégalitaires, la posture analytique.....	90
4.3 Les enjeux de crédibilité et les considérations éthiques	91
4.3.1 Les enjeux de crédibilité des données.....	91
4.3.2 Les considérations éthiques	94
Chapitre 5 – La situation montréalaise et laurentienne du logement.....	96
5.1 Le territoire montréalais et laurentien du logement.....	98
5.1.1 La géographie physique	99
5.1.1.1 L'archipel de Montréal	99
5.1.1.2 Une colline au centre-ville	102
5.1.1.3 « Mon pays ce n'est pas un pays c'est l'hiver »	104

5.1.2 Les Montréalais et la vie urbaine	107
5.1.2.1 Ville bilingue, puis multilingue	109
5.1.2.2 Ville d'accueil.....	112
5.1.2.3 Ville de quartiers, de communautés, d'arrondissements	114
5.1.2.4 Ville sécuritaire.....	117
5.1.2.4 Une ville de locataires.....	118
5.1.2.5 Une ville abordable?	122
5.1.3 L'architecture de Montréal	125
5.1.3.1 Les logements et le cadre bâti.....	125
5.1.3.2 Les similarités et contrastes entre Montréal et Saint-Laurent.....	129
5.2 L'espace du logement montréalais et laurentien.....	132
5.2.1 Les « plex » : les logements montréalais typiques.....	132
5.2.2 Les multilogements.....	136
5.3 Synthèse	138
Chapitre 6 – Vivre à Saint-Laurent : l'expérience des locataires	141
6.1 L'épreuve spatiale du logement	142
6.1.1 L'ancrage dans l'espace.....	142
6.1.2 Le milieu de vie du logement.....	146
6.2 L'épreuve relationnelle du logement	153
6.2.1 Les relations avec la famille, les voisins et les amis.....	154
6.2.2 La relation avec le propriétaire et ses représentants	159
6.2.3 Les relations avec les acteurs collectifs	172
6.3 L'épreuve financière du logement	174
6.3.1 Le « prix à payer » pour payer du loyer.....	174
6.3.2 Les coûts afférents au logement (électricité, chauffage et réparations).....	176
6.4 Les parcours de logement : situations, épreuves et expérience	178
6.4.1 Les épreuves dans l'expérience du logement : la consistance de l'expérience	178
6.4.2 Les parcours de logement : reconstruire les étapes de l'expérience des locataires	185
6.5 Synthèse : une expérience faite d'épreuves imbriquées	189

Chapitre 7 – L’expérience du logement à Saint-Laurent : une expérience des inégalités	192
7.1 L’exploitation : l’appropriation par autrui de la capacité de produire et de reproduire	193
7.1.1 L’exploitation par l’appropriation de la plus-value locative.....	193
7.1.2 L’aliénation : La quête de revenus pour payer le loyer -	199
7.1.4 L’inaccessible rêve de la propriété	203
7.2 La ségrégation et l’exclusion : l’appropriation monopoliste de territoires et de ressources	205
7.2.1 L’exclusion par le logement.....	205
7.2.2 La ségrégation spatiale et la distribution des logés dans l’espace	212
7.3 L’appropriation par autrui de la capacité de réfléchir et de décider : la domination et la violence symbolique.....	217
7.3.1 Le point de départ de la domination : le bail	218
7.3.2 Dominer par la menace : une violence pas si symbolique	219
7.3.3 Mettre en cause la crédibilité des locataires : la violence symbolique par la dévalorisation de l’autre.....	221
7.3.4 Manipuler les possibilités du choix : la violence symbolique par le mensonge et la méconnaissance des droits	222
7.4 Synthèse : la violence symbolique dans la mise en œuvre des autres rapports inégalitaires	227
Conclusion – Déménager ou rester là : l’expérience des inégalités du logement.....	231
L’expérience des inégalités par les épreuves du logement	232
Les épreuves du logement.....	232
L’expérience des inégalités de logement	234
Quelques limites quant à notre démarche	236
Cinq découvertes par rapport à l’expérience des locataires et aux inégalités de logement	238
La dimension migratoire dans l’expérience du logement	238
La qualité du logement comme déterminant de la mobilité urbaine.....	239
L’expérience du logement est spatiale : un fait social total	242
L’expérience du capitalisme contemporain : inégalités et interactions	243

Bibliographie.....	246
Annexe A – La grille de questions lors des visites de logement	i
Annexe B – Les locataires rencontrés lors des visites de logement	iii
Annexe C – Les locataires rencontrés au comité.....	iv
Annexe D – Grille d’entrevue des locataires	vi

Liste des tableaux

Tableau 1.1 Revenus des ménages moyens et médians selon le mode d'occupation en 2011 (Statistique Canada, 2017)	14
Tableau 1.2 Coûts d'habitation moyen et médian selon le mode d'occupation et pourcentages des coûts des locataires par rapports aux propriétaires en 2011 (Statistique Canada, 2017).	15
Tableau 1.3 Pourcentage des ménages locataires, jeunes, femmes, immigrants consacrant 30, 50 ou 80% de leurs revenus pour se loger (taux d'efforts) à Montréal en 2014 (Ville de Montréal, 2014a)	18
Tableau 4.1 Profil socioéconomique des participants	85
Tableau 4.2 Profil migratoire des participants	86
Tableau 4.3 Profil locatif des participants	88
Tableau 5.1 Classement des 45 villes globales selon le Foreign Policy Global City Index, 2016	109
Tableau 5.2 Quelques villes globales et leurs taux d'immigrants (Statistique Canada, 2011 et OCDE, 2015)	113
Tableau 5.3 Ménages immigrants à Montréal et à Saint-Laurent (Ville de Montréal, 2014a)	114
Tableau 5.4 Taux de locataires dans les villes internationales (SCHL, 2015; Andrews et Caldera Sanchez, 2011; Gouvernement des États-Unis, 2010)	119
Tableau 5.5 Coûts d'habitation moyens à Montréal et Saint-Laurent	123
Tableau 5.6 Variation des types de ménages à Saint-Laurent et à Montréal entre 2006 et 2011 (Ville de Montréal, 2014a)	125
Tableau 5.7 Taux de logements selon le type de bâtiment à Montréal et à Saint-Laurent (Ville de Montréal, 2014a)	127
Tableau 5.8 Logements occupés selon l'année de construction à Montréal et Saint-Laurent en 2011 (Ville de Montréal, 2014a)	130

Liste des figures

Figure 3.1 L'articulation des notions et concepts et les étapes de la démarche analytique	66
Figure 5.1 Arrondissements et autres municipalités de l'île et leur population en 2015 (Ville de Montréal, 2015a)	97
Figure 5.2 Vue du Vieux-Port et du Pont Jacques-Cartier en arrière-plan	101
Figure 5.3 Vue du centre-ville de Montréal avec le Mont-Royal à l'arrière-plan à droite	103
Figure 5.4 Rue de Montréal après une chute de neige	106
Figure 5.5 Territoire de Saint-Laurent	117

Liste des sigles et abréviations

CDPDJ : Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse

FRAPRU : Front d'action populaire en réaménagement urbain

HLM : Habitation à loyer modique

OMH : Office municipal d'habitation

OSBL : Organisme sans but lucratif

RCLALQ : Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec

SCHL : Société canadienne d'hypothèque et de logement

SDF : Sans domicile fixe

SHQ : Société d'Habitation du Québec

Pour Marcia et à la mémoire de Marc,

Remerciements

Ce travail de thèse est infiniment collectif : il part d'un travail de réflexion effectué par les participants eux-mêmes, les locataires. Je tiens à remercier vivement tous ceux qui ont accepté, malgré leur situation difficile, de répondre à mes questions et de me raconter leur parcours de logement. Encore une fois, merci pour votre confiance. Dans le même sens, je tiens à remercier Maria Vasquez, du Comité Logement Saint-Laurent, sans qui cette recherche n'aurait pas été possible, mais aussi Catherine Franzidis et Lise Lacombe avec qui nous avons organisé le Forum sur le logement à Saint-Laurent en avril 2013.

Ensuite, ma gratitude va à ma directrice de thèse, Deena White, qui a persévéré à mes côtés même si j'ai pris des pauses, dévié et changé de direction à plusieurs reprises. Tu ne m'as jamais lâché. À travers ces dix années, tu m'as permis de me forger une nouvelle identité : grâce à toi, je serai maintenant (j'espère) sociologue.

Je tiens à remercier également les membres de mon jury pour leur regard critique sur ce travail. Je tiens à remercier tout spécialement Christopher McAll et Pierre Hamel, qui, par leurs échanges avec moi, dans le cadre de cours ou non, ont grandement influencé cette recherche. Grand merci aussi à mon amie et mentore Pascale Dufour. Tu as cru en moi depuis la maîtrise et je te dois une grande part de cette thèse.

Merci aussi à l'équipe ARIMA pour son soutien, en particulier Jacinthe Dupuis, Geneviève Grenier et Geneviève Reed. Je tiens aussi à remercier les collègues amiEs du CRACH, Fabien, Marie, Louis, Ted, Jean-Claude, Martin, Julien, Isabelle, Gabrielle et Véronique pour nos discussions inspirantes.

Merci à mes chums, Sébastien, Yannick et Christian de m'avoir enduré pendant toutes ces années. J'ai presque fini l'école, les gars. Merci à Violaine pour la fine relecture, « à cet égard », tu m'as grandement aidé; à Marilyn Boisvert pour les mêmes raisons, à Anne-Françoise: c'est entre autres grâce à toi que je me suis intéressé au logement; à Jennifer, pour le résumé en anglais. Merci aussi à Marta pour la discipline et les multiples corrections. Sans ton aide à l'hiver 2017, je ne serais pas arrivé au bout.

Merci à ma mère, pour son amour et sa confiance. Merci aussi pour toutes ces heures à garder notre fille et à espérer que je termine un jour. Merci à mon père, parti pendant le projet. J'aurais aimé partagé tout ça avec toi.

Immense gratitude pour ma petite Leila, ton arrivée dans notre vie a permis la pause que j'avais besoin pour relancer ce projet. Les plus forts et doux mercis vont à Corina, mon amour, ta force, ton engagement, ta présence, ta confiance sont indispensables à ma vie. On a traversé ces aventures ensemble, sans toi je ne serais pas si près du but.

Cette recherche a été rendue possible grâce au financement du FQRSC, du CRSH et du SCCUM.

Introduction

En octobre 2015, le Regroupement des comités logement et des associations de locataires du Québec (RCLALQ) invite les médias et le public à participer à un tour guidé de l'insalubrité à Montréal. Guide de voyage à l'appui, les participants sont amenés d'arrondissement en arrondissement à visiter des appartements et des immeubles présentant d'énormes problèmes de salubrité. Un des arrondissements visités est Saint-Laurent, situé au nord-ouest du centre-ville de Montréal, comprenant une forte population immigrante et abritant trois secteurs où les questions de salubrité sont particulièrement prégnantes : Norgate, Chameran et Place-Benoit (Desmarais, 2016). Les problèmes de salubrité du secteur Norgate avaient d'ailleurs fait l'objet de reportages de la part des médias locaux, tant au niveau du quartier que de la ville. Effectivement, le secteur Norgate comprend un ensemble d'immeubles à logement de plus de dix logements qui ont été négligés dans les vingt dernières années, ce qui contribue aux problèmes d'infiltration d'eau, de refoulement d'égouts, de moisissures et de vermines. Ces problèmes de salubrité représentent toutefois une exception dans les médias, puisqu'ils n'abordent que rarement les questions de logement. C'est d'ailleurs l'angle de prédilection des journalistes et des acteurs institutionnels pour parler de ces questions¹.

En effet, au Québec et à Montréal, la question du logement n'est pas au centre des débats politiques et sociaux. Les programmes des partis politiques y font rarement référence et le Gouvernement du Québec n'a, proprement dit, ni de politique d'habitation ni de ministère du logement. Il existe bien la Société d'habitation du Québec (SHQ) qui vise à soutenir des initiatives communautaires en matière de logement. Son plan d'action mentionne que ses missions sont de « Favoriser l'accès des citoyens à des conditions adéquates de logement » et « d'accroître l'offre de logements abordables » (Société de l'Habitation du Québec, 2016 : 38). Or, dans les dernières années, la SHQ n'a pas atteint son objectif de mise en chantier de 2500

¹ L'autre exception représente les actes de vandalisme commis au nom de la lutte contre la gentrification.

logements abordables par année, un objectif déjà passablement modeste. Toutefois, l'action de la SHQ n'est soutenue par aucune politique gouvernementale d'habitation mettant de l'avant des stratégies privilégiées et des objectifs de construction de logements. De plus, cette responsabilité incombe à la SHQ depuis que le Gouvernement du Canada a transféré aux provinces ses responsabilités en matière de logement social, sans toutefois transférer les ressources financières correspondantes, en 1994. Au Québec, la faiblesse du développement de logements abordables est rarement discutée dans l'espace public, les médias parlant généralement peu de la question du logement. Une seule exception toutefois : la salubrité des logements et les problèmes de santé associés sont périodiquement présents dans les médias, révélant la situation difficile de certains locataires. Dans ces cas, c'est la dimension sensationnelle de certaines situations qui émeut les journalistes au premier chef et la population en général par la suite (Desmarais, 2016; Gagnon, 2014; Loisel, 2013). Contrairement aux enjeux de relations entre propriétaires et locataires, de la gentrification ou des délais de traitement des plaintes par la Régie du logement, il semble que la question de la salubrité nous touche davantage, probablement parce qu'elle nous rappelle nos propres peurs et qu'elle illustre une dimension partagée de l'expérience de « l'habiter », celle de la sécurité (Dietrich-Ragon, 2011; Authier, Bonvalet et Lévy, 2010; Boucher, 2008; Paquot, 2007). Si ces reportages émeuvent, c'est parce que nous partageons des espaces (cuisines, salles de bains, etc.) similaires et qu'il nous est difficile d'imaginer vivre dans de telles conditions.

À cet égard, le logement est un bien complexe, faisant intervenir plusieurs rapports sociaux inégalitaires liés aux conditions économiques pour se loger, aux enjeux de stigmatisation et d'exclusion spatiales et aux problèmes de discrimination dans l'accès au logement. En effet, par sa nature multidimensionnelle, le logement peut être considéré comme le lieu d'interactions entre ses multiples dimensions : psychosociale, économique, politique, spatiale, physique et symbolique. Dans ce sens, le logement possède une caractéristique matérielle comprenant des dimensions architecturale et environnementale, mais aussi financière par son inscription dans le marché immobilier. Il se caractérise également par sa localisation géographique et l'espace comprenant le voisinage et l'accès aux services. Finalement, le logement procure de la fierté, une fondation pour la famille, une identité

culturelle et collective, un réseau social, un support social et une sécurité pour les gens qui l'habitent (Carter et Polevychok, 2004; Tardieu, Oré, Frenette et Conseil des communautés culturelles et de l'immigration du Québec, 1992). Les problèmes de logement comportent ainsi de multiples dimensions pouvant interagir entre elles au sein de rapports d'appropriation quant à la capacité de produire et de reproduire, de territoires et de ressources ainsi que de la capacité de penser et de faire des choix, ce qui constitue des rapports sociaux inégalitaires.

Par conséquent, l'étude des conditions de logement dans les villes constitue un point d'entrée sociologique pertinent pour comprendre ce qui caractérise les expériences sociales contemporaines, mais surtout sa question sociale (Beider, 2009; Vaillancourt et Ducharme, 2001; Brun et Bonvalet, 1998; Moret, 1998). Pour ce faire, il nous apparaît pertinent de se tourner vers le vécu des locataires, angle rarement utilisé par les chercheurs en sciences sociales pour aborder les questions liées au logement et à l'habitation ainsi que pour comprendre la ville. En effet, l'expérience du logement peut être considéré comme un « fait social total » (Mauss, 2007 [1925]), un phénomène partagé par tous qui nous construit et nous permet d'entrer en relation avec les autres (Besse, 2013; Douglas, 1991). À cet égard, les acteurs en général et les locataires en particulier ont les compétences pour relever leur vécu et pour analyser leur expérience, notamment à Montréal. En fait, chaque année au Québec, autour du mois de février, les locataires reçoivent un avis de hausse de loyer de leur propriétaire. Cet avis soulève des questions pour les ménages. Même si les locataires peuvent demeurer dans leur appartement tout en refusant la hausse (ce qui amorce bien souvent un processus ardu de défense de leurs droits), pour plusieurs, ils doivent choisir entre déménager ou rester là. En prenant leur décision, les locataires « analysent » leur situation et « évaluent » leurs possibilités de mobilité. Ils analysent leur expérience de logement, comparent leur situation dans le temps et avec celle de leur entourage.

En ce sens, les rapports sociaux inégalitaires étudiés à partir de l'expérience du logement constituent l'objet de notre recherche. La question de recherche qui oriente l'étude s'énonce donc comme suit : quelles analyses les locataires construisent-ils des rapports sociaux

inégalitaires à partir de leur expérience du logement? Les objectifs de recherche sont les suivants : 1) décrire le vécu du logement tel qu'exprimé par les locataires eux-mêmes; 2) dégager les analyses des rapports sociaux inégalitaires qui traversent leurs expériences de logement.

Pour répondre à cette question, nous allons définir, dans le chapitre trois, notre conception de l'expérience inspirée de l'approche de Dubet (1994), qui, dans le but de lier « histoire » et « biographie », permet de rendre compte, dans un premier temps, du vécu des locataires, et des rapports sociaux inégalitaires qui le caractérisent, dans un deuxième temps. Selon cette conception, l'expérience permet de révéler la multiplicité de ces rapports dans le récit que font les acteurs de leurs épreuves. D'ailleurs, l'expérience du logement racontée par les participants à la recherche est marquée par des rapports sociaux inégalitaires. Toutefois, il nous apparaît difficile de lier cette expérience à des rapports de domination précis. Plusieurs systèmes de domination peuvent contribuer à créer des rapports sociaux inégalitaires, tels que le capitalisme, le racisme, le colonialisme et le patriarcat. Mais ces exemples n'épuisent pas l'ensemble des systèmes de domination, comme ils ne déterminent pas l'articulation des rapports sociaux inégalitaires (Scott, 2009; 1996; Scott et Brown, 2008; Hill Collins, 1996; 1991; Harding, 1991). Ces derniers sont vécus par des personnes qui donnent un sens à ces dominations et le chercheur ne peut en faire fi dans l'explicitation de ces rapports. Ainsi, il faut reconnaître que la définition des systèmes de domination ne permet pas de comprendre nécessairement ce qu'est l'expérience des inégalités (Dubet, 2009). Afin de dépasser l'essentialisation de ces rapports, nous nous inspirons de la proposition théorique de McAll (2008a; 2008b), qui conceptualise trois processus de production de rapports sociaux inégalitaires : 1) l'appropriation par autrui de la capacité de produire et de reproduire (l'exploitation), 2) l'appropriation monopoliste de territoires et de ressources (l'exclusion et la ségrégation) et 3) l'appropriation par autrui de la capacité de réfléchir et de décider (la violence symbolique).

Pour accéder à cette expérience que vivent les locataires et aux rapport sociaux inégalitaires qui la construisent, les entrevues semi-directives et l'observation apparaissent comme des outils de collectes de données efficaces et privilégiés. Ainsi, nous avons adopté une approche ethnographique puisque nous cherchions à accéder à cette expérience à partir du discours des locataires provoqués par des entrevues et invoqués lors d'observations d'activités du Comité logement Saint-Laurent (Perez, 1998).

Avant d'aborder l'expérience proprement dite, nous allons nous attarder au contexte de cette expérience, c'est-à-dire au territoire et à l'espace du logement montréalais et laurentien. En effet, étant montréalais, l'expérience du logement nous est familière, peut-être même trop, et il nous apparaissait nécessaire de présenter la ville et sa situation afin que les expériences des locataires participants soient davantage ancrées pour le lecteur non familier avec la situation montréalaise. Pour ce faire, à partir de la notion de vocabulaire des motifs (Gerth et Wright Mills, 1953), nous présenterons ce contexte par l'entremise des analyses existantes dans les écrits, mais également par l'entremise de nos propres analyses de la situation montréalaise du logement. Cette tâche demande de s'intéresser aux dimensions géographique, sociologique, mais également anthropologique de la vie à Montréal. La description de la situation du logement à Montréal et à Ville Saint-Laurent implique de s'attarder à la relation au territoire physique et à ceux qui y habitent, mais aussi à la relation à l'espace du logement lui-même.

Par la suite, nous présenterons l'expérience du logement selon trois dimensions : interactionnelle, financière et spatiale. Nous aborderons d'abord l'épreuve interactionnelle du logement, c'est-à-dire les différentes relations que les participants ont établies avec les acteurs du logement, que ce soit le(s) propriétaire(s), les voisins, la famille, les amis, les acteurs collectifs et les acteurs institutionnels. Ensuite, nous nous tournerons vers l'épreuve financière en abordant la question du paiement du loyer et des autres coûts du logement. Subséquemment, nous relèverons l'épreuve spatiale, c'est-à-dire, le vécu de l'habitat qu'il soit personnel et intime ou plutôt social et géographique. Finalement, nous terminerons par une synthèse des

épreuves réunies sous la forme de récits biographiques qui permettent de faire le lien avec la notion de « parcours » de locataire, qui conclura le chapitre.

À la suite de cette analyse de l'expérience, nous cherchons à relever les rapports sociaux inégalitaires qui construisent l'expérience du logement des locataires. La posture de l'interprétation adoptée ici est « analytique », dans les termes de Demazière et Dubar (1997). Sans stipuler que nous n'ayons pas analysé les données précédemment, cette posture représente un échange théorique entre les discours des locataires et les interprétations qu'élabore le chercheur à la lumière de son cadre théorique et de sa question de recherche. Cette étape analytique nous permet d'atteindre le deuxième objectif, qui propose de dégager les analyses des rapports sociaux inégalitaires qui traversent les expériences de logement des locataires. Le chapitre sera divisé en fonction des trois rapports sociaux inégalitaires : 1) l'appropriation par autrui de la capacité de produire et de reproduire, 2) l'appropriation monopoliste de territoires et de ressources et 3) l'appropriation par autrui de la capacité de réfléchir et de décider.

Finalement, la conclusion sera divisée en trois sections. La première visera spécifiquement à résumer les réponses que nous avons proposées à nos deux objectifs. Il s'agit de revenir sur ce qui nous apparaît comme saillant dans l'expérience du logement et en quoi les rapports sociaux inégalitaires la construisent. Par la suite, la deuxième section portera sur les limites de notre démarche, ce que nos lunettes tant théoriques que méthodologiques ne permettaient pas de voir, mais également les défis posés par le travail de terrain qui parfois poussent à se positionner en cours de recherche et à faire des choix. Finalement, la dernière section évoquera cinq faits saillants de notre recherche, à travers lesquels nous tenterons de pousser la réflexion face aux enjeux soulevés dans la problématique, le cadre théorique, la méthodologie et nos résultats, sans être présentés nécessairement dans cet ordre. Cette section met en relief l'originalité de notre contribution à l'étude de l'expérience du logement et des inégalités sociales.

Chapitre 1 – Les conditions locatives dans le marché du logement et les rapports sociaux inégalitaires

Quoiqu'en Amérique du Nord et dans plusieurs pays d'Europe le logement ne fasse pas partie des débats sociaux et politiques, notamment lorsque l'on analyse les occurrences médiatiques, le logement est au centre de nos vies. Premier poste budgétaire des ménages, le logement représente un carrefour où se rencontrent les grandes institutions sociales visant à nous intégrer socialement : la famille, le quartier, le travail, entre autres. Entre dépense et identité, entre chez-soi et capitalisme, le logement constitue un point d'entrée approprié pour l'étude des interactions sociales et des inégalités contemporaines. Tel est le double objectif du présent chapitre : démontrer la pertinence du logement comme objet de recherche et justifier son utilité pour comprendre les inégalités sociales. Pour ce faire, nous allons d'abord présenter notre conceptualisation du logement et son importance dans l'expérience sociale et individuelle contemporaine. Par la suite, nous exposerons une recension des écrits sur la relation entre le logement et les inégalités qui nous permettra de nous positionner et de justifier notre recherche. Nous terminerons ce chapitre en formulant la question et les objectifs de recherche.

Le logement représente un bien complexe, à multiples dimensions, qui comprend une pluralité de moyens et de finalités. Pourtant, au départ, le logement est un concept simple et un « invariant anthropologique » (Paquot, 2007 : 7) : un bâtiment permettant à un ou plusieurs individus de se loger (Havel, 1985). Il répond du même coup à un double besoin : celui de « s'abriter contre les excès du milieu naturel ou de certains de ses semblables, jugés nuisibles, et de s'approprier une portion d'espace où les fonctions vitales s'effectuent sans contrainte » (Pezeu-Massabuau, 1983 : 11). Comme le rappelle Paquot (2007), le logement constitue souvent, pour les ethnologues, un point de départ riche pour décrire la culture puisque c'est dans la réalisation de ce besoin, « se loger », que les moyens et les finalités se diversifient (Voldman, 2010 ; Franklin, 2006). Si a priori le logement est basé sur un besoin, considéré fondamental, il représente également un bien de consommation, d'usage et d'investissement, de même qu'un

patrimoine inscrit dans un espace et créant un lieu pour ceux qui y vivent (MacLennan, 2012; Pezeu-Massabuau, 2002; Ségaud, Bonvalet et Brun, 1998). À cet égard, il apparaît primordial pour notre démarche de définir tout d'abord le logement comme concept.

1.1 Le bien du logement

Le logement est d'abord un bien matériel que l'on peut caractériser à partir des gens qui l'habitent, c'est-à-dire ses occupants, à partir de sa localisation et de l'espace géographique rural ou urbain dans lequel il s'insère ou encore à partir de sa forme architecturale ou de ses composantes matérielles (Ségaud, Bonvalet et Brun, 1998). Ces différents caractères conditionnent la manière d'habiter, de vivre le logement et d'organiser son existence. Quoique cela puisse paraître être une évidence, « habiter » en famille de quatre un plain-pied dans une banlieue cossue ne se vit pas comme « habiter » seul dans un appartement HLM (habitation à loyer modique)² d'un multiplex au centre-ville (Frelat-Kahn et Lazzarotti, 2012). Les formes architecturales, humaines, symboliques et spatiales sont ainsi intimement liées à l'expérience du logement et il importe, lorsqu'on étudie le logement et l'habitat, d'en évoquer la forme pour contextualiser l'expérience qui s'y déroule (Paquot, 2007; Voldman, 2010; Franklin, 2006; Pezeu-Massabuau, 1983).

Le logement est d'abord un toit, permettant de se protéger des « dangers » de l'environnement. Ce toit peut prendre plusieurs formes, en fonction des possibilités et des contraintes de l'environnement même (disponibilités des matériaux et conditions climatiques). Il existe donc une multitude de formes pour se loger : appartement ou maison; immeuble multiplex, jumelé ou unifamilial; multi-étages ou plain-pied. En outre, l'aménagement de ces logements varient également (en fonction des revenus, du climat, de la culture) : disposition et grandeur des pièces de la maison, nombre et utilité des fenêtres et des portes, ainsi que les

² Les habitations à loyer modique sont des appartements dont la construction a été financée par l'État et dont la propriété demeure publique. Les résidents y paient habituellement 25 % de leurs revenus pour se loger. Dans les pays francophones, et plus spécifiquement en France et au Québec, l'expression HLM pour désigner ces appartements s'est généralisée et est pratiquement devenu un nom. Elle figure d'ailleurs dans le dictionnaire *Le nouveau petit Robert*.

équipements sanitaires de base. Les études de la psychologie environnementale ont démontré les impacts du cadre bâti sur les représentations et les comportements des occupants d'un logement (Lawrence, 2012). Par exemple, le logement, ses formes et ses composantes peuvent réduire le stress lié aux études ou au travail. Ses formes et ses composantes doivent également pouvoir s'inscrire dans les normes et la culture d'une société afin que le développement identitaire, entre autres, s'effectue de manière harmonieuse (Michelson, 1980; 1977). À cet égard, les formes architecturales ont des conséquences sociales et sociologiques (Ségaud, 2010).

Le terme « logement » provient d'un verbe : loger. En effet, il fut d'abord un terme militaire, signifiant « loger les troupes ». Par la suite, il a été utilisé pour désigner la nécessité de loger les familles des ouvriers qui arrivaient en grand nombre dans les villes, notamment au 19^e siècle. Un logement est également associé et caractérisé par les gens qui l'occupent, par les ménages : c'est sa forme humaine. Les formes architecturales sont généralement liées au nombre de personnes habitant le logement, notamment en fonction du nombre de pièces nécessaires. Le logement, c'est également ceux qui l'habitent et qui, jour après jour, s'approprient ce cadre bâti, ce qui signifie :

« dans le champ précis de l'habitat, de s'approprier un lieu, de le faire sien. Il s'agit d'une démarche active, volontaire, visant à faire d'un lieu nouveau son chez-soi, son lieu de vie; non seulement s'y installer afin de répondre à des nécessités matérielles et fonctionnelles, mais plus encore lui insuffler quelque chose de nous-mêmes, le personnaliser, pour s'y trouver bien. L'appropriation d'un lieu, d'un appartement, d'une maison, ne fût-ce qu'une chambre d'hôtel, est le résultat d'une double démarche. Celle qui consiste à accommoder ce lieu pour le faire répondre autant que possible à nos propres attentes, en le transformant et l'aménageant autant que faire se peut au regard des moyens dont nous disposons. Et celle qui consiste, en retour, à adapter notre mode de vie aux possibilités et aux contraintes induites par l'état du lieu et de nos moyens de le transformer » (Flamand, 2004 : 17).

Par ailleurs, le logement possède une forme plus symbolique, nourrie par les mêmes éléments que sa nature matérielle, il est fondamentalement culturel, social et politique (King, 2003; Pezeu-Massabuau, 1983). Comme le mentionnent Ségaud, Bonvalet et Brun (1998), le logement possède une caractéristique psychosociale, puisqu'il procure de la fierté, une fondation

pour la famille, une identité culturelle et collective, un réseau social, un support social et une sécurité pour les gens qui l'habitent (Ségaud, 2010; Carter et Polevychok, 2004; Flamand, 2004; Serfaty-Garzon, 2003; Ségaud, Brun et Driant, 2002). En outre, il est à la base de la vie privée (Smith, 1970), c'est ce qui distingue les ménages et des uns et des autres. Cet endroit privé permet aussi de se reposer, de se soigner, d'élever ses enfants et de se retrouver, seul ou en famille, pour se ressourcer (Serfaty-Garzon, 2003; Pezeu-Massabuau, 1983; Smith, 1970). Ainsi, le logement procure sécurité et identité, à partir desquelles on construit sa relation au monde. Il est la combinaison d'une maison ou d'un appartement (un abri) et d'un domicile (une adresse, un lieu)³ et, à cet égard, il représente un « fait social total »⁴ (Mauss, 2007 [1925]) qui traverse les expériences humaines peu importe sa forme et son contexte. C'est d'ailleurs pourquoi, dans la majorité des sociétés occidentales, l'itinérance apparaît comme une « anomalie » (Paquot, 2007 : 7).

« Mon habitat est extensible au gré de mes humeurs, de mes relations de voisinage, de ma géographie affective, tout comme il peut se rétrécir, si moi-même je me replie sur moi, ne veux rencontrer personne, m'enferme dans mon appartement comme une huître dans sa coquille. D'où l'importance de la qualité constructive du logement et de son isolation phonique. Une cage d'escalier bruyante, des parois perméables aux bruits gênent le repos, entravent le bien-être et favorisent l'agressivité, la colère, le refus des autres. De même une rue triste, sale, inhospitalière déteint sur votre caractère, vous devenez morose, vulnérable, inquiet et broyez du noir. Des espaces verts lépreux, des voitures mal garées, des incivilités à répétition, un gardien absent ou bougon, tout cela concourt à vous gâcher l'existence et à rendre inhabitable votre logement et ses à-côtés. Vous rêvez de partir, de changer d'air. Vous n'habitez pas le monde et votre habitation est davantage un refuge, étroit et cadencé, qui vous enferme plus qu'il ne vous libère » (Paquot, 2007 : 14).

En outre, la localisation dans l'espace, comprenant le voisinage et l'accès aux services, représente aussi une caractéristique importante, en fonction des positions sociales, professionnelles et résidentielles des occupants (Dietrich-Ragon, 2011a; Franklin, 2006;

³ En anglais, cette combinaison est nommée *home* (Moore, 2000). Une panoplie d'expressions existent pour rendre compte de toute sa richesse, telle que *Home sweet home* et *Home is where the heart is*, entre autres.

⁴ Selon cet auteur, les faits sociaux totaux unissent individu et société.

Serfaty-Garzon, 2003; Grafmeyer, 1998; Smith, 1970). Comme Halbwachs (2011 [1933]) le mentionnait : « c'est le logement qui les 'classe' le plus nettement, dans la mesure où, au-delà de l'indispensable, il répond à certaines exigences sociales » (p. 564). Le logement que nous occupons se trouve dans un espace révélant notre identité, voire la construisant (Butler et Hamnett, 2012; Pinçon et Pinçon-Charlot, 2011; Ségaud, 2010). En ce sens, le logement intègre socialement les individus en les ancrant spatialement, personnellement, socialement et institutionnellement et, ce faisant, il stabilise et même rassure (Bonvalet, 2010; Boucher, 2008; Bernard, 1998; Tardieu, Oré et Frenette, 1992; Pétonnet, 1982) :

« [it]'s about settlement, about moving in the environment, about making and keeping community, and about finding our place and keeping it. [...] [it]'s not just making places, but using space [...]. It is not just about the possibility of being in, but the impossibility of not being in » (King, 2008 : viii).

Pour résumer, ces différentes caractéristiques du logement peuvent se regrouper en trois dimensions selon van der Klis et Karsten (2009) : sa dimension matérielle, sa dimension d'utilité ou d'usage et sa dimension sociale.

1.2 Les différents rapports au logement : propriété et location

Cela dit, le logement vise à combler un besoin : se loger. Pour y répondre, deux options existent : celle de l'achat caractérisée par l'investissement (liée au marché immobilier) et celle de la location basée sur la consommation (liée au marché du logement). Cette structure du marché distribue les individus par rapport à la question de la propriété; le logement sépare les possédants des non-possédants, c'est-à-dire les propriétaires des locataires. Dans une approche basée sur les rapports sociaux, l'intérêt du logement se trouve dans sa dimension sociopolitique et, à cet égard, le marché représente un élément central de la constitution des rapports sociaux du logement et des statuts qui y sont associés.

Être propriétaire de son logement (que ce soit une maison, un appartement ou toute autre habitation) signifie avoir davantage de contrôle sur son espace de vie (Flamand, 2004; Ségaud,

Brun et Briant, 2002; Kemeny, 1980) ainsi que de pouvoir détenir un certain actif, un patrimoine pour le futur. La propriété a des conséquences sur les statuts socioéconomiques et elle « symbolise une certaine réussite sociale » (Blain, 1988 : 36). La propriété, comme nous l'avons mentionné, ne constitue pas une dépense; elle ne se consomme pas. Elle permet plutôt à ses possédants d'immobiliser un capital et de profiter de l'usufruit de ce dernier en l'habitant ou en le louant. Ces « avantages » de la propriété ne sont pas seulement reconnus par la population en général. Comme le rappellent Thalmann et Favarger (2002), certains penseurs et théoriciens « ont vu dans la généralisation de la propriété résidentielle la solution à beaucoup de problèmes sociaux et politiques » (p. 1), venant à la considérer comme un besoin fondamental qui dégagerait la collectivité d'une aide publique pour certains ménages. Sans tomber dans cet excès, Thalmann et Favarger (2002) mentionnent qu'en général, on reconnaît socialement trois avantages principaux à la propriété : 1) la liberté de disposer de son espace, de l'aménager à son gré, 2) la protection contre la résiliation du bail, l'éviction et les hausses de loyer, ainsi que 3) la conversion potentielle d'une dépense en épargne, notamment pour la retraite. À ces avantages s'ajoutent également des bénéfices fiscaux, puisque plusieurs États offrent aux propriétaires de logement une exonération fiscale sur le loyer qu'ils habitent et les intérêts de l'hypothèque (pour les logements non habités) sont déductibles des revenus de l'immeuble⁵. Ainsi, pour beaucoup de ménages, accéder à la propriété constitue un objectif, voire un standard à atteindre ou un rêve, notamment pour les jeunes (Bugeja-Bloch, 2013)⁶.

⁵ D'ailleurs, l'OCDE (2007) estime qu'en 2005 le Trésor américain s'est privé de plus de 100 milliards de dollars en recettes fiscales avec ces avantages. Au Canada, le montant dont se prive l'État n'est pas établi, mais les déductions fiscales sur les intérêts hypothécaires ne s'appliquent que pour les logements non-occupés par les propriétaires.

⁶ La banque canadienne CIBC a publié un sondage au printemps 2016 relevant que 86 % des 18-34 ans considère l'accession à la propriété comme importante, et ce, même si près de la moitié d'entre eux sont locataires. Le sondage lui-même n'a pas été publié mais il a été repris dans les journaux, notamment dans *Le Devoir*, « Les jeunes aussi rêvent d'habiter 'leur' maison » (<http://www.ledevoir.com/economie/actualites-economiques/466640/les-jeunes-aussi-revent-d-habiter-leur-maison>). Dans son ouvrage, *Logement, la spirale des inégalités*, Fanny Bugeja-Bloch démontre qu'avec les années, en France et en Grande-Bretagne, l'accession à la propriété est devenue beaucoup plus difficile pour les jeunes. La propriété du logement contribuerait aux inégalités intergénérationnelles (Bugeja-Bloch, 2013).

La propriété apparaît, en effet, comme une forme de voie à suivre pratiquement « naturelle » (Pauliat, 1998), qui permet l'accès aux droits politiques (Voldman, 2016), notamment de vote. Elle est pourtant, comme objectif, la résultante d'une construction sociale, dont on peut retracer la genèse (Bourdieu et de Saint-Martin, 1990) d'un projet sociopolitique (Lambert, 2015), dont l'accession au crédit (Frouard, 2012) et la diminution de l'importance des héritages dans les choix d'accéder « à tout prix » à celle-ci (Taffin, 1987). Le rôle de l'État, à travers ces aides fiscales et financières (crédit), s'inscrit dans la volonté de légitimer et de promouvoir cet objectif culturel (Lambert, 2015).

En revanche, les locataires ne bénéficient pas de ces avantages. En effet, ils utilisent un espace qui n'est pas le leur et en ce sens, il doivent respecter les règles et normes établies par le propriétaire et/ou l'État. Ils ne contrôlent ni leurs dépenses d'habitation, ni l'espace même de leur logement (Ségaud, 2010; Flamand, 2004; Thalmann et Favarger, 2002; Hartman, 1975). Leur seul choix est celui de contester les hausses de loyer ou autres changements au bail, selon les dispositifs existants, ou de quitter leur logement. Toutefois, les locataires n'ont pas à défrayer les coûts d'entretien de leur logement. Par contre, ils sont dépendants du propriétaire pour l'effectuer. En outre, être locataire signifie que les revenus consacrés à se loger ne sont pas un investissement pour l'avenir. Il s'agit d'une dépense récurrente qui augmente avec les années et qui augmente, pour plusieurs locataires, plus rapidement que leurs revenus, du moins à Montréal (Front d'action populaire en réaménagement urbain [FRAPRU], 2014).

En effet, les propriétaires au Canada ont des revenus moyens deux fois plus élevés que les locataires, soit en 2011, 94 422 \$ par rapport à 45 928 \$. Les revenus sont encore plus contrastés si on compare les revenus médians, puisque celui des propriétaires en 2011 était de 76 455 \$ et celui des locataires 35 663 \$. Au Québec, tout comme à Montréal, les écarts sont similaires comme le témoigne le Tableau 1.1 (Statistique Canada, 2017).

Tableau 1.1 Revenus des ménages moyens et médians selon le mode d'occupation en 2011 (Statistique Canada, 2017)

	Revenus moyens		Revenus médians	
	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires
<i>Canada</i>	94 422\$	45 928\$	76 455\$	35 663\$
<i>Québec</i>	83 359\$	39 341\$	69 714\$	32 013\$
<i>Montréal</i>	94 238\$	41 040\$	76 736\$	33 467\$

En outre, pour les locataires, entre 1981 et 2011, les loyers médians ont augmenté de 200 % alors que les revenus médians ont augmenté de 118,6 % à Montréal. Depuis 2006, les loyers médians ont augmenté de 13 % à Montréal alors que les revenus médians n'ont augmenté que de 8,6 % (FRAPRU, 2014). À Montréal, ce sont les locataires qui ont les taux de risque de pauvreté les plus élevés (Morin, 2006). Cet écart s'est creusé, entre autres, parce que si l'écart entre les revenus est grand, l'écart entre les coûts d'habitation selon le mode d'occupation est beaucoup plus faible. Les revenus médians à Montréal des propriétaires sont plus du double des locataires, pourtant ces derniers paient tout de même 67 % des coûts médians d'habitation des propriétaires alors qu'ils ne disposent que de 44 % de leurs revenus annuels, comme le montre le Tableau 1.2.

Tableau 1.2 Coûts d’habitation moyen et médian selon le mode d’occupation et pourcentages des coûts des locataires par rapports aux propriétaires en 2011 (Statistique Canada, 2017).

	Coûts moyens mensuels			Coûts médians mensuels		
	Propriétaires	Locataires	Écart	Propriétaires	Locataires	Écart
<i>Canada</i>	1141\$	848\$	74%	871\$	784\$	90%
<i>Québec</i>	936\$	685\$	73%	841\$	643\$	76%
<i>Montréal</i>	1107\$	743\$	67%	1041\$	694\$	67%

1.3 Les marchés du logement

Ces différences entre les propriétaires et locataires sont majeures parce qu’elles révèlent une inégalité de revenu liée à ce rapport au logement. Seules les personnes ou ménages ayant des revenus suffisants, d’autant plus s’ils sont stables, peuvent accéder à la propriété⁷. À cela s’ajoute la nécessité d’un historique de crédit solide, ce qui rend l’accession à la propriété plus difficile pour les nouveaux arrivants et les jeunes (Canadian Real Estate Association, 2009). Par ailleurs, plusieurs propriétaires font de cette condition une entreprise qui leur permet d’en tirer des rentes et d’utiliser celle-ci pour acquérir d’autres propriétés. À cet égard, on peut être propriétaire de plusieurs immeubles. Et l’objectif est évidemment de réduire les coûts le plus possible pour assurer ses revenus. Le phénomène chez les locataires est plutôt marginal.

⁷ Quoique nous présentons deux marchés du logement, un marché immobilier et un marché du logement locatif, il existe autant de marchés que de contextes. Les marchés immobiliers de Montréal et de Vancouver sont grandement différents, le second étant marqué par une bulle immobilière importante liée aux investissements étrangers dans le domaine. Se loger à Vancouver, tant par la propriété que par la location nécessite énormément de ressources financières poussant plusieurs familles à vivre très loin du centre-ville et, par conséquent, de leur lieu de travail.

L'accèsion à la propriété semble davantage à la portée des locataires depuis 2009, notamment à cause des bas taux d'intérêts. Or, depuis 1980, le prix moyen des maisons a décuplé alors que le salaire minimum n'a été multiplié que par 5 (Peterson et Zheng, 2012). Il apparaît alors que la question du logement et les problèmes qui y sont liés sont vécus plus difficilement par les non-logés, les mal-logés et les locataires en général : le lien avec les inégalités sociales est davantage prégnant.

Le locataire paie un loyer pour son logement (que ce soit un appartement ou une maison) dont le prix est influencé par des conditions macroéconomiques et spécifiques au marché du logement, notamment le taux d'inoccupation et la rareté (Clark, 2012; Maclennan, 2012; Blain 1988). Dans ce sens, le locataire du marché privé n'a que les protections établies par l'État pour se défendre face aux propriétaires et la part de ses revenus consacrée au logement est tributaire du marché. De plus, tel que mentionné précédemment, le locataire du marché privé n'a que très peu de contrôle sur son espace de vie. Premièrement, son logement ne lui appartient pas et tout changement altérant ce dernier doit être préalablement autorisé par le propriétaire. Deuxièmement, le choix du logement du locataire, et par conséquent de son espace de vie, n'est tributaire que de sa capacité de le payer. Ainsi, la qualité matérielle, les dimensions, l'équipement inclus et tout autre caractéristique du logement se payent en fonction du marché. Parfois, certaines de ces caractéristiques peuvent être en contradiction entre elles : une qualité adéquate pour un logement trop petit ou vice versa. Finalement, un locataire peut se voir forcé d'habiter certains quartiers pour des raisons économiques (Butler et Hamnett, 2012; Galster, 2012).

La réalité des locataires est loin d'être une situation d'exception. En effet, au Canada, le Québec en général (60,1 %) et ses agglomérations urbaines en particulier (54,7 %) ont les taux de propriétaires les plus bas, si l'on exclut les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut⁸

⁸ Les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut sont très faiblement peuplés comparativement au reste du pays se trouvant à l'extrême-nord. Également, le peuplement de ces régions s'inscrit dans une volonté d'exploitation des ressources naturelles et le logement est très souvent fourni

(Statistique Canada, 2007). En ce qui concerne l'agglomération de Montréal, ce n'est que dans les dernières années que le taux de propriétaires a dépassé la barre des 50 % (Société canadienne d'hypothèque et de logement [SCHL], 2015) et cela est sûrement dû aux fusions municipales ajoutant aux statistiques les propriétaires de maisons unifamiliales beaucoup plus présents dans les villes de banlieues fusionnées. La ville de Montréal demeure tout de même une ville de locataires. Lors du dernier recensement, 64 % des ménages de logements privés étaient locataires (Ville de Montréal, 2014a). Quoique les taux de locataires aient tendance à baisser, le taux d'effort⁹ des locataires est de plus en plus important. En effet, 34 % des ménages (40 % des locataires) consacraient en 2011 30 % ou plus de leurs revenus aux frais de logement, 20 % y consacraient 50 % ou plus et 10 % y consacraient 80 % ou plus (Ville de Montréal, 2014a, voir le tableau 1.4). Ces taux sont encore plus élevés pour les jeunes, les femmes et les immigrants récents. À Montréal, en 2011, 42,5 % des femmes locataires consacraient 30 % ou plus de leurs revenus pour se loger, 20,5 % y consacraient 50 % ou plus et 9,6 % y allouaient 80% ou plus. Chez les ménages immigrants récents (arrivés depuis 2006), 49,6 % dédiaient 30 % ou plus pour se loger, 29,6 % des ménages y consacraient 50 % ou plus et 18,1 % y allouaient 80 % ou plus. À l'échelle du Québec, 48,6 % des jeunes locataires entre 15 et 24 ans, consacraient 30 % ou plus pour se loger, 28,8 % y allouaient 50 % ou plus et 17,7 % y dédiaient 80 % ou plus.

par les compagnies ou le gouvernement. En outre, les communautés autochtones qui y habitent sont vastement locataires.

⁹ Le taux d'effort pour se loger constitue la part des dépenses d'habitation dans les dépenses totales. Pour l'obtenir, on calcule sa proportion par rapport au revenu du ménage.

Tableau 1.3 Pourcentage des ménages locataires, jeunes, femmes, immigrants consacrant 30, 50 ou 80 % de leurs revenus pour se loger (taux d'efforts) à Montréal en 2014 (Ville de Montréal, 2014a)

Types de ménages	Proportion du revenu consacré au logement		
	30 %	50 %	80 %
Locataires	40 %	20 %	10 %
Jeunes*	48,6 %	28,8 %	17,7 %
Femmes	42,5 %	20,5 %	9,6 %
Immigrants récents	49,6 %	29,6 %	18,1 %

*Données pour le Québec.

Il ne s'agit pas ici de considérer la situation de propriétaire comme étant idéale. La crise financière et ses effets sur la situation immobilière marquée par les faillites et les reprises de finance aux États-Unis entre 2007 et 2009 le démontrent bien. Cette crise des « *subprime* » eut aussi l'avantage de faire reconnaître que l'endettement des ménages propriétaires, notamment au Canada, a fortement augmenté dans les trente dernières années. Ce taux d'endettement élevé est principalement dû à l'augmentation phénoménale de la valeur des maisons dans un marché immobilier emballé alors que les salaires et les revenus des ménages ont à peine rejoint l'inflation. Toutefois, cet exemple prouve que les gens sont prêts à s'endetter deux fois plutôt qu'une pour accéder à la propriété parce que cette dernière est considérée comme plus profitable, mais également parce qu'elle offre plus de contrôle sur l'espace (Thalman et Favarger, 2002)¹⁰. La crise montre également l'hégémonie de l'idée de propriété comme moyen privilégié pour se loger, permettant du même coup de s'enrichir et de consommer davantage. De plus, ces reprises

¹⁰ La crise des *subprime* aux États-Unis, dont ses conséquences sur les propriétaires pauvres, s'est construite autour de deux acteurs centraux : les institutions Fanny Mae et Freddy Mac. Ces entreprises gouvernementales ont utilisé les *subprime*, qui servaient d'abord à immobiliser des créances, en les transférant en prêts hypothécaires afin de soulager des ménages endettés, comme moyen pour les ménages pauvres d'accéder à la propriété. Ce sont ces ménages qui ont été le plus touchés par la crise (Gaudreau, 2013; Rodriguez-Dod, 2010; Gotham, 2009) et, parmi eux, énormément de locataires (National Law Center on Homelessness and Poverty, 2012; Been et Glashauser, 2009).

d'hypothèques, à la suite des problèmes de financement des banques, ont rapidement retourné les plus pauvres des propriétaires dans le marché locatif. En outre, les locataires qui souhaitent accéder à la propriété, sans augmentation sensible de leurs revenus, se voient, dans le cas de Montréal du moins, obligés de quitter leur quartier et parfois même la ville. Ce faisant, ils perdent en proximité, notamment pour le travail et pour les services.

Les situations de logement, qu'elles résultent de la propriété ou de la location, ne sont pas immuables. En effet, les ménages ont des contraintes et des opportunités qui les amènent à changer ces situations, c'est-à-dire à déménager, à se déplacer, par exemple : un changement d'emploi; une augmentation de revenu; une augmentation du prix du loyer; un changement de voisinage, etc. L'éventail des choix qui s'offre aux ménages lors de ces changements de situation de logement dépend aussi de plusieurs facteurs tels que les revenus, les prix des logements, la valeur ajoutée des quartiers, la qualité de la propriété ou du logement, etc. Par conséquent, les possibilités des ménages sont liées à leur relation au marché du logement et la diversité de ces relations est immense, parce que le logement, l'habitation en général, est un bien complexe au sein duquel s'entrecroisent plusieurs dimensions (tel que mentionné plus haut, matérielle, utilité, sociale). En résumé, le choix de « l'habitat » ou du logement dépend de la variété du produit, de sa localisation et de l'espace qu'il occupe ainsi que de la stabilité et de la durabilité de l'investissement ou du coût (Maclennan, 2012). Les changements de situation déplacent les ménages dans l'espace et transforment du même coup le marché du logement tout comme l'espace de la ville (van Ham, 2012).

Dans les années 1980, dans un ouvrage sur le logement, Topalov (1987) affirmait que le logement est une « marchandise impossible » puisque le seul marché ne peut assurer un logement décent pour tous. Dans son étude sur la relation du logement en tant que marchandise et sur le développement du capitalisme, l'auteur constate que le logement s'inscrit dans les mécanismes du capitalisme par l'appropriation des modes de propriété (et pas seulement des modes de production). Par conséquent, les problèmes liés au logement sont intrinsèques à l'architecture des inégalités sociales, ce qui interpelle l'État.

1.4 L'État et le marché du logement

Après la Deuxième Guerre mondiale, la question du logement devient centrale pour plusieurs pays situés sur les champs de bataille. Les combats ont détruit une grande partie du cadre bâti de plusieurs villes et une pénurie de logement sévit. Le marché ne suffit pas à la demande et l'État doit intervenir en Angleterre, aux Pays-Bas et en France (aujourd'hui ces pays ont des hauts taux de logements publics). Au même moment, dans sa *Déclaration universelle des droits de l'homme*, l'Organisation des Nations Unies (ONU) évoque l'importance du logement comme besoin et comme droit en incluant un point sur le logement :

« Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ».

Toutefois, malgré cette mention en lien avec le niveau, le droit au logement n'est pas explicite. La France, en 1990, a adopté une loi visant la mise en œuvre du droit au logement :

« Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir » (Loi no 90-449).

Sans entrer en contradiction avec le droit de propriété, ce droit rappelle aux décideurs politiques qu'ils ont une responsabilité en matière de logement, ce qui donne également un levier pour les acteurs collectifs en matière de logement pour revendiquer de nouveaux droits et programmes. Au Canada et au Québec, les gouvernements ont toujours privilégié les solutions privées de logement et continuent de le faire aujourd'hui. Dans les années suivant la Deuxième Guerre Mondiale, le gouvernement canadien, à travers la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), met en place des programmes de mise en chantier de logements. La majorité des sommes allouées sont dirigées vers les solutions privées afin de faciliter l'accès à la propriété par la mise en place d'assurance-prêt. Aujourd'hui encore, tant la SCHL que la Société d'habitation du Québec (SHQ) affirment dans leurs plans d'action que le marché privé

est privilégié comme solution au besoin de se loger (SCHL, 2015; SHQ, 2011). Toutefois, les deux sociétés admettent que certaines personnes ne peuvent, malgré l'existence de programmes d'aide pour l'accèsion à la propriété, utiliser les solutions privées. Dans ces situations, l'État intervient et son action s'inscrit dans les solutions publiques aux besoins de se loger. Quoique nombreuses, les solutions publiques peuvent se regrouper en deux catégories : le logement social, d'une part, et l'aide au logement ou à l'accès à la propriété, d'autre part.

Le logement social ou public concerne le développement de logements, c'est-à-dire la construction et la gestion d'habitations locatives par l'État. En ce sens, ce dernier cherche à combler les lacunes du marché en se substituant en partie à celui-ci puisque le marché du logement n'incite pas les investisseurs à construire des logements abordables (Bryant et Chisholm, 2004). Le logement public vise en quelque sorte à « démarchandiser » le logement en offrant des alternatives à la logique du marché du logement privé. La plupart du temps, ces logements se caractérisent par leur coût réduit permettant à des familles plus pauvres de se loger décentement (Ball, Harloe et Martens, 1988). Au Québec, le prix d'un logement dit « social » représente nécessairement 25 % des revenus du ménage y habitant (Loi sur la société d'habitation du Québec, chapitre s-8 r.3)

Outre le logement public, les gouvernements peuvent aussi aider les locataires à faibles revenus à s'insérer dans le marché privé à travers des programmes de supplément de loyer et d'accès à la propriété. Ces programmes s'inscrivent dans une volonté de réduire les programmes de construction de logements sociaux estimés coûteux et représentent un retour à une plus grande place du marché dans les solutions souhaitées aux problèmes de logement. Ainsi, ce type de solutions va de pair avec la restructuration de l'État-providence (d'abord marquée par le néolibéralisme puis par l'investissement social) qui laisse davantage de place au marché dans la prestation des services de bien-être (Jenson, 2004). En effet, depuis le milieu des années 1990, les gouvernements ont réduit le niveau de financement du logement social et ont privilégié la voie du soutien aux locataires du secteur privé. Par conséquent, les programmes mis sur pied ne visent pas à démarchandiser le logement puisqu'ils s'insèrent dans le marché même du

logement. Ils légitiment plutôt la situation locative actuelle du marché du logement sans remettre en cause la centralité de ce dernier dans les rapports sociaux inégalitaires au sein du logement. À cet égard, les politiques du logement demeurent en adéquation avec le type de régime d'État-providence (Esping-Andersen, 1990) et dans le cas du Canada en général, et du Québec en particulier, s'inscrivant dans le type libéral (Jacques et Noël, 2014), les politiques sociales en matière de logement constituent un filet de sécurité et une simple aide de dernier recours. Ainsi, les taux de logements sociaux et communautaires dans le marché locatif demeurent très bas comparativement aux pays européens (Dansereau, 2005).

1.5 Le logement et les rapports sociaux inégalitaires

Nous avons vu que, pour tous les individus, avec ou sans emploi, le logement (ou l'habitation) représente le centre de leur rapport au monde et de leur existence sociale (Morin et Dorvil, 2008; Hay, 2005; Marsh et Mullins, 1998; Grémion, 1996; Boubli, 1985; Havel, 1985). Ainsi, le logement se situe au carrefour des rapports sociaux qu'ils soient micro, méso ou macrosociologique, c'est-à-dire au niveau des individus, des institutions ou des structures sociales. Son originalité comme objet d'étude réside dans la juxtaposition de rapports sociaux structuraux, comme ceux liés aux dimensions économiques, à des rapports sociaux liés aux dimensions institutionnelles, telles que les politiques publiques, et enfin à des rapports marqués par des dimensions personnelles. Par conséquent, le logement (et l'habitation dans son ensemble) représente un espace à l'intérieur duquel se rencontrent plusieurs rapports de domination à des niveaux différents impliquant de multiples acteurs.

Comme le mentionne King (2008), le logement constitue en soi une démarche d'exclusion « positive » puisqu'une de ses utilités est de se protéger et de s'isoler de l'environnement et des autres membres de la société. Mais lorsqu'il exclut négativement, il devient destructeur pour les ménages, parce qu'il anéantit toutes ses dimensions positives:

« La question de la qualité sociale du logement et de la construction identitaire du chez soi apparaît très nettement lorsqu'on observe des personnes qui ne disposent pas ou plus d'un logement pérenne. Ainsi, une étude sur la construction du chez soi dans le logement temporaire [Ratiu, 2001] met en évidence ce qui

constitue [sic] les éléments de la qualité sociale autour de cinq thèmes majeurs : ce qui permet l'enracinement (la stabilité, la continuité, la sécurité), ce qui permet l'intimité (le contrôle de son espace privé), ce qui permet l'identité (l'expression de soi, de sa culture, les marquages symboliques, son autonomie), ce qui permet les relations sociales (l'espace public, les réseaux sociaux) et, enfin, ce qui permet l'accès à la ville, aux services, aux fonctions urbaines » (Marpsat, 2008: 78).

Pour McAll (1995), dans le parcours de vie des personnes les plus vulnérables, l'exclusion à travers le logement représente le plus visible et le plus direct des rapports sociaux inégalitaires, notamment par les symboles qu'elle évoque (portes qui se ferment, l'absence d'ancrage)¹¹ et parce que dans l'exclusion par le logement se couplent deux pertes : celle du contrôle de son espace de vie et celle de la jouissance de ses droits de citoyens (Somerville, 1998). Comme l'affirme Grémion (1996) :

« L'exclusion sociale du logement est une des plus destructrices pour l'individu. Privé d'un chez-soi, il est menacé dans son intégrité physique et morale, dans sa santé comme dans ses capacités de relations. Sans même parler que de trouver un emploi, être vêtu, se reposer, se nourrir deviennent des exploits quotidiens » (p. 519).

En effet, étant donné que le logement a de forts liens avec les niveaux d'éducation, la santé, la participation sociale et politique et les conditions financières, améliorer les conditions de logement des citoyens a des impacts sur d'autres expériences sociales (Desmond et Gershenson, 2016; Desmond et Kimbro, 2015; Desmond, An, Winkler et Ferriss, 2013). Par conséquent, l'analyse des problématiques de logement implique d'autres champs de recherche et constitue alors un objet sociologique transversal.

« In this sense we can say that the allocation of housing tells us something about the society we live in. The process is demonstrative of the values we place on individual citizens and the decision-making processes within society. We should therefore seek to understand what these values are and, in doing so, we might further appreciate something of the purposes that housing has » (King, 2003 : 2).

¹¹ La question du logement n'est pas centrale dans l'analyse de l'article de McAll (1995), mais s'intéresse à l'imbrication des territoires de citoyenneté, incluant le territoire domestique.

Le logement permet en effet d'ouvrir l'analyse à plusieurs autres espaces, pour ne pas dire à tous les espaces de la vie sociale. Par ses multiples dimensions interreliées, le logement représente un point d'entrée intéressant et novateur, situé au carrefour des relations sociales inégales, pour une compréhension de « la question sociale »¹² contemporaine et des expériences de la modernité et/ou de la post-modernité (Martuccelli, 2005). On peut se demander, par conséquent, quelles sont les différentes avenues théoriques qui ont cherché à comprendre ou à expliquer le lien entre le logement et la présence des inégalités dans nos sociétés ?

¹² Cette expression, inspirée de la sociologie de Durkheim, désigne ce qui pose problème dans une société et qui menace la solidarité. Castel (1995) la définit de la manière suivante dans son ouvrage *Les métamorphoses de la question sociale* : « la question sociale est une aporie fondamentale sur laquelle une société expérimente l'énigme de sa cohésion et tente de conjurer le risque de sa fracture » (p. 18).

Chapitre 2 – L’articulation entre le logement et les inégalités sociales

Plusieurs auteurs, qui s'intéressent tant aux inégalités sociales qu'à la question du logement, mentionnent d'entrée de jeu que les problèmes de logement constituent des problèmes de pauvreté et d'exclusion sociale et que ces problématiques sont intimement liées (Dansereau, 2005; Hay, 2005; Carter et Polevychok, 2004; Dansereau, Villemaire et Archambault, 2002; Hulchanski, 2001). Cette section débute donc par la présentation des écrits qui font le lien entre ces problématiques. Toutefois, la théorie de l'exclusion ne problématise pas les questions de logement en termes d'inégalités. Ainsi, nous poursuivrons par une recension des écrits ayant abordé le lien entre le logement et les inégalités sociales.

2.1 Le logement et l'exclusion sociale

Selon Carter et Polevychok (2004), les politiques de logement représentent d'excellentes politiques sociales. Elles offrent un ancrage spatial pour ces dernières liant directement la régulation étatique à des individus sur le territoire. Ce faisant, l'État peut rejoindre plus facilement les citoyens qui sollicitent son aide. En outre, elles permettent aux citoyens dans le besoin d'obtenir l'organisation nécessaire pour sortir de la pauvreté (Dansereau, 2005; Dansereau, Villemaire et Archambault, 2002). Hay (2005) soutient que des conditions de logement appropriées ont des effets indéniables :

« When people are well housed, their family and community life is more stable, enabling greater opportunities for good health, educational performance, job security and community safety. Internationally, adequate shelter is recognized by Canada as a basic human right » (Hay, 2005 : 1).

Ainsi, les politiques de logement ont des impacts sur des champs d'action centraux des politiques sociales que sont la santé, l'éducation, l'immigration et l'assistance sociale. C'est pour ces raisons que certains pays, comme la France, ont identifié les politiques sociales en

matière de logement comme étant le centre de leur stratégie de lutte contre les exclusions (Ulysse et Lesemann, 2004). En Grande-Bretagne, la grande politique sociale de l'État-providence dans la période de l'après-guerre était basée sur le logement social et le logement était d'ailleurs vu comme un service social (Forrest et Murie, 1991; Stricker, 1989). Or, son démantèlement pendant les années 1980 sous Thatcher est, selon certains, en grande partie responsable de l'augmentation importante de la pauvreté dans ce pays à cette époque (Kemeny, 1995).

Pourtant, malgré cette importance du logement dans la production de l'exclusion sociale, le Québec n'a pas de politique d'habitation proprement dite et les différents textes composant la politique de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale ne traduisent pas l'importance du logement dans cette lutte et ne l'entrevoient pas comme un outil potentiel (Ulysse et Lesemann, 2007). De plus, les budgets pour le développement du logement social et communautaire, depuis le retrait du gouvernement fédéral dans les années 1990, ont considérablement diminué. Les années 2000 ont toutefois vu naître de nouveaux programmes de soutien au logement permettant aux locataires ayant de faibles moyens de conserver leur logement dans le marché privé. Dans la philosophie d'action publique de ces politiques, le logement n'est pas considéré comme un élément de « la question sociale », c'est-à-dire comme une solution aux problèmes sociaux permettant de favoriser le lien social.

Face à ces limites, les études des politiques sociales en matière de logement permettent de relever le vécu des problèmes de logement, mais aussi d'apprécier comment les solutions étatiques parviennent à agir sur ces problèmes. Ces écrits sont grandement influencés par les recherches sur l'exclusion sociale qui s'est imposée dans le champ des politiques sociales dans les années 1990 (Châtel et Soulet, 2001; Autès, 1995). Par conséquent, depuis les années 2000, plusieurs chercheurs ont interrogé le rôle du logement social dans la lutte contre l'exclusion sociale. En particulier, pour Dansereau, Villemare et Archambault (2002), le logement social (qui inclut les allocations de soutien au logement) constitue une excellente politique pour lutter contre l'exclusion sociale. En s'appuyant sur une analyse d'une dizaine de programmes mis en

place à travers le monde, ces auteurs en retracent les deux principales retombées. D'une part, ils avancent que la stabilité du logement favorise le retour en emploi (et par ricochet l'insertion sociale) des individus; d'autre part, ils démontrent que la mixité sociale, lorsque favorisée par ces programmes, brise l'isolement des personnes en situation d'exclusion (Dansereau, Villemaire et Archambault, 2002). L'impact du logement social sur l'isolement, qui pour certains contribue à l'exclusion, a aussi été étudié par Leloup et Germain (2008) et Roy, Charland et Joyal (2008), et s'expliquerait également par la participation associative qui existe dans les unités d'habitation à loyer modique (HLM) et qui n'est pas aussi présente dans le marché privé. En ce sens, le logement insère socialement les individus parce qu'il leur permet de se trouver une « utilité sociale » même lorsqu'ils sont sans emploi ainsi que de réaliser un apprentissage de la citoyenneté à travers le débat (la discussion) et « l'empowerment » (l'autonomisation) (Foroughi et McCullum, 2008).

D'études existent aussi dans le domaine de l'insertion sociale des personnes vivant avec des problèmes de santé mentale. Pour la plupart des auteurs, le logement représente une excellente façon de donner une existence sociale à ces personnes, tout comme il leur permet de sentir qu'elles contrôlent cette dernière (Boucher, 2008; Morin et Dorvil, 2008). Cette analyse est encore plus vraie pour les personnes sans-abri (Roy et Hurtubise, 2007; Damon, 2002). Certains auteurs relèvent avec acuité que les sans-abris (en France, sans domicile fixe – SDF) qui ont des « parcours personnels marqués par des ruptures sociales, correspondent à la figure extrême de l'exclusion » (Damon, 2002 : 56), ce qui limite grandement leurs possibilités d'établir des relations sociales significatives, mais aussi d'être en contact avec l'État. Cela est d'autant plus marqué par diverses interventions étatiques contribuant, dans un grand nombre de cas, à les exclure (Gaboriau et Terrolle, 2003; Damon, 2002), voire à nourrir un profilage social (Bellot et Sylvestre, 2012; Campbell et Eid, 2009). Ces pratiques obligent les sans-abris à vivre entre la rue et les centres d'hébergement ou la prison, ce qui les rend plus vulnérables aux problèmes d'exclusion (Roy, 1995).

Cependant, le logement social ne comporte pas que des avantages, il n'est pas seulement un « vecteur » de lien social (Morin et Baillargeau, 2008), il peut aussi conduire à un isolement accru et à une plus grande exclusion sociale. En effet, certains chercheurs estiment que la concentration des HLM ne permet pas aux personnes en situation d'exclusion d'entrer en contact avec le reste de la société et qu'elle contribue à leur stigmatisation. Plusieurs pointent du doigt la ghettoïsation que produisent ces « grands ensembles », ou ces complexes, où sont concentrés des ménages avec peu de réseaux (Bernardot, 2007; Meeus et Meert, 2007; Kaufmann et Laigneau, 1983). Des études ont notamment évoqué l'isolement social des personnes vivant en HLM, qui arrivent difficilement à se créer un réseau qui favoriserait leur insertion économique (Morin et Dorvil, 2008). Ces analyses ont eu un impact sur les programmes de développement de logements sociaux ou communautaires maintenant encadrés par une volonté de mixité sociale et visant à les répartir sur le territoire plutôt qu'à les concentrer. Ainsi, afin de contrer cet isolement, les projets sont maintenant financés en partenariat public-privé et s'intègrent aux projets déjà existants de promoteurs immobiliers.

Quoique ces études réussissent à problématiser le lien entre logement social et l'exclusion sociale, elles demeurent refermées sur le logement social. À cet égard, la relation entre l'exclusion sociale et les situations de vie dans le logement privé n'est pas abordée alors que les problèmes de stabilité et d'accessibilité s'ajoutent aux problèmes des relations entre propriétaires et locataires. La question du logement privé est sous-étudiée et la majorité de ces études se concentre sur le rôle de l'État ou du logement social dans les villes canadiennes et étasuniennes (Desmond, 2012). Les inégalités sociales vécues dans le marché du logement et leur articulation avec l'exclusion sociale demeurent négligées dans ces études.

La majorité des écrits s'intéressant aux problèmes sociaux de l'habitation et du logement peuvent se regrouper en deux grandes catégories : l'approche descriptive des conditions de logement et les approches analytiques des causes des inégalités de logement. À la suite d'une brève présentation des écrits de la première catégorie, nous aborderons plus en profondeur ceux adoptant une approche analytique, s'intéressant aux causes de ces inégalités. Parmi ces derniers,

certains ont cherché des réponses dans le développement de la ville (écrits provenant des études urbaines) ou dans le développement du capitalisme (écrits d'inspiration marxiste).

2.2 Les études purement descriptives des inégalités sociales du logement

Quoique dans les dernières années le logement occupe de plus en plus de place comme domaine de recherche au Québec, il demeure peu investigué en comparaison avec la Grande-Bretagne ou la France (Morin et Baillargeau, 2008). Par ailleurs, comme le rappelle Kemeny (2013), le champ des études sur le logement (*Housing studies*) s'est longtemps dédié, et continue toujours à le faire, à étudier, à l'aide de méthodes quantitatives, le nombre de logements disponibles, les niveaux de conditions sanitaires et les types de logements construits. À cet égard, les différents organismes responsables du logement au sein des instances étatiques représentent les principaux producteurs de ces statistiques. Au Canada et au Québec, la SCHL et la Société de l'habitation du Québec s'inscrivent dans cette lignée. Nous savons que pour elles, le logement constitue sans contredit un bien de consommation. En ce sens, dans plusieurs contextes et pour divers espaces sociaux, cette approche dite de « l'économie du logement » (Ségaud, Bonvalet et Brun, 1998) s'attarde à relever les différentes statistiques du logement, notamment par une typologie des immeubles et des occupants, mais aussi en termes de disponibilité, de qualité et « d'abordabilité » ou d'accessibilité, afin de prévenir ou d'expliquer les problèmes liés au logement (Desmond, 2015; Ball, 2012; Maclennan, 2012; Clark, 2012). Ces études relèvent les inégalités sociales créées par le marché du logement en matière de salubrité, de discrimination et de mobilité. Elles constituent des champs d'étude important des inégalités de logement, notamment au sein d'organismes publics et gouvernementaux d'intervention. À cet égard, ils sont conçus comme des symptômes d'inégalités plus larges et importantes.

Les études sur la salubrité existent depuis le 19^e siècle. À l'époque, des chercheurs européens s'attardaient aux conditions difficiles de logement des ouvriers, caractérisées par l'insalubrité et la promiscuité, et dénonçaient les impacts de ces dernières sur la santé de cette population (Moret, 1998; Topalov, 1987; Engels, 1976 [1887]). Aujourd'hui, cette thématique

effectue un retour dans les écrits. En effet, parmi les thématiques les plus investiguées, les conditions de logement, c'est-à-dire tout ce qui a trait à la salubrité et à ses conséquences sur la santé des individus, représentent une grande partie des recherches effectuées au Québec. En effet, à partir de la notion de « déterminants sociaux de la santé », l'intérêt de telles recherches est d'établir l'importance de bonnes conditions de logement pour assurer la santé des individus (Direction de la santé publique de Montréal [DSP], 2015). En ce sens, les études cherchent à mesurer les conditions de logement et le nombre de gens touchés par cette problématique (Morin et Dorvil, 2008; Bryant et Chisholm, 2004; Fuller-Thompson, Hulchanski et Hwang, 2000; Karn et Wolman, 1992).

La salubrité et ses effets sur la santé ne représentent pas les seuls symptômes des inégalités de logement. D'autres écrits relatent les difficultés pour certains ménages ayant des revenus modestes d'accéder à un logement de qualité. Au Québec, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ) étudie cette problématique depuis les années 1980 et constate notamment que les ménages les plus pauvres vivent une *discrimination systémique* dans le marché du logement et, parmi eux, les ménages immigrants et les familles monoparentales sont les plus touchés (Eid, 2006; Ledoyen, 2003; Ledoyen, 2002; Ledoyen et Garon, 2002; Garon; 1997). En effet, étant donné que les propriétaires peuvent légalement discriminer l'accès à leur logement en fonction des revenus et des possibilités financières des futurs locataires, les ménages les plus pauvres n'ont pas le choix du type d'appartement, de sa grandeur et de sa localisation et ils se voient forcés d'habiter des logements de piètre qualité. À cela s'ajoute la discrimination liée au racisme et/ou à la xénophobie qui rend difficile l'accessibilité pour les immigrants et les minorités visibles. Au Québec, 10 % des dossiers ouverts par la CDPDJ en matière de discrimination concerne le logement. Dans ces cas, les motifs de discrimination les plus souvent évoqués sont « la race, la couleur ou l'origine nationale ou ethnique », « le handicap », « la condition sociale » et l'âge (CDPDJ, 2016; CDPDJ, 2014). Dès 1988, la CDPDJ publiait une enquête sur la discrimination raciale en utilisant le « testing », c'est-à-dire en effectuant des comparaisons dans les traitements des propriétaires face à des futurs locataires de différentes origines (Garon-Audy, 1988). Tant au téléphone qu'à la porte, plusieurs locataires noirs ont été victime de discrimination de la part de propriétaires blancs.

Dans son rapport, Garon-Audy (1988) mentionne que 15 % des Noirs en seraient victime. Dans les années 1990, la commission a poursuivi ses travaux et s'est penchée sur la condition sociale des locataires dans la recherche d'un logement. Elle a ainsi démontré que les femmes et les pauvres, notamment ceux vivant de l'aide sociale, étaient également victime de discrimination, de façon directe lors des visites ou au téléphone, et de façon indirecte à travers les enquêtes de crédit (Garon, 1997). Face à ce constat, la commission a effectué une étude qualitative auprès des propriétaires montréalais afin de relever leurs perceptions et leurs attitudes face à la différence, qu'elle soit ethnique ou sociale (Ledoyen, 2001). Les conclusions de l'étude ont démontré la présence de préjugés chez les propriétaires montréalais, notamment dans les quartiers de la diversité réduisant l'accessibilité aux immigrants et aux minorités visibles, et ce, même si les propriétaires eux-mêmes ne sont pas blancs.

Au Canada, Bryant et Chisholm (2004) et Hulchanski (2001), ont décrit statistiquement ces situations notamment en démontrant que les locataires du marché privé se sont appauvris depuis les années 1980 et que le nombre de sans-abris n'a cessé d'augmenter. En France, certaines recherches démontrent que les ménages les plus pauvres ont de plus en plus peur de perdre leur logement parce que leur loyer augmente plus rapidement que leurs revenus. Le mal-logement y est d'ailleurs devenu un enjeu politique. Chaque année en France, la Fondation de l'Abbé Pierre publie un rapport sur la situation du mal-logement et met en évidence que la santé occupe une place centrale comme une des conséquences des mauvaises conditions de logement (Fondation-Abbé-Pierre, 2015). À cela s'ajoute la peur des locataires de perdre leur liberté de choix et leur autonomie s'ils se voient dans l'obligation de déménager (Marpsat, 2008). En outre, les enquêtes de la CDPDJ ont démontré que les personnes d'immigration récente, les réfugiés, les personnes âgées, les jeunes et les mères monoparentales représentent des groupes plus à risque (Ledoyen, 2003; Ledoyen et Garon, 2002; Garon, 1997).

D'autres études descriptives mesurent les possibilités de mobilité des ménages et d'accession à la propriété en fonction du marché du logement. Pour ce faire, ils mobilisent les outils de la science économique et ils construisent des modèles afin de comparer dans le temps et dans l'espace les différents marchés du logement. Ces études révèlent que la mobilité a un

coût et que le marché détermine les possibilités de mobilité. De plus, elles démontrent qu'au-delà du revenu, certaines communautés ont davantage de difficulté à accéder à la propriété ou à changer de quartier (Clark, 2012; Rohe et Watson, 2007). En effet, les concentrations ethniques ou socioéconomiques représentent une dimension importante de l'organisation urbaine avec la présence de quartiers dits « ethniques » ou « populaires ». Plusieurs études se sont attardés à la ségrégation et à la stigmatisation urbaines de certaines catégories de la population et à leurs effets sur la mobilité et sur l'accessibilité dans la ville (Galster, 2012; Bitter et Plane, 2012; Grafmeyer, 1998; Simon, 1998; Wilson, 2012). Toutefois, si ces études éclairent les possibilités de mobilité et les facteurs (variables) qui conditionnent cette mobilité, elles s'attardent rarement aux dimensions subjectives du logement, soit l'évaluation par les locataires eux-mêmes de leur situation locative. En effet, en s'attardant aux possibilités de mobilité, les locataires révèlent les aspects extrinsèques au logement et au changement. Or, les aspects intrinsèques, soit les conditions de logement elles-mêmes dans toutes leurs dimensions, de la qualité de l'appartement à la qualité du quartier, sont rarement investigués.

Ces études descriptives sont d'une grande importance puisqu'elles démontrent que le marché du logement se construit sur des rapports sociaux inégalitaires. Toutefois, ce qui intéresse les auteurs, c'est d'abord la problématique de la consommation de logement, tant dans sa quantité que dans sa qualité. En ce sens, ils cherchent à dénombrer les différents problèmes d'accessibilité et de qualité et ils permettent ainsi de faire de riches constatations sur des situations d'inégalité sans toutefois interroger les sources de ces rapports sociaux inégalitaires¹³.

2.2.1 Les études urbaines et les problèmes de logement

Certains auteurs (Paquot, Lussault et Body-Gendrot, 2000) ont tenté de relever les sources des inégalités sociales de logement dans les problèmes urbains et les dysfonctionnements de la ville. Pour ces auteurs, la ville représente le lieu de production et de

¹³ Chabrol (2011) fait un constat similaire pour l'étude de la gentrification et démontre que les conditions du cadre bâti peuvent constituer un obstacle à ce processus.

reproduction des inégalités de la société moderne et c'est vers celle-ci qu'il faut tourner notre regard pour expliquer les phénomènes de discrimination et de ségrégation dans le logement.

Le logement est intimement lié à l'organisation de la ville. Il constitue un enjeu urbain important et récurrent parce qu'il représente « les conditions de vie des classes dominées » en milieu urbain (Hamel, 1983). En ce sens, les problèmes de logement constituent la plupart du temps des problèmes urbains liés notamment aux questions de ségrégation sociospatiale et de développement local (Balchin et Rhoden, 2002). Comme l'écrit Havel (1985 : 2) : « la crise du logement est particulière à la ville ». L'auteur ne cherche pas à nier les problèmes de logement en milieu rural, mais bien à affirmer leur apparition d'abord dans l'espace urbain et dans ce sens : « l'industrialisation se trouve donc à la racine d'un gigantesque besoin de logis » (Havel, 1985 : 3). Dans le même esprit, d'autres auteurs suggèrent que le logement constitue un enjeu de lutte urbaine de premier ordre sinon l'enjeu urbain principal : « L'expression la plus directe des contradictions urbaines est la crise du logement » (Castells, Cherki, Godard et Mehl, 1978 : 127). C'est dans cet esprit que les études urbaines se sont intéressées aux influences des structures sociales sur l'organisation spatiale des villes et des populations qui y vivent (Brun et Bonvalet, 1998; Darke et Darke, 1979; Pritchard, 1976). Par exemple, Danielson (1976) montre que l'urbanisation aux États-Unis est responsable de la séparation des populations dans les villes, ce qui a rendu possible l'exclusion des Africains américains des programmes de logements sociaux. À Montréal, Hamel (1983) s'est intéressé aux impacts de la crise urbaine sur les conditions de vie des classes ouvrières, plus particulièrement celles liées au logement. Il rappelle, à juste titre, l'influence des décisions administratives des autorités municipales sur la ségrégation sociale de la ville (Simon, 1998; Hamel, 1983).

Dans le même sens, les études sur la gentrification s'intéressent aux transformations de la composition résidentielle des quartiers par un processus d'appropriation spatiale et identitaire ainsi qu'aux effets de celles-ci sur les ménages les plus pauvres (Smith, 2003; 1996). Ces recherches interrogent le rôle de certains acteurs dans ce processus d'appropriation. Par exemple, l'étude de Smith (1996), une des plus citées, démontre le rôle des acteurs de

l'immobilier à New York (*Lower East Side*) qui façonnent les représentations (à travers les médias) de certains quartiers pour ensuite profiter de leur développement à travers l'exploitation d'un écart de loyer (*rent gap*), stigmatisant du même coup les personnes qui y vivent déjà, et ce, en associant l'investissement financier et humain du quartier avec une mission « civilisatrice ». De leur côté, Mullins (1982), Rose (1984), Giraud (2010), Collet (2013; 2012; 2011) ainsi que Pattaroni, Kaufmann et Thomas (2012), entre autres, s'intéressent plutôt aux agents de la gentrification, les consommateurs de ces espaces urbains « à gentrifier ». À cet égard, ces recherches évoquent les transformations sociales à l'œuvre, notamment au sein des ménages et de la classe moyenne, pour expliquer le phénomène et tentent de comprendre les motivations de « gentrificateurs » (Pattaroni, Kaufmann et Thomas, 2012; Mullins, 1982). Par exemple, Giraud (2012) montre comment des hommes homosexuels ont investi certains quartiers populaires ou dégradés au départ, comme l'évoque également Castells (1983), afin de s'y réfugier et de pouvoir y vivre paisiblement. Or, par la suite, habiter ces quartiers devient un objectif pour les jeunes homosexuels leur permettant d'exposer socialement leur autonomie et leur existence. Collet (2012), s'intéressant à Montreuil en Île-de-France, montre également cette double face de la gentrification à travers le désir de jeunes ménages de classe moyenne, possédant un capital culturel élevé, de se construire un quartier à soi et d'accéder à la propriété, ce qui leur est difficile de faire dans le Paris *intra-muros*. Même si ces études évoquent les causes et les conséquences de la gentrification à partir de rapports sociaux inégalitaires, le vécu du logement n'est que peu présent dans leurs analyses.

Dans ces écrits, soit la crise du ou de logement découle de la crise du développement urbain (et du mode de production capitaliste), soit les problèmes de pauvreté et les problèmes de logement peuvent provoquer aussi une « crise de la ville » (Brun et Bonvalet, 1998), de son accès, de son organisation¹⁴. Que ce soit par la ghettoïsation et la ségrégation de certaines

¹⁴ Depuis les années 1990, on assiste à un phénomène similaire dans certaines villes internationales où cohabitent les problèmes d'accessibilité avec une augmentation des logements vacants. Cette situation est responsable de la multiplication des squats à Paris à cette époque, par exemple, qui dénoncent le fait que des entreprises possèdent des logements qu'ils laissent vides. Au Canada, la situation de Vancouver est également problématique, alors que la présence de spéculateurs immobiliers rend difficile l'accessibilité à la propriété et à la location en ville.

populations (intentionnelle ou non) ou par la désaffection de certains quartiers, les crises sociales liées au logement posent effectivement des défis pour l'organisation de la ville et pour son développement. Ces études permettent de comprendre la part de l'organisation urbaine dans l'existence de rapports sociaux inégalitaires dans le marché du logement. Cependant, elles n'arrivent pas à rendre compte de la manière dont se vivent ces rapports, ni à explorer plusieurs facteurs explicatifs de ces derniers. Elles abordent la question du logement dans une discussion sur la ville, soit par la transformation des quartiers ou par les mouvements de populations, et ne développent pas théoriquement l'articulation entre les inégalités et le logement. Si certains complètent leur analyse en critiquant le capitalisme dans les problèmes fonctionnels de la ville, ils le font pour comprendre cette dernière et non le logement.

Certaines études, effectuées dans les dernières années notamment en France, ont relevé le vécu des locataires en effectuant une analyse des situations extrêmes de mal-logement dans les villes (Bernardot, Lemarchand et Santana Bucio, 2014; Jeanjean et Sénépart, 2011; Fauré et Lévy-Vroelant, 2007; Damon, 2002). Ayant comme point de départ « la crise du logement » dans les grandes villes françaises, ces études s'intéressent en premier lieu à l'habitat « précaire » (Lion, 2015; Laflamme, Lévy-Vroelant, Robertson et Smyth, 2007; Lévy-Vroelant, 2000) et mettent en relief des situations extraordinaires (Bouillon, 2009; Marpsat et Firdion, 2000). Elles permettent de comprendre le « logement intolérable » (Dietrich-Ragon, 2013; 2011a; 2011b) et montrent les contours de l'exclusion sociale qui s'y construit. Toutefois, et sans que ce soit leur objectif, ces études laissent croire que les rapports sociaux inégalitaires qui s'y trouvent ne sont l'apanage que de ces mal-logés. Dans le cas qui nous intéresse, et nous allons y revenir, notre point de départ ne constitue pas nécessairement les mal-logés, mais bien le vécu des locataires qui sont confrontés à des défis en matière de logement.

2.2.2 Les rapports de classes et les problèmes de logement

Ces situations transforment le rapport à la ville qui semblent non plus appartenir à ses habitants, mais à des citoyens corporatifs qui n'habitent pas la ville.

D'autres contributions interrogent spécifiquement la responsabilité des rapports sociaux inégalitaires au sein des problèmes de logement à travers l'analyse des classes sociales. À cet égard, certaines études empruntent une perspective marxiste et se tournent vers la question des rapports de production liés au capitalisme dans l'analyse des classes sociales alors que d'autres se situent dans le paradigme de la stratification sociale, cherchant plutôt à catégoriser les « situations de classes ».

La question du logement constitue un des thèmes de l'analyse des classes sociales dans une perspective marxiste, notamment parce que cette question a intéressé Engels (1976 [1887]) dans son ouvrage *La Question du logement*. Selon cet auteur, les problèmes de logement sont liés aux dimensions plus larges de la lutte de classes; il n'existe qu'une seule solution à ces problèmes : « éliminer purement et simplement l'exploitation et l'oppression de la classe laborieuse par la classe dominante » (Engels, 1976 [1887] : 25). En ce sens, la question du logement s'inscrit dans le mode de production capitaliste et est le résultat d'une seule exploitation. Selon l'analyse de Engels (1976), la classe dominante s'approprie injustement la force de travail des ouvriers, de laquelle elle retire de la plus-value et du capital lui permettant d'investir dans l'immobilier qu'elle loue aux ouvriers pour faire fructifier encore plus ce capital. C'est donc à l'intérieur du mode de production que peuvent se résoudre les problèmes de logement (Hamel, 1983) et les conditions de logement sont déterminées par l'appartenance à une classe sociale en particulier.

Dans les écrits relatifs à la stratification sociale, l'unicité des rapports de classe, autour de la question de la production et des ressources, est remise en cause. En effet, pour Weber (1971), il existe trois types de rapports de classes, liés aux différents « ordres » de pouvoir : économique, social et politique. Dans l'ordre économique, le rapport de classe se divise en deux, celui de la possession et celui de la production. Dans sa vision, il ne suffit pas de produire; certains possèdent ce qui les installe dans des rapports de pouvoirs. À ces rapports économiques s'ajoutent des rapports sociaux liés aux statuts qui se distribuent à travers le prestige qu'ont certains individus ou groupes. L'ordre politique des rapports est celui qui influence ou qui

maintien l'organisation et la distribution des ressources et du prestige. Pour Weber, cet ordre est celui des partis politiques. Ce qui distingue cette analyse, c'est que les trois ordres ne vont pas ensemble. Il ne suffit pas de posséder pour avoir du prestige, on doit l'obtenir. Certains ne produisent rien, mais ont énormément de prestige. En ce qui concerne le logement, cette dimension est importante parce qu'elle permet de comprendre, par exemple, la discrimination liée à l'accès à la propriété ou au logement social.

Rex et Moore (1969) considèrent plutôt qu'il existe différentes classes de logés (*housing classes*). Selon eux, l'organisation sociale se fait aussi selon les possibilités de logement des ménages créant ainsi des classes de logés qui se déploient dans l'espace et qui occupent des logements liés aux revenus des ménages. Aux dimensions économiques s'ajoutent les dimensions sociales du logement et de l'organisation de ces dernières dans la ville. Dans leur ouvrage, ces auteurs démontrent que l'accès aux logements sociaux (« council houses »), central pour l'accès au logement dans le contexte du Royaume-Uni de l'après-guerre, était contrôlé par des comités locaux qui restreignaient cet accès à certaines communautés et qui, par conséquent, en excluaient d'autres. Les motifs de cette exclusion étaient toujours liés aux revenus, donc au statut, révélant un problème du fonctionnement des institutions politiques locales. Rose (1987), de son côté, évoque une différence de genre dans le rapport à la gentrification en montrant, dans le cas de Montréal, que les ménages soutenus par une femme monoparentale sont davantage touchés par la gentrification. À cet égard, ces femmes ne devraient pas être considérées comme des agentes du processus.

Quoique les inégalités sociales soient au centre de ces écrits, le logement ne représente pas en soi l'objet de ces travaux, puisqu'il y est davantage conçu comme le symptôme ou le révélateur d'un dysfonctionnement du système capitaliste ou des politiques publiques (ou l'organisation de ces politiques chez Rex et Moore, 1969). Ces recherches appréhendent le logement de façon univoque et linéaire et elles conçoivent que les solutions aux problèmes de logement se trouvent ailleurs. Toutefois, là n'est pas leur seul écueil; le désintérêt du vécu de ces rapports sociaux inégalitaires rend ces études d'autant plus déterministes et fonctionnalistes.

En effet, en mettant de côté la parole des logés, ces recherches essentialisent la dimension capitaliste des rapports sociaux inégalitaires et, ce faisant, ne reconnaissent pas que ceux-ci s'articulent aussi hors des relations économiques, notamment dans les relations interethniques, intergénérationnelles, de genre, etc. Les rapports sociaux inégalitaires créés par le capitalisme, comme le rappellent Sennett et Cobb (1972) et De Gaulejac (1991), se vivent par une pluralité de situations et s'inscrivent dans un parcours personnel, dans une expérience de ces rapports¹⁵. Il n'existe pas une unité dans la manière dont se vivent les inégalités en général et les problèmes de logement en particulier. Une analyse du vécu de ces problèmes ouvre la porte à la compréhension d'autres processus que ceux liés strictement aux dimensions structurelles et économiques du marché.

Cet écueil en amène un autre : celui de la possibilité (ou non) d'agir collectivement contre ces problèmes, notamment à travers l'État. En effet, dans les écrits d'inspiration marxiste, il est considéré que les institutions étatiques n'arriveront pas à agir contre ces problèmes de logement sans s'attaquer directement aux rapports de production. Or, plusieurs gouvernements ont mis en place des politiques de logement social visant à « démarchandiser » le bien logement sans remettre en cause le capitalisme. Le logement social a permis pendant plusieurs années de loger des familles dont les revenus et les caractéristiques familiales ne leur permettaient pas de s'insérer dans le marché du logement.

2.3 Une approche centrée sur l'expérience du logement

Après avoir présenté le logement comme objet d'étude et effectué une recension d'écrits sur son articulation avec les inégalités, cette section vise à énoncer les objectifs de notre recherche. Si les études abordant la question du logement nous éclairent sur la situation du logement, nous soutenons cependant qu'ils ne nous procurent pas une vision compréhensive du

¹⁵ Dans son remarquable ouvrage sur la classe ouvrière anglaise, Thompson (1988) relate de manière efficace les conditions de vie et l'expérience de la société industrielle naissante. Toutefois, son approche ne se base pas sur le discours d'individus ni sur leur représentation, comme le font Sennett et Cobb (1972) et De Gaulejac (1991).

logement et de ses liens avec les rapports sociaux inégalitaires. À leur défense, la plupart ces études n'avaient pas de tels objectifs et présentent tout de même des contributions non négligeables pour notre démarche. En effet, plusieurs d'entre elles orientent notre regard vers des éléments structurels de la configuration des rapports sociaux inégalitaires tels que la ségrégation sociospatiale de la ville et les rapports de classes au sein des rapports de logement. D'autre part, elles révèlent l'importance du vécu des rapports sociaux inégalitaires tout comme le rôle de l'État dans la gestion de ces rapports. Puisque ce que nous cherchons à analyser ici sont les rapports sociaux inégalitaires de domination qui émergent dans les conditions et les expériences de logement, ces écrits ne permettent pas de répondre aux objectifs que nous nous fixons.

Premièrement, bien que l'expérience des exclus du logement soit relatée par plusieurs auteurs, ces études ne permettent pas d'éclairer l'expérience de logement des locataires du marché locatif privé, puisqu'elles étudient exclusivement l'expérience du logement social. Deuxièmement, elles abordent les inégalités ou l'exclusion dans le logement en ne considérant qu'une seule dimension des inégalités : le travail pour l'exclusion, les rapports de production capitaliste pour les études urbaines et marxistes. Troisièmement, les analyses des problèmes de logement appartiennent aux chercheurs et laissent peu de place à la parole des personnes vivant des problèmes de logement. Pourtant, l'analyse du « monde vécu » du logement n'implique pas une évacuation des structures sociales présentes au sein de l'expérience du logement (Habermas, 1987). En effet, le « monde vécu » n'est pas une dimension particulière des problèmes de logement, mais un lieu de convergence des inégalités.

Dans le cas de notre recherche, nous voulons accéder aux analyses que font les locataires de leurs situations de logement, aux stratégies qu'ils ont mises en place pour faire face à ces situations ainsi qu'aux ressources qu'ils ont mobilisées pour le faire. Pour effectuer ceci, et compte tenu du caractère exploratoire de notre recherche, nous souhaitons apporter un nouvel éclairage sur le logement en utilisant la parole des acteurs pour relever des « nouvelles catégories

de perception du social » et pour « conceptualiser différemment les problématiques » (Groulx, 1997 : 59). En fait,

Ce travail d'analyse s'efforce d'explorer la diversité des définitions en présence, de préciser les points de négociation et d'irréductibilité [...], et même de remettre en question les postulats qui orientent certains programmes ou certaines interventions. L'étude qualitative des problématiques sociales peut aussi mettre au jour des processus que l'approche quantitative ne réussit pas à cerner ou tient pour négligeables [...] (Groulx, 1997 : 59).

À cet égard, l'étude de l'expérience du logement dans les villes constitue un point d'entrée sociologique pertinent pour comprendre ce qui caractérise les expériences de la société contemporaine, mais surtout sa question sociale (Beider, 2009; Vaillancourt et Ducharme, 2001; Brun et Bonvalet, 1998; Moret, 1998). En ce sens, les rapports sociaux inégalitaires étudiés à partir de l'expérience du logement constituent l'objet de notre recherche. La question de recherche qui oriente l'étude s'énonce donc comme suit :

- Quelles analyses les LOCATAIRES construisent-ils des rapports sociaux inégalitaires à partir de leur expérience du logement?

Les objectifs de recherche sont les suivants :

- 1) décrire le vécu du logement tel qu'exprimé par les locataires eux-mêmes;
- 2) dégager les inégalités sociales du logement qui traversent les comptes rendus de leurs expériences.

Chapitre 3 –L'étude de l'expérience des inégalités

Nous visons dans cette recherche à proposer une nouvelle approche de l'étude des inégalités, qui n'a comme point de départ ni les classes sociales, ni des systèmes d'oppression spécifiques (et leur possibles « intersections »), mais qui part plutôt de l'expérience. Sans nier leur existence historique, politique et sociale, nous voulons construire une connaissance des inégalités à partir d'en bas, pour reprendre les mots de Pires (1997), à partir de l'intérieur : « c'est-à-dire [du] sens que les acteurs donnent à leurs conduites ou à leur vie » (p. 33). Se tourner vers l'expérience signifie également que nous faisons le pari stratégique de baser notre interprétation scientifique sur la subjectivité, sur l'analyse que les locataires élaborent de leurs propres vécus.

Le présent chapitre cherche à exposer les bases conceptuelles qui guideront notre analyse des rapports sociaux inégalitaires présents dans l'expérience du logement. Afin d'interroger ces derniers à travers les dynamiques du logement, le cadre analytique propose d'une part, que les rapports sociaux représentent des expériences dont les acteurs sont capables de rendre compte avec acuité (Bottero, 2004) et, d'autre part, que les grandes structures sociales et leur hiérarchie de positions ne déterminent plus en totalité les rapports sociaux et que les rapports sociaux inégalitaires s'établissent aussi dans des interactions (McAll, 2008a).

3.1 L'expérience des rapports sociaux inégalitaires

Plusieurs systèmes de domination peuvent contribuer à créer des rapports sociaux inégalitaires tels que le capitalisme, le racisme, le colonialisme et le patriarcat. Mais ces exemples n'épuisent pas l'ensemble des systèmes d'inégalités comme ils ne déterminent pas l'articulation des rapports sociaux inégalitaires (Scott, 2009; 1996; Scott et Brown 2008; Hill Collins, 1996; 1991; Harding, 1991). Ces derniers sont reproduits et vécus par des personnes qui donnent un sens à ces expériences de domination et le chercheur ne peut en faire fi dans l'explicitation de ces rapports : la définition des systèmes d'inégalités ne permet pas de

comprendre nécessairement ce qu'est l'expérience des inégalités (Dubet, 2009). Cette idée n'est pas nouvelle, elle fut même une préoccupation de Marx (1977 [1867]) lorsqu'il affirmait que les inégalités de classe s'inscrivent dans les consciences. Toutefois, avec la popularité grandissante, non sans raison, des analyses intersectionnelles¹⁶ permettant d'ouvrir les systèmes d'inégalités pour relever leurs points de rencontres, il apparaît nécessaire non pas de cibler les systèmes responsables, mais plutôt vers leur « actualisation » dans les pratiques de la vie quotidienne. Cette contribution de l'intersectionnalité provient justement d'une réflexion sur l'expérience commune du patriarcat et du racisme de militantes féministes et noires (Hill Collins et Bilge, 2016). Le racisme, par exemple, se met en œuvre dans les interactions et les individus en font l'expérience sous la forme, selon les mots de Sennett (2003), d'un manque de respect, entre autres. Comme si, pour lutter contre les inégalités, il faut pouvoir les retrouver dans le quotidien des individus. Et c'est justement dans cela que réside tout l'intérêt du logement puisque nous expérimentons le logement dans la vie quotidienne.

À cet égard, l'imagination sociologique proposée par Wright Mills (1997 [1959]) demeure la grande tâche des sociologues cherchant à comprendre les inégalités à partir du vécu, ou dans les mots de l'auteur : « de comprendre le théâtre élargi de l'histoire en fonction des significations qu'elle revêt pour la vie intérieure et la carrière des individus » (p. 7). En fait, elle lie histoire et biographie, parce que l'expérience, du moins lorsqu'elle est réfléchie par les individus, ne peut être tirée de son contexte social plus large. Comme le mentionne Wright Mills (1997), l'individu « ne peut savoir quoi attendre de la vie qu'en sachant ce que peuvent en attendre tous les individus dont la situation est la même que la sienne » (p. 8). La principale utilité de cette vision est d'offrir une vision incarnée, voire partagée, des frontières qui se mettent en place entre les individus ou les groupes d'individus. Encore une fois, pour être incarnée ou partagée, la situation doit s'inscrire dans le quotidien. Comment donc articuler les épreuves individuelles aux enjeux collectifs?

¹⁶ Selon Bilge (2009), « l'intersectionnalité renvoie à une théorie transdisciplinaire visant à appréhender la complexité des identités et des inégalités sociales par une *approche intégrée* » et celle-ci propose d'aller au-delà de la « reconnaissance de la multiplicité des systèmes d'oppression » et cherche à relever comment ces oppressions interagissent dans « la production et la reproduction des inégalités sociales » (p. 70-71).

Dans le but de lier « histoire » et « biographie », nous proposons d'utiliser le concept d'expérience sociale développé par Dubet (1994) qui permet de rendre compte dans un premier temps du vécu des locataires, et des rapports sociaux inégalitaires qui le caractérisent, dans un deuxième temps. Selon la conception de Dubet, l'expérience permet de révéler la multiplicité de ces rapports dans le compte rendu que font les acteurs de leurs épreuves. Les répercussions théorico-méthodologiques d'un tel choix sont présentées dans la prochaine section.

3.1.1 L'expérience quotidienne comme porte d'entrée

Le choix de se tourner vers l'expérience est avant tout celui de trouver des outils sociologiques adéquats tenant compte des transformations sociales intervenues dans les dernières années (Dubet, 2009; 1994). Parmi ces transformations, l'intégration sociale et la socialisation ne s'effectuent plus à travers les rôles et les attributs de classes. Si auparavant le concept de classe permettait de contextualiser l'expérience de la pauvreté, aujourd'hui l'adéquation entre identité culturelle et position de classe apparaît érodée (Adams, 2006). C'est ce que Dubet (2009) appelle « la fin de l'emboîtement » (p. 38) :

« Cette espèce de dilution de la structure sociale sans que les inégalités se réduisent pour autant, et surtout, sans que la perception des inégalités s'atténue, rend de plus en plus improbable l'idée selon laquelle une structure sociale stable se 'projette' dans la subjectivité des individus à travers leurs rôles et leurs statuts » (Dubet, 2009 : 39).

Cela implique donc, pour comprendre la société, de ne pas partir de ses structures, mais des interactions, et également du vécu des acteurs. Ainsi, le concept d'expérience part, selon la sociologie wébérienne, de l'action, qui s'affirme comme une mise à distance face aux déterminismes dans l'explication. De son côté, Schutz, en s'inspirant tant de Weber et de Husserl, tentera de développer une sociologie basée sur les interprétations subjectives des acteurs (Wagner, 1983). Schutz considère que le grand apport de Weber à la sociologie est de lui avoir fait traverser le mur de l'objectivité pour se tourner vers la subjectivité de l'acteur. Également inspirée de Simmel (1999 [1908]), qui visait à relever l'expérience du monde

social¹⁷, la sociologie de l'expérience cherche à comprendre le social à partir de la perspective des acteurs. De toutes les voies existantes pour rendre compte de ce qu'ils sont et vivent, leur expérience est la plus juste : « J'expérimente donc je suis » (Davis, 1997 : 370 – notre traduction). L'étude de l'expérience devient pertinente puisque celle-ci constitue le premier motif du comportement et de l'action des individus, elle construit leur interprétation du monde ou leur définition de la situation. Cette expérience est « cadrée » (mais pas déterminée) par les structures dans lesquelles elle est située et ces dernières deviennent « visibles » dans les actions et dans les interactions des individus.

C'est à partir de ces deux héritages que se construit la notion d'expérience sociale, entre logiques d'actions et interprétations subjectives. Schutz (1987 :10) disait que le monde social « a une signification particulière et une structure pertinente pour les êtres humains qui y vivent, qui y pensent et qui y agissent ». Il ajoute : « ce sont ces objets de pensée qui déterminent leur comportement, définissent le but de leur action, les moyens utiles pour les mener à bien – en bref, qui les aident à s'y retrouver à l'intérieur de leur environnement tant naturel que socioculturel et de s'en accommoder » (Schutz, 1987 : 10-11). Il importe de clarifier la distinction qu'opèrent les phénoménologues entre le vécu et l'expérience. Le vécu devient expérience lorsqu'il y a conscience de ce vécu : il est expérimenté et contextualisé (donc, analysé) (Schutz, 1987; Wagner, 1983). Ainsi, cette recherche se base sur la prémisse que l'expérience du logement, fait total de la vie quotidienne, est un objet de pensée, de réflexion, voire d'analyse pour tous.

En outre, l'expérience comme point de départ de l'analyse tant des épreuves au quotidien que des rapports sociaux inégalitaires qui en sont responsables a grandement été abordée dans les théories féministes, notamment à partir de l'idée que le personnel est traversé par le politique (David, 2003; Millett, 1971). Smith (1992) rappelle que c'est d'abord à partir de l'expérience quotidienne des femmes, notamment à partir du corps, que les féministes ont pu appréhender les structures patriarcales. C'est d'ailleurs en partageant ces expériences que le mouvement des femmes est né, tout comme le féminisme comme champ de recherche (Harding, 1991; Ouellet,

¹⁷ À cet égard, il s'inspirait de Kant qui cherchait plutôt à relever l'expérience du monde naturel.

1991; Smith, 1990). À cet égard, il est utile, pour comprendre les inégalités, de se tourner vers les représentations, les points de vue des individus, afin de bien appréhender le phénomène en « rendant explicite le caractère dynamique, relationnel et oppositionnel des rapports sociaux inégalitaires » (McAll, 2008b : 15). Dans le cas du logement, des symboles tels que des portes qui se ferment et l'absence d'ancrage sont d'autant de signes de l'exclusion et des inégalités sociales.

3.1.2 *La sociologie de l'expérience*

La posture que nous avons adoptée ne conçoit pas un système social qui agit sur les individus et qui détermine leurs comportements, ni strictement l'inverse, mais elle considère plutôt les acteurs comme participant à la construction de leur réalité sociale quotidienne. Des sociologues français, inspirés des principes de la phénoménologie allemande (Simmel, 1999 [1908]), et de l'interactionnisme symbolique (Mead, 1967) et de l'ethnométhodologie (Garfinkel, 1967) américaines, parlent d'une *Sociologie de l'expérience* ou de l'acteur (Dubet, 1994) qui s'efforce de saisir le sens que les individus attribuent à leurs pratiques sociales quotidiennes.

Dubet et Martuccelli (1998) définissent cette sociologie de l'expérience comme suit :

« Les individus sont davantage définis par leurs expériences que par leurs rôles. L'expérience sociale procède d'un double mécanisme. D'une part, elle est une manière d'éprouver le monde social, de le recevoir, de le définir à travers un ensemble de situations, d'images et de contraintes déjà là. Elle est la version subjective de la vie sociale. D'autre part, et parce que ce monde n'a ni unité, ni cohérence, l'expérience sociale est une manière de construire le monde social et de se construire soi-même » (Dubet et Martuccelli, 1998 : 57).

En résumé, l'expérience sociale ne s'organise plus autour de logiques et de principes stables, ce qui force les acteurs à se positionner et à s'orienter leur demande d'avoir « une capacité critique et une distance à eux-mêmes » (Dubet, 1994 : 92). L'expérience suppose que l'acteur n'est pas totalement socialisé, qu'elle part de la subjectivité, qu'elle est construite et qu'elle constitue un potentiel de pensée critique. Elle représente la manière dont on apprend sur

le monde. La sociologie de l'expérience postule que l'action sociale n'est pas liée à un système ni à une hiérarchie. Tel que nous l'avons présenté plus tôt, la multiplicité des structures signifie qu'elles se construisent à partir de multiples orientations normatives et culturelles, ou, comme le dirait Thomas (1923), à partir de nos définitions de la situation. Ainsi, pour que l'action prenne un sens, l'action doit s'analyser à travers les relations et les interactions sociales :

« Ce n'est pas le sens vécu par l'acteur qui détermine la nature des relations dans lesquelles il est engagé, pas plus que ces relations ne fixent le sens de l'action. Ces deux éléments analytiques sont donnés ensemble, ils apparaissent simultanément, dans une même logique; donner un sens à une action, c'est, en même temps, attribuer un statut à autrui » (Dubet, 1994 : 109).

Pour cette thèse donc, l'expérience est conçue comme une « une construction inachevée de sens et d'identité » (Dubet et Martuccelli, 1997 : 57), qui n'est ni totalement ouverte ou libre, ni complètement contrainte et déterminée. Dans cette perspective, l'individu – en l'occurrence, le locataire - n'est pas considéré seulement comme faisant face à des situations, qui comprennent des opportunités et des contraintes. Il est plutôt conçu comme un acteur, ce qui signifie qu'il est partie prenante de la construction de son expérience de logement « à travers des choix culturels et des orientations, élaborant des stratégies et les significations de ses stratégies dans un système de relations sociales » (Dubet, Cousin et Guillemet, 1991 : 6).

3.1.3 Les épreuves au centre de l'expérience du logement

Se pencher analytiquement sur les rapports sociaux inégalitaires, que cela soit dans le champ du logement ou autre, suppose que l'on reconnaisse l'existence d'interactions sociales qui influencent la vie des individus. Les expériences des inégalités exposées précédemment se vivent comme des « épreuves » sociales « qui n'appartiennent pas totalement aux acteurs » (Dubet, 2009 : 209). Ces épreuves représentent donc la manifestation des rapports sociaux inégalitaires et c'est à partir d'elles que l'on peut remonter jusqu'aux structures sociales et jusqu'aux systèmes de domination responsables de ces rapports. Toutefois, comme le mentionnent Boltanski et Chiapello (1999) :

« La notion d'épreuve rompt avec une conception étroitement déterministe du social, que celle-ci se fonde sur la toute-puissance des structures ou, dans une

optique culturaliste, sur la domination de normes intériorisées. Elle met l'accent sur l'incertitude qui, dans la perspective de l'action, habite, à des degrés divers, les situations de la vie sociale » (p. 73).

Ainsi, l'expérience de la modernité (et de ses rapports inégalitaires), comme le prétend Martuccelli (2005), se remarque et se distingue par ses épreuves et c'est à travers ces dernières que le social prend forme. Simmel (1999), à travers l'expérience de l'étranger et de ses épreuves, a fait une analyse similaire permettant de mieux comprendre les dimensions du social (Grafmeyer et Joseph, 2004), pas en termes de structure, mais en termes « de toile de relations ». Cette analyse deviendra particulièrement pertinent dans le contexte de cette thèse en raison de l'importance du phénomène de l'immigration dans les villes globales telles que Montréal et, plus particulièrement, dans le quartier sur lequel la thèse se concentre.

Aussi, l'expérience chez Dubet (2009; 1994) se construit dans la constitution du sujet à travers des épreuves :

« Ces épreuves ne sont pas seulement les 'accidents de la vie', comme la maladie ou le chômage, elles sont bien plus que les moments tragiques de l'existence. Le travail, les études, la vie familiale, l'engagement, la coordination de son action avec autrui... peuvent être définis comme des épreuves. Surmonter une épreuve, ce n'est pas seulement franchir un obstacle, c'est être capable d'agir et de maîtriser son expérience dans les conditions imposées par la société [les cadres]. Ce n'est pas seulement triompher, c'est en sortir grandi ; on connaît ces épreuves scolaires et professionnelles où le succès peut être payé cher par un sentiment de domination et de vide quand l'individu y a perdu son 'âme', sa jeunesse et une partie de sa vie » (Dubet, 2009 : 209).¹⁸

Nous adoptons cette conception de « l'épreuve-défi », qui consiste à considérer la notion d'épreuve comme une expérience comprenant la « formation de soi », voire une sociologie de l'existence. L'épreuve n'est pas un test que l'on passe, mais plutôt une situation dans laquelle on se trouve et face à laquelle il faudrait développer des stratégies pour passer à travers :

¹⁸ Chez Martuccelli (2006), les épreuves sont à la base du processus d'individuation : « Les épreuves, dans leur économie conceptuelle, permettent justement de cerner l'ensemble des tensions par lesquelles se constitue ce mode historique spécifique d'individuation » (p. 11).

« L'objectif central est de décrire et d'analyser, sous la forme de défis sociaux et historiques spécifiques, l'expérience que les individus font d'un état de société » (Martuccelli, 2014 : 52).

Dans cette conceptualisation, l'épreuve comporte quatre caractéristiques. Premièrement, l'épreuve s'analyse comme un récit¹⁹ à partir d'une pluralité de défis auxquels sont confrontés les acteurs dans les sociétés contemporaines. Ces épreuves peuvent se présenter aux acteurs sous différentes formes et dans des domaines différents, par exemple, l'école, la ville, le travail (ou le chômage), la santé, voire même l'âge – et dans notre cas, à partir du logement. Deuxièmement, les épreuves sont historiques c'est-à-dire qu'elles se déroulent dans un contexte, lié au temps et à l'espace. Troisièmement, les épreuves sont à la fois « le résultat des mécanismes sociaux » (Martuccelli, 2014 : 55), mais également expérimentées par les individus. À cet égard, le concept des épreuves permet d'articuler les niveaux macro et micro dans l'analyse sociologique des inégalités sociales à partir de l'expérience du logement : « le souci est bel et bien de décrire à la fois la nature structurelle des épreuves et les manières dont les individus y font face » (Martuccelli, 2014 : 54). Finalement, la notion d'épreuve vise à relever le travail des acteurs à travers des changements, des transitions et des situations. Ce qui veut dire que ce travail ne peut être évalué en termes de réussite et d'échec. Passer par des épreuves change les individus peu importe le résultat.

Pour Dubet (2009), les acteurs reconnaissent les épreuves des inégalités lorsqu'on les interroge sur leur action, même si les rapports sociaux inégalitaires et la domination sont difficiles à appréhender :

« Mais il est possible d'échapper à ces diverses apories en faisant confiance aux acteurs et en considérant que la domination sociale est ce qu'ils désignent eux-mêmes comme une domination en évoquant les forces, les obstacles, les relations sociales, les conditions de vie qui leur interdisent de maîtriser leur expérience sociale, qui les empêchent d'être autonomes » (Dubet, 2009 : 213).

¹⁹ Ces « récits » d'expérience de situations éprouvées représentent d'ailleurs les données que nous avons collectées et analysées. Voir le chapitre quatre.

Ce constat n'est pas nouveau. Sennett et Cobb (1972) et De Gaulejac (1991) en avaient fait la démonstration lorsqu'ils avaient interrogé des acteurs pour connaître l'articulation des rapports de classe dans des sociétés où l'ampleur de la classe moyenne donnait l'impression de la fin des inégalités de classes. Grâce à des questions sur les histoires personnelles des interviewés, ils ont relevé les différents lieux composant la frustration sociale de classe. En effet, dans le cas de Sennett et Cobb (1972), le niveau d'éducation, même s'il ne représentait pas toujours des écarts de revenus, constituait une division sociale importante dans la société américaine et les personnes qui n'avaient pas de diplômes d'études post-secondaires se dévalorisaient socialement. Ces auteurs réussissent à joindre, dans l'analyse, les épreuves individuelles et les enjeux collectifs ou sociaux (Dubet, 2007; Wright Mills, 1997), tâche qui permet de comprendre comment s'articulent les rapports sociaux inégalitaires. Ils la font, cependant, en ne tenant compte que d'un seul groupe de rapports sociaux inégalitaires : les rapports de classes. Or, les écrits plus récents sur les inégalités sociales insiste sur la multidimensionnalité de celle-ci (voir la section 3.2.1). Ainsi, le récit des épreuves se doit de reconnaître l'existence de plusieurs rapports sociaux ou de systèmes de domination que les acteurs mettraient en scène.

L'accumulation des épreuves crée l'expérience et l'accumulation des expériences permet d'éclairer sur les rapports sociaux inégalitaires. Parce que l'épreuve, comme le rappellent Boltanski et Chiapello (1999), est toujours l'expression d'un rapport de force. Il y a, dans une épreuve, inégalités de résultats, de traitement et de justice :

« La notion d'épreuve nous place au cœur de la perspective sociologique, dont l'une des interrogations les plus tenaces – qu'aucune théorie n'a esquivée – porte sur les processus de sélection au travers desquels s'effectue la distribution différentielle des personnes entre des places dotées de valeur inégale et sur le caractère plus ou moins juste de cette distribution (c'est ici que la sociologie retrouve les questions de la philosophie politique) » (Boltanski et Chiapello, 1999 : 75).

Nous reviendrons à la question de des inégalités dans la section 3.2, après avoir concrétisé notre vision des épreuves dans le cadre de cette thèse, à travers le concept des parcours de logement.

3.1.4 Le parcours expérientiel du logement

Le concept de parcours désigne, à la base, la biographie d'une personne (Agrikoliansky, 2001) et permet de travailler sur le processus de l'expérience en replaçant celle-ci dans une temporalité en effectuant un séquençage : « il s'agit de repérer, dans des phénomènes qui ne sont pas, ou pas toujours, présentés chronologiquement, un fil temporel qui distingue des 'moments', des 'étapes', ou des 'phases' » (Darmon, 2003 : 85). Cette temporalité amène le chercheur à être sensible aux apprentissages qu'effectue l'acteur en traversant les épreuves, apprentissages qui lui permettent de « définir la situation » (Thomas, 1923) selon un « vocabulaire de motifs » (Wright Mills, 1940), c'est-à-dire les outils conceptuels pour interpréter son monde et faire face aux épreuves. Ce vocabulaire de motifs est « fourni » par le contexte historique et spatial dans lequel émergent les épreuves. Dans le cas de cette thèse, il s'agit du champ du logement tel que construit dans le chapitre précédent. Par exemple, on interprète et on s'explique son parcours personnel de logement non seulement en termes du parc et du marché du logement ou des lois et coutumes qui structurent son rapport au logement, mais aussi, en termes des expériences antérieures, des événements dans la vie familiale, de l'évolution du rapport au marché du travail, voire du roulement des saisons.

Ce faisant, la notion de parcours permet également de révéler l'articulation entre la situation objective ou officielle de l'individu et ses significations intimes et personnelles (Goffman, 1961) et ainsi relier histoire (structure) et biographie (intimité) (Wright Mills, 1959). Tel que Wright Mills (1940) le rappelle lorsqu'il évoque l'idée de vocabulaire de motifs : « The motivational structures of individuals and the patterns of their purposes are relative to societal frames » (p. 911). Dans notre cas, les étapes, les séquences et les moments marquants du parcours de logement, caractérisés par des épreuves où s'actualisent les liens entre les histoires individuelles et les contextes historiquement spécifiques, constituent un aspect significatif de l'expérience des locataires. Les récits des locataires sur leur parcours de logement servent ainsi de porte d'entrée pour repérer les épreuves auxquelles ils font face dans le contexte quotidien du rapport au logement, ainsi que les moyens cognitifs qu'ils déploient pour passer à travers.

De cette façon, nous relevons si et comment les inégalités sociales ressortent dans l'interprétation que font les locataires de leur vécu.

3.2 Les rapports sociaux inégalitaires

Les inégalités sociales représentent un immense pan des écrits sociologiques. Certains auteurs, comme Girod (1993), estiment même que le principal travail de la sociologie consiste à analyser ces inégalités et que les différentes disciplines sociologiques se distinguent d'abord par leur appréhension de la question des inégalités. Quoi qu'il en soit, elles constituent une problématique transversale de la recherche sociologique (Durand et Weil, 2006). De la fondation de la sociologie jusqu'à aujourd'hui, les sociologues ont cherché à comprendre les processus créateurs d'inégalités dans les sociétés capitalistes.

Dans la section qui suit, nous présentons notre conceptualisation des inégalités sociales basée sur le cadre de McAll (2008a), qui propose de se tourner vers les rapports sociaux dans l'analyse des inégalités, et non sur ses conditions. Comme le rappelle Therborn (2013) :

« Inequality is a violation of human dignity; it is a denial of the possibility for everybody's human capabilities to develop. [...] Inequality, then, is not about the size of our wallets. It is a socio-cultural order, which (for most of us) reduces our capabilities to function as human beings, our health, our self-respect, our sense of self, as well as our resources to act and participate in the world » (p. 1).

Pour ce faire, il nous apparaît important de clarifier d'abord deux prémisses cruciales : 1) les inégalités ne se réduisent pas seulement au rapport économique, elles sont multidimensionnelles et 2) les inégalités sont sociales parce qu'elles se construisent dans des rapports, à travers les interactions. Ces prémisses permettent d'étudier empiriquement les inégalités en utilisant quasiment n'importe quel domaine de la vie quotidienne comme porte d'entrée. Nous avons fait valoir l'argument que le champ du logement serait particulièrement révélateur de la construction des rapports inégalitaires à travers les interactions quotidiennes, telles que racontées par les locataires dans leurs récits expérientiels de logement. Mais qu'est-

ce que nous cherchons à documenter au juste ? Quelles inégalités, quelles interactions, et quels processus structurants ?

3.2.1 *Des inégalités plurielles et multidimensionnelles*

Pendant des décennies, le système de production capitaliste et les inégalités socioéconomiques qui en découlaient représentaient l'angle de prédilection de l'analyse des inégalités sociales. Dans cette approche, qu'adoptèrent les chercheurs marxistes et ceux travaillant sur les classes sociales, les rapports sociaux inégalitaires étaient déterminés par les rapports de production économique. En outre, ceux s'intéressant à la production des inégalités dans la société se tournaient vers le mouvement ouvrier pour comprendre les rapports inégalitaires présents dans le travail et dans la société (Touraine, 1973; 1966; 1965). Cette centralité des rapports de classe basée sur la production dans l'analyse des inégalités a été remise en cause à partir du milieu du 20^e siècle alors que des chercheurs relevèrent que les rapports sociaux inégalitaires étaient également marqués par le racisme (McAll, 1990), notamment aux États-Unis (Katznelson, 1981; 1973) et en France (Wieviorka, 2001).

Katznelson (1981), dans son ouvrage *City Trenches*, évoque que la structuration des conflits politiques dans les villes américaines (et on pourrait également dire canadiennes) est définie par des marqueurs ethniques et territoriaux beaucoup plus que par les différences de classe. Cet état de fait rend l'analyse en termes de classe plus complexe pour comprendre la société américaine. Pour Katznelson (1981), ni Marx ni Weber n'arrivent à établir une analyse de classe permettant de réconcilier les relations de travail et les relations ethniques : soit elles sont complètement fusionnées (Marx), soit elles sont complètement séparées (Weber). Il propose plutôt de les considérer de façon hybride, ce qui permet de comprendre autant la classe et ses dimensions socioéconomiques que le statut, comme la race ou l'origine ethnique et ses dimensions sociodémographiques. Pour ce faire, il apparaît heuristiquement productif, selon lui, d'analyser les interactions et les expériences des rapports de classes, car c'est au sein celles-ci que prennent forme les liens entre les dimensions socioéconomiques et sociodémographiques.

Des féministes ont effectué le même travail pour constater la domination patriarcale au sein des rapports de genre en y ajoutant une particularité : les rapports sociaux inégalitaires se juxtaposent et certaines femmes en vivent plusieurs à la fois. Ce concept d'intersectionnalité des rapports inégalitaires, né de la critique de l'ethnocentrisme d'un certain type de féminisme, questionne la centralité du rapport de domination patriarcale, comme le féminisme et le mouvement antiraciste remettaient en cause la centralité des rapports de production dans la configuration des inégalités (Scott, 2009; Harding, 2006). Nous vivons donc dans des sociétés aux inégalités multiples (Tremoulinas, 2006; Wiewiorka, 2001; Fraser, 2003; Dubet, 2000; Fitoussi et Rosanvallon, 1996).

Mais la seule reconnaissance de la pluralité des systèmes de domination (qui convergent et se chevauchent dans le vécu) ne permet pas de se prémunir d'une certaine réification des systèmes responsables des rapports sociaux inégalitaires. Les acteurs eux-mêmes peuvent en relever de nouveaux n'ayant pas été désignés par le passé, soit par des chercheurs ou par des mouvements sociaux. Ce qui importe, dans toute analyse, c'est de relever comment ces processus se mettent en place, quels que soient leurs origines et les acteurs impliqués et comment ils sont vécus, expérimentés et produits à travers les interactions. Le logement est un objet qui permet justement de saisir cette multiplicité. Par exemple, les inégalités économiques ont des conséquences sur la distribution des ménages dans la ville et constituent également des inégalités spatiales. En outre, ces inégalités, tant financières que spatiales, peuvent amener des problèmes d'accès au savoir et donc de défense des droits. À cet égard, les inégalités dans le logement ne sont pas unidimensionnelles, elles se construisent à travers différents processus.

Pendant longtemps, la sociologie a privilégié l'appréhension des inégalités à partir des rapports de classe. Avec la mise en place de l'État-providence, la tertiairisation de l'économie et l'extension des classes moyennes, mais aussi la reconnaissance des « autres » rapports inégalitaires tels que les rapports ethniques et/ou de genre, les approches centrées sur les rapports de classes sociales ne semblaient plus expliquer la structuration des inégalités, la répartition des positions sociales, pas plus que les comportements politiques des ouvriers. Dans

les dernières années, avec la reconnaissance par les chercheurs en sciences sociales de la persistance des inégalités notamment économiques, les rapports de classe effectuent un retour dans les analyses des inégalités sociales (Pfefferkorn, 2007; Bihr et Pfefferkorn, 2008; Bouffartigue, 2004). Comme le rappellent Bihr et Pfefferkorn (2008), les inégalités persistent dans nos sociétés et celles-ci résultent « de conflits opposant les différents groupes sociaux pour l'appropriation de l'avoir (de la richesse sociale), du pouvoir et du savoir (des ressources culturelles) » (p. 52). À cet égard, le concept de classe, ou de rapports de classe, demeure pertinent dans la compréhension des phénomènes de segmentation, de hiérarchisation et de conflictualité liés aux inégalités sociales (Therborn, 2006; Bihr et Pfefferkorn, 2008).

3.2.2 Les interactions et la production des rapports sociaux inégalitaires

Pour certains de ces auteurs, l'intérêt pour les classes sociales ne se situe pas dans l'identification précise de la nature des classes, mais plutôt dans leurs contours et leurs frontières, c'est-à-dire du rôle des interactions dans la construction des dites classes :

« penser les classes en termes de rapports – de lutte, d'alliance, de compromis –, rapports ancrés dans un procès d'exploitation économique, demeure une voie extrêmement féconde pour comprendre les sociétés contemporaines : dans cette perspective, les classes ne préexistent pas aux relations qu'elles entretiennent, elles se constituent et se transforment dans ces relations; et la lutte de classes se poursuit aussi longtemps que le mode de production demeure fondé sur l'exploitation » (Bouffartigue, 2004 : 20).

Wright (2005) rappelle que l'intérêt et l'utilité du concept de « classes sociales » se trouvent dans sa dimension qualificative (relations ou rapports ou luttes de classes) puisqu'ils permettent de comprendre les rapports sociaux producteurs d'inégalités. En effet, réfléchir les inégalités en termes de rapports de classes permet de « penser en termes de discontinuités et de conflits autour de l'appropriation des richesses sociales » (Bouffartigue, 2004) plutôt que de simplement décrire les catégories sociales découlant des structures sociales à partir d'une approche de la stratification sociale (Wright, 2005). Cela fait écho à l'appel de McAll (2008c), qui appelle à reconnaître notre responsabilité collective (donc interactionnelle) « comme porteurs de préjugés et constructeurs de frontières » (p. 118) ce qui apparaît davantage utile pour

comprendre les pratiques du capitalisme et comment elles sont vécues (Adams, 2006; Bottero, 2004). Du coup, nous évacuons l'idée d'analyser les classes en soi, mais les processus qui peuvent les créer : les rapports sociaux inégalitaires.

Ces rapports sociaux inégalitaires, selon notre vision, représentent des processus d'appropriation et ils ne sont pas déterminés par des conditions. Dans sa conceptualisation des inégalités, Therborn (2013) estime qu'au lieu de partir des conditions, il faut partir des acteurs eux-mêmes et analyser les inégalités en fonction des ressources certes, mais également en fonction des dimensions existentielles. Elles représentent le résultat d'une appropriation de ressources, d'existence, voire de vécu. Afin de conceptualiser cette appropriation, nous nous inspirons de la proposition théorique de McAll (2008a)²⁰ et nous conceptualisons trois processus de production de rapports sociaux inégalitaires :

- 1) L'appropriation par autrui de la capacité de produire et de reproduire (l'exploitation);
- 2) L'appropriation monopoliste de territoires et de ressources (l'exclusion et la ségrégation);
- 3) L'appropriation par autrui de la capacité de réfléchir et de décider (la domination et la violence symbolique).

Nous présentons, dans les prochaines sections, les implications théoriques de l'utilisation de ces concepts pour l'analyse de la construction des inégalités dans le champ du logement.

3.2.2.1 L'exploitation

Le premier rapport, l'exploitation, fait référence implicitement à l'appropriation des rapports de production et de la force de travail et la question qui le sous-tend est la suivante : quels rapports sociaux empêchent une personne (ou un groupe de personnes) de contrôler ses

²⁰ Cette conceptualisation des rapports sociaux inégalitaires provient également du cours de Christopher McAll au département de sociologie de l'Université de Montréal intitulé *SOL6857 Inégalités, discriminations et citoyenneté*.

activités économiques et sociales et de profiter des revenus qu'il contribue à créer?²¹ Quels rapports permettent l'appropriation, même en partie, de la production d'un individu ou d'un groupe d'individus? Ce type de questionnement s'inspire directement des travaux de Marx (2010 [1867]) sur les classes sociales, qui sont essentiellement basés sur les rapports (ou même relations) de production. Selon Wright (2005), l'approche des classes sociales et des rapports de classe de Marx se caractérise par le concept d'exploitation, qui permet d'expliquer les inégalités inhérentes aux rapports de production ou aux positions de classes. Chez Marx, l'exploitation représente l'écart entre la valeur d'échange de la force de travail (salaire), qui revient au salarié, et sa valeur d'usage (ce qu'il produit), qui appartient à l'employeur. En ce sens, le salaire masque l'exploitation parce que le travailleur est « compensé » pour sa force de travail, mais pas au même niveau que la valeur de ce qu'il produit. Ici, les différences entre les individus deviennent des inégalités parce que cette différence se construit à partir de l'appropriation de l'activité productive. Chez Weber, toutefois, l'exploitation réside dans les moyens mis en place pour que ceux qui possèdent les moyens de production, mais également la propriété, les conservent. L'exploitation est liée à l'exercice du pouvoir qui accorde des ressources à certains et non à d'autres, donc au travail d'appropriation de ces ressources (McAll, 1990). Les différences proviennent donc de l'appropriation du pouvoir liée aux moyens de production.

L'utilité du concept d'exploitation pour notre démarche est qu'il permet de se tourner vers la question de « l'appropriation » selon trois principes interreliés : l'exploitation se base sur (1) l'interdépendance du bien-être, signifiant que le bien-être matériel des exploitants dépend de la privation matérielle des exploités; cette interdépendance amène (2) l'exclusion des exploités dans l'accès aux ressources productives; et finalement cela permet (3) l'appropriation de la force de travail des exploités par l'exploitant (Wright, 2005 : 23). À cet égard, l'exploitation renvoie à l'instrumentalisation des capacités de production d'un individu au profit d'un autre individu sans que d'autres alternatives se présentent à la victime de l'exploitation qui perd tout droit sur les profits futurs de sa production (reproduction). Elle se met donc en œuvre

²¹ Personne ne contrôle totalement ses activités ni ne jouit totalement de ses revenus. Tout est une question de rapport : certaines personnes sont davantage contraintes.

à travers les interactions. En résumé, l'exploitation est le procédé par lequel les inégalités de revenus se transforment en inégalités de droits et de pouvoirs (Wright, 2005, Weber, 1971) et permet d'illustrer ce que l'on entend par des rapports sociaux qui empêchent de contrôler ses activités économiques.

Pour notre recherche, cette précision est d'une grande utilité parce qu'elle permet l'application du concept d'exploitation à tous les rapports sociaux dans tous les domaines, notamment ceux existant dans le logement et l'habitation. Par exemple, dans le marché du logement locatif, les propriétaires ne s'approprient pas la force de production des locataires. Toutefois, le logement constitue la dépense la plus importante des budgets des ménages et la location ne permet pas de réinvestir cette dépense comme dans le cas des propriétaires. En outre, même pour les propriétaires ayant des prêts hypothécaires, les dépenses de logement représentent des dépenses en quelque sorte incontrôlables puisqu'ils ne contrôlent pas l'évolution des taux d'intérêts et, au bout de vingt-cinq ans de remboursement hypothécaire, ils auront déboursé plus de la moitié de la valeur originale de l'immeuble en intérêts. Dans les deux cas, une autre instance s'approprie une partie des revenus des ménages sans même qu'il y ait violence ou coercition. En revanche, dans le cas du marché locatif, la situation du locataire est plus précaire, c'est l'exploitation de sa situation et de ses revenus par le propriétaire qui permet à l'institution financière détenant le prêt hypothécaire de s'approprier les revenus du logement. Un propriétaire averti refilera la facture de son « exploitation », les intérêts du prêt, au locataire et s'assurera que la force locative (la production redonnée pour se loger : le loyer) soit plus élevée que la valeur du logement. En ce sens, l'accès à la propriété, et en particulier pour les immeubles à revenus, confère des droits et des pouvoirs qui sont réservés au propriétaire. Tout comme le salaire le fait dans la perspective de Marx, le loyer cache l'exploitation qu'elle contient parce qu'une contrepartie est proposée. L'exploitation dans ce sens se situe dans l'écart entre le prix du loyer et du coût, pour le propriétaire, de possession du logement. Afin de tirer un avantage financier, le propriétaire doit contrôler les coûts et parfois cela signifie laisser de côté la qualité. L'exploitation, comme rapport social inégalitaire qui s'approprie tant la production que les revenus de cette production, pave la voie à d'autres rapports sociaux tout aussi importants et interreliés.

3.2.2.2 L'exclusion et la ségrégation

La propriété ou le contrôle par la possession du territoire et/ou de l'espace constitue un des éléments centraux de ce type de rapports sociaux inégalitaires. D'une part, comme le mentionne Weber (1971), les classes de propriétaires utilisent les revenus de location liés à l'utilisation de leur propriété afin de consolider leur position privilégiée, notamment dans l'appropriation de capital additionnel (McAll, 1990). D'autre part, le marché de la propriété segmente l'espace, notamment urbain, en quartiers qui ne sont pas accessibles à tous et, par cela, crée une ségrégation urbaine. Par conséquent, en fonction de leurs revenus, les ménages et les individus ont des accès différents à l'espace et dans le même sens aux services, à l'emploi et à des logements de qualité (Winchester et White, 1988). En résumé, il se crée des concentrations résidentielles de ménages riches et de ménages pauvres (Musterd et Ostendorf, 1998). Selon Grafmeyer (2010), la ségrégation implique une mise à distance et une séparation physique de certaines populations. La concentration de population provoque, pour certains quartiers pauvres, des effets stigmatisant qui dévalorisent socialement les habitants de ces quartiers (Wilson, 2012). Cette stigmatisation n'a pas que de l'influence sur l'estime de soi, mais elle limite aussi les contacts entre les individus et la mixité sociale forgeant ainsi l'exclusion sociale de ces populations. En ce sens, ces dernières en viennent à être disqualifiées socialement (Paugam, 1994), voire considérées anomiques.

Cette « inégale distribution des groupes dans l'espace » (Grafmeyer, 1996 : 210), qui contredit d'ailleurs les principes égalitaires organisant les sociétés démocratiques, est le résultat des rapports sociaux inégalitaires qui ne s'articulent pas seulement au niveau des revenus (ou au niveau des rapports économiques). La question de la discrimination ethnique et raciale est aussi présente dans ce type de rapport notamment par l'exclusion : « une collectivité (définie selon le genre, l'ethnicité, ou la classe sociale, par exemple), réservant à elle-même l'accès au travail ou l'utilisation de certaines ressources sur un territoire en 'excluant' les autres » (McAll, 2008b : 4). À cet égard, les immigrants et/ou les minorités visibles exclus de certaines ressources, notamment de possibilités d'emplois, mais aussi de certains logements (Garon-Audy, 1988), se voient confinés à certains quartiers dans les grandes villes européennes et

d'Amérique du Nord (Desmond, 2015 ; Wilson, 2012). Cette situation augmente la stigmatisation tant des populations que des quartiers provoquant des problèmes d'exclusion et de développement urbain notables (Dubet et Lapeyronnie, 1992).

Ces rapports sociaux inégalitaires qui excluent de certains territoires et de certaines ressources empêchent la mobilité sociale et spatiale de certaines populations. Toutefois, les territoires ne sont pas que politiques ou géographiques, ils peuvent aussi être sociologiques (McAll, 1995). Ces derniers se superposent aux différents territoires géographiques (pays, ville, quartier) et, à travers des rapports d'appropriation de l'espace, se caractérisent par des rapports de pouvoirs minorisant et excluant certaines populations. Dans le cadre de notre recherche, le territoire domestique, tel que défini par McAll (1995), représente un des espaces les plus importants, avec celui du milieu de travail, dans la vie des individus et des ménages puisqu'ils y passent près de 50 % de leur temps. Il se caractérise par le domicile ou le logement et par plusieurs interactions notamment avec le propriétaire, les voisins, et la famille ou le conjoint. Ces interactions peuvent être marquées par des rapports de pouvoir qui empêchent les individus de contrôler cet espace.

« Être à l'épreuve de l'espace consiste ainsi, pour les individus comme pour les groupes, à trouver les moyens pour conjurer la distance, qui disjoint les choses et les êtres, afin de rassembler celles-là et ceux-ci dans un agencement pertinent, un ordre de réalités coexistantes qui permet l'existence et autorise l'action - en même temps qu'il en procède. Pour ce faire, les êtres humains ont dû élaborer des technologies de la distance afin d'organiser les réalités sociales matérielles et idéelles, de les agencer en des arrangements spatiaux qui servent leurs objectifs individuels et collectifs. Ces arrangements (à savoir : les espaces géographiques, qui fixent les valeurs sociales) constituent des matrices à partir desquelles d'autres actions seront possibles » (Lussault, 2007 : 35-36).

L'exclusion et la ségrégation représentent des processus séparés, mais qui peuvent se nourrir l'un et l'autre. Toutes deux constituent des processus d'enfermement, soit dans des espaces pour la ségrégation, soit dans des identités, pour l'exclusion. Ce faisant la ségrégation est une mise à distance à travers le territoire, alors que l'exclusion crée la distance entre les personnes. Il est possible d'être exclus tout en partageant le territoire avec les autres et la

ségrégation peut signifier l'inclusion dans un groupe. Les processus sont conjoints et se mettent en œuvre souvent en complémentarité. Par exemple, la stigmatisation de certains territoires peut exclure les gens qui y vivent et les priver de réseaux et de ressources sociales. Tout comme la stigmatisation de certaines populations (en fonction de leur origine sociale) peut les isoler dans certains territoires, nourrissant ainsi la ségrégation. Nous les distinguons pour assurer l'apport heuristique de ces rapports dans notre analyse. Dans notre recherche, nous associons les phénomènes de ségrégation dans la relation aux espaces urbains alors que l'exclusion est davantage associée à l'isolement dans l'espace intime du logement et par rapports aux autres acteurs.

3.2.2.3 La domination et la violence symbolique

Dans l'appropriation par autrui de la capacité de réfléchir et de décider, c'est la capacité de faire des choix tout court qui est compromise. Comme pourrait le dire Weber (1971) : au lieu de choisir, on obéit. Cette obéissance n'est pas une contrainte totale, la personne qui obéit peut le faire en connaissance de cause : « Tout véritable rapport de domination comporte un minimum de volonté d'obéir, par conséquent un intérêt, intérieur ou extérieur, à obéir » (p. 285). Malgré tout, même si l'obéissance est considérée légitime, elle n'en demeure pas moins une domination, car elle impose une manière de voir, d'agir, et par le fait même, elle exprime l'appropriation de la capacité de penser, voire même l'appropriation de la pensée elle-même. Bourdieu (1970) propose le concept de « la violence symbolique » pour faire référence à cette forme de dominance pour l'imposition d'un système de pensée ou, pour reprendre le concept de Gramsci (1996), du « sens commun » hégémonique.

La domination s'exprime par l'impossibilité pour les individus d'agir ou de penser, en fonction de systèmes inégaux basés sur le pouvoir économique, politique et social tels que l'hégémonie (Gramsci, 1996) ou la violence symbolique (Bourdieu, 1994). Ce manque de contrôle de l'existence rappelle le concept d'aliénation élaboré par Marx (2012 [1867]). Ce dernier estime que la vente de la force de travail par le travailleur « objectifie » sa contribution au monde, son existence. Il s'aliène, son activité existe en dehors de sa personne et perd, par conséquent, une partie de sa conscience. Cette perte de contrôle de sa propre existence réduit

l'être à une existence physique. En ce sens, dans sa vision, la classe qui contrôle les moyens de production matérielle contrôle aussi les moyens de production mentale (l'idéologie). Par exemple, les mauvaises conditions de logement peuvent devenir une obsession pour un locataire qui n'arrive pas à se sortir de sa situation. Il n'arrive plus à réfléchir, comme le relève Dietrich-Ragon (2011a), ce qui réduit son humanité.

Par conséquent, les rapports sociaux inégalitaires ne s'expriment pas seulement dans leurs dimensions matérielle ou géographique (Weber, 1971). L'outil théorique de *violence symbolique*, développé par Bourdieu (1994), permet justement de se tourner vers les éléments de domination qui semblent invisibles aux locataires. Weber (1971) affirme d'ailleurs que « la domination peut reposer [...] sur les motifs les plus divers de docilité : de la morne habitude aux pures considérations rationnelles en finalité » (p. 285). Elle est, en quelque sorte, dans l'ordre des choses. Elle se caractérise par :

« une forme particulière de contrainte qui ne peut s'exercer qu'avec la complicité active – ce qui ne veut pas dire consciente et volontaire – de ceux qui la subissent et qui ne sont déterminés que dans la mesure où ils se privent de la possibilité d'une liberté fondée sur la prise de conscience » (Bourdieu, 1989 : 12).

Selon Mauger (2006), cinq éléments définissent la violence symbolique. Premièrement, la violence symbolique est cachée et « s'opère prioritairement dans et par le langage » (p. 92) ainsi que dans les rapports de communication. En ce sens, elle s'installe par ce qui peut ou ne peut pas être énoncé et, selon Bourdieu (1994), par des processus d'euphémisation du discours. La stigmatisation est, à cet égard, un exemple de violence symbolique puisqu'elle impose des discours sur des populations qui finissent par être acceptés comme naturels par les personnes elles-mêmes stigmatisées. Dans le cas du logement, la stigmatisation agit à plusieurs niveaux. Nous l'avons évoqué dans la section précédente, elle peut nourrir la ségrégation spatiale par l'enfermement symbolique dans des territoires et elle peut nourrir l'exclusion en enfermant les locataires dans des identités, que ce soit lié au territoire ou au type de logement habité.

Deuxièmement, la violence symbolique « suppose une méconnaissance de la violence [ou de la domination] qui l'a engendrée » (Mauger, 2006 : 92) mais aussi de celle qu'elle crée. Cette méconnaissance occulte la domination responsable de la violence et occulte ou augmente sa force puisqu'elle ne peut être combattue étant donné qu'elle n'existe pas (Bourdieu, 1994). Dans le cas du logement, la méconnaissance des droits par les locataires est un élément important de la mise en œuvre de la violence symbolique. De plus, les locataires ne contestent généralement pas les relations locatives et ils hésitent (voire se refusent) à critiquer leur propriétaire et ses actions (Dietrich-Ragon, 2011a). Dans d'autres cas, ils acceptent leur situation de mal-logement et finissent même par défendre des modes d'habitat qui pourrait représenter un danger pour leur santé (Lion, 2015). Troisièmement, elle repose sur « l'imposition d'un triple arbitraire : arbitraire du pouvoir imposé, arbitraire de la culture inculquée, arbitraire du mode d'imposition » (Mauger, 2006 : p. 92). Effectivement, elle se met en place à travers la socialisation (dimension culturelle) qui naturalise la domination et par les rapports de communication et de langage qui délimitent l'espace du possible (donc de la connaissance et de la contestation de la domination). Quatrièmement, elle ne se déploie pas seulement par le langage, les gestes et les rituels (les plus souvent traditionnels ou considérés comme tels) peuvent contribuer à son imposition. Ainsi, la reproduction hiérarchique s'actualise tous les jours, par nous tous, dans nos activités les plus banales et mondaines. Comme le mentionne Bottero (2004) :

« The results of such activities are the continuation of inequality. But it is because the processes generating this inequality are so often routine that inequality is so hard to eradicate. The nature of hierarchy is such that simply by going about our daily lives social inequalities are mechanically reproduced » (p. 995).

Mais encore, selon Bourdieu (1993), les choses, notamment l'architecture (et en particulier les logements, les appartements, les maisons), encadrent le quotidien et permettent que la violence symbolique s'exerce. À cet égard, selon Sennett (1994), l'évolution de l'architecture et de l'urbanisme moderne marque les corps et les interactions des individus, ce qui stimule ainsi l'individualisme en proposant des espaces sociogéographiques qui diminuent les contacts entre les êtres humains. Ainsi, la violence symbolique se matérialise dans les espaces qui construisent la ville. En effet, elle se met en place par un travail d'intériorisation :

« Les catégories de la perception et d'évaluation, les structures objectives de l'habitus sont le produit de l'intériorisation, ou mieux de l'incorporation, des structures objectives du monde social : elle est au fondement de notre expérience du monde comme allant de soi. Cette incorporation est le produit de la socialisation explicite, mais surtout implicite, dans et hors de la famille et de l'école, intériorisation de l'expérience de la vie sociale, persuasion clandestine exercée par l'ordre des choses » (Mauger, 2006 : 96-97).

En outre, les politiques de logement, et en particulier les politiques de logements sociaux, représentent d'excellents exemples de mise en place de ressources pour les plus pauvres, mais qui, à la fois, imposent des comportements tant sanitaires que familiaux (Bernardot, 2003; Sennett, 2003; Havel, 1985). Ce type de « surveillance normative » est encore présente dans les HLM aujourd'hui, d'autant que la mission même du logement social est de contribuer au retour en emploi des populations qui y vivent (Morin et Baillargeau, 2008). Et ce, sans oublier les discours normatifs qu'impose l'État et qui stigmatisent les individus qui n'arrivent pas à remplir ces normes, comme par exemple le passage de l'aide sociale à l'aide à l'emploi a créé un sentiment d'échec d'autant plus grand (et une honte) chez ceux qui n'arrivaient pas à trouver un emploi ou à travailler (Sennett, 2003). Bourdieu affirme d'ailleurs que « l'État façonne les *structures mentales* et impose des principes de vision et de division communs » et il le fait par « l'unification du marché culturel en unifiant tous les codes, juridique, linguistique, métrique, et en opérant l'homogénéisation des formes de communication » (Bourdieu, 1994 : 114). Cette unification se construit dans « les systèmes de classement (selon l'âge et le sexe notamment) qui sont inscrits dans le droit, les procédures bureaucratiques, les structures scolaires et les rituels sociaux » (Bourdieu, 1994 : 114). Dans le cas spécifique du logement, Dietrich-Ragon (2011a), dans *Le logement intolérable*, rappelle que le logement exprime les gagnants et les perdants dans une société²² et « Dans ces conditions, ne pas disposer d'un logement de qualité correspond à un statut social inférieur, dévalorisé et porteur d'humiliation » (p. 2). À cet égard, en reprenant l'expression de de Gaulejac et Taboada-Léonetti (1994), Dietrich-Ragon rappelle que le logement est l'enjeu d'une « lutte des places » avec des conséquences en termes de stigmatisation. Il existe un jugement social quant au type de logement (propriété ou location), à

²² Elle s'inspire d'ailleurs de Pinçon et Pinçon-Charlot (2011).

sa grandeur et à sa qualité, ainsi que par rapport à sa localisation géographique. Le logement peut représenter un marqueur de « disqualification sociale » (Paugam, 1994).

Cinquièmement, la violence symbolique nourrit les autres rapports de force. Dans les rapports sociaux inégalitaires du logement, elle représente en fait la face cachée de l'exploitation et de l'exclusion. Si ces deux rapports s'installent dans des interactions, ils se nourrissent de la violence symbolique, qui rend l'exploitation et l'exclusion normale ou allant de soi. Ce qui ne veut pas dire, toutefois, que les individus ne peuvent pas reconnaître que la violence symbolique existe. Elle prend forme le plus souvent dans les discours des acteurs lorsqu'ils relatent les épreuves au centre de leur expérience du logement (Dubet, 2009; 1994; Adams, 2006).

3.3 Cadre d'analyse: des épreuves de logement à l'expérience des inégalités

Le logement apparaît comme un élément structurant de l'expérience humaine à travers trois dimensions selon van der Klis et Karsten (2009) : sa dimension matérielle, sa dimension d'utilité ou d'usage et sa dimension sociale. Nous avons présenté le logement comme un fait social total (Mauss, 2007 [1925]). Effectivement, le logement est une expérience qui est partagée (et vécue) par tous, même ceux qui en sont privés. Pour répondre à notre premier objectif de décrire le vécu du logement tel qu'exprimé par les locataires eux-mêmes, nous avons recours à quatre notions : les parcours de logement des locataires, les situations vécues, leur expérience de ces situations et, dans ce contexte, les épreuves auxquelles ils font face. La présente section vise à présenter comment ces notions s'articulent dans l'analyse et permettent de répondre au deuxième objectif (dégager les inégalités sociales du logement qui traversent les comptes rendus de leurs expériences).

Le point de départ de notre recherche se situe dans les **situations de logement** à travers les parcours de logement des locataires, c'est-à-dire toute situation rapportée par les locataires, dans leurs récits de logement, comme ayant été vécue. Vivre avec des punaises, vivre la cueillette de paniers de banque alimentaire afin de payer le loyer ou partager des repas avec une voisine représentent des situations vécues de logement. À cet égard, toute situation qui est reliée

au vécu du logement, dans les dimensions que nous avons présentées plus tôt, est considérée comme une situation de logement. Les récits de logement, comme nous le verrons dans le prochain chapitre, se construisent à partir des représentations des locataires lorsqu'ils viennent parler d'une situation auprès des intervenants dans le domaine du logement, ou dans des entretiens portant de façon plus globale sur leur **parcours de logement**.

En outre, nous avons soutenu que ces situations de logement sont éprouvées et ces **épreuves** émergent dans des situations récurrentes qui représentent des enjeux pour les locataires. À cet égard, si les situations spécifiques vécues peuvent différer dans le temps, dans l'espace et entre les locataires, elles se tissent ensemble dans une expérience globale donnant lieu à des épreuves aussi partagées, ce qui constitue l'**expérience**. Effectivement, notre recherche a permis de dégager des situations récurrentes (par exemple, payer le loyer) donnant lieu à des épreuves que nous avons classées en trois catégories (distinguées pour des motifs analytiques, mais imbriquées dans le vécu) : des épreuves relationnelle, financière et spatiale²³. Ainsi, « payer son loyer » constitue une situation de logement simple et récurrente, mais qui peut engager plusieurs épreuves : financière (le paiement); relationnelle (en rapport avec le propriétaire, une compagnie de gestion, ou le concierge) et spatiale (s'il faut se déplacer pour faire le paiement ou accueillir la personne qui collecte le loyer). Ces épreuves peuvent représenter des défis individuels pour les locataires, et en le faisant, elles construisent et différencient l'expérience globale du logement, selon la façon dont elles ont été éprouvées (voir la figure 3.1).

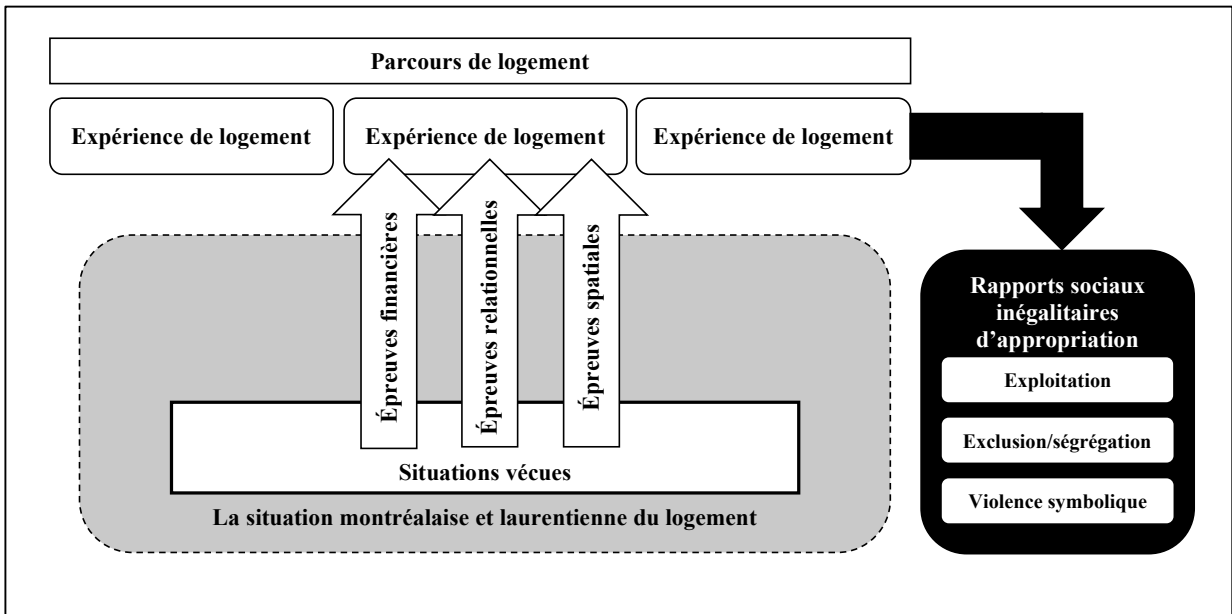
Les expériences individuelles du logement sont « situées », puisque chaque logement constitue un espace social donné, dans lequel évoluent des relations et des transactions entre un ensemble d'acteurs donné. Ainsi, les expériences se distinguent par des déménagements ou par des changements importants dans la manière d'éprouver son logement. En effet, les changements dans la composition du ménage ou les changements dans le rapport à la propriété sont des exemples de transformation de l'expérience du logement. La suite de ces expériences,

²³ Le chapitre méthodologique détaillera la démarche analytique nous ayant mené à utiliser ces trois épreuves.

où les locataires apprennent sur et se positionnent face à ces situations vécues, compose le parcours du logement d'une personne. Ce parcours donne ainsi lieu à des expériences, qui seront analysées en tant qu'épreuves et qui relient l'individu et la société.

Ensuite, de la description de ces épreuves, dégagées de l'analyse des expériences des locataires, nous chercherons à faire ressortir les inégalités du logement qui structurent l'expérience. Nous relèverons l'expérience des rapports sociaux inégalitaires présents dans les récits de ces mêmes épreuves du logement, et ce, en fonction des trois grands rapports que nous avons définis sur le plan théorique plus tôt dans ce chapitre : l'exploitation, ou l'appropriation d'une partie de la production des locataires pour la location; la ségrégation et l'exclusion, ou l'enfermement dans des espaces (urbains ou intimes) ou des identités; la violence symbolique, ou l'appropriation de la capacité de réfléchir et de faire des choix résidentiels. Les épreuves constituant des défis à être surmontés par les locataires, elles mettent en œuvre des rapports inégaux à travers des interactions sociales qui façonnent les épreuves.

Figure 3.1 L'articulation des notions et concepts et les étapes de la démarche analytique



Toutefois, il nous apparaît important, et conséquent avec notre approche, que nous contextualisons cette expérience des rapports sociaux inégalitaires dans le logement en présentant les grandes caractéristiques du logement montréalais. Plus qu'une simple description d'un cas, nous nous inspirons de la notion de « définition de la situation » proposée par Thomas (1923) afin de présenter certains éléments qui encadrent l'expérience du logement (sans la déterminer). En effet, la géographie, le cadre bâti, les politiques d'habitation et les politiques économiques représentent des éléments qui contribuent à la définition des situations de logement par les locataires. Ainsi, avant de décrire les épreuves et d'analyser l'expérience des inégalités, nous présenterons les bases qui pourraient servir de repères aux locataires lorsqu'ils définissent leur situation, constituée d'épreuves et d'expériences.

Chapitre 4 – Pour une sociologie interprétative des inégalités de logement : bases épistémologique et méthodologique

L'expérience est vécue, comme nous l'avons vu précédemment, elle est éprouvée. Notre objet de recherche, l'expérience sociale du logement, se base effectivement sur le vécu. Nous nous intéressons donc aux idées, aux points de vue, aux jugements et aux perspectives des acteurs concernés au sujet du logement. Plus spécifiquement, ce que nous avons recueilli comme données sont des récits d'expérience. Rappelons notre question de recherche qui s'énonce comme suit : quelles analyses les locataires construisent-ils des rapports sociaux inégalitaires à partir de leur expérience de logement ? Pour répondre à cette question, nous avons proposé deux objectifs de recherche : 1) décrire le vécu du logement tel qu'exprimé par les locataires eux-mêmes; 2) dégager les analyses des rapports sociaux inégalitaires qui traversent leurs expériences de logement.

C'est pourquoi notre dispositif méthodologique va largement s'inspirer de la phénoménologie, puisqu'elle consiste en un « ensemble de techniques de réflexion qui permet l'investigation systématique des contenus de conscience privilégiant les données expérientielles » (Husserl, 1970 dans Mucchielli [2002 : 160]), c'est-à-dire qu'elle explicite, à partir de l'expérience, de la subjectivité, le monde objectif, la réalité quotidienne et les relations qui y sont présentes (Anadón, 2006).

Ainsi, pour répondre à la question et atteindre les objectifs énoncés, les données que nous cherchons à obtenir et à analyser sont liées au vécu. Cela signifie que les informateurs nous racontent leur histoire, les détails de leur vie quotidienne, particulièrement celle du logement. Le présent chapitre aborde comment nous avons procédé pour répondre à la question de recherche, en évoquant tout d'abord la conception et la construction de la thèse dans une perspective phénoménologique. Par la suite, les différentes étapes de la démarche seront présentées ainsi que les outils méthodologiques qui ont été mobilisés pour la cueillette et,

finalement, le déroulement de l'analyse sera exposé. Le chapitre se terminera par un positionnement face aux enjeux de validité et de crédibilité de la présente recherche en évoquant des considérations éthiques.

4.1 L'approche phénoménologique des rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience du logement : conception et devis méthodologique de la recherche

L'expérience, comme base théorique de notre recherche, implique de s'intéresser au travail des acteurs, aux significations qu'ils attribuent aux choses et à leurs actions, à la manière dont ils éprouvent le monde social. Pour ce faire, l'objectif n'est pas de relever la « réalité » de l'expérience, mais bien les processus qui la construisent (Guba et Lincoln, 1994). Le statut de l'expérience, ou de la réalité appréhendée, place « la question du sens au centre de la démarche scientifique ». (Hanique, 2007 : 95).

La piste ontologique d'une sociologie constructiviste de l'expérience suit celle de la phénoménologie de Schutz (1987) qui considère que le social n'est que la somme du sens que l'on accorde aux objets et aux relations tels qu'expérimentés par les acteurs sociaux dans leur vie quotidienne, en interaction avec d'autres acteurs (Maso, 2001). À cet égard, notre démarche vise à rendre visible ce qui est tenu pour acquis par les personnes dans leur vie quotidienne (Pires, 1997). Les méthodes ethnographiques nous permettent justement de chercher l'expérience de l'autre. Le travail de terrain, la rencontre avec les acteurs, ceux qui « vivent » ce vécu, devient incontournable : l'accès au vécu passe par le questionnement et l'observation des analyses des locataires. Ainsi, le travail phénoménologique nécessite les techniques de la démarche ethnographique afin de reproduire les récits des personnes elles-mêmes relatifs aux moments vécus ou se rapportant à leurs expériences.

4.1.1 Comment accéder à l'expérience ?

Permettez-nous d'être clair, nous n'avons pas eu accès directement au vécu du logement des locataires pour cette recherche. Il nous aurait fallu vivre en compagnie des participants à la recherche ce qui nous était difficile et éthiquement douteux. Ainsi, dans une recherche

phénoménologique, l'accès au vécu, à l'expérience, se fait de manière indirecte, à travers des discussions, des entrevues ou des observations qui se déroulent à postériori du vécu et qui demandent aux participants de nous le reconstituer. Et ensuite, nous traduisons ce vécu qui est reconstitué déjà dans les récits produits par les locataires, provoqués ou pas par le chercheur. La « validité » de cette traduction est, comme le dit Schutz, rendue possible et facilitée par l'intersubjectivité construite entre ces premiers et le chercheur à travers leurs communications et interactions.

Pour accéder à l'expérience, le chercheur demande aux participants de la décrire et pour pouvoir le faire, ceux-ci doivent en avoir eu conscience ou en prendre conscience lorsqu'ils répondent au chercheur. Par conséquent, le chercheur n'a pas accès à l'expérience, mais à la description qu'en fait le participant, c'est-à-dire qu'elle est interprétée et contextualisée afin d'être communicable. Cette description est donc nécessairement médiée par la biographie du participant depuis qu'est survenue la situation décrite, par les savoirs acquis, mais également par la relation avec le moment de la description qui est une situation en soi. Concrètement, la construction des données phénoménologiques vise d'abord à relever cette description de l'expérience en la remettant le plus possible dans son contexte, voire en faisant revivre la situation au participant. Nous n'offrons aucune piste théorique pour construire ces données tel que le prévoit l'approche défendue par Schutz (1987). Les questions ne font qu'inviter la personne à parler de son expérience, sans autres directives ou précisions. Pour accéder à l'expérience, c'est la parole des acteurs qui est mobilisée et qui devient discours et description.

Le fait de se tourner vers la parole des acteurs a de profondes implications analytiques. Selon Becker (1996), « Ce n'est pas suffisant d'honorer, de respecter et de se tourner vers le point de vue des acteurs. On doit également leur permettre de s'exprimer » (p. 57-58). Cela signifie de leur laisser l'espace, même conceptuel, pour s'exprimer. Geertz (2003) affirme d'ailleurs :

« [qu'] il s'agit de découvrir les structures conceptuelles qui informent les actes de nos sujets, le 'dit' du discours social, et de construire un système d'analyse dont les termes fassent ressortir ce qui est propre à ces structures, ce qui relève

d'elles en tant que telles, par opposition aux autres déterminants du comportement humain » (p. 229).

Afin de réellement respecter la parole des acteurs, celle-ci ne doit pas servir à prouver une théorie, mais plutôt à jeter les bases d'une interprétation théorique qui sera compréhensible et crédible pour les acteurs. Toutefois, il serait naïf de considérer que le chercheur entame son travail de terrain sans être influencé par des théories du social existantes (Glaser et Strauss, 1967). Toute démarche de compréhension implique des moments de déduction que le chercheur doit ajuster aux données à partir desquelles il construit la connaissance. Celui-ci doit reconnaître et identifier quels sont, d'après les mots de Blumer (1954) et de Glaser (1978), les concepts sensibilisants qui orientent le chercheur (Bowen, 2006).

Dans notre cas, nous avons identifié deux groupes de concepts sensibilisants qui ont encadré notre démarche de recherche. Dans un premier temps, lorsque nous avons conceptualisé le vécu des locataires, nous nous sommes basé sur les notions d'expérience et d'épreuves. Le contenu de cette expérience n'a pas été défini, mais c'est à partir de la notion d'expérience que nous avons « cherché » et construit les données sur le vécu. Dans un deuxième temps, nous avons défini, pour répondre à notre deuxième objectif, notre conceptualisation des inégalités en laissant le plus de marge de manœuvre possible à l'analyse de processus nouveaux. Ainsi, au lieu d'utiliser des systèmes d'inégalité spécifiques, nous nous sommes tourné vers une approche de l'étude des inégalités à partir des interactions, afin de pouvoir relier l'expérience du logement à une multitude de situations d'inégalité.

4.1.2 Quelle expérience ?

L'expérience que nous relevons est celle des locataires, elle provient des analyses qu'ils font de leur situation de logement de façon périodique. Comme nous l'avons mentionné en introduction, les locataires analysent périodiquement leur expérience, notamment lorsqu'ils reçoivent un avis d'augmentation de loyer. Lorsqu'ils le font, ils comparent leur situation dans le temps, mais aussi avec leur entourage. Ce sont ces analyses effectuées par les acteurs qui constituent l'objet de notre quête de l'expérience. Rappelons que l'expérience du logement

constitue l'objet central de cette thèse, toutefois, sa compréhension est reliée à la problématique des inégalités sociales du logement.

Au risque de nous répéter, il nous apparaît utile de rappeler le deuxième objectif de recherche : dégager les analyses des rapports sociaux inégalitaires qui traversent leurs expériences de logement. Ainsi, dans un premier temps, c'est l'expérience du logement qui nous intéresse. Dans un deuxième temps, ces inégalités sont conçues comme des rapports, elles ne sont pas statiques ou associables à une structure d'inégalités spécifique. Dans un troisième temps, ces inégalités sont évoquées par les acteurs/locataires dans les problèmes, les défis, les épreuves et les changements qu'ils vivent.

4.1.3 Le choix d'une porte d'entrée : les comités logement

Lorsque les données à construire sont identifiées, il faut définir le fil conducteur, comment nous allons les co-construire, mais surtout, avec qui. Dans notre cas, nous avons choisi de nous tourner vers les mouvements sociaux actifs dans le logement au Québec : les comités logement et associations de locataires. Ces derniers, présents depuis une quarantaine d'années, sont nés en réaction aux projets de rénovations urbaines qui affectaient certains quartiers de Montréal (Saint-Henri, Pointe Saint-Charles, Milton Park). Ces organisations ont une double mission : 1) informer les locataires sur leurs droits tout en les supportant pour qu'ils les défendent ; et 2) défendre le droit au logement pour l'ensemble des locataires du quartier.

Pour ce faire, les comités logement offrent des rencontres afin de conseiller les locataires vivant des problématiques particulières en les informant de leurs droits, mais également des démarches qu'ils doivent entreprendre pour les défendre. À partir de ces rencontres, les comités organisent également des ateliers afin d'informer collectivement les locataires tout en permettant que ceux-ci partagent leurs conditions de logement. En outre, les comités organisent aussi des visites de logement, des séances d'information publiques et une variété d'activités tant au plan de la diffusion que de la collecte d'informations. Au-delà des rencontres et des ateliers, ils sont engagés sur le terrain politique pour défendre les droits des locataires à partir de ce que

les locataires ont évoqué, à partir d'un travail de recherche et de concertation avec d'autres organisations ainsi qu'à partir des interactions que les comités entretiennent avec les autres acteurs du logement.

Cette double mission permet aux comités d'avoir tout d'abord une excellente connaissance du terrain dans lequel ils interviennent et s'ancrent, non pas seulement du cadre bâti, mais également, et surtout, de l'expérience de logement de ce territoire. Ensuite, par les témoignages des locataires, les vécus des conditions de logement représentent un élément central de la construction de leurs positions politiques. Par ailleurs, les comités représentent des acteurs politiques urbains et ils ont une connaissance fine des structures administratives de la ville relatives aux enjeux de logement. En outre, par leur travail d'organisation, les comités logement, comme acteurs, représentent des espaces de discussions où les locataires confrontent, évoquent et partagent leur expérience des conditions de logement. En outre, par leur travail de conseil auprès des locataires, ils reçoivent les doléances de ces derniers dans un espace défini. À cet égard, les comités nous permettent de rencontrer un type particulier de locataires que nous estimons qui sont plus à même d'analyser leur expérience. En effet, ce sont des locataires qui ont vécu des problèmes de logement et qui cherchent à comprendre ce qui se passe et à se défendre. Ils ont déjà, pour le moins, identifié le problème. Ils réussissent à formuler ce qu'ils vivent à quelqu'un d'autre (l'intervenante du comité), parfois même maladroitement et ils se sentent prêts à partager cette expérience. Finalement, ils connaissent l'existence du comité, ce qui signifie qu'ils ont un certain capital culturel ou social leur permettant de s'engager dans la transformation de leur situation. En fait, à travers le comité logement, nous avons accès à des analyses de l'expérience de logement qui peuvent fournir les réponses à la question : déménager ou rester là?

Ainsi, nous nous sommes mis à la recherche d'un comité logement montréalais qui nous permettrait d'accéder à l'expérience montréalaise du logement. Le piège du choix des comités est qu'ils sont ancrés spatialement. Relevant de l'action communautaire, les comités logement interviennent dans des quartiers définis auxquels ils s'identifient fortement. Plus le comité

logement est établi, plus il construit son action en fonction du territoire dans lequel il s'inscrit, ce qui peut orienter le point de vue des acteurs impliqués. Nous avons donc établi comme premier critère relatif au choix du terrain le fait que le comité devait être relativement jeune et qu'il devait posséder une organisation souple, voire relativement petite. Nous avons l'intuition que le choix d'un comité logement établi de longue date nous ferait courir le risque d'être confronté à un discours de locataire qui aurait davantage intégré les analyses du comité.

Par la suite, l'autre défi auquel nous faisons face était de recruter un comité logement dont le travail s'effectue dans un espace qui permet de contribuer à la compréhension de l'expérience montréalaise du logement. Aucun quartier n'est véritablement représentatif de Montréal, c'est la juxtaposition de ces quartiers dans un ensemble qui constitue la ville. Toutefois, certains éléments nous semblaient importants dans le choix d'un comité logement et du quartier dans lequel il intervient : a) une mixité sociale importante tant du point de vue démographique que socioéconomique; b) une diversité dans l'offre de logement; c) un aménagement urbain diversifié, en ayant des caractéristiques des quartiers centraux, mais aussi périphériques.

Plusieurs comités ont été ciblés et, dans les partenariats disponibles, notre choix s'est finalement tourné vers le Comité logement Saint-Laurent. Tout d'abord, ce dernier correspond fidèlement au premier critère. En effet, le comité est relativement jeune (si on le compare à d'autres comités créés au début des années 1970) puisqu'il a été créé en avril 2007. En outre, son organisation est souple et peu développée, puisqu'il ne compte qu'une intervenante dont la majeure partie du travail consiste à rencontrer des locataires pour consigner leurs témoignages et pour tenter de les aider à se défendre ou à trouver une solution aux problèmes qu'ils vivent. La fragilité du financement laisse peu de temps au travail politique de défense de droits, essentiel dans la lutte pour le droit au logement, mais contre-indiqué dans notre cas parce que ce dernier travail impliquerait le développement d'un discours sur l'expérience du logement au-delà de ceux proposés par les locataires eux-mêmes. Ensuite, concernant le deuxième ensemble de critères, l'espace de Saint-Laurent possède les caractéristiques que nous avons proposées : c'est un quartier diversifié aux plans démographique, socioéconomique, architectural et urbanistique. Les détails de cette diversité seront présentés plus longuement au chapitre cinq.

Dans notre recherche, ce qui nous intéresse plutôt que la dimension culturelle des groupes et des espaces sont les relations sociales présentes au sein de ces derniers, à l’instar du travail de Zorbaugh (1929) à Chicago. Par conséquent, nous cherchons à étudier les interactions et ses processus comme expérience des inégalités. S’inspirant de l’ethnographie relationnelle (Desmond, 2014), notre démarche de recherche ne se construit pas en relation à une entité claire comme un groupe ou un espace culturel particulier, mais sur les relations, les interactions dépassant les frontières des espaces sociaux étudiés. Nous estimons que les rapports sociaux inégalitaires présents dans l’expérience du logement y sont présents, comme ailleurs à Montréal, avec des particularités et une couleur différente, mais ce ne sont pas ces particularités qui nous intéressent. Même si notre recherche se déroule sur un terrain défini, l’arrondissement de Saint-Laurent à Montréal ne porte pas spécifiquement sur cet espace. Ainsi, le travail d’ethnographie, comprenant de l’observation participante et des entretiens, s’est effectué de façon particulière.

Toutefois, le fait de ne pas s’intéresser à un territoire, à un lieu particulier, ne signifie pas que nous négligeons l’étude du contexte avant de commencer notre étude. L’ethnographie nécessite un travail de préparation au terrain afin de se familiariser avec les enjeux qui le marquent (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2011). Le chercheur doit être compétent et doit bien connaître son terrain sans toutefois que ses lectures et ses explorations dirigent les observations et la production des résultats de la recherche (Beaud et Weber, 2010). Dans notre cas, étant donné que notre recherche s’intéresse à l’expérience du logement à Montréal en particulier, une revue de ces enjeux nous apparaît primordiale. Notre démarche de terrain a été précédée par une familiarisation avec l’expérience du logement montréalais. Cet objectif de familiarisation guidait le choix de travailler de manière participative avec un comité logement afin de pouvoir rencontrer des locataires.

En effet, pour accéder aux différentes expériences et aux rapports sociaux inégalitaires qui les composent, nous proposons une démarche qui permet à la fois de relever l’expérience individuelle du logement, mais également de la contextualiser en observant des locataires en parler dans des situations spécifiques qui ne sont pas des situations d’enquête habituelle du vécu. Il s’agit de rencontres publiques, de visites de logement et/ou de rencontres avec un comité

logement. Dans ces situations, l'expérience du logement est présente, mais également le partage de celles-ci entre les locataires ou avec des intervenants, ce qui les mène vers des analyses sur leurs conditions (rapports sociaux inégalitaires).

4.2 La démarche de la recherche

Dans leur introduction du *Handbook of Qualitative Research*, Denzin et Lincoln (2005) ont proposé l'idée de considérer le chercheur qualitatif comme un *bricoleur*²⁴. En effet, un bricoleur répare ou construit en fonction des outils qu'il a à sa disposition et qui sont les mieux adaptés à la situation et aux besoins de l'ouvrage. Ainsi, en fonction du problème auquel il est confronté et sensibilisé par les théories existantes qui peuvent éclairer des réponses provisoires, le chercheur qualitatif choisit une approche et des outils qui lui apparaissent pertinents en puisant dans l'ensemble des ressources disponibles. La présente section vise à présenter cette démarche, en trois étapes : tout d'abord, comment s'est effectuée l'entrée sur le terrain; ensuite, comment s'est déroulé le travail de collecte de données et les outils que nous avons utilisés; et, finalement, comment nous avons analysé ces données.

4.2.1 L'entrée sur le terrain

L'entrée sur le terrain nécessite une préparation à deux niveaux. Tout d'abord, le chercheur doit s'assurer, évidemment, d'avoir l'accord du groupe qu'il observe. Dans notre cas, nos observations sont dirigées vers les interventions, non pas pour seulement en saisir seulement les interactions qui les composent, mais pour relever le vécu des locataires, c'est-à-dire comment ils construisent, parlent et interprètent leur situation de locataires. À cet égard, nous avons demandé la permission au Conseil d'administration du comité logement d'observer ses interventions, permission que nous avons obtenue dès le début de la recherche.

²⁴ Le mot est utilisé en français dans le texte de manière volontaire puisque la traduction anglaise exacte n'existe pas. Denzin et Lincoln (2005) y ajoutent le terme « *quiltmaker* », ou en français « fabricant de courte-pointe ».

Ensuite, le chercheur doit établir une relation privilégiée avec son informateur-clé. Dans la postface de son ouvrage *Street Corner Society*, relatant sa démarche de recherche dans le quartier de Cornerville (Boston), Whyte (2002) explique dans le détail sa rencontre avec Doc, celui qui sera son informateur-clé et qui lui permet d'intégrer différents groupes facilitant son travail d'observation. Dans notre cas, notre informateur-clé est l'intervenante du comité que nous accompagnions dans ses interventions. Dans un premier temps, elle nous a permis de bien connaître le contexte et l'espace laurentien du logement et de nous familiariser avec les enjeux qui le traversent. Dans un deuxième temps, elle servait d'intermédiaire entre les locataires de Saint-Laurent et nous, et ce, en nous introduisant à chacune des interventions observées. En tant qu'intervenante, son rôle est de conseiller et d'accompagner les locataires dans leurs démarches, ce qui fait que ces derniers lui communiquent des récits d'expérience du logement lorsqu'ils évoquent leurs situations vécues (dans les problèmes qu'ils cherchent à régler). La relation de confiance est donc très importante entre l'intervenante et les locataires. En aucun cas, notre rôle de chercheur n'a été caché aux locataires. Par ailleurs, nous avons convenu avec l'intervenante que, pour le bon déroulement de la recherche, les locataires devaient avoir toute la place pour pouvoir raconter leurs histoires. Ainsi, après quelques minutes, nous prenions le relais de l'intervenante dans les interactions avec les participants et nous sollicitons son aide à la fin de la rencontre pour la suite du dossier des locataires.

Tel que le propose Whyte (2002), il nous apparaissait important de donner l'impression d'être toujours disposé à parler de notre recherche si un participant lors d'une visite ou si toute autre personne que l'on rencontrait nous le demandait. Cette posture implique que nous soyons transparent sur notre travail. En effet, dans chaque activité d'observation, nous nous sommes présenté en tant que chercheur doctorant sur la question du logement, en indiquant que l'activité en question faisait partie de la recherche (voir la section sur l'éthique). Toutefois, le statut de chercheur et de doctorant ne doit pas devenir intimidant pour les participants. Nous leur rappelions que notre objectif n'était pas d'évaluer leur situation ou leur rôle, mais bien de comprendre leur expérience. Nous avons donc pris soin avec l'intervenante du comité logement, par exemple, de prévoir des questions que nous pourrions poser pour montrer que nous étions également là pour apprendre. À cet égard, nous avons adopté une position naïve, tel que le

recommande Laperrière (2000), même jusqu'à laisser croire que nous étions des « incompetents acceptables » (Lofland, 1971).

En outre, afin de bien comprendre le contexte du travail du comité, mais également celui des enjeux du logement à Saint-Laurent, et de faciliter notre insertion sur le terrain, nous avons participé à des ateliers d'information et de discussion avec des locataires de Saint-Laurent. En effet, le Comité de logement organise des rencontres sur des thématiques particulières telles que, entre autres, les droits et responsabilités des locataires et propriétaires, la discrimination en matière de logement, le renouvellement des baux, le logement social à Montréal et la salubrité. Quoiqu'ils comportent une partie informative, ces ateliers sont aussi des lieux d'échanges entre locataires et avec l'intervenante sur leurs situations de logement. Les locataires exposent des problèmes qu'ils vivent et d'autres locataires les conseillent en fonction de ce qu'ils ont vécu dans le passé (l'intervenante également). En général, ces ateliers attirent autour d'une dizaine de participants et durent en moyenne une heure et demi. Les ateliers se sont déroulés dans deux cadres distincts : celui des interventions prévues par le comité logement et celui d'un forum sur le logement tenu en avril 2013. Dès que notre projet de recherche a été proposé au comité logement, il a été convenu que nous allions participer à l'organisation des ateliers, car cela nous permettait : 1) d'être en contact avec des locataires évoquant des analyses de leur situation de logement nous permettant de se familiariser avec la situation laurentienne du logement; 2) de recruter des participants pour les entretiens; et 3) de confronter nos analyses avec les locataires de l'arrondissement²⁵.

Nous avons participé aux ateliers dans l'intention d'explorer le terrain, de le reconnaître et ainsi d'identifier des données permettant de réaliser une « description dense » (Geertz, 1973) de la problématique. Ainsi, nous avons participé à trois ateliers organisés par le comité et visant à informer les locataires sur certains enjeux (les thématiques semblables à celles du forum) tout en s'informant sur la situation locative de ceux-ci. Certains ateliers sont organisés en partenariat avec d'autres intervenants, comme ceux de la commission scolaire ou du centre des services sociaux, notamment afin de sensibiliser des immigrants nouvellement arrivés aux droits des

²⁵ Nous discuterons de cet élément davantage à la section sur la crédibilité de la recherche.

locataires. En ce qui concerne le Forum sur le logement à Saint-Laurent, il s'agissait d'un événement ponctuel tenu le 30 avril 2013, organisé par divers acteurs communautaires de Saint-Laurent. Cette initiative de rassembler citoyens et intervenants de Saint-Laurent autour de la question du logement provenait du constat fait par divers intervenants de la nécessité de faire en sorte que le logement soit un enjeu prioritaire pour la population de Saint-Laurent et de pouvoir agir collectivement sur cet enjeu. Le format du forum était le suivant : suite à une présentation de deux acteurs du milieu, les participants étaient invités à discuter autour d'un enjeu (accessibilité, salubrité, droits, discrimination, logements sociaux) en compagnie d'un acteur connaissant l'enjeu. Par exemple, la discussion autour des droits se faisait en compagnie d'une formatrice de la Commission des droits de la personne et la discussion sur le logement social en compagnie d'un représentant d'un groupe de ressources techniques œuvrant au développement de logements communautaires et sociaux. Nous avons pu observer les discussions dans quatre ateliers soit : discrimination, accessibilité, salubrité et droits. La prise de notes pour l'observation s'est effectuée pendant l'ensemble de la journée, puisque nous avons été témoin de discussions entre l'intervenante du comité logement et des locataires. Notre participation au Forum a été l'occasion de valider la crédibilité des données recueillies et de nous assurer de l'authenticité de nos analyses.

4.2.2 La collecte de récits d'expérience

Comme le rappelle Laperrière (2000), les situations que l'on observe se doivent de correspondre aux pertinences sociale et théorique de la recherche. Dans le cas qui nous intéresse, ce sont les analyses des locataires sur leurs expériences et les motifs leur permettant d'expliquer leurs situations, c'est-à-dire des récits d'expérience (composés de situations vécues auxquelles les locataires ont été mis à l'épreuve). Pour ce faire, et pour répondre à notre question de recherche, la population à l'étude constitue les locataires de l'arrondissement Saint-Laurent. Ainsi, notre procédure d'échantillonnage « non probabiliste » vise plus précisément l'établissement d'un « échantillon intentionnel », adapté aux objectifs et en cohérence avec l'approche phénoménologique privilégiée dans cette recherche. Le premier critère d'inclusion des interviewés était la présence d'une réflexion sur leur condition de logement et le désir de participer à l'entrevue. Notre deuxième critère était de faire partie d'un ménage locataire et de

vivre des situations de logement. Le troisième critère était d'habiter l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal. Pour recueillir ces récits, qui constituent nos données de recherche, nous avons eu recours à deux outils de collecte de données : l'observation participante et les entretiens semi-directifs. Après avoir présenté les outils, nous présenterons les participants à la recherche et notre stratégie de recrutement.

4.2.2.1 L'observation participante

Pour relever des récits d'expérience, l'objectif des activités d'observation était d'accéder au savoir des locataires, à leurs analyses et non à des pratiques et/ou des interactions sociales, ou à la vie en train de se vivre. Pour ce faire, nous avons, en collaboration avec le comité logement, choisi de privilégier deux types de situations : a) des visites de logements et b) des visites de locataires au local du comité logement. Chacune de ces situations à l'étude respectait les critères développés par Laperrière (2000), c'est-à-dire que ces situations étaient accessibles, délimitables et récurrentes. En outre, elles mettaient en scène des acteurs qui étaient susceptibles de parler de problèmes vécus en rapport avec leur logement, c'est-à-dire des récits d'expérience.

En effet, nos activités d'observation ne nous amenaient/obligeaient pas à être présent lors des interactions de logement, mais bien à être présent lorsque les locataires parlaient de leur(s) situation(s). Ces actions d'observation se transformaient en occasion d'effectuer des entrevues *in situ*, ou selon Rubin et Rubin (2012) des « conversations impromptues ». Pour colliger ces récits, les grilles d'observations ne nous paraissaient pas adaptées à ce type de collecte. Celui-ci requiert une consignation souple, permettant de laisser toute la place à l'expérience. Nous avons plutôt pris des notes sur ces récits que nous avons retranscrits dans un journal de bord, et ce, immédiatement après nos rencontres. Le journal de bord visait à raconter la « petite histoire » de l'activité de recherche. Nous y avons consigné le déroulement de l'activité, les conditions, les citations marquantes, les moments forts, les résumés de discussions, les remarques sur le déroulement et des courtes analyses. Nous avons intégré les énoncés et analyses des locataires au journal et nous avons consigné les données dans un seul support. Ce journal de bord est un document important non seulement pour consigner des notes de terrain, des descriptions détaillées et contextualisées de ce qui s'est passé, et des idées analytiques, mais aussi pour

assurer la crédibilité de interprétations. Aussi nous y reviendrons dans la section 4.3. Par ailleurs, le degré de participation de notre observation était moyen, se situant davantage du côté de l'observation que de la participation. En utilisant la typologie de Adler et Adler (1987)²⁶ nous avons pris un rôle périphérique-actif, c'est-à-dire entre l'observateur plus distant qui ne participe pas aux activités, surtout en relation avec les locataires, et l'observateur impliqué dans les activités du groupe, dans le cas de notre relation avec le comité logement. Ces rencontres ont permis de construire, petit à petit, les canevas d'entretien pour les observations, mais également pour les entretiens. Les questions que nous avons posées aux locataires les amenaient à analyser leur expérience de logement à partir de leur possible (in)satisfaction.

Les visites de logements, qui visaient à informer les locataires sur l'existence du comité logement dans certains secteurs de l'arrondissement et de prendre note des problèmes de salubrité qui seraient vécus (l'activité s'inscrivant dans la participation du comité logement au projet de revitalisation urbaine intégrée de la Place Benoit), nous permettaient de visiter des appartements, mais surtout de questionner les locataires sur leur situation à partir de cas réels et visibles. Nous avons développé une grille (semblable à la grille d'entretien) afin d'orienter les discussions et qui visait à recueillir des récits d'expérience (voir l'annexe A). Il y a eu trois grands moments de collecte de récits lors de visites de logement. Tout d'abord, au printemps 2013, en mars et en avril, nous avons visité des logements dans trois secteurs de Saint-Laurent, dans le cadre d'une intervention post-extermination. Par la suite, nous avons effectué une deuxième tournée afin d'informer les locataires de Place Benoit du rôle du comité logement. Finalement, le troisième moment correspond à notre visite de janvier 2014 lorsque des locataires se sont plaints du manque de chauffage dans leur immeuble. Nous en avons profité pour les questionner sur l'ensemble de leur situation. Ces visites, quoiqu'éclairantes, n'ont pas été effectuées dans plusieurs types de logement, mais dans des immeubles de plus de cinq logements avec aires communes (espaces de rangement et buanderies, par exemple). De plus, les logements visités appartenaient à des propriétaires « professionnels » ou des compagnies, ce qui signifie que les locataires devaient faire affaire avec des représentants gestionnaires et/ou des concierges qui ne sont pas propriétaires. En outre, les locataires rencontrés vivaient tous des problèmes de

²⁶ Elle-même inspirée de Gold (1958).

salubrité, ce qui donnait une dimension particulière aux observations. Chaque visite pouvait durer entre dix ou quarante minutes et nous permettait d'aborder des thématiques également présentes dans d'autres moments de la collecte. Pendant ces visites, nous avons rencontré 28 ménages pour un total de 32 locataires. La moitié était des ménages immigrants (provenant d'une pluralité de pays, avec une majorité importante de participants d'origine marocaine), tout comme à Saint-Laurent en général. Les locataires rencontrés n'étaient pas engagés dans une démarche afin de changer leur situation. Par ailleurs, leurs situations de logement étaient assez variées puisqu'il y avait une diversification importante des types de ménages, mais également des années passées dans leur logement. Nous avons effectué ces observations de janvier à juillet 2013 (voir l'Annexe B).

L'autre activité d'observation visant à recueillir des récits nous demandait d'être présent dans les locaux du comité logement afin de profiter des visites impromptues ou des rencontres de locataires avec l'intervenante, ce que nous avons désigné comme des « rencontres d'accueil des locataires ». Les comités logement proposent des heures durant lesquelles ils accueillent des locataires ayant des questions ou des problèmes en relation avec la question du logement. Ces rencontres peuvent par exemple servir à conseiller ou à orienter un locataire ou à l'aider à remplir une demande de logement social, par exemple. Les locataires, dans ces moments-là, expliquent leur situation, voire effectuent une analyse de leur situation lorsqu'ils présentent leurs problèmes au comité. Nous considérons que cela représente une occasion de relever des analyses de leur expérience de logement. Chacune des évocations d'analyse de situations de locataires a été consignée. En effet, nous racontions dans le journal de bord comment le locataire analysait ses problèmes de logement. Nous avons été présent dans les bureaux du comité à l'hiver 2013 et à l'hiver 2014. Ces observations constituaient en quelque sorte le début et la fin de notre collecte de données. Le tableau des observations des rencontres d'accueil est consigné à l'Annexe C et montre que nous avons, à travers près d'une trentaine de journées passées au comité et plus de 50 heures d'observations de rencontres, eu accès à plus de 80 ménages locataires qui ont raconté leur histoire. De plus, le tableau démontre également la diversification des locataires rencontrés. En effet, quoique la majorité de ceux-ci étaient des immigrants, les profils migratoires ainsi que les situations de logement sont diversifiées. En outre, les secteurs à forte proportion de locataires de Saint-Laurent sont représentés, notamment à Place Benoit,

Chameran, Norgate et Du Collège. Ces locataires ont tout de même un profil particulier : ils vivent des problèmes de logement assez grave pour consulter le comité logement et à cet égard, ils sont en situation de vulnérabilité. Toutefois, ces situations ne sont pas nécessairement liées à la précarité de l'espace du logement mais peuvent aussi être liées aux relations avec leur propriétaire ou leurs voisins. Pendant les observations, nous ne prenions que des notes limitées sur les données sociodémographiques et, par conséquent, le portrait des participants (voir les tableaux 4.1 et 4.2) ne présente que des éléments liés au ménage, au type de logement, à l'âge et au statut migratoire.

4.2.2.2 Les entretiens semi-directifs

Lors de l'été 2013, à mi-chemin du travail de terrain et suite au Forum sur le logement qui s'est tenu fin avril, nous avons effectué des entrevues avec des participants de ce forum, et également avec des locataires que nous avons rencontrés dans les locaux du comité logement. L'objectif de ces entretiens était d'aller davantage en profondeur afin de retracer le parcours de logement. En effet, dans ces entretiens nous refaisons, à rebours, l'histoire de locataire de ces participants. Pour ce faire, nous avons choisi des thèmes que nous avons exploités lors des entretiens. Nous avons procédé par des questions ouvertes, liés à ces thèmes, et nous avons invité l'interviewé à construire ses réponses (Blee, 2002). Ainsi, l'interviewer a pu « créer un cadre dans lequel la personne interrogée se sent à l'aise d'exprimer ses propres idées et sentiments concernant les thèmes abordés » (Boutin, 2000 : 46). Les thèmes qui orientaient les questions (l'histoire du logement et les conditions du logement.) étaient évidemment liés aux épreuves et aux expériences du logement, mais visaient surtout à amener les participants à s'exprimer sur leur vécu comme locataire dans le logement actuel et dans celui ou ceux du passé (la grille d'entrevue se trouve à l'Annexe D).

Dans la démarche phénoménologique, l'entretien représente la base de la quête de données liées au vécu tout en respectant la parole des participants. En effet, cet outil leur permet de reconstruire leur propre expérience à travers leurs propres mots. À cet égard, la grille d'entretien est dénuée de tout concept afin de ne pas guider les locataires vers des réponses précises. Après une brève présentation sociodémographique, nous demandions aux locataires de

raconter leur histoire de logement à partir d'une question ouverte sur la mobilité ou sur le changement. Quand l'activité le permettait, nous commençons par la question suivante : « pourquoi habitez-vous ici ? ».

Ainsi, pour le recrutement des participants, nous avons utilisé les activités du comité logement. Dans un premier temps, les trois premiers participants ont été recrutés lors de la tenue du forum sur le logement. Par la suite, les personnes rencontrées ont toutes été référées par le Comité logement qui avait préalablement discuté avec les locataires de la possibilité de participer à la recherche. Tous les participants ont signé un formulaire de consentement présenté par le chercheur avant que l'entrevue débute. Nous répondions d'abord à leurs questions avant de leur demander de signer le formulaire de consentement. C'est seulement après ces deux étapes que l'entretien pouvait commencer. Afin de rassurer et de mettre le participant en confiance, nous acceptions toute offre de boissons ou de collations. En général, ces moments avant l'entretien permettent de construire une proximité avec le participant, réduisant l'impression de distance en termes de capital culturel. En général, cela contribuait à diminuer « l'ambiance scientifique » pour laisser la place au vécu des locataires (Rubin et Rubin, 2012).

Nous n'avons pas interviewé la totalité des locataires qui ont participé aux activités du comité de logement. Il fallait donc sélectionner un certain nombre de répondants qui ont été invités à faire partie de l'étude. En ce sens, la référence à la notion d'échantillonnage est appropriée dans cette étude. Toutefois, dans une recherche comme la nôtre, il faut prendre la notion d'échantillon dans un sens large comme le dit Pires (1997), c'est-à-dire qu'elle « désigne le résultat de n'importe quelle opération visant à constituer le corpus empirique d'une recherche » (p. 114.).

Tableau 4.1 Profil socioéconomique des participants

	Genre	Âge	Ménage		Occupation
			Type	Taille	
Locataire E1	H	48	Famille biparentale	4	Aide sociale
Locataire E2	F	47	Famille monoparentale	4	Aide sociale
Locataire E3	F	44	Famille monoparentale	4	Préposée - temps partiel
Locataire E4	H	34	Famille biparentale	4	Entrepreneur
Locataire E5	H	42	Personne seule	1	Chômeur
Locataire E6	F	43	Famille monoparentale	5	Services ménager, Temps plein
Locataire E7	H	51	Famille biparentale	4	Services ménager, Temps plein
Locataire E8	F	28	Famille biparentale	6	Aide sociale

Tableau 4.2 Profil migratoire des participants

	Immigration	Années au Canada	Pays d'origine (auto-déclaré)
Locataire E1	Oui	1	Maroc
Locataire E2	Oui	12	Maroc
Locataire E3	Oui	9	Guinée Conakry
Locataire E4	Oui	2	Maroc
Locataire E5	Oui	4	Maroc
Locataire E6	Oui	18	Rwanda
Locataire E7	Oui	4	Maroc
Locataire E8	Non	-	Cambodge, Laos et Thaïlande

Nous avons conservé huit entretiens (sur dix) à analyser, effectués auprès quatre femmes et quatre hommes. Les participants étaient majoritairement immigrants et cinq étaient au Canada depuis moins de cinq ans. Cette « surreprésentation » des immigrants dans l'échantillon reflète la population desservie par le comité logement Saint-Laurent. L'immense majorité des personnes qui contactent le comité sont immigrants et une grande proportion d'entre eux est arrivée au Canada récemment (moins de cinq ans). Notre choix de sélectionner les participants aux entretiens parce qu'ils avaient participé aux activités du comité se reflète dans les profils des interviewés. Les participants étaient âgés entre 28 et 51 ans et ils vivent pour la plupart en ménage familial de quatre personnes ou plus. En outre, la moitié des interviewés a un travail. Ces personnes que nous avons interviewées n'étaient pas dans une situation aussi vulnérable que les locataires qui venaient rencontrer le comité dans ses bureaux. Ceux qui ont accepté de participer aux entrevues étaient déjà dans une démarche de transformation de leurs situations de logement. Toutefois, nous estimons qu'ils avaient davantage de recul face à leur expérience de logement. Dans ce sens, ces locataires ne sont pas représentatifs des locataires de Saint-Laurent,

mais ils nous ont permis d'accéder davantage à l'expérience de locataires.

Au plan de la situation locative, le profil des interviewés est davantage diversifié (voir Tableau 4.3). En ce qui a trait au type de logement occupé et au type d'immeuble, la majorité des locataires vit dans des immeubles de plus de cinq logements. Toutefois, ils habitent différents modèles d'immeuble locatif puisque certains d'entre eux vivent dans une coopérative. Il en découle une diversification des propriétaires impliqués, soit les coopératives, les propriétaires privés et les entreprises. Les interviewés habitent également différents secteurs de Saint-Laurent, tant en termes administratif et populaire (les quartiers selon la ville, mais également l'usage) qu'en termes statistiques (quartier de recensement). En outre, selon l'évaluation des participants, les ménages rencontrés consacrent entre 25 % et 60 % de leurs revenus à se loger. Pour ceux qui n'habitent pas dans une coopérative, l'effort est évidemment plus grand. Finalement, la majorité des locataires rencontrés ont déménagé à plus d'une reprise, ce qui signifie qu'ils nous ont raconté plusieurs histoires de logement, plusieurs analyses de situations de logement.

Tableau 4.3 Profil locatif des participants

	Parc	Type	Propriétaire	Quartier	Déménagement
Locataire E1	Privé	Multilogement	Entreprise	Chameran	0
Locataire E2	Privé	Multilogement	Particulier	Nordgate	Plusieurs
Locataire E3	Privé	Multilogement	Entreprise	Chameran	Plusieurs
Locataire E4	Privé	Multiplex	Particulier	Nordgate	1
Locataire E5	Coop	Multilogement	Coopérative	Chameran	Plusieurs
Locataire E6	Coop	Multilogement	Coopérative	Du Collège	Plusieurs
Locataire E7	Coop	Multilogement	Coopérative	Place Benoit	1
Locataire E8	Privé	Multilogement	Particulier	Place Benoit	Plusieurs

4.2.3 L'analyse des données : entre interprétation analytique et reconstruction phénoménologique

Notre conception d'une démarche ethnographique et phénoménologique a également orienté la façon dont nous avons analysé les données pour répondre à la question de recherche. Nous nous sommes inspiré des travaux de Demazière et Dubar (1997), qui dégagent trois postures à prendre face aux discours des acteurs : illustrative, restitutive ou analytique. Ces postures se distinguent épistémologiquement face à la question de « la valeur et de la place à accorder à la parole des gens » par rapport à celle du chercheur (Demazière et Dubar, 1997 : 16). La première posture, « illustrative », s'inscrit dans une démarche explicative où « la parole des gens », comme disent les auteurs, est mise au service des démonstrations du chercheur, car

c'est lui qui donne sens au discours des acteurs, cette parole étant utilisée pour appuyer, confirmer, illustrer la pertinence du propos du chercheur et de son hypothèse explicative.

Afin de respecter notre démarche, qui cherche à relever l'expérience, nous avons adopté dans un premier temps, la deuxième posture, « restitutive » où le chercheur sert de porte-parole pour faire entendre le discours des acteurs. Puis, dans un deuxième temps, nous avons opté pour la posture « analytique », en mobilisant notre cadre théorique pour interpréter les données. Les prochaines sections expliquent davantage notre démarche analytique.

4.2.3.1 Objectif 1 : L'expérience du logement, une posture restitutive

L'analyse de l'expérience du logement des locataires vise à répondre à notre premier objectif de recherche : décrire les expériences de logement telles que vécues individuellement par des locataires. Pour ce faire, nous avons adopté une approche inductive et émergente pour l'analyse des données, inspirée par la théorisation ancrée (Corbin et Strauss, 2008; Glaser et Strauss, 1967), qualifiée par Demazière et Dubar (1997) de posture restitutive. Concrètement, après avoir nous-même transcrit les entrevues, nous avons d'abord effectué une première lecture de celles-ci. À partir du discours des locataires rencontrés, des informations ont été relevées et classées en trois dimensions de l'expérience du logement : financière, interactionnelle ou relationnelle et spatiale. Nous avons par la suite codé les données, à l'aide du logiciel Atlas-TI, en assignant les discours à chacune de ces trois catégories. Ce sont les catégories les plus générales que nous avons dégagées pour commencer le travail d'analyse, ce que Paillé et Mucchielli (2012) nomment les lectures et relectures phénoménologisantes.

Par la suite, dans un deuxième niveau d'analyse, des catégories émergentes ont été conçues afin de classer l'expérience du logement. Pour chaque énoncé nouveau et pertinent, une nouvelle catégorie a été créée. Les énoncés que nous estimions pertinents devaient nous ramener à nos objectifs de recherche (Rudin et Rudin, 2012). Nous nous posons la question suivante : la thématique de l'énoncé permet-elle de répondre à notre question et d'atteindre nos objectifs ?

Ces deux premières étapes visent à condenser les données, c'est-à-dire qu'elles visent à conserver celles pertinentes pour l'analyse et à les organiser. Afin d'organiser ces catégories, nous avons constitué un arbre thématique que nous bonifions chaque fois qu'une nouvelle catégorie apparaissait. Après une première constitution de l'arbre, nous avons par la suite reconsidéré les données et nous avons recodé les entrevues en fonction de l'arbre en assignant une catégorie aux énoncés. Plusieurs tentatives de schématisation des catégories obtenues et d'organisation sous forme d'arbre ont été effectuées selon une démarche itérative dont le but était d'établir des liens entre les catégories et de théoriser progressivement le phénomène étudié (Paillé, 1994).

À la suite de l'analyse des entrevues, ce sont les données d'observation qui ont été analysées. Tout d'abord, à l'aide de notre journal de bord et des notes de terrain, nous avons reconstruit les séances, les visites et les rencontres observées en racontant ce qui s'est déroulé de manière narrative. Ces informations ont été soumises à la même procédure d'analyse que les entrevues afin de trianguler les données et de compléter le processus de catégorisation et de théorisation. Ces étapes ont permis de reconstruire les histoires des participants, qui constituaient des représentations biographiques, en représentations scientifiques, pour utiliser la proposition de Becker (2002). Quoique reliées à des individus et à des parcours ou à des trajectoires qui sont uniques, ces histoires sont racontées à partir des processus de l'expérience (Desmond, 2014). Nous avons séparées ces histoires en fonction des trois dimensions de l'expérience du logement (financière, interactionnelle et spatiale) au sein desquelles les processus sont présentés.

4.2.3.2 Objectif 2 : L'analyse phénoménologique des rapports sociaux inégalitaires, la posture analytique

Ensuite, afin de répondre à notre deuxième objectif de recherche qui est de dégager les analyses des rapports sociaux inégalitaires qui traversent les expériences de logement des locataires, nous avons analysé les données à partir des propositions théoriques. Le corpus discursif à analyser était constitué de l'ensemble des citations des entrevues ainsi que des données d'observation consignées en forme narrative. Ainsi, l'analyse de l'expérience des

locataires a permis de condenser le corpus des données et d'organiser ces dernières en fonction des trois épreuves induites des premières lectures du corpus. Ce sont ces récits d'expériences regroupés en épreuve qui faisaient l'objet de l'analyse. Nous cherchions à relever, dans ces récits d'expérience, comment les rapports sociaux inégalitaires étaient évoqués, analysés et/ou rapportés. Pour cette étape, nous avons pris comme point de départ les trois processus de production de rapports sociaux inégalitaires : 1) l'appropriation par autrui de la capacité de produire et de reproduire (l'exploitation), 2) l'appropriation monopoliste de territoires et de ressources (l'exclusion et la ségrégation) et 3) l'appropriation par autrui de la capacité de réfléchir et de décider (la domination et la violence symbolique) présentés dans le cadre théorique afin d'interpréter l'expérience du logement comme lieu de rapports sociaux inégalitaires.

Ainsi, nous avons codé nos données une deuxième fois, en assignant un ou plusieurs rapports aux citations qui composaient les différentes dimensions de l'expérience. Cette codification nous a permis de créer un autre corpus, mais cette fois-ci divisé selon les rapports sociaux inégalitaires. À partir des discours des entretiens et à partir des observations, nous avons relevé comment le discours des locataires sur leur expérience du logement est traversé, voire même construit, par les rapports sociaux inégalitaires.

4.3 Les enjeux de crédibilité et les considérations éthiques

La recherche qualitative, par son positionnement épistémologique distinct, implique un rapport à la scientificité particulier qu'il importe de présenter et d'expliquer en situant notre recherche. Ce rapport, quoique particulier, s'inscrit dans la tradition de la rigueur scientifique, mais en se basant sur une logique différente cherchant la crédibilité plutôt que la validité, mais également par une réflexion sur le statut accordé à la parole des acteurs et ses conséquences sur l'objectivité et la neutralité en recherche. Ce positionnement amène des considérations éthiques que nous évoquerons également à la fin du présent chapitre.

4.3.1 Les enjeux de crédibilité des données

La recherche qualitative implique de reconnaître que le travail méthodologique en est un de construction des données. Cette position ne signifie pas que ces dernières soient manipulées, mais que leur existence repose sur l'interaction entre un chercheur et un terrain. Ainsi, les données n'ont pas à être validées, c'est-à-dire à être comparées à ce qui est vrai, parce qu'elles n'existent pas sans l'intervention du chercheur. Le véritable enjeu est donc celui de la crédibilité des données, et celui de la rigueur de la collecte, qui permet à la recherche en général d'être valide scientifiquement (Gohier, 2004). Pour ce faire, en tant que chercheur, il faut faire preuve de transparence et évoquer, expliquer et critiquer les choix qui ont été faits avant, pendant et après le travail de terrain. Ainsi, afin de garantir la crédibilité des données, nous exposerons brièvement la façon dont nous nous sommes préoccupé de cet aspect méthodologique lors du déroulement de la collecte des données.

En premier lieu, pour nous assurer de la crédibilité des données, nous avons pris en compte le contexte social des interviewés, c'est à-dire leur identité socioculturelle, afin de diminuer la distance entre ces derniers et le chercheur et afin d'éviter une possible résistance dans l'évocation du vécu. Il s'agit là d'un phénomène de pouvoir présent dans toute situation d'interaction, notamment lorsqu'elle est inégale comme dans le cas d'une interaction scientifique. Il est d'ailleurs reconnu qu'une entrevue effectuée entre personnes socioculturellement « proches » se déroule généralement mieux (Boutin, 2000). Dans ce sens, nous nous sommes toujours présenté de façon conviviale aux participants rencontrés. Nous avons donc pris soin de nous assurer que la relation interviewé-interviewer (et observé-observateur) soit relativement la même d'un participant à l'autre, toujours en respectant l'idée selon laquelle les contenus, les durées et les logiques de discours pouvaient différer. En outre, les questions formelles des entrevues celles plus informelles lors des observations ne se construisaient pas en fonction du cadre théorique, mais plutôt en fonction du vécu des participants. Par ailleurs, étant donné que nous étions avec l'intervenante du comité logement lors de la majorité des rencontres, nous lui avons, à plusieurs reprises, demandé de relever si, selon elle, certaines nos interventions étaient mal indiquées.

En deuxième lieu, nous nous sommes assuré que notre identité de chercheur soit toujours

évoquée afin que puisse s'établir clairement un contrat de communication avec les participants à la recherche. À cet égard, à tout moment de la recherche, nous nous sommes toujours présenté en explicitant clairement les objectifs de la recherche et l'importance de connaître leur expérience de locataires. Le caractère des statuts et les rôles étant sans équivoque, garantissant la crédibilité de la démarche, les participants étant conscients de la situation de recherche et de collecte de données. Pour ce faire, lors des observations, l'intervenante nous présentait toujours comme un chercheur doctoral partenaire du comité logement et nous avons toujours précisé notre rôle.

En troisième lieu, afin de nous assurer de la crédibilité des données, nous avons utilisé plusieurs stratégies de triangulation (Mucchielli, 2002). Tout d'abord, notre présence prolongée (plus d'un an) sur le terrain a permis une meilleure compréhension du contexte de l'étude, mais également, une plus grande contextualisation des données elles-mêmes. En outre, nous avons eu recours à plusieurs outils de collecte de données, ce qui permet de baser l'analyse sur une variété de discours (entretiens et observations) et, par la suite, de les comparer en mettant en évidence les convergences, les divergences et des nuances dans les discours. De plus, tout au long de notre recherche, nous avons tenu un journal de bord dans lequel nous avons d'une part consigné les données d'observation de façon détaillée après chaque activité et dans lequel nous avons, d'autre part, inscrit toutes les décisions, les réflexions, les justifications et les motivations prises pendant la recherche sur les outils de collectes et sur leurs modes opératoires. Le journal de bord est constitué de traces écrites, dont le contenu concerne la narration d'événements²⁷ contextualisés (le temps, les personnes, les lieux, l'argumentation) dont le but est d'établir un dialogue entre les données et le chercheur à la fois comme observateur et comme analyste, assurant aussi la crédibilité du processus de recherche. À cet égard, dans notre travail de réflexion, nous nous positionnions également sur la saturation possible des données. En effet, la question suivante nous orientait : est-ce que cette activité nous apprend quelque chose de nouveau ? Permet-elle de contraster nos données ou de les confirmer? Après plus d'un an sur le

²⁷ Au sens très large, les événements peuvent concerner des idées, des émotions, des pensées, des décisions, des faits, des citations, des descriptions de choses vues ou des paroles entendues.

terrain, nous estimons que nous avons un corpus assez varié pour effectuer notre analyse.

À la suite de l'analyse, nous avons produit un document résumant les expériences du logement, qui a été présenté à des locataires de Saint-Laurent à deux moments. Tout d'abord, lors de notre participation au Forum de 2013, une version préliminaire d'un rapport de recherche portant sur l'expérience des locataires de Saint-Laurent a été présentée. À cette occasion, nous avons pu corroborer la crédibilité des interprétations (accord entre le langage, valeurs et lectures interprétatives du chercheur et celle des participants, Gohier, 2004). Par la suite, lors d'une table ronde à l'hiver 2017, nous avons à nouveau confronté nos analyses à des locataires de Saint-Laurent en compagnie du comité logement. Pour ce faire, les locataires ont été invités à lire une nouvelle version de notre rapport de recherche final, qui résumait en une vingtaine de pages les résultats de notre travail. Notre objectif était de confronter nos résultats, notre interprétation du vécu des rapports sociaux inégalitaires évoqués dans nos analyses, avec des locataires de Saint-Laurent, afin de nous assurer que notre lecture soit crédible pour ceux-ci. À cet égard, nous cherchions à « vérifier » les analyses en les communiquant aux acteurs les plus concernés par notre recherche. Ce travail de triangulation des regards sur les données s'est effectué avec des locataires engagés dans une expérience du logement, mais également en compagnie d'acteurs qui sont confrontés à ces expériences dans leur travail et qui les mettent en commun pour défendre le droit au logement. Ce travail des acteurs collectifs comprend aussi une dimension analytique que nous estimons susceptible d'éclairer nos analyses. D'ailleurs, tout au long de la recherche, nous avons confronté notre interprétation avec des locataires et avec les intervenants du comité logement, mais aucune de ces tentatives n'avait été formellement organisée. Nous estimons donc que ces activités de transfert des données aux participants ont permis d'ajuster certaines de nos propositions, et qu'elles ont aussi grandement contribué à les rendre crédibles puisque les principaux intéressés, les locataires, se sont sentis représentés dans nos analyses.

4.3.2 Les considérations éthiques

En plus de ces critères de rigueur méthodologique, des considérations éthiques ont été respectées. À cet égard, les aspects déontologiques et éthiques de la recherche ont été approuvés par le Comité d'éthique de la recherche de la Faculté des arts et des sciences (CERFAS) de

l'Université de Montréal. Ainsi, nous avons pris toutes les précautions nécessaires pour que la recherche n'ait pas d'impacts négatifs pour les participants. Nous avons également obtenu le consentement des participants aux entrevues et celui du Conseil d'administration du comité logement pour les observations en compagnie du comité.

Pour ce faire, un formulaire de consentement approuvé par le CERFAS a été présenté à chaque participant afin de respecter les principes d'éthique et afin d'obtenir leur consentement pour la tenue de l'entretien et pour son enregistrement audio. Tous les formulaires de consentement comprennent une section dans laquelle nous nous engageons à préserver l'anonymat de tous les participants aux entretiens et aux observations. Tout au long de la recherche, les données n'ont été accessibles qu'au doctorant et à sa directrice de recherche. Les enregistrements et leur transcription ainsi que les données d'observation du journal de bord seront détruits dans les délais prescrits et, pendant l'étude, ils ont été conservés sous clé dans un endroit sécuritaire et à la discrétion du chercheur. Afin de garantir l'anonymat des participants, toutes les entrevues et les observations ont été codifiées par des chiffres et des lettres.

En outre, des critères d'ordre relationnel ont été pris en compte : ils traduisent le caractère « dynamique, collaboratif et socioconstructiviste » de la recherche (Savoie-Zajc, 2011 : 142). Nous nous sommes assuré de prendre en compte tous les points de vue, correspondant aux « différentes voix » des participants, ce qui respecte le critère d'équilibre (Manning, 1997). Aussi, nous nous sommes préoccupé de savoir quels effets la recherche pouvait avoir pour les participants. En ce sens, on peut affirmer que les quatre critères d'authenticité (Lincoln, 1995, Manning, 1997) ont été respectés. En effet, les interprétations et les résultats de la recherche ont permis aux participants de : 1) élargir leurs connaissances sur la problématique du logement (authenticité ontologique); 2) comparer leurs points de vue respectifs à celui des autres (authenticité éducative); 3) faire des apprentissages et des outils conceptuels (authenticité catalytique); pour 4) passer à l'action dans leur propre réalité (authenticité tactique).

Chapitre 5 – La situation montréalaise et laurentienne du logement

Au chapitre trois, lorsque nous abordions le concept d'expérience, nous affirmions que cette expérience se construit dans un contexte particulier, dans une situation qu'il apparaît nécessaire de présenter avant de commencer l'analyse. En nous inspirant de Wright Mills (1940), nous postulons que l'action sociale est située et que, pour relever cette situation, le chercheur doit se tourner vers les vocabulaires de motifs qui sont mobilisés pour interpréter l'expérience. En effet, les locataires ne proposent pas des analyses de leurs expériences sans les relier à une situation qui, parfois, est implicite. Nous cherchons ici à placer le lecteur dans la situation montréalaise du logement, afin qu'il ou qu'elle puisse justement situer l'expérience, voire l'imaginer visuellement.

À cet égard, nous cherchons ici à répondre aux questions suivantes : quelles sont les bases de la situation montréalaise du logement? Qu'y a-t-il de commun dans cette situation que nous connaissions avant le début de la recherche? En effet, étant Montréalais, l'expérience du logement est familière, peut-être même trop, et il nous apparaissait nécessaire de présenter la ville et sa situation afin que les expériences des locataires participants soient davantage ancrées. Nous allons répondre aux questions énoncées à partir du vocabulaire des motifs existants dans les écrits, mais également à partir de nos propres analyses de la situation montréalaise du logement. Cette tâche demande de s'intéresser aux dimensions géographique, sociologique et également anthropologique de la vie à Montréal. La description de la situation du logement à Montréal et à Ville Saint Laurent implique de s'attarder à la relation au territoire physique et à ceux qui y habitent, mais aussi à la relation à l'espace du logement lui-même. Pour ce faire, nous avons découpé cette situation en deux grandes sections : le territoire du logement, c'est-à-dire la relation à la géographie tant physique que sociale, et l'espace du logement, en lien avec ses dimensions architecturales intérieures, tant montréalais que laurentien. Et avant de débiter, la carte dans la figure 4.1 permettra de situer ce territoire et ses caractéristiques.

5.1 Le territoire montréalais et laurentien du logement

En 2017, Montréal fête le 375^e anniversaire de sa fondation. Cela ne signifie pas, comme dans le cas de la plupart des villes nord-américaines, que l'île de Montréal n'avait jamais été habitée avant l'arrivée des Européens. Jacques Cartier avait rencontré ces Ojébas, « ceux qui habitent près de la montagne », à Hochelaga (Monette, 2012). Mais lors de la fondation de la ville en 1642, l'île est désertée. Les « Montréalistes » arrivés de France fondent Ville-Marie (premier nom de Montréal) avec l'objectif d'entrer en contact avec les Amérindiens pour y faire le commerce et pour évangéliser. Une soixantaine d'années plus tard, Montréal, devenue un centre important de la traite des fourrures, ressemble à une ville de province française avec ses institutions religieuses. Même si les Britanniques s'emparent de la Nouvelle-France en 1763, le commerce des fourrures demeure un moteur important de l'économie, remplacé progressivement avec l'industrialisation, mais la ville devient la capitale financière du Canada en accueillant la plupart des sièges sociaux des banques. Au début du XX^e siècle, avec la prohibition aux États-Unis, Montréal est un pôle important dans le domaine du spectacle et du tourisme d'amusement. À partir des années 1960, elle perd tranquillement ce statut et également celui de pôle de la finance canadienne en faveur de Toronto. Toutefois, à la même époque, Montréal devient une ville internationale avec la tenue de l'Exposition universelle en 1967 et des Jeux olympiques d'été en 1976. Elle est, à cet égard, et nous le verrons plus loin, une ville globale.

Le territoire montréalais s'est construit historiquement, sur les bases de la géographie physique, à partir de ses gens qui ont créé symboliquement et matériellement son urbanité. Pour présenter ce territoire, nous avons découpé cette section en trois sous-sections. Tout d'abord, nous relèverons les éléments de géographie physique qui caractérisent Montréal et l'arrondissement Saint-Laurent, et qui influencent la situation de tous ceux qui y habitent (l'eau, la montagne et le froid). Par la suite, nous présenterons sa géographie humaine, les gens qui y vivent et les caractéristiques (davantage symboliques) de la vie urbaine montréalaise. Finalement, nous exposerons les formes du cadre bâti, donc du territoire urbain, ses rues, ses bâtiments, ses résidences, c'est-à-dire la situation urbaine construite matériellement. Ces

éléments représentent des balises de l'expérience des locataires laurentiens et constituent une expression particulière du logement montréalais.

5.1.1 La géographie physique

L'implantation des villes ne se fait pas au hasard. L'environnement physique initial permet et favorise l'établissement de villages et de villes (Lefebvre, 1978). Cet environnement représente des frontières naturelles des relations humaines. Ces caractéristiques naturelles, que ce soit les rivières, les lacs, les montagnes, la mer et/ou la température, orientent la construction du cadre bâti, tant des habitations que des équipements collectifs incluant le transport (Castonguay et Evenden, 2012; Lacaze, 1995). Cette relation entre le cadre bâti et l'environnement devient la personnalité même de chacune des villes. Que serait Budapest sans le Danube et les collines de Buda? Que serait Marseille sans Notre-Dame-de-la-Garde ou son port naturel? La configuration des quartiers est intimement liée à cet environnement physique. Pour sa part, Montréal est construite autour et en fonction de trois éléments importants : son fleuve et son rapport à l'eau, sa « montagne » et son froid (Blanchard, 1992).

5.1.1.1 L'archipel de Montréal

Comme plusieurs villes, Montréal s'inscrit dans un rapport à l'eau. Ce rapport à l'eau implique, comme dans le cas d'autres grandes villes nord-américaines telles que Boston ou New York (Manhattan), que l'on accède à Montréal par des ponts. Par ailleurs, comme c'est le cas pour plusieurs villes et métropoles, Montréal est liée, au plan de l'identité, à son fleuve comme le sont Budapest, Paris ou même Londres. Toutefois, le fleuve n'est pas au centre de la ville, c'est plutôt sa frontière. Il ne traverse pas la ville, il la ceinture. Dans l'imaginaire et l'usage populaire, Montréal est associée au territoire de l'île, même si, à certains égards, quelques endroits de l'île sont plus éloignés du centre-ville que les villes avoisinantes tout juste de l'autre côté du fleuve, comme Longueuil par exemple. De là l'importance de l'eau comme frontière à Montréal, qui sépare la ville du reste de la province du Québec (Robert, 2012). À cet égard, l'arrondissement de Saint-Laurent, même s'il a déjà été une ville autonome et qu'il est plus loin du Vieux-Montréal que Longueuil, est intégré au tissu urbain montréalais depuis longtemps,

notamment parce que des arrondissements de Montréal le ceinturent depuis longtemps (à l'est et au nord). C'est l'eau qui délimite la ville de Montréal.

Pourtant, l'eau ne fait pas partie de la vie montréalaise. À l'exception de quelques parcs, très souvent éloignés des quartiers centraux, les Montréalais ne vont pas « à la rivière » ou « au fleuve ». Plusieurs fréquentent le Vieux-Port (voir la figure 4.2), mais ils n'ont pas réellement accès à l'eau, à cause de l'aménagement et de la pollution. En outre, il n'y a pas de plage (à part celle d'un lac artificiel) à proximité du centre-ville et les parcs riverains ne sont pas des lieux incontournables pendant les jours de congés et les projets de mise en valeur dans les 20 dernières années n'ont pas été couronnés de succès (Saint-Laurent, 2002). Pour accéder au fleuve en fait, il faut le traverser et se rendre sur l'île Saint-Hélène qui se trouve face à la partie est du centre-ville. Le parc qui s'y trouve est fréquenté, mais peu de Montréalais y vont plus d'une fois par année. En outre, le fleuve ne fait pas partie de l'iconographie montréalaise. Même l'arrondissement de Saint-Laurent, qui porte le nom du fleuve, n'a aucun accès à celui-ci. Ce sont plutôt ses ponts qui caractérisent son rapport à l'eau. Le plus connu est le pont Jacques-Cartier (voir la figure 4.2), et c'est celui qui représente le plus visuellement la ville. Avec sa structure métallique et sa proximité du centre-ville, il est très visible.

Figure 5.2 Vue du Vieux-Port et du Pont Jacques-Cartier en arrière-plan



(Photo : Renaud Goyer)

Pour les Montréalais, les ponts font partie du paysage urbain et du rapport au Québec et au monde. Le pont Victoria, premier pont construit sur le fleuve, ferroviaire et routier, relie le centre-ville à la Rive-Sud. Le Pont Champlain, qui relie également Montréal à la rive sud, est le pont le plus utilisé au Canada et son remplacement prochain cause de graves problèmes de circulation. Le pont Mercier, qui enjambe le fleuve mais plus à l'ouest, est important pour sa dimension politique puisqu'il a été le théâtre de manifestations des autochtones à Montréal, la communauté Mohawk de Kahnawake se trouvant de l'autre côté de la rive. Du côté nord, une dizaine de ponts relie Montréal à sa rive nord. Néanmoins, ce qui importe pour les Montréalais (mais également pour les habitants de sa couronne), ce n'est pas qu'il y ait une vingtaine de ponts, mais c'est plutôt la fluidité de la circulation sur ceux-ci pour entrer et sortir de la ville.

Concrètement, l'île de Montréal en soi est un territoire de 500 km² et est la 2^e île fluviale la plus peuplée au monde devant Manhattan (cette dernière est toutefois huit fois plus petite que celle de Montréal). Même si une colline est installée au beau milieu de l'île, ce dont nous discuterons dans la section suivante, son territoire est plutôt plat et pendant longtemps, la

majorité de ce territoire a servi à la culture maraichère. En fait, les terres de l'archipel de Hochelaga sont parmi les plus fertiles de la province. Le territoire de l'île a donc, en plus de Montréal, hébergé plusieurs villages agricoles pendant plusieurs années avant que l'industrialisation et l'urbanisation ne finissent par les englober. À cet égard, Saint-Laurent représentait un de ces villages d'agriculteurs devenus par la suite partie prenante de la ville de Montréal (même si au niveau administratif la fusion n'a été complétée qu'au début des années 2000) avec une importante culture maraichère notamment parce que le territoire est assez plat (ce qui contribuera à son attrait lorsque l'industrie aéronautique s'y installa au XX^e siècle). Entre l'arrondissement de Saint-Laurent et le centre-ville de Montréal se trouve un élément central (qui plus est au centre de l'île) de la topographie montréalaise : le Mont-Royal.

5.1.1.2 Une colline au centre-ville

Collé sur le centre-ville, le Mont-Royal, dont on doit le nom à Jacques Cartier, constitue aussi un signe distinctif de Montréal (notamment par son nom puisque en réalité les appellations sont synonymes). Comme le pont Jacques-Cartier, la croix installée sur son sommet est très présente dans l'iconographie. « La montagne », telle qu'elle est dénommée par les Montréalais, crée la frontière nord du centre-ville, si bien qu'elle apparaît aujourd'hui presque « de trop », « coincé dans un étau » comme le chantait Beau Dommage²⁸. Même s'il n'est pas si haut, son sommet atteignant à peine 230 mètres d'altitude, il est tout de même assez visible pour les quartiers et les arrondissements centraux, comme Saint-Laurent, pour servir de repère géographique.

²⁸ « Le Mont-Royal est mal à l'aise, y a l'air de trop, Westmount le tient serré dans un étau », *Montréal*, Beau Dommage (paroles de Pierre Huet).

Figure 5.3 Vue du centre-ville de Montréal avec le Mont-Royal à l'arrière-plan à droite



(5 octobre 2005. Vue panoramique de Montréal. Photo de Denis Labine. VM94-0510120900. Archives de la Ville de Montréal)

La montagne comprend, en outre, un immense parc au cœur de la ville dessiné par Frederick Law Olmsted²⁹. Elle constitue, à cet égard, le principal espace vert de la ville et, par ricochet, un lieu d'activités en plein air en été comme en hiver. Depuis longtemps, le Parc du Mont-Royal représente un lieu festif où plusieurs événements culturels importants se tiennent, tels que des fêtes foraines au début du 20^e siècle jusqu'aux grands spectacles de la Fête nationale (24 juin) dans les années 1970. Aujourd'hui, toutes les fins de semaine de l'été, sur le flanc est, plusieurs centaines de personnes viennent pique-niquer au son de tambours. Au sommet, les touristes se joignent aux marcheurs pour admirer la vue de Montréal à partir du belvédère Kondiaronk. Ce parc, davantage investi par la haute-société avant 1950, accueille maintenant une diversité de Montréalais qui viennent profiter de la verdure autour du lac aux Castors, situé au sommet. En effet, plusieurs familles élargies, voire des communautés pour la plupart immigrantes, viennent y passer la journée en été, s'y font cuire des grillades pendant que les enfants jouent autour dans le parc. Cette présence s'explique par le manque d'espaces extérieurs dont ils disposent là où ils habitent, mais aussi par la difficulté d'organiser de telles rencontres dans leurs appartements, somme toute assez petits. Nous n'avons recensé aucune étude sur les usages contemporains de ce parc, mais il apparaît que l'hypothèse d'un lieu extérieur permettant de profiter de la nature, mais également de la famille et des amis, comme étant apprécié et

²⁹ Également l'architecte-paysager de Central Park à New York.

mobilisé, n'est pas sans fondement. L'hiver, le lac est fréquenté par des milliers de patineurs et les buttes qui l'entourent le sont par des enfants qui viennent glisser sur la neige. À cet égard, ce parc est un lieu important de détente en plein air pour les Montréalais des quartiers centraux, d'une grandeur semblable, en termes d'hectares, à Central Park à New York.

5.1.1.3 « Mon pays ce n'est pas un pays c'est l'hiver »³⁰

Les étrangers qui passent plus d'une année à Montréal le reconnaissent : il existe au moins deux expériences de Montréal, une en été et une en hiver. Mais c'est celle de l'hiver qui marque davantage les esprits pour ce qu'elle exige en termes de bâtiments et de ressources, mais également en raison de ses impacts sur la vie des Montréalais.

L'espace montréalais, tout comme l'espace québécois, est marqué par sa « nordicité » (Chartier, Désy et Hamelin, 2014; Lamontagne, 1983). La vie au nord du 45^e parallèle impose des défis d'architecture afin de garantir sécurité et protection aux ménages. Par exemple, la température moyenne annuelle de Montréal est de 5,5 degrés Celsius alors que celle de Paris, par exemple, est de 12,4 et celle de New York 12,9. Mais la situation de Montréal par rapport au pôle n'est pas la seule à lui imposer des rigueurs. En effet, le climat québécois est continental, ce qui signifie que l'océan (ou ses courants) ne réchauffe pas ses hivers (pas plus qu'il ne tempère pas ses étés). En comparaison, Stockholm, en Suède, est située près du 60^e parallèle. En équivalent québécois, elle serait située à l'extrême-nord du Québec (alors que Montréal se situe à l'extrême-sud), soit à plus de 1400 km. Pourtant, sa température moyenne annuelle tourne autour de 8,2. De plus, ce qui caractérise la situation climatique québécoise sont les écarts de température entre l'été (moyenne du mois le plus chaud : 20,5) et l'hiver (moyenne du mois le plus froid : -10,4), soit près de 30 degrés. Encore une fois, comparativement à Paris (15), et à Stockholm (22), cet écart est beaucoup plus grand. Ces températures moyennes, toutefois, doivent être elles-mêmes nuancées. Vivre à Montréal signifie « subir » des températures hivernales, chaque hiver ou presque, pouvant atteindre 25 degrés Celsius sous-zéro, parfois même pendant plusieurs jours. Et, en même temps, on connaît des journées de chaleurs humides

³⁰ Cette citation est un extrait de la chanson *Mon pays* de Gilles Vigneault.

de plus de 35 degrés en été, encore là pendant plusieurs jours, le plus souvent au mois de juillet. L'expérience montréalaise est marquée à la fois par des vagues de froid et des canicules.

Afin de protéger les locataires du froid, tout comme de la chaleur, les logements montréalais se doivent d'être bien isolés, ce qui exige de grandes ressources pour les construire et pour les entretenir. Ainsi, les ménages montréalais font face à des coûts d'entretien évidents, notamment ceux liés au chauffage. Même si les coûts d'énergie à l'unité sont relativement faibles à Montréal (dû au tarif préférentiel sur l'électricité), les coûts annuels, eux, sont très élevés. Mensuellement, les ménages dépensent en moyenne entre 80 \$ et 120 \$, en fonction de la taille du logement (Ville de Montréal, 2014a). La majeure partie de ces coûts est liée au chauffage, que ce soit de l'air ou de l'eau. La qualité des bâtiments a également un impact sur la consommation d'énergie. À Montréal, plus les revenus des ménages sont élevés, plus leur consommation totale d'énergie est élevée. Toutefois, si l'on mesure la consommation d'énergie par mètre carré du logement, ce sont les ménages les plus pauvres qui dépensent le plus, car en général leur logement est moins bien isolé (Statistique Canada, 2007). Ainsi, aux dépenses normales que doivent défrayer les ménages pour se loger, les ménages locataires québécois doivent ajouter le prix du chauffage et/ou de l'électricité.

Pour protéger les locataires des intempéries tout en minimisant les pertes d'énergie, la construction de grands immeubles avec plusieurs unités partageant les coûts de chauffage semblait plus appropriée, comme dans les grandes villes nord-américaines froides telles que New York et Chicago. Pourtant, au Canada, les stratégies gouvernementales d'après-guerre en habitation, tant aux niveaux fédéral, provincial et municipal, ne privilégient pas ces grands immeubles à plusieurs étages, mais plutôt l'occupation du territoire par la construction de multiplex d'un maximum de trois étages et de cinq logements avec propriétaire occupant. Généralement, ces immeubles sont petits et ne comprennent peu ou pas de zones communes ou de services partagés (par exemple la buanderie). Ainsi, une majorité de ces appartements ont des balcons et une porte qui donne sur la rue, ce qui ne représente pas une stratégie efficace d'économie d'énergie. En outre, une grande proportion des immeubles résidentiels montréalais a été construite avant les années 1960 et, par conséquent, n'est isolée que par de grosses pièces

de bois pour les murs et un grand espace d'air pour les plafonds. Il est vrai que les coûts d'énergie à l'époque de la construction de ces immeubles étaient faibles et que les plus petits immeubles permettaient aux occupants de continuer à se chauffer au bois, source d'énergie disponible en grande quantité et peu dispendieuse. Cette faible isolation amène la présence de glaçons aux façades des immeubles montréalais, comme Robert Charlebois l'évoquait dans sa chanson *Je reviendrai à Montréal* : « J'ai besoin de sentir le froid, Mourir au fond de chaque pierre, Et rejaillir au bord des toits, Comme des glaçons de bonbons clairs ».

Figure 5.4 Rue de Montréal après une chute de neige



(Photo : Renaud Goyer)

Au-delà de la question du cadre bâti et des ressources nécessaires pour « passer à travers » l'hiver, le froid et la neige changent l'organisation humaine et sociale. Inévitablement, les Montréalais passent davantage de temps à l'intérieur, ce qui isole tant les individus dans leur logement, que les communautés dans leurs quartiers. On est « mari[é] avec l'hiver », selon la même chanson de Robert Charlebois. Cet impact est si fort que les commerçants et politiciens montréalais ont construit une immense zone souterraine au centre-ville, ce qui permet de rejoindre différents centres commerciaux et grands magasins, ainsi que plusieurs institutions, à partir d'une série de tunnels adjacents au métro. Le « Montréal Souterrain » est très populaire

auprès des touristes, mais est de moins en moins utilisé par les citoyens depuis la prolifération des centres commerciaux près des axes autoroutiers. Malgré tout, cet espace représente un symbole important de l'impact de l'hiver sur l'aménagement urbain. Que ce soit le souterrain ou les mails de banlieue, ils représentent un moyen, en particulier pour les personnes âgées, de socialiser et/ou de pouvoir marcher un peu à l'abri des rigueurs de l'hiver. Cet enfermement involontaire explique probablement aussi que, dès l'arrivée des beaux jours au printemps, fin mars début avril, les Montréalais envahissent les rues et les terrasses afin de profiter du soleil tout en socialisation enfin à l'extérieur. Le rapport au froid construit notre rapport aux autres.

D'ailleurs, la neige en soi bâtit également l'expérience de la ville. La neige ralentit le rythme, évidemment des transports, mais également des activités sociales. Premièrement, elle a un impact sur le temps : tout est un peu plus long. Pour sortir de chez soi, il faut « gérer » la neige, déneiger les escaliers, le trottoir, la voiture, etc. Deuxièmement, le déneigement des rues et des trottoirs impose des coûts importants aux Montréalais, soit près de 160 millions de dollars en 2016 (Ville de Montréal, 2015b), autant de ressources financières qui ne peuvent être consacrées à d'autres fins. Toutefois, au-delà de ces impacts en termes de ressources, la neige transforme l'expérience de la ville. Tout d'abord, elle réduit considérablement le bruit ambiant, notamment lorsque la neige est nouvellement tombée. En effet, elle agit comme un coussin, un tampon et un isolant. Si pendant que la neige tombe la ville est plongée dans la cohue après, c'est le calme. Ensuite, la neige amène une plus grande luminosité durant les mois plus sombres de novembre, décembre et janvier. Cette lumière contraste avec le gris de la météo pluvieuse des premiers mois de l'hiver.

5.1.2 Les Montréalais et la vie urbaine

L'agglomération métropolitaine de Montréal est la 20^e plus peuplée d'Amérique du Nord, avec 4 098 927 habitants en 2016 (Ville de Montréal, 2014b). Elle se compare à des agglomérations telles que Détroit, Seattle et Phoenix, et elle est la deuxième au Canada derrière Toronto. La ville seule avait une population de 1 704 694 habitants en 2016, ce qui la rapproche de Chicago, de Philadelphie ou de Toronto et ce qui la fait largement dépasser Boston, San

Francisco et Washington. En termes de densité de la population, caractéristique importante de l'urbanité, Montréal, si on exclut New York qui est dans une classe à part, se situe dans le peloton de tête des villes les plus denses de l'Amérique du Nord. Finalement, elle représente la plus grande ville francophone d'Amérique du Nord et une des villes les plus bilingues du continent et du monde.

Comme les grandes villes du monde, Montréal est une ville divisée géographiquement et culturellement. Mais en même temps, comme le mentionnent Sassen (2003) et Marsan (1994), ce sont ces divisions qui donnent le caractère aux villes, qui leur donnent une unicité, une spécificité (Médam, 2002). Cette apparente contradiction construit également l'identité de Montréal à partir de ses dimensions. Cette section vise en ce sens à présenter le caractère de Montréal à partir de ses gens et de leurs relations, qui au-delà des apparences de division, possèdent un caractère unique, un caractère que détient également Saint-Laurent. Après sa géographie physique, nous cherchons ici à présenter sa géographie humaine.

Au plan urbanistique, Montréal est d'abord une ville nord-américaine, notamment dans ses dimensions architecturales, mais également dans son organisation humaine (Roy, 2005). Elle est aussi considérée comme une ville internationale, inscrite dans les réseaux internationaux des grandes villes, sans avoir le statut de métropole internationale comme les villes de New York, de Paris, de Londres, de Pékin, de Tokyo ou d'autres. Ces villes, moteurs de la mondialisation, sont connectées entre elles à travers les nouvelles technologies de communication, la mobilité des capitaux des firmes transnationales remettant en cause la prégnance des espaces nationaux. Selon Sassen (1991), ces villes deviennent davantage connectées entre elles qu'avec les autres villes de leurs espaces nationaux. Dans cette vision, les villes globales ont parfois entre elles davantage de points communs. Montréal, sans être un pôle de ces villes globales, fait partie de ce réseau de villes. Par exemple, selon le classement de *Foreign Policy* de 2016, Montréal est classée au 27^e rang en importance dans le monde (voir le tableau 5.1). Ce classement est effectué en fonction de cinq critères : l'activité économique, le capital humain, l'échange d'information, l'expérience culturelle et l'engagement politique.

Tableau 5.1 Classement des 45 villes globales selon le *Foreign Policy Global City Index*, 2016

1	Londres	16	Berlin	31	Zurich
2	New York	17	Toronto	32	Stockholm
3	Paris	18	Moscou	33	Munich
4	Tokyo	19	Vienne	34	Sao Paolo
5	Hong Kong	20	Shanghai	35	Rome
6	Los Angeles	21	Buenos Aires	36	Genève
7	Chicago	22	Amsterdam	37	Vancouver
8	Singapour	23	San Francisco	38	Houston
9	Beijing	24	Boston	39	Mexico
10	Washington	25	Istanbul	40	Atlanta
11	Séoul	26	Barcelone	41	Bangkok
12	Bruxelles	27	Montréal	42	Copenhague
13	Madrid	28	Dubai	43	Taipei
14	Sydney	29	Francfort	44	Mumbai
15	Melbourne	30	Miami	45	Milan

Ces classements construits avec des indicateurs composites ne permettent pas nécessairement de décrire l'expérience de la ville. Mais ils contextualisent le fait qu'elles comportent une dimension internationale, soit par la force de leur activité économique ou par des caractéristiques favorisant le réseautage et les liens. Les caractéristiques de Montréal que nous présenterons dans les sections suivantes nous apparaissent comme des éléments importants qui lui donnent sa dimension internationale dans l'expérience de ceux qui y vivent.

5.1.2.1 Ville bilingue, puis multilingue

Une des principales caractéristiques de Montréal, et qui contribue à cette expérience de ville internationale, constitue son bilinguisme, voire aujourd'hui son multilinguisme. Cette division initiale entre deux groupes linguistiques construisant ses « deux solitudes », selon

l'expression de l'écrivain Hugh MacLennan (1945), fait partie du caractère de Montréal, même si de nos jours cette dichotomie est beaucoup moins prégnante (Simon, 2006).

Lorsque l'Empire britannique « s'empare » de la Nouvelle-France, Montréal devient une ville bilingue. Les premiers immigrants qui s'y installent sont en très grande majorité des locuteurs de l'anglais, que ce soit les Loyalistes des États-Unis ou des Britanniques (Irlandais, Écossais, Anglais et Gallois). Montréal deviendra une ville anglophone par son affichage et par la domination politique des Britanniques. En effet, elle n'aura son premier maire francophone qu'à la fin du 19^e siècle et cette prédominance de l'anglais sera en place jusqu'à la « reconquête de Montréal » par les francophones (Levine, 1997) à partir des années 1950. Par ailleurs, depuis l'industrialisation de la ville, pendant les 50 dernières années du XIX^e siècle, l'arrivée de francophones provenant d'autres régions du Québec pour travailler dans les usines change le portrait linguistique de Montréal et ceux-ci deviennent progressivement majoritaires. Toutefois, l'affichage commercial et l'organisation du travail s'effectuaient en anglais³¹.

À partir des années 1970, ce sont les politiques de l'État québécois qui renverseront cette situation et qui, finalement, feront de Montréal une ville bilingue. Si depuis cette « reconquête » Montréal est officiellement une ville francophone dans l'affichage, elle demeure fondamentalement une ville bilingue. En effet, en 2011, 57,7 % des Montréalais affirmaient avoir une connaissance de l'anglais et du français, ce qui signifie que la majorité peut tenir une conversation dans les deux langues (voir le tableau 5.2). À cet égard, en Amérique du Nord, d'autres villes ont des locuteurs de plusieurs langues, comme Los Angeles par exemple, mais les habitants de cette ville ne sont pas nécessairement bilingues. En comparaison, à Genève en Suisse, pays multilingue, 23 % des Genevois sont bilingues³². Aujourd'hui, à Montréal, 13 %

³¹ Les noms entre autres des rues principales étaient également en langue anglaise et pour certains francophones, cette présence de l'autre langue constitue un affront. Le poète québécois Gaston Miron, dans son « Monologues de l'aliénation délirante », écrit : « or je suis dans la ville opulente, la grande St. Catherine Street galope et claque, dans les Mille et Une Nuits des néons, moi je gis, dans muré dans la boîte crânienne, dépoétisé dans ma langue et mon appartenance, déphasé et décentré dans ma coïncidence » (*L'homme Rapailé*, 1994 : 93).

³² Voir le site : https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2013/analyses/coup_doeil/an-co-2013-52.pdf. En Europe, Bruxelles en Belgique nous apparaît avoir un profil semblable à

de la population a l'anglais comme langue maternelle et seulement 10 % de la population ne connaît que l'anglais.

Les anglophones et les francophones ne sont toutefois pas répartis équitablement sur le territoire de la ville. Historiquement, et quoique ces frontières soient davantage floues ces dernières années, la ville de Montréal est divisée territorialement au plan linguistique et c'est la rue Saint-Laurent qui constitue « la frontière ». En effet, les anglophones de Montréal se retrouvent majoritairement du côté ouest (ce qui ne veut pas dire qu'ils soient majoritaires dans tous les quartiers) et l'est de Montréal est très majoritairement francophone. Toutefois, depuis le milieu des années 1990, le portrait linguistique est davantage reconnu comme une richesse notamment chez les moins de 30 ans (de l'époque). Ce rapprochement ne signifie pas que anglophones et francophones ont la même expérience de la ville. La chanteuse montréalaise anglophone Sass Jordan, dans sa chanson, *Going back again*, montre bien ces différences dans les expériences de la fête en ville de part et d'autre du boulevard Saint-Laurent³³.

Par ailleurs, dans les trente dernières années, le portrait montréalais du bilinguisme s'est complexifié, en raison de l'immigration. Généralement, les statistiques sur le bilinguisme sont compilées en fonction de la connaissance de l'anglais et du français. Or, avec l'arrivée d'immigrants locuteurs du français ou de l'anglais mais parlant une autre langue, le taux de bilinguisme devrait être plus élevé, puisque près de 35 % de la population montréalaise n'a ni le français ni l'anglais comme langue maternelle. En outre, cela s'exprime également par le nombre de trilingues à Montréal qui se situe autour de 25 % de la population (Ville de Montréal, 2014b).

Montréal en termes de bilinguisme toutefois, ce ne sont que des estimations puisque la Belgique ne recense plus sa situation linguistique depuis 1961.

³³ « On the east side of St. Lawrence Boulevard, There's a whole different world, People talking and laughing at anything, In the summertime whirl, Nobody's asking questions, 'Bout who you are and where you've been, Just willing to live and let live, Whatever state you might find yourself in, I'm goin' back again someday, Down where the river meets the ocean »; « On the west side of St. Lawrence Boulevard, It's somethin' else again, Another feeling, a different culture, And people hangin' with their old friends, Nobody seems to notice, About what's changing on the other side, Someday that we'll come together, Lord, Reach across this great divide », ©Warner/Chappell Music, inc.

Montréal est caractérisée par la diversité linguistique. Parmi les autres langues maternelles parlées par 35 % des Montréalais, l'arabe (5,4 %), l'italien (4,9 %), l'espagnol (4,7 %), le créole (2,2 %) et le chinois (1,7 %) sont les langues les plus présentes³⁴. Quant à l'utilisation des langues à la maison, le français et l'anglais dominant, mais tout de même 21,3 % des Montréalais déclarent parler une autre langue à la maison. En tout, plus d'une trentaine de langues sont parlées à la maison et, dans plusieurs cas, elles se côtoient dans un même ménage (Ville de Montréal, 2014b). L'expérience de la ville est une expérience des langues qui nous entourent, notamment dans les quartiers centraux. Ce portrait n'est toutefois pas que reluisant, car le bilinguisme s'impose comme une condition d'accès à l'emploi à Montréal, ce qui rend la situation des immigrants plus difficile, d'autant plus que les programmes de francisation n'arrivent à subvenir à la demande.

Saint-Laurent représente ce portrait renouvelé de la diversité linguistique montréalaise. L'anglais y est davantage présent que dans l'est de Montréal et le français davantage que dans l'ouest. En outre, les langues autres que le français et l'anglais y sont plus présentes et les taux de bilinguisme et de trilinguisme sont beaucoup plus élevés qu'ailleurs à Montréal. À cet égard, Saint-Laurent, localisé au centre de l'île, se situe également au centre de la diversité linguistique de Montréal : c'est un arrondissement plurilingue, comme en témoigne le tableau 5.2 et la figure 5.5.

5.1.2.2 Ville d'accueil

En 2006, plus de 550 000 personnes immigrantes habitent à Montréal, soit 30,7 % de la population de l'agglomération. La moitié d'entre eux sont arrivés au Canada depuis 1991. Cette part des immigrants dans la population totale est en constante hausse dans l'agglomération depuis 1981, alors qu'à l'époque, elle était de 20 %. Les immigrants montréalais proviennent d'une grande diversité de pays. En effet, aucun pays d'origine ne comprend plus de 10 % des

³⁴ En proportion de la population totale, et non seulement de ceux qui ont une langue maternelle autre que le français ou l'anglais.

immigrants de la ville et le profil de l'immigration est grandement diversifié. À cet égard, la situation montréalaise est semblable à celle des deux autres grandes villes canadiennes, Toronto et Vancouver, dont la part de la population immigrante dépasse les 40 %, mais également par rapport à d'autres villes globales (voir le tableau 5.2).

Tableau 5.2 Quelques villes globales et leur taux d'immigrants (Statistique Canada, 2011 et OCDE, 2015).

	Part de la population totale, immigration (%)
Toronto	46
Vancouver	40
Montréal	30,7
New York	36
Paris	20,4
Berlin	30
Londres	36,7

L'immigration fait partie de l'expérience montréalaise et, d'ailleurs, elle a des impacts sur ses formes, son organisation spatiale, ses commerces, ses écoles, ses manières d'habiter et sa vie culturelle. La ville compte plusieurs quartiers auxquels sont associées des communautés nationales spécifiques, et ce, même si ces communautés sont établies à Montréal depuis longtemps. Encore une fois, elle n'est pas différente de plusieurs grandes villes. Montréal a sa « Petite Italie » et son « Chinatown », qui, sans être des quartiers d'accueil encore aujourd'hui, représentent l'histoire migratoire de la ville, notamment parce qu'ils constituent des points de rencontre pour leurs communautés.

L'arrondissement de Saint-Laurent est un territoire d'accueil pour les nouveaux arrivants et ces derniers constituent un élément central de sa réalité sociodémographique. Au recensement

de 2006³⁵, plus de 57 % des ménages locataires avaient une personne née à l'extérieur du Canada comme principal soutien (18% pour les immigrants récents), ce pourcentage pouvant grimper à 80 % dans certains secteurs de l'arrondissement. La réalité des locataires de Saint-Laurent est liée à celle de l'immigration.

Tableau 5.3 Ménages immigrants à Montréal et à Saint-Laurent (Ville de Montréal, 2014a)

	Montréal	%	Saint-Laurent	%
Tous les ménages	759 945	100	35990	100
Ménages dont le principal soutien est né à l'étranger	270 705	35,6	22085	61,4
Propriétaires	101 115	37,4	9645	43,7
Locataires	169 590	62,6	12440	56,3

5.1.2.3 Ville de quartiers, de communautés, d'arrondissements

Montréal, comme plusieurs villes, était concentrée pendant sa jeunesse dans ce qui est le Vieux-Montréal et le centre-ville aujourd'hui. Son agrandissement s'est fait par un assemblage de municipalités, voire de villages, qui existaient autour de cette ville telles que Hochelaga et Maisonneuve, Verdun (jusqu'à tout récemment), Rosemont, Villeray, Saint-Michel et bien sûr, Saint-Laurent (aussi jusqu'à tout récemment). Même si ces anciennes municipalités sont fondues dans le tissu urbain montréalais, plusieurs habitants s'identifient toujours fortement à ces espaces locaux. Ainsi, des communautés se sont formées à l'intérieur d'espaces urbains délimités, notamment parce que bien avant que ces villages soient annexés à Montréal, l'île était coupée par plusieurs chemins de fer, et ce, dans tous les axes. Par exemple, Saint-Laurent est ceinturée, mais également traversée par plusieurs chemins de fer qui créent

³⁵ Les données du recensement de 2011 pour ce tableau n'étaient pas disponibles.

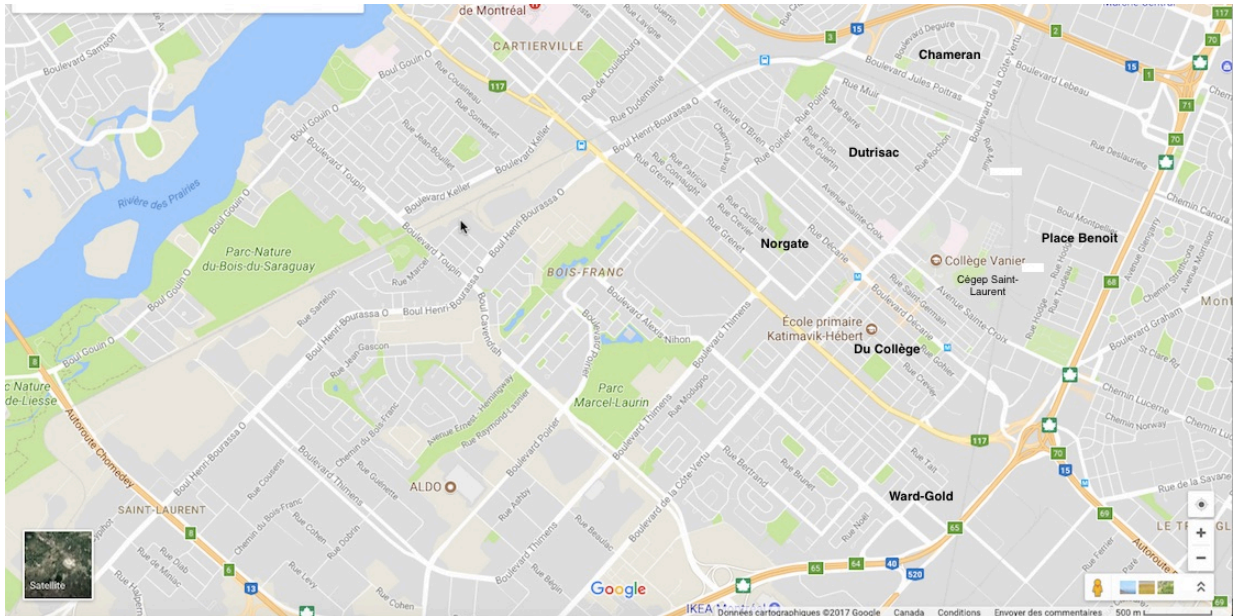
une unité par rapport à Montréal, mais qui créent aussi des enclaves à l'intérieur de l'arrondissement.

Finalement, la construction du territoire montréalais se fait également à partir de ses limites administratives municipales. En 2001, le Gouvernement du Québec a mis en œuvre une réforme des municipalités visant à réduire son nombre en fusionnant, notamment, les banlieues ou les villes limitrophes avec les centres urbains des principales régions du Québec. L'origine de cette réforme provenait de Montréal et du projet de son maire de l'époque de faire « d'une île, une ville ». Ces arrondissements, qui faisaient partie de Montréal ou non, constituent des repères identitaires. Localement, la politique s'organise en relation à cette nouvelle structure, notamment l'action des comités logement ainsi que des mouvements urbains. Ce nouveau contexte est également important pour les citoyens parce que les services municipaux partent de ces arrondissements, notamment ceux qui sont les plus proches d'eux : les loisirs, les bibliothèques, le sport, la collecte sélective, l'octroi de permis pour les travaux de réparations, l'aménagement urbain, etc. Les arrondissements font partie de l'identité des Montréalais, du moins à ces égards, et ce phénomène est également présent à Saint-Laurent. D'un arrondissement à l'autre, le contexte et la situation du logement diffèrent, tout en étant montréalais.

Le territoire de Saint-Laurent est le plus grand des arrondissements de la Ville et de l'agglomération de Montréal, avec plus de 42,8 km², et le 2^e moins densément peuplé de l'île de Montréal. Cette particularité est d'abord due à son histoire municipale. Avant son intégration à Montréal en 2001, plusieurs industries importantes sont installées depuis longtemps dans l'arrondissement, qui possède un des plus grands parcs industriels de l'île. Saint-Laurent est d'ailleurs un des centres industriels de l'aérospatial canadienne avec les installations de Bombardier, entre autres. L'arrondissement est aussi enclavé dans les axes autoroutiers de Montréal, qui enferment en quelque sorte Saint-Laurent. Avec l'aéroport Pierre-Elliott-Trudeau tout juste à l'ouest, elles en font également un arrondissement bruyant.

Ayant été une ville dans le passé, Saint-Laurent a un petit centre autour duquel s'organisent les différentes institutions du secteur : les Cégep (collèges) Saint-Laurent (francophone) et Vanier (anglophone), le CLSC (centre de santé et services sociaux), les ressources communautaires, les principales artères commerciales et les stations de métro. Cette partie centrale et plus historique est dénommée « Vieux Saint-Laurent » ou secteur « Du Collège ». Au centre, le boulevard Décarie sépare ce secteur en deux et l'anime en attirant les résidents dans ses cafés, ses restaurants, ses supermarchés et ses boutiques. À cet égard, Saint-Laurent est un arrondissement grandement différencié selon les secteurs et son cadre bâti combinant le modèle de l'ancien village agricole, la petite ville industrielle et la banlieue moderne du style des années 1950. L'utilisation de l'automobile y est favorisée, mais Saint-Laurent est tout de même bien insérée dans le réseau de transport en commun montréalais avec deux stations de métro depuis les années 1980, en comparaison avec d'autres arrondissements, notamment de l'est de l'île. Toutefois, son territoire étant très grand et ses stations étant situées au centre de l'arrondissement, plusieurs usagers doivent aussi utiliser l'autobus pour rejoindre le réseau. En outre, les secteurs est et nord de l'arrondissement sont desservis par un train de banlieue depuis les années 1920, offrant un lien direct (grâce à un tunnel sous la montagne) au centre-ville.

Figure 5.5 Territoire de Saint-Laurent



5.1.2.4 Ville sécuritaire

Les villes canadiennes sont considérées comme les villes les plus sécuritaires d'Amérique du Nord, se rapprochant des villes européennes, et Montréal s'inscrit dans cette tendance. En outre, la criminalité, à Montréal comme ailleurs au Canada et partout en Amérique du Nord, est en constante diminution depuis les années 1980 (Statistique Canada, 2016). Ce constat contraste avec les impressions, tant des Montréalais et que des autres urbains d'Amérique et d'Europe, qui estiment que l'insécurité augmente, quoique le débat sur cette question est beaucoup présent à Montréal qu'à Paris, qu'à New York ou qu'à Chicago. Dans son indice sur la qualité de vie, l'Institut Mercer accorde une place déterminante à la criminalité et Montréal se classe au 23^e rang mondial des villes les plus sécuritaires (Vienne occupe le 1^{er} rang, Vancouver occupe le 4^e et aucune ville américaine ou française se retrouve dans les 25 premiers). Lorsque l'on se tourne vers d'autres indicateurs spécifiques de criminalité, Montréal

se démarque en Amérique du Nord par la faiblesse des crimes contre la personne et par un indice de crime grave assez bas et en dessous de la moyenne canadienne (Statistique Canada, 2016)³⁶.

Toutefois, ces statistiques de la criminalité doivent être également contextualisées et même cartographiées, car elles ne sont pas, bien entendu, distribuées de façon proportionnelle sur les territoires de l'île et de la ville. Selon les statistiques du Service de Police de la Ville de Montréal (SPVM), les secteurs où les taux de criminalité (selon les postes de police) sont les plus élevés se retrouvent dans l'est de l'île. Dans la partie ouest, l'arrondissement Saint-Laurent fait figure d'exception (avec Lachine) : le territoire du poste de police se situe au 26^e rang sur 33 pour le taux de criminalité. Toutefois, lorsque l'on ajoute à ce taux un indice de gravité des crimes, il se retrouve au 8^e rang. Néanmoins, ces taux demeurent relativement bas si on les compare avec ceux d'autres quartiers semblables d'autres villes en Amérique du Nord.

5.1.2.4 Une ville de locataires

Une des particularités majeures de Montréal, du moins par rapport aux autres villes canadiennes et québécoises, c'est la forte proportion des ménages qui sont locataires. Près des deux tiers des Montréalais sont locataires, et ce taux demeure au-dessus de 55 % si l'on inclut toutes les municipalités de l'île. À cet égard, sa situation se compare davantage à plusieurs grandes villes nord-américaines et européennes telles que New York, Los Angeles et Paris (voir le tableau 5.4).

³⁶ L'indice de crime grave signifie d'accorder des points à chacun des crimes commis, le meurtre au premier degré étant le crime auquel on accorde le plus grand nombre de points. Voir <http://www.statcan.gc.ca/pub/85-004-x/2009001/part-partie1-fra.htm>.

Tableau 5.4 Taux de locataires dans les villes internationales (SCHL, 2015; Andrews et Caldera Sanchez, 2011; Gouvernement des États-Unis, 2010)

	(%)
Toronto	49,3
Vancouver	51
Montréal	64,2
New York	62
Los Angeles	52,3
Paris	66
Vienne	79,2
Londres	40

Cette tradition de location est due, en bonne partie, à la structure socioéconomique des ménages, c'est-à-dire des familles à majorité ouvrière avec un nombre important d'enfants. Jusque dans les années 1960, les ménages locataires à Montréal étaient très majoritairement francophones. Par la suite, en parallèle avec le développement de la banlieue, les ménages francophones locataires ont grandement accédé à la propriété. Aujourd'hui, les ménages immigrants ont des proportions de locataires similaires aux francophones, autour de 62,6 % (Ville de Montréal, 2014a). Toutefois, le principal changement intervenu depuis les années 1960 se situe dans l'accession à la propriété. En fait, un plus grand nombre de ménages accède à la propriété après avoir été locataire. La condition de locataire n'est plus permanente, mais elle est davantage partagée. En effet, même les enfants de familles plus aisées expérimentent la location dans les premières années de leur vie adulte, notamment pendant leurs études postsecondaires. À Saint-Laurent, le taux de locataires est plus faible mais demeure important avec 52 % de ménages locataires et 56 % pour les ménages immigrants (Ville de Montréal, 2014a).

Le logement locatif québécois est structuré en fonction du type de propriétaire du logement : ce propriétaire est-il un acteur privé ou un acteur public ? En ce sens, il existe un marché privé qui comprend la grande majorité des logements québécois où les propriétaires sont des individus ou des sociétés louant leur(s) logement(s) dans un but lucratif. Ils tirent donc des revenus de la location dont l'usage leur appartient. Lorsque le propriétaire est une société publique, la location ne se fait pas dans un but lucratif, mais dans un esprit de droit au logement.

Ce type de logement au Québec se nomme logement social et communautaire. Dans ce mode de location, il existe trois types de propriétaires : l'État à travers les Offices municipaux d'habitation (OMH), les Organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation et les coopératives. Dans le premier type, les logements en question sont les « Habitations à loyer modique » (HLM) qui ont été construits par des programmes du Gouvernement du Canada. Ils sont gérés au Québec par les OMH et logent des ménages qui ne peuvent s'intégrer dans le marché privé à cause de revenus trop faibles et d'autres problématiques (de santé, de famille ou de violence, entre autres). Le deuxième type s'inscrit dans la même logique que les HLM. Le propriétaire n'est pas l'État, mais plutôt la communauté à travers un organisme communautaire, donc un conseil d'administration. Dans le cas de ces logements, l'État a financé ces organismes pour loger des populations vulnérables. Finalement, dans le troisième type, la propriété est partagée par les locataires membres de la coopérative en question.

Montréal est une ville de locataires et ces derniers se retrouvent d'abord dans le marché privé. En effet, quoiqu'il existe du logement social et communautaire, le logement public est marginal au Québec. Moins de 5 % des logements du parc locatif font partie de ce type de logement. Au Québec, la priorité a été donnée aux logements communautaires, c'est-à-dire au développement de coopératives d'habitation et aux OSBL d'habitation. Comparativement aux pays européens, toutefois, le nombre de logements et les budgets alloués aux logements sociaux restent marginaux. Cela a des impacts sur la qualité et l'abordabilité des logements offerts dans le marché locatif. L'État n'est pas un concurrent pour les promoteurs et pour les propriétaires.

En général, le logement social n'a pas d'impact ou d'effet sur le marché du logement; ce sont les taux d'inoccupation qui modifient plus significativement ce marché. En effet, lorsque ces derniers sont faibles, les prix augmentent et les grands logements à plusieurs pièces (cinq pièces et plus) sont plus rares. En général, des taux d'inoccupation réduisent les possibilités de mobilité. Lorsque les taux d'inoccupation sont plus élevés, cela avantage financièrement les ménages et cela leur permet de déménager pour se trouver un logement plus convenable. Mais cette disponibilité de logement vient avec son corolaire désavantageux pour les locataires. En effet, la pression à la baisse sur les loyers freine les rénovations de logements et en général,

faisant en sorte que, pendant ces périodes, les logements se dégradent. Par conséquent, les taux d'inoccupation, bas ou élevés, sont plutôt défavorables aux locataires.

Depuis la fin des années 1970 au Québec, les conflits entre les propriétaires et les locataires sont « arbitrés » par la Régie du logement. Cette dernière a été créée pour s'assurer que les hausses de loyer soient encadrées et pour éviter les abus qui étaient considérés comme trop courant. La Régie est un tribunal administratif qui statue lors de litiges entre les propriétaires et les locataires. Elle est, à cet égard, en charge de l'interprétation du code civil et des différentes lois dans le domaine du logement. Les régisseurs peuvent aussi créer de la jurisprudence et interpréter les dispositions légales. Cette organisation, dans son format et son pouvoir, représente une exception dans le domaine du logement en Amérique du Nord. En plus de ce rôle, la Régie propose des balises concernant les taux d'augmentation de loyer qu'elle considère acceptable, agissant comme un cadre à partir duquel les propriétaires et les locataires peuvent comparer leurs propres augmentations. La grande majorité des causes entendues à la Régie concerne des cas de non-paiement de loyer et sont par conséquent introduites par les propriétaires. Une cause de non-paiement de loyer est généralement entendue en moins de deux mois. Les autres causes de litiges concernent la jouissance et l'utilisation des lieux, c'est-à-dire la qualité du logement et des équipements, et les cas d'éviction ou de reprise de logement. Généralement, ces causes prennent beaucoup plus de temps avant d'être entendues. Par exemple, dans le cas d'une canalisation défectueuse de la baignoire, un locataire peut attendre près de deux ans avant d'être entendu.

En outre, la réglementation québécoise en matière de baux résidentiels est particulière et sa particularité la plus notable est l'universalité de la période des baux. En effet, depuis 1866, le code civil fixait l'échéance des baux résidentiels au premier mai de chaque année. Il était donc de coutume de déménager au printemps. Toutefois, en 1974, en créant la Régie du logement (voir section...), le gouvernement du Québec abroge les dispositions du code civil concernant l'échéance des baux pour laisser le soin aux propriétaires et locataires de décider de la temporalité du bail. Comme mesure transitoire, le Gouvernement du Québec, prolonge les baux en vigueur jusqu'au 30 juin de la même année. Cette nouvelle date devient assez populaire auprès des ménages, car l'année scolaire se termine à la fin juin et, ainsi, les enfants n'ont à

changer d'école dans les derniers mois de l'année. Quoique cette date n'est pas officiellement inscrite dans la loi pour les années subséquentes, les ménages conserveront le premier juillet comme journée québécoise du déménagement.

5.1.2.5 Une ville abordable?

Depuis la crise financière de 2008 et ses impacts sur le domaine de l'immobilier, les dangers d'une bulle immobilière ont été abondamment évoqués afin de sensibiliser populations et gouvernants. En effet, les grandes villes internationales ont été marquées par des hausses des prix de l'immobilier, des propriétés comme des loyers. Au Canada, les villes de Toronto et de Vancouver ont été grandement frappées par ces hausses. En Europe, en Espagne et en France, à la hausse des prix s'est ajoutée une diminution des logements disponibles tant pour l'achat que pour la location. La crise a causé une chute du prix des propriétés aux États-Unis en raison de la vague de défaut de paiement, sans avoir d'impact sur le prix des loyers puisque le nombre de logements locatifs a baissé, alors qu'au Canada et en Europe, la bulle immobilière ne s'est pas résorbée. Or, quoique les prix aient tout de même augmenté de façon constante, Montréal demeure épargnée de la bulle immobilière. En effet, comparativement aux autres villes canadiennes et internationales, le prix des propriétés et des loyers demeure relativement bas.

Cette abordabilité des loyers ne signifie pas que les logements soient accessibles à tous et qu'il n'existe pas une certaine pression sur les prix. La situation montréalaise est particulière, les revenus étant également plus bas que dans les autres grandes villes. Dans les dernières années, les faibles taux d'intérêts ont permis à plusieurs ménages d'accéder à la propriété. La proportion des ménages locataires a donc baissé, mais plus de 50 % le sont toujours. Cela dit, ces ménages à Montréal sont plus pauvres que les ménages propriétaires et consacrent une très grande part de leurs revenus pour se loger (voir le chapitre 1, tableau 1.1). En effet, le revenu moyen des locataires à Montréal est de 29 766\$ alors que celui des propriétaires est de plus du double à 53 196\$ (Ville de Montréal, 2014a). Près de la moitié des ménages locataires se situent sous le seuil de faible revenu en 2011 (Ville de Montréal, 2014a).

Par ailleurs, ces statistiques sont à l'échelle de Montréal. L'abordabilité n'est pas distribuée de façon égale sur le territoire. En effet, le prix des loyers moyens diffèrent grandement d'un arrondissement à l'autre. De plus, les locataires sont également plus nombreux à consacrer plus 30 % de leurs revenus pour se loger (en incluant le loyer et les dépenses liées au logement) comparativement aux propriétaires dans l'ensemble des arrondissements de la ville (voir le tableau 5.8). Le loyer moyen à Saint-Laurent est de 805 \$, plus élevé que la moyenne montréalaise qui se situe à 732 \$. Cet écart pourrait être expliqué par la présence de logements locatifs neufs dans un secteur particulier de l'arrondissement. Toutefois, lorsqu'on regarde les statistiques par secteur de recensement, les loyers moyens demeurent élevés dans les secteurs où les revenus sont plus modestes (Ville de Montréal, 2011). Les loyers moyens par arrondissement cachent une autre disparité dans le prix des loyers. En effet, les appartements dont les loyers sont les plus bas sont généralement occupés depuis longtemps puisque les augmentations de loyers sont règlementées. À cet égard, ceux qui viennent d'arriver dans un arrondissement paient habituellement plus cher que ceux qui y sont depuis longtemps.

Tableau 5.5 Coûts d'habitation moyens à Montréal et à Saint-Laurent³⁷

	Coûts moyens mensuels		Ménages ayant des taux d'effort de 30% ou plus	
	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires
Montréal	1141\$	848\$	24,8%	40%
Saint-Laurent	936\$	685\$	22,5%	41,2%

³⁷ Les coûts mensuels d'habitation sont définis de la façon suivante : « Montant total moyen de tous les frais de logement payés, chaque mois, par les ménages qui sont propriétaires ou locataires de leur logement. Pour les ménages propriétaires, les coûts d'habitation incluent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, les coûts pour l'électricité, le chauffage, l'eau et les autres services municipaux, l'impôt foncier et les frais de condominium. Pour les ménages locataires, les coûts d'habitation incluent, s'il y a lieu, le loyer mensuel et les coûts pour l'électricité, le chauffage, l'eau et les autres services municipaux » (Statistique Canada, 2011).

Par ailleurs, la part des logements sociaux dans le parc locatif est très faible, tant pour ce qui est du logement coopératif et social que du logement social à prix modique. Il y a donc très peu d'alternatives au logement privé pour les locataires (à part l'accession à la propriété). L'arrondissement de Saint-Laurent ne compte qu'une très faible part de ces logements alors que les besoins, selon les acteurs communautaires et municipaux, sont élevés.

La question de l'exode des familles habitant Montréal vers les banlieues (ou dans le jargon montréalais vers le « 450 » - le code régional des numéros de téléphone de la couronne de Montréal) représente une toile de fond des débats politiques autour de l'aménagement urbain. Aucune des initiatives mises en place, malgré leur bien-fondé, n'est arrivée à ralentir ce mouvement vers les maisons unifamiliales des couronnes nord et sud. Pourtant, ce phénomène est moins débattu à Saint-Laurent puisque le nombre de familles vivant dans l'arrondissement augmente dix fois plus rapidement que dans la Ville de Montréal au complet. Le tableau 5.6 montre cette tendance sans équivoque. À Saint-Laurent, les ménages avec enfants sont, par une faible majorité, propriétaires de leur logement. Mais, ce taux n'est pas réparti de cette façon dans tous les secteurs de Saint-Laurent. En fait, certains secteurs sont à 70 % propriétaires et, dans les autres, c'est exactement le contraire.

Tableau 5.6 Variation des types de ménages à Saint-Laurent et à Montréal entre 2006 et 2011 (Ville de Montréal, 2014a)

	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Ménages mono-parentaux	Personnes seules	Tous ménages
Saint-Laurent					
2006	6935	10890	3630	10285	33420
2011	7285	12470	3995	10430	35995
Variation 2006-2011 (%)	5	14,5	10	1,4	7,7
Montréal					
2006	151065	161945	84500	294090	743235
2011	150235	164005	83445	307645	759945
Variation 2006-2011 (%)	-0,5	1,3	-1,2	4,6	2,2

5.1.3 L'architecture de Montréal

Entre les géographies physique et humaine, il existe un cadre matériel qui les relie. La façon dont les êtres humains s'organisent dans l'espace « naturel », son aménagement, constitue un élément important de la personnalité d'une ville. Cet aménagement de l'espace organise également l'expérience de la ville. Montréal n'est pas reconnue comme une ville particulièrement belle avec des monuments ou des spécificités architecturales qui valent le détour, ce sont ses quartiers qui font le cœur de sa personnalité (Proulx, 2009). Mais elle a tout de même un cadre bâti particulier qui la caractérise et qui l'identifie. Cette section porte sur le cadre bâti de la ville, ses immeubles, ses logements, ses rues et la relation entre ces éléments. Ce cadre bâti est généralement présent à Saint-Laurent.

5.1.3.1 Les logements et le cadre bâti

Les logements locatifs montréalais composant le cadre bâti ont été construits en plusieurs vagues. Si l'on exclut les logements du Vieux-Montréal, qui sont très minoritaires, la première

vague est constituée par des immeubles encore présents, construits au détour du 20^e siècle et se caractérisent soit par leur brique rouge et des toits à mansardes de deux à trois étages pour loger des ouvriers. Après la Première Guerre mondiale, les immeubles sont davantage simples, ils n'ont plus de mansarde, les façades sont encore en brique, parfois en pierre. La principale nouveauté des immeubles de cette deuxième vague de construction est l'importance des balcons, d'abord en bois et plus tard en fer forgé. Le modèle de ces immeubles locatifs demeure, par la suite, dans une troisième vague de construction, mais ce sont les détails architecturaux qui changent au départ et qui se simplifient lorsque le modèle s'étend dans de nouveaux quartiers et à large échelle. Les immeubles de cette vague sont surélevés, les vides sanitaires ont été remplacés par des sous-sols, ce qui renforce l'importance des escaliers et des balcons avant. La très grande majorité des immeubles locatifs montréalais des 150 dernières années se démarque par une caractéristique fondamentale : les portes de chaque unité donnent sur la rue, les entrées communes sont donc plutôt rares, ce qui explique l'importante présence des escaliers extérieurs.

Le cadre bâti résidentiel de Montréal est particulier. Il est majoritairement composé d'immeubles de deux à trois étages avec des portes qui donnent sur la rue (et donc peu d'adresses communes) nommés « plex » (Gagnon, 2013). Comme le montre le Tableau 5.8, près de 60 % des immeubles à logement à Montréal sont des multiplex d'un maximum de cinq logements ou des immeubles de trois étages ou moins et ces taux sont encore plus élevés pour la Ville de Montréal (Ville de Montréal, 2014a).

Tableau 5.7 Taux de logements selon le type de bâtiment à Montréal et à Saint-Laurent (Ville de Montréal, 2014a)

	Montréal		Saint-Laurent	
	Nb	%	Nb	%
Unifamiliales	108778	13,2	9174	22,7
Plex (2 à 5 logements)	320475	38,8	8630	21,3
Immeubles à logements 3 étages et moins	207669	25,2	5579	13,8
Immeubles à logements 4 étages et plus	130965	15,9	14310	35,4
Autres	57358	7	2772	6,9

La majorité de ces « Plex » se retrouve dans l’est de Montréal et dans l’arrondissement du Sud-Ouest et, à cet égard, ils hébergeaient historiquement davantage les francophones. Ce type d’immeuble avait été privilégié afin de faciliter l’accession à la propriété puisque les logements situés au premier étage étaient principalement occupés par les propriétaires. Petit à petit, ce modèle a gagné en popularité dans plusieurs quartiers de Montréal, dont Saint-Laurent. Étant moins haut que les immeubles à logement de plus de cinq logements, les *plex* permettent plus à la lumière de se rendre dans les logements et au niveau de la rue. Visuellement, les rues de Montréal se présentent comme une suite de portes d’entrées (au moins deux par immeuble) accompagnées de balcons et d’escaliers se rendant à la rue. La plupart de ces « Plex » ont été construits avant les années 1960. Plusieurs de ces immeubles ont également une « tête de toit », ou une corniche, qui ajoute une spécificité dans le paysage urbain.

Figure 5.6 Duplex montréalais typiques sur une rue de Saint-Laurent



(Photo : Renaud Goyer)

Dans les plus vieux quartiers industriels, les immeubles donnent pratiquement sur le trottoir, tout comme les escaliers. Plus on se dirige vers le nord, plus il y a d'espace entre l'immeuble et la rue, et plus les escaliers et balcons sont massifs. Ce détail architectural est une des signatures de Montréal, notamment parce que le matériau utilisé, du moins traditionnellement, était le fer forgé. Ainsi, les façades des immeubles montréalais sont marquées par la présence de ces escaliers aux formes arrondies et portant des motifs ornementaux, notamment de fleurs. La qualité et la quantité des détails marquaient en quelque sorte les différences de revenus des occupants par rapport à des duplex plutôt semblables. Avec les années, notamment à cause de son coût, l'utilisation du fer forgé a grandement diminué et les détails sont moins présents, mais l'impact patrimonial demeure. En outre, ces immeubles sont généralement mitoyens, ce qui implique que les fenêtres avant et arrière sont importantes pour laisser entrer la lumière. Également, cette manière de faire réduit les coûts de chauffage

mais obligent les promoteurs à construire des ruelles afin d'assurer une sortie par l'arrière en cas d'urgence (nous évoquerons les ruelles dans la section suivante).

Montréal compte tout de même un peu plus de 15 % de logements dans des immeubles de plus de trois étages (voir tableau 5.8). Historiquement, ces immeubles étaient davantage situés au centre-ville et dans les arrondissements à l'ouest de la montagne ou dans les municipalités ou arrondissements plus favorisés. Depuis les années 1970, plusieurs de ces édifices ont été construits dans les anciennes banlieues aujourd'hui annexées à Montréal. Ils représentent souvent une exception dans le paysage de « Plex » et se retrouvent principalement sur ou près des grands axes routiers. Parmi ces bâtiments à plusieurs étages, on retrouve aussi les logements sociaux et communautaires. Contrairement aux grandes villes françaises ou américaines, les logements sociaux montréalais se fondent davantage dans le cadre bâti de la ville. Ni « grand ensemble » de banlieue, ni « highrise projects » près du centre-ville, les immeubles hébergeant des logements sociaux sont éparpillés dans les arrondissements même si, dans plusieurs cas, ce sont des immeubles plus imposants dans le paysage des quartiers. Les logements communautaires, composés d'OSBL d'habitation et de coopératives, sont généralement bâtis en fonction des besoins spécifiques des membres ou des occupants, sur le modèle des HLM. Le nombre d'étages est limité et le nombre d'unités également.

5.1.3.2 Les similarités et contrastes entre Montréal et Saint-Laurent

Le marché du logement locatif de St-Laurent se distingue de celui de l'agglomération de Montréal, notamment par son grand nombre de multiplex de plus de 25 logements et son faible nombre de propriétaires occupant de multiplex de moins de cinq logements. À cet égard, le marché du logement privé est caractérisé par la présence de propriétaires corporatifs possédant un nombre important d'unités locatives. Par exemple, une seule compagnie (Metcap) est propriétaire de plus de 2000 unités dans l'arrondissement Saint-Laurent.

Le développement de Saint-Laurent s'est essentiellement effectué pendant la Deuxième Guerre mondiale avec l'essor des industries aéronautique et pharmaceutique stimulées par les contrats gouvernementaux. Au quartier historique s'ajoute un nouveau quartier résidentiel au

nord du boulevard Côte-Vertu pour loger les ouvriers de ces nouvelles industries. Ainsi, une grande partie des immeubles de Saint-Laurent ont été construits à cette époque (voir le tableau 5.8). Ce secteur « Norgate », tel qu’il est appelé par les résidents et les intervenants de l’arrondissement, est constitué de deux types de bâtiments résidentiels. D’un côté, plusieurs rues abritent des jumelés unifamiliaux avec terrain à l’arrière et stationnement. Et de l’autre, plusieurs dizaines d’immeubles à logements pratiquement identiques sont parsemés dans le secteur, autour d’un parc plus ou moins bien entretenu. Ce complexe est détenu principalement par une seule entreprise spécialisée dans la gestion de ce type d’immeuble, et les logements vieillissent rapidement ces dernières années. Au sud de ce secteur, coincés entre l’autoroute 40 et un chemin de fer et entourés de maisons unifamiliales en brique rouge et de bâtiments industriels, sur la Place Benoît, on retrouve des immeubles à logements occupés en majorité par de nouveaux arrivants.

Tableau 5.8 Logements occupés selon l’année de construction à Montréal et à Saint-Laurent en 2011 (Ville de Montréal, 2014a)

	Montréal		Saint-Laurent	
	Nb	%	Nb	%
Avant 1946	143 125	13,2	1 825	5,1
1946 à 1960	182 160	38,8	8 690	24,1
1960 à 1980	248 955	25,2	12 190	33,9
1981 à 2000	128 900	15,9	7 280	20,2
2000 à 2011	56 805	7	6 005	16,7

Si les multiplex du secteur central ont été rénovés dans les années 1970 à 1990 grâce à des subventions, ces immeubles de l’après-guerre ont été négligés, car considérés toujours en

bon état. Or, aujourd'hui, plusieurs de ces immeubles nécessitent d'importantes réparations notamment en ce qui a trait aux équipements collectifs et aux infrastructures (plomberie et électricité). Lors du Forum sur le logement organisé en avril 2013 par le Comité logement et auquel nous avons participé et pour faire la cueillette des données, la question de la salubrité dans le secteur Norgate, où sont situés majoritairement ces logements, a été soulevée par plusieurs participants. Cela constituait un enjeu important pour les locataires, mais tout autant pour les intervenants qui travaillent dans le secteur (Desmarais, 2016). Ce cadre bâti vieillissant et les problèmes de salubrité marquent le contexte du logement Saint-Laurent de façon importante. En général, ce genre de problème devrait avoir un effet dépréciatif sur les prix, cependant ces logements sont quand même loués à des prix assez élevés.

À l'est de l'arrondissement et au nord de la Côte-Vertu se trouve, enclavé encore une fois par une autoroute (15) et un chemin de fer, le secteur Chameran (ou Couronne Chameran). Ce secteur est essentiellement résidentiel, avec seulement une dizaine de commerces au sud (d'autres se trouvent de l'autre côté de l'autoroute). Puisque ce secteur est mal desservi en transport en commun, à part pour une gare de train au nord, posséder une voiture lorsqu'on y habite représente un avantage. Tout son pourtour est occupé par de grands immeubles à logement de cinq étages et plus (certains ont même plus de dix étages), alors que le centre est composé de maisons unifamiliales et de « plex » isolés contrastant fortement avec le reste du cadre bâti. Ce secteur est plus récent que les deux premiers, le début de la construction datant de la fin des années 1960.

Entre Norgate et Chameran, juste au sud du boulevard Henri-Bourassa, se trouve le secteur Dutrisac, composé essentiellement de maisons unifamiliales, sauf pour les immeubles situés près du boulevard. Un secteur semblable se trouve du côté ouest du Vieux Saint-Laurent, autour du boulevard Alexis-Nihon. Plus à l'ouest, passé le boulevard Marcel-Laurin au nord, un secteur résidentiel remplace un boisé et un terrain de golf depuis une vingtaine d'années. Le secteur Bois-Franc est composé majoritairement d'immeubles à condos et de maisons de ville assez dispendieuses pour l'île de Montréal. C'est à partir de cet endroit qu'un développement

immobilier appelé Nouveau Saint-Laurent s'est amorcé, abritant des demeures prestigieuses de style néo-manoir. À cet égard, le cadre bâti de Saint-Laurent est plutôt éclectique, mais marqué par des processus similaires à ceux de Montréal avec l'apparition de nouveaux quartiers à travers de nouveaux développements immobiliers.

5.2 L'espace du logement montréalais et laurentien

Le logement s'inscrit dans un territoire avec ses dimensions physiques, urbaines et humaines, mais c'est également un espace en soi, avec lequel les ménages sont en relation, à partir duquel ils construisent leur vie, leur expérience. Ces espaces ne sont pas les mêmes selon les contextes, donc selon les territoires, mais ils sont également diversifiés sur un même territoire. Cette section vise à présenter ces espaces de vies des locataires montréalais et laurentiens afin que le lecteur puisse visualiser dans quel cadre vivent ces derniers.

5.2.1 Les « plex » : les logements montréalais typiques

L'espace intérieur du logement montréalais est particulier. Certaines de ses formes sont grandement répandues, notamment pour les logements dans les petits « plex ». Commençons tout d'abord par un élément de nomenclature incontournable pour définir le logement montréalais, qui est sa typologie par nombre de pièces, déterminant ainsi sa grandeur, en accordant à la salle de bain la valeur d'une demi-pièce. On ne définit pas donc le logement par sa surface, par son nombre de chambres. Par exemple, un appartement de quatre pièces fermées ou semi-fermées avec une salle de bain est un « quatre et demi ». Nous présentons dans cette section, ce que constitue généralement l'organisation de ces pièces.

Dans les années 1960, une vaste équipe de cinéastes de l'Office National du Film du Canada, sous la direction de l'écrivain Hubert Aquin, a envahi le quartier montréalais de Saint-Henri pour en faire une ethnographie. En effet, ils filment le quartier, mais ils entrent également dans des logements pour interroger leurs habitants. Les discussions se déroulent dans la pièce centrale du logement montréalais, non pas physiquement mais symboliquement : la cuisine.

Cette importance de la cuisine s'explique par le fait que dans le développement du logement à Montréal, surtout dans la première période mais également dans la deuxième, les appartements étaient chauffés au bois et le poêle se trouvait dans cette pièce. Les gens s'y rassemblaient donc pour les activités familiales telles que les repas, les fêtes, la période des devoirs scolaires, etc. C'est à partir de cet espace que s'organisait la vie des ménages. Les portes y sont nombreuses, vers la cour arrière, la salle de bain et la chambre des maîtres, par exemple. À cet égard, les cuisines montréalaises sont souvent plus spacieuses que les cuisines européennes et latino-américaines, qui ne servent souvent seulement que d'espace pour cuisiner. Aujourd'hui, c'est plutôt sa localisation dans l'appartement qui lui donne son importance, quoique, notamment lorsqu'on invite des gens à la maison, la cuisine redevienne le point de rencontre, de ralliement. La cuisine a également un lien direct avec l'entrée de l'appartement, puisqu'elle est souvent reliée par un corridor. En fait, en entrant dans le logement, la cuisine se trouve face à nous au fond de l'appartement. En outre, en plus d'y faire les repas, les appareils ménagers se trouvent très souvent dans cette pièce et c'est à cet endroit que l'on fait « le lavage ».

Les autres pièces de vie, telles que le salon et la salle à diner, avaient une appartenance davantage symbolique, et visaient à accueillir des invités prestigieux ou importants. Or, depuis une quarantaine d'années, le salon, parce que la télévision occupe une place importante dans la vie des familles, est devenu beaucoup plus important. On y travaille, on y joue, on y mange, alors qu'autrefois c'était un sanctuaire, un lieu interdit aux enfants. D'ailleurs, autrefois, il n'était pas rare pour les familles nombreuses de convertir salon et salle à diner en chambres afin de permettre à chacun d'avoir un minimum d'intimité. Aujourd'hui, le salon est davantage un lieu de rassemblement familial, remettant en cause l'hégémonie de la cuisine. La plupart du temps, les chambres sont à l'avant, sauf s'il y en a plus qu'une. Dans ce cas, la chambre des maîtres (la chambre la plus grande et ayant le plus de rangements) est adjacente à la cuisine. En résumé, on retrouve une chambre et le salon à l'avant, c'est-à-dire du côté de la rue, une chambre et la cuisine à l'arrière, et au centre, la deuxième pièce du salon-double (considéré comme la salle à diner) et la salle de bain. Dans les plus vieux immeubles (ceux construits avant la Deuxième Guerre mondiale), on retrouve parfois la salle de bain à l'arrière, réduisant l'espace de la cuisine. Un autre élément important des logements est lié à l'aménagement urbain sur le modèle des rues

avec ruelles, les fenêtres des appartements étant situées à l'avant et à l'arrière seulement. Ce détail explique en partie l'aménagement intérieur avec la présence de salon double puisque les pièces du milieu n'ont pas accès à la lumière naturelle.

Dans la section sur les dimensions architecturales de la ville, nous avons évoqué la présence des escaliers en fer forgé. Ces escaliers mènent très souvent à des balcons qui constituent une partie importante de l'espace des logements montréalais, et on les retrouve la plupart du temps à l'avant et à l'arrière. Même si l'utilisation de ces espaces est liée directement au temps de l'année, c'est-à-dire qu'ils sont investis l'été, ils représentent des lieux importants de la vie en ville. La littérature et la musique montréalaises sont remplies de références aux balcons, aux perrons et aux escaliers de la ville.

Ces balcons et escaliers font partie de l'identité de Montréal, même si leur présence paraît peu avisée, obligeant les montréalais à les déneiger pendant les mois d'hiver. Les entrées intérieures, ou les immeubles à plusieurs logements avec une seule porte principale, simplifient la vie des locataires justement parce qu'ils n'ont pas à assurer la gestion des tempêtes de neige. Les locataires de ces petits immeubles doivent avoir en leur possession une pelle parce que dans la très grande majorité des cas les baux n'incluent pas le déblaiement de la neige. À cela s'ajoutent les possibles blessures particulièrement lors d'épisodes de verglas, notamment à cause de la pente assez raide des escaliers. Cette gestion de l'hiver amène certains propriétaires et locataires à installer des abris provisoires en toile de vinyles (appelées « tempo ») afin de réduire les temps de déneigement et afin de protéger leurs voitures. Ils apparaissent dans le paysage au début du mois de novembre et sont présents jusqu'en avril. Encore là, ils représentent une extension de l'espace de vie des occupants des logements. Pas qu'ils y vivent, mais ces espaces extérieurs prolongent leur occupation du territoire.

Les balcons à l'arrière, spécifiquement, servaient davantage aux travaux ménagers et au rangement. Un autre élément important du paysage des ruelles montréalaises, les cordes à linge, sont accessibles depuis ces balcons. Les cuisines étant en général l'endroit où est faite la lessive, et comme les balcons arrières donnent sur la cuisine, c'est à cet endroit que l'on étend le linge, les vêtements. Les pièces de théâtre de Michel Tremblay, dramaturge montréalais tant par son

origine que par les thèmes de ses œuvres, se déroulent souvent entre la cuisine et le balcon, cet espace ouvert de mai à septembre. Ces balcons donnent également sur les ruelles qui multiplient par dix l'aire de jeux des enfants. En effet, l'été, les ruelles sont envahies par les jeunes cyclistes, footballeurs ou autres partisans de jeux extérieurs. La plupart du temps cimentées, les ruelles sont de plus en plus verdies et investies par des Montréalais de tout âge. Les rencontres entre voisins se font essentiellement dans les ruelles. Dans plusieurs quartiers où l'immigration d'Europe du sud a été importante, les potagers tapissent les cours arrière de tomates, d'aubergines, de concombres, de fèves et d'autres légumes. Plusieurs Montréalais vivant au premier étage ont un potager et ceux des étages supérieurs ont des plants dans des pots sur les balcons. L'été est une période de socialisation importante pour les locataires de ce type d'immeuble, et cette socialisation se déroule plutôt à l'arrière, entre les cours et les ruelles.

Les appartements montréalais se caractérisent également par les matériaux qui les composent. Tout d'abord, les planchers sont en bois, généralement en érable ou en merisier. Dans le cas des appartements plus vieux, la qualité des planchers et des matériaux varie en fonction des étages. Au rez-de-chaussée, les planchers sont faits de lattes de bois franc plutôt larges, alors qu'aux étages, les lattes sont soit moins larges, soit dans une autre essence comme le pin ou l'épinette. La présence du bois dans les appartements est due principalement à la proximité et à la disponibilité du matériel puisque les planchers de bois nécessitent davantage d'entretien que la céramique. L'utilisation du bois pour les planchers, et la structure, rapproche le voisinage, car il conduit le bruit lorsqu'on se déplace dans l'appartement. Ces planchers qui « chantent », c'est-à-dire qui craquent, constituent une caractéristique importante des logements montréalais. De plus, les murs sont la plupart du temps en plâtre et, encore une fois, les appartements du rez-de-chaussée comprennent également des ornements faits dans ce matériel. Des colonnes aux rosaces et aux appliqués sur les murs, les appartements montréalais sont ponctués de ces détails décoratifs. Le plâtre n'est pas appliqué sur des blocs de ciment ou d'argile, mais sur du treillis de bois. Ainsi, les murs des appartements sont la plupart du temps vides ce qui, encore une fois, permet au son de passer en laissant peu d'intimité aux occupants. Seuls les murs mitoyens (entre immeubles) sont séparés par du ciment.

Nous avons évoqué l'impact de la forme des multiplex et la présence des ruelles pour rendre compte des relations de voisinage dans ces immeubles. Les gens ne partagent pas nécessairement des espaces dans l'immeuble, mais ils partagent les espaces autour de l'immeuble ou ceux adjacents, comme les escaliers et les balcons ou la ruelle. Cependant, en termes relationnels, une des caractéristiques importantes de ce type d'immeuble est que, très souvent, le propriétaire occupe un des logements. Ainsi, les locataires partagent des espaces avec leur(s) propriétaire(s). La proximité entre ces acteurs est une dimension importante de la situation du logement montréalais. Toutefois, ce type de relation est moins présente dans des immeubles de plus de cinq logements.

Encadré 5.1 Le propriétaire, une chanson de La Bolduc (1930)

J'avais un propriétaire ça c'était une vraie commère
Il venait écornifler près d'la maison à la journée
Quand il voyait quelqu'un rentrer il v'nait sentir dans l'escalier
Si je bal'yais ma galerie c'était pas long qu'i' était sorti

Quand mon mari fend du bois il nous crie d'arrêter ça
Si ma fille joue du piano i's'met à cogner sur les tuyaux
Quand je pratique mes chansons et que je joue du violon
Il me crie d'attendre le soir avec le chat p'faire mes concerts

Quand l'boulangier vient sonner lui et sa femme viennent regarder
Si ça lui prend ben du temps pour délivrer un p'tit pain blanc
Quand je fais venir des liqueurs ça l'énerve ben de pas savoir
Si c'est d'la bière ou du porter ou ben du vin de gadelles noires

5.2.2 Les multilogements

Au plan de l'architecture, les immeubles locatifs de plus de cinq logements sont généralement distincts des multiplex, mais ils sont également très diversifiés. Leurs formes et leurs tailles diffèrent selon l'époque de construction, le quartier où ils se trouvent, le lieu

spécifique où ils ont été bâtis et le type de logement qu'on y retrouve (privé, communautaire, coopérative et social).

Si les appartements des « plex » sont généralement rectangulaires, ceux des gros immeubles sont plus « carrés » et sont conçus pour que toutes les pièces aient un accès à une fenêtre. Si une pièce n'a pas de fenêtre, c'est plus souvent la cuisine qui est fréquemment coupée de la salle à manger. Dans ces cas-là, la cuisine ne représente pas le centre de l'appartement, c'est plutôt la salle à manger qui occupe ce rôle. Un couloir reliant les pièces est présent, mais il ne débouche pas vers la cuisine, il donne plutôt accès aux chambres. Certains de ces immeubles ont également des balcons, mais ceux-ci ne donnent pas nécessairement sur la rue ou sur la ruelle et la plupart du temps, plus l'immeuble est gros et haut, plus ils sont rares. En termes de matériaux utilisés, les plus vieux immeubles auront des planchers de bois et auront également des murs mitoyens vides avec une structure en bois moins isolée pour le bruit. Les appartements plus neufs n'auront pas nécessairement de boiseries, mais les murs seront en ciment (pour éviter les propagations d'incendie) et par conséquent sont davantage privés.

La particularité des multilogements se situe dans la présence d'espaces communs de vie. Les locataires partagent les couloirs et certains espaces, comme le garage et la buanderie. En général, les occupants sont davantage exposés aux rencontres, soit dans l'entrée, dans l'ascenseur et dans les couloirs. Cela ne signifie toutefois pas que ces relations soient denses pour les occupants, mais elles sont fréquentes. Les lieux communs permettent la communication entre les occupants de l'immeuble, notamment par la présence de tableaux où sont situées les boîtes postales par exemple, ou dans les ascenseurs. Dans le cas du logement communautaire et coopératif, certains espaces communs ont d'autres fonctions comme celle de rassembler les membres ou les occupants ou celle de permettre aux enfants de jouer entre eux à l'intérieur. Les contacts sont plus importants entre les locataires dans ce type de logement puisqu'ils possèdent ou gèrent collectivement les lieux.

En termes relationnels, les locataires d'immeubles à logement ne font pas nécessairement affaire de façon courante avec leur propriétaire. Ils sont plutôt en contact avec les gestionnaires et les concierges de l'immeuble de manière mensuelle ou hebdomadaire. Cela

créé une distance entre l'espace du logement et le propriétaire, mais cela implique également qu'il existe un intermédiaire qui contrôle une partie de cette relation. Les intermédiaires sont aussi présents chez ceux qui habitent dans des coopératives d'habitation, puisque l'administration et l'entretien s'effectuent par des comités qui représentent tant l'assemblée générale comme unité de la coopérative, que les membres individuels de cette même coopérative. Dans les HLM et les logements privés, il existe parfois des comités de résidents qui ont pour visée de représenter ces derniers et d'assurer le bon voisinage au sein de l'immeuble.

5.3 Synthèse

Il nous apparaît important de revenir ici sur la pertinence d'un tel chapitre pour l'analyse de l'expérience des locataires et des rapports sociaux inégalitaires qui composent celle-ci. Cette contextualisation nous semble nécessaire parce que les espaces que nous habitons et les relations qui s'y développent représentent l'environnement dans lequel se déroule l'expérience. Le monde, disait Mead (1967), est constitué d'un environnement physique, c'est-à-dire matériel, avec ses formes, son cadre bâti, son climat et ses humains, entre autres. Il est également constitué d'un environnement symbolique, de représentations, d'histoires et de relations qui servent aux individus, aux acteurs présents dans cet environnement, afin de produire à leur tour des symboles. C'est à partir de ces symboles que nous comprenons le monde qui nous entoure et que nous pouvons « définir des situations » (Thomas, 1923). Ces définitions nous permettent de nous orienter en société à partir des apprentissages que nous avons faits, de l'expérience que nous avons de ce monde physique et symbolique. Ils nous permettent d'expliquer ce que nous avons vécu à partir d'un « vocabulaire de motifs » (Wright Mills, 1940). Ce sont ces définitions et ce vocabulaire de l'environnement physique et symbolique de Montréal et de Saint-Laurent que nous avons relevés dans ce chapitre.

Pour ce faire, nous avons présenté deux niveaux de l'environnement : le territoire de la ville (tant de Montréal que de Saint-Laurent) et l'espace du logement locatif. Plusieurs éléments ont été soulevés au plan de l'environnement physique, notamment la présence et la force du froid pendant l'hiver, mais également la manière dont la ville est organisée au plan des transports

et son impact particulier à Saint-Laurent. Cet environnement physique n'est pas seulement situé hors du logement, mais c'est également l'espace, le cadre bâti, du logement avec ses formes architecturales et de design intérieur. Relever ces éléments avant et pendant l'analyse nous apparaît pertinent à plusieurs niveaux.

Tout d'abord, pour construire nos outils de collectes de données, les questions de la grille d'entrevue en particulier, il nous a fallu adopter un vocabulaire permettant de rejoindre les définitions de la situation des locataires. Pour cela, et comme le recommandent les épistémologues de la recherche qualitative-interprétative, il nous fallait nous imprégner de ce contexte. Ensuite, étant nous-même Montréalais, pendant plusieurs années locataire, nous craignons, l'environnement symbolique allant de soi pour nous, laisser de côté des dimensions de l'expérience du logement. L'hiver, comme épreuve de l'espace, est un exemple de ces dimensions « oubliées ». En effet, à la suite de l'analyse, nous avons bonifié ce chapitre parce que l'expérience des locataires permet également de construire, à partir de leurs apprentissages et de leurs définitions, les formes symboliques de l'urbain et permet d'identifier les repères physiques présents. De coup, et à la suite de ce travail, ce chapitre permet également au lecteur non-montréalais de visualiser le cadre de ces épreuves du logement et de s'initier au vocabulaire des motifs de Saint-Laurent.

Au-delà de ces dimensions méthodologiques et de contextualisation, le chapitre rappelle que toute expérience est située : notre thèse porte sur l'expérience du logement d'un territoire particulier. Cela ne signifie pas qu'elle n'est pas comparable à d'autres, mais qu'elle est éprouvée de façon spécifique. Les épreuves évoquées par les locataires sont liées aux dimensions importantes du chapitre quatre. En effet, les interactions entre les propriétaires et les locataires à Montréal et à Saint-Laurent sont construites en partie à travers le cadre législatif encadrant les relations entre les différents acteurs. Le présent chapitre agit également comme une contextualisation des rapports de pouvoir, de ses dimensions politiques et sociales, présents dans l'expérience du logement, en particulier à Saint-Laurent. En effet, la géographie humaine, l'aménagement urbain, les formes du cadre bâti, l'encadrement des relations entre propriétaires et locataires, le travail de la Régie du logement, la présence d'acteurs institutionnels en matière

de salubrité, entre autres, donnent une couleur aux rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience laurentienne du logement.

Chapitre 6 – Vivre à Saint-Laurent : l’expérience des locataires

Le territoire de Saint-Laurent, et plus largement de Montréal, représente le cadre, le contexte, à partir duquel se construit l’expérience du logement qui est au centre de cette thèse. Ce contexte, que nous avons présenté au chapitre antérieur, offre aux locataires laurentiens un territoire comprenant des conditions physiques, urbaines et humaines qui orientent l’existence de ceux qui habitent ce territoire. De plus, les logements disponibles aux locataires sur ce territoire ont des particularités et c’est dans ceux-ci que se construit l’expérience, par rapport à un type de logement particulier, avec son vocabulaire pour désigner ce qui nous entoure (tant notre espace intime que le territoire dans lequel on s’inscrit) et ce que l’on vit. Toutefois, cette présentation ne permet pas de relever les épreuves au sein des récits d’expérience des locataires, c’est plutôt dans ce chapitre que nous cette expérience prendra forme. Notre objectif analytique, ici, est de partir de ces récits d’expérience et de les organiser en épreuves afin de comprendre l’expérience du logement³⁸. À la suite d’une première lecture du corpus de données, nous avons défini trois épreuves dans l’expérience : relationnelle, financière et spatiale.

Nous aborderons d’abord l’épreuve spatiale du logement, c’est-à-dire le vécu de l’habitat, qu’il soit personnel et intime ou plutôt social et géographique. Ensuite, sera présentée l’épreuve relationnelle du logement, c’est-à-dire les différentes relations que les participants ont établies avec les acteurs du logement, que ce soit le propriétaire, les voisins, la famille, les amis,

³⁸ Le présent chapitre sera, pour présenter ces récits d’expérience, ponctué d’abondantes citations provenant des entrevues et des observations. À des fins de transparence, mais tout en respectant l’anonymat des participants, nous avons attribué un code à chacun des locataires rencontrés (et par conséquent cités). Nous avons attribué un chiffre de 1 à 8 précédé d’un E (par exemple, locataire E3) pour les participants aux entrevues et un code alphanumérique (OV## pour les locataires des visites de logement et OC## pour ceux rencontrés au local du comité logement). Parfois, nous ne citons pas directement le locataire, mais nous indiquons tout de même d’où provient cette expérience.

les acteurs collectifs et les acteurs institutionnels. Après, nous nous tournerons vers l'épreuve financière en abordant la question du paiement du loyer et des autres coûts du logement. Finalement, nous terminerons par une synthèse des épreuves réunies sous la forme de parcours de logement.

6.1 L'épreuve spatiale du logement

Un logement, par sa nature matérielle, se situe à un endroit précis. À cet égard, il est géographiquement situé et situe par ce fait même dans l'espace ses occupants. Vivre à Saint-Laurent signifie vivre dans un territoire, associé à Montréal, avec ses caractéristiques physiques et ses caractéristiques urbaines et de transports, mais également l'utilisation du sol avec la présence d'industries, de commerces et d'institutions. Ça signifie également vivre dans une communauté donc, avec d'autres gens, dans une relation plus ou moins significative, contribuant à la construction de notre identité. Notre adresse représente la marque de cette inscription dans l'espace et celle-ci n'est donc pas qu'un simple bâtiment. Elle se matérialise à travers un toit qui nous protège des intempéries ainsi que des intrus et par conséquent, nous procure sécurité et intimité : ce toit nous sépare et nous distingue de l'ensemble, de la société. C'est à partir de cet espace que nous construisons nos vies familiales et sociales. La construction de notre vie intime requiert que l'espace soit sécuritaire et de bonne qualité. À cet égard, les questions de salubrité (notamment les problèmes), très présentes à Saint-Laurent, ne peuvent être passées sous silence et, d'ailleurs, les locataires qui y sont confrontés en ont abondamment parlé. Cette section présente donc l'épreuve spatiale du logement, ou comment l'épreuve de l'espace a comme point de départ le logement.

6.1.1 L'ancrage dans l'espace

Tous les locataires rencontrés apprécient leur quartier et la majorité d'entre eux ne veulent pas déménager dans un autre quartier. Ils s'identifient fortement à Saint-Laurent, et ce, même s'ils n'y vivent que depuis quelques années. Le choix d'habiter dans ce quartier ne provient pas nécessairement d'eux, la famille et les amis ont joué un grand rôle dans leur établissement, mais ils s'y sentent chez eux. Certains ont quitté pour se loger dans un autre

quartier quelques temps, mais la plupart y reviennent volontairement. Un locataire en entrevue nous mentionnait avoir vécu quelques années dans le quartier Côte-des-Neiges, qui est pratiquement adjacent, mais qu'il souhaitait venir à Saint-Laurent parce que ses amis y habitaient : « Tout de suite quand j'ai trouvé cet appartement, je suis revenu. Là-bas, c'est bien, mais ici j'ai mes amis, et je connais plus le quartier » (Locataire E6). Dans une rencontre au comité, une locataire mentionnait qu'elle ne vivrait pas ailleurs.

Elle mentionne qu'elle aime vivre à Saint-Laurent. Elle a vécu dans d'autres quartiers, même à l'extérieur de Montréal, mais elle a toujours voulu revenir ici. Elle dit : « quand j'ai pu je suis revenue. J'ai grandi à Saint-Laurent, j'aime ça ici, je me sens chez moi » (Locataire OC55).

Nous avons déjà vu que Montréal, si on la compare aux autres villes globales, notamment nord-américaine, est une ville relativement sécuritaire. La criminalité y est présente, évidemment, mais contrairement à d'autres espaces, la thématique de la sécurité ne domine pas les débats publics sur la ville. À cet égard, un des éléments les plus souvent mentionnés par les locataires est qu'ils estiment que Saint-Laurent en général, et leur quartier en particulier, sont sécuritaires, évoquant du même coup d'autres endroits à Montréal qui le seraient moins (selon les statistiques, Saint-Laurent se situe dans les arrondissements avec des taux de criminalités de moyen à élevés selon les crimes, comme nous l'avons relevé au chapitre quatre). Selon eux, c'est un bon quartier pour élever des enfants et ils se sentent en confiance lorsque ces derniers reviennent à la maison tard le soir.

La dame me regarde et me dit : « vous savez mon cher monsieur, ici c'est sécuritaire, c'est un bon quartier. Pour une personne âgée comme moi, c'est bien rassurant ». Elle continue en disant que « c'est pas comme ailleurs » (Locataire OC35).

Ils nous ont trouvé une maison vers Montréal-Nord. Vous savez là-bas, c'est un peu, il n'y a pas tellement de sécurité. On nous a donné une maison là-bas, mais à cause des enfants. Ils rentrent tard parce que des fois, quand ils vont pour faire leur basketball, ça finit tard. Donc on n'a pas pu prendre la maison là. C'était loin et pis à cause de la sécurité. Parce que là-bas, c'est vraiment dangereux. (Locataire E3).

La vie dans un quartier n'est pas seulement liée à sa dite qualité de vie, elle est aussi liée à la présence de réseaux sociaux et communautaires, mais également familiaux et amicaux. En effet, plusieurs locataires mentionnent que le choix de Saint-Laurent est lié à la proximité d'un réseau affectif, notamment la présence d'amis. : *Je suis venu ici parce que j'avais des amis ici. Peut-être si par hasard mes amis se trouvaient à un autre coin, [...] je serais parti là-bas.* (Locataire E1).

Comme tous les quartiers de Montréal, Saint-Laurent possède des artères commerciales sur lesquelles se sont installés boutiques et magasins, supermarchés et centres d'achats. Les locataires estiment que la proximité des services que ces artères offrent, notamment les commerces, leur simplifie la vie. Ils affirment que l'arrondissement est garni de ces services qui leur permettent d'effectuer la majorité de leurs courses dans leur quartier. Ils apprécient de pouvoir faire leurs courses à pied, d'autant que peu d'entre eux ont une voiture.

Oui, c'est bien situé. Surtout à cause de mes enfants, c'est bien situé quand même. Puis, il y a des services pour nous autour. Des commerces qui sont utiles, ce n'est pas loin, Maxi [supermarché], il y a beaucoup de magasins tout autour. (Locataire E3).

En outre, la proximité des garderies et la qualité des écoles tout comme des autres services gouvernementaux représentent aussi pour eux un avantage.

On cherche quelque chose dans l'entourage parce qu'on est engagés avec des garderies, etc. On ne veut pas changer aussi l'entourage, c'est ça. (Locataire E4).

Saint-Laurent, même si l'arrondissement fait partie de Montréal depuis moins de 20 ans, est bien desservie en transport en commun, si on la compare à d'autres secteurs. Sa position centrale au sein de l'île lui a permis d'être incluse dans le réseau de métro dans les années 1980 alors qu'elle était connectée au réseau de train de banlieue depuis très longtemps déjà (1918). Cette forte présence des transports en commun permet à certains de se rendre rapidement au travail. Une locataire mentionnait d'ailleurs apprécier son appartement parce que la ligne d'autobus lui permettant de se rendre rapidement au travail se trouve au coin de la rue (Locataire OC14).

Toutefois, certains critiquent le fait que les axes de transport en commun, notamment le métro, ne leur sont pas accessibles s'ils doivent se déplacer dans l'axe est-ouest. D'autres s'estiment loin de leur lieu de travail, même s'il est au centre-ville, ce qui les oblige à effectuer jusqu'à trois correspondances. Cela représente un défi, notamment pour la vie de famille, surtout pour ceux qui travaillent de soir ou de nuit.

Oui c'est long. Sinon il faut attendre le 124. Il passe à une heure et demie à Plamondon. Donc moi je sors à minuit et quart. Bon arriver ici à deux heures moins quart, ce n'est pas... Avec l'autre, je cours un petit peu parce que c'est le dernier le bus. Je le prends à minuit 47 et j'arrive quand même chez moi ici à une heure du matin. (Locataire E7).

Quand je pars, je fais le tour. C'est comme Du Collège à Henri-Bourassa. C'est vraiment de l'autre bord. Donc je prends l'autobus ici jusqu'à Du Collège, puis je prends le métro jusqu'à Henri-Bourassa et je prends un autre autobus. Il me laisse derrière et je marche. Mais la nuit, je préfère aller faire le tour. Oui, c'est long. J'arrive tout juste pour passer un peu de temps avec mes enfants... (Locataire E6).

Dans le chapitre quatre, nous avons évoqué que Saint-Laurent était enclavée par les autoroutes et les chemins de fer et que cela avait des conséquences en termes de bruit, et cela a été nommé explicitement par certains locataires. Entre la petite ville industrielle des années 1950 et la banlieue moderne des années 1960, Saint-Laurent a des axes routiers très développés et plusieurs routes importantes traversent le territoire. Pour certains, notamment ceux qui vivent aux limites de l'arrondissement, le bruit représente un problème important. Par exemple, un locataire vivant près d'une autoroute et d'un grand boulevard raconte qu'il a du mal à dormir la nuit et qu'il aimerait trouver un endroit plus tranquille.

Parce que d'ailleurs le, la résidence, l'immeuble n'est pas loin de l'autoroute, la 15. Donc il y a toujours du bruit. Il y a aussi l'avenue de la Côte-Vertu, donc le jour, la nuit, donc il y a du bruit. Souvent, ça m'empêche de dormir. (Locataire E1).

Les axes routiers ne sont pas les seules sources de bruit puisque, pour d'autres, c'est la proximité d'un terminus d'autobus ou du métro et de son va-et-vient d'usagers qui crée du bruit.

Donc il faut avoir les bons apparts qui ne sont pas sur le boulevard, c'est les apparts qui sont à l'intérieur, qui vont sur la cour. [...]. Ici, il y a le bus. Vous écoutez le bus? À 6 heures du matin, 7 heures, parce qu'il y a comme un arrêt de bus ici. (Locataire E5).

En outre, ce territoire de Saint-Laurent est lui-même inscrit dans le nord, avec la présence du froid et de la neige. Mais ce froid et la neige, provenant du territoire, sont surtout évoqués en lien avec le milieu de vie du logement. Tout comme pour le bruit, l'inscription dans l'espace contribue à l'expérience de l'intimité, du chez soi. La prochaine section se tourne sur le logement comme milieu de vie.

6.1.2 Le milieu de vie du logement

Un logement, en plus d'être dans l'espace, est un espace de vie, un chez-soi à partir duquel on construit nos vies. Il est partie prenante de notre rapport à la société, à la citoyenneté (McAll, 1995). À cet égard, les locataires estiment que c'est le seul endroit où l'on est vraiment à l'aise, où l'on est vraiment confortable. Dans les mots d'un participant, c'est un endroit qui nous permet d'être « tranquille » (Locataire E5), de vivre en sécurité.

Les logements, c'est notre vie. Quand on sort et on revient, donc on est chez nous, on est plus à l'aise. On est à l'aise que lorsqu'on est chez nous. Et on passe beaucoup de temps. C'est notre logement, vous voyez. (Locataire E1).

Le logement est aussi « important » parce que c'est une adresse et que cette dernière nous donne une existence sociale tant avec la famille, les amis qu'avec les institutions. En effet, elle nous identifie, elle nous place dans l'espace et nous met en relation avec le monde.

C'est une bonne chose. C'est vraiment une bonne chose parce que faut qu'on parle l'adresse... Il faut que tu sois logé. Si tu n'as pas de logement, comment les gens peuvent connaître ton adresse. [Rires] Il faut que tu aies un logement pour que les gens savent, sachent... Mais si tu n'es pas logé et si les gens d'ici ne peuvent pas parler de toi. Voilà. (Locataire E1).

Si cette adresse de cet espace intime est si importante, comme un locataire le mentionne, c'est que c'est le point de départ de notre relation au monde.

Oui, c'est un bien, mais ça apporte d'autres choses parce que tu vas toujours avoir d'autres personnes, d'autres connaissances. Tu vas rencontrer d'autres personnes, tu vas tisser de nouvelles relations. Vous voyez? C'est une bonne chose. Alors que quand tu es juste chez toi, dans ta propre maison, seulement ta famille, tes collègues. Tu ne vas jamais rencontrer d'autres personnes. (Locataire E3).

Dans le chapitre quatre, nous avons présenté les éléments constitutifs des logements montréalais et laurentiens, leurs caractéristiques et leurs formes. La manière de nommer les appartements par le nombre de pièces est spécifique, mais ce qui est le plus important pour les ménages demeure le nombre de chambres. En effet, pour plusieurs des locataires rencontrés, leur logement présente des obstacles à la construction d'un tel espace de vie. Tout d'abord, cet endroit doit être assez grand pour tous les occupants.

Un trois et demi. C'était difficile de vivre. Les meubles. Il n'y avait pas, une chambre par enfant, une certaine intimité, même pour moi pour et mon mari. On avait rien, mais on se dit bon faut garder espoir. Surtout moi, lui ça y est il n'en pouvait plus... Nous d'habitude les femmes, on supporte plus que les hommes [éclat de rire]. (Locataire E2).

Parce qu'avec quatre enfants, les enfants partagent les chambres. Parce que la vieille, j'en ai une de 23 ans, l'autre il vient d'avoir 22 ans, donc moi je partage avec les filles les plus jeunes. (Locataire E6).

Je cherchais un cinq et demi, un logement plus spacieux pour les enfants. Parce qu'avant j'habitais dans un quatre et demi. C'était vraiment serré, tous les enfants étaient dans la même chambre [quatre], ce n'était pas suffisant pour nous. (Locataire E3).

Le principal élément mentionné par les locataires comme obstacle à la construction d'un espace de vie sécuritaire, donc un toit, c'est la salubrité. Certains secteurs de Saint-Laurent, où les locataires sont en grande majorité, abritent des immeubles qui vieillissent rapidement et dont l'entretien a été négligé pendant plusieurs années. Les problèmes de chauffage sont mentionnés par les locataires comme un élément diminuant leur qualité de vie. Le chauffage est une

nécessité dans notre climat et d'ailleurs la Régie du logement rappelle que les logements doivent être chauffés à un minimum de 21 degrés Celsius. Certains relèvent que cela les empêche de dormir et, d'autres, que le froid rend leurs enfants malades.

Donc je vous assure, on ne peut pas s'asseoir ici, même ici. Il faut s'asseoir toujours ici, tu vois, un peu loin des fenêtres parce qu'il y a une fuite. Alors même on était obligés de s'asseoir ici pour limiter le froid. Même mes enfants, ils sont tombés, à plusieurs reprises, malades à cause de ça. Parce que s'il dort ici, il y a du froid qui le touche. Le lendemain, il est plein de grippe. (Locataire E4).

En outre, les locataires qui vivent des problèmes de salubrité ont peur, notamment pour leurs enfants, et ils ne se sentent pas en sécurité dans leur logement. Sous leur propre toit, ils vivent dans la peur.

Le logement c'est le droit de tout le monde. Vivre tranquille, c'est le droit de tout le monde. Tout le monde a droit de vivre tranquillement. Parce que quand je vis ce genre de choses, quand je dors, je ne dors pas tranquille. (Locataire E4).

Parce que Saint-Laurent abrite un fort nombre de ménages avec enfants, y compris chez les locataires, les problèmes de salubrité sont vécus de façon plus intense, justement par les locataires qui ont des enfants. En ce sens, quelques-uns d'entre eux ont relevé ce lien avec les enfants et affirment :

Ce n'est pas seulement qu'il y a des fuites, il n'est pas sécurisé, elles ne sont pas sécurisées, pardon. Vous voyez les choses qui bloquent la fenêtre, il y en a qui ne marchent pas. J'ai des enfants qui peuvent monter et ils peuvent l'ouvrir facilement. Ce n'est pas sécurisé même pour mes enfants. [...] Il y a des problèmes avec les fenêtres, elles ferment mal et il en manque quelques-unes parce que c'est des fenêtres avec deux vitres. Mais là je ne sens pas le froid rentrer parce que c'est l'été mais ce printemps on le sentait et on avait peur pour la santé des enfants. (Locataire E8).

En effet, la salubrité représente le problème causant le plus de détresse aux locataires rencontrés et/ou interviewés. Qu'elle soit causée par la présence de vermines (coquerelles, punaises ou souris), par la présence de moisissures ou par la dégradation du cadre bâti,

l'insalubrité des logements empêche les locataires de vivre en sécurité. Sous leur propre toit, ils vivent dans la peur.

Normalement, un appartement, c'est un chez-soi. On rentre, après une longue journée, on on veut... Où la personne se sent, c'est dans son appartement, dans un logement. Elle rentre, elle est fatiguée, il veut se reposer. Pour moi, c'était le cauchemar... L'appartement, c'était un cauchemar pour moi... Et surtout la nuit. La nuit, quand j'entendais mes enfants qui tournaient dans leur lit... Ça y est, j'imagine, ça commence, ils sont en train de les piquer... (Locataire E2).

La question des vermines, et en particulier des punaises de lit, représente une épreuve extrêmement stressante pour les locataires qui y sont confrontés. Les punaises proviennent en général des murs ou des meubles, si elles ne sont pas déjà cachées dans les plis des matelas. Selon les locataires rencontrés, les punaises étaient déjà présentes dans l'appartement lorsqu'ils y ont emménagé puisqu'ils sont arrivés avec leurs propres meubles. Pendant la nuit, elles sortent de leurs nids et piquent à plusieurs endroits. Leurs victimes peuvent être réveillées par les piqûres ou voir leur sommeil dérangé. Sinon, le lendemain matin, les piqûres causent des démangeaisons et des boursouflures. En soi, outre les réactions allergiques qu'elles causent, les punaises ne sont pas dangereuses sur le plan physique, c'est sur le plan mental qu'elles posent problème. Ceux qui vivent avec cette épreuve doivent vivre avec les conséquences des piqûres lesquelles, au bout de quelques jours, deviennent difficilement supportables. Tout d'abord, elles causent du stress aux parents qui les retrouvent sur les bras, les pieds et le visage de leurs enfants, tel que le mentionnait une locataire dans la citation précédente. Les locataires vivent alors avec une peur de la nuit (Locataires OV14 ; OC32 ; OC70; E2 ; E8). Plusieurs d'entre eux n'arrivent pas à dormir paisiblement pendant des mois.

La nuit je ne dormais plus. À 2h, 3h du matin j'ai l'impression qu'ils sont en train d'envahir mon corps. Vous imaginez, j'ai laissé les matelas, je suis partie dormir dans la cuisine... Je n'ai mis ni draps ni rien. Je me suis endormie et je me suis dit : « Bon ». J'avais peur de tout, de tout. Malgré ça, j'ai été piquée... (Locataire E2).

Très, très difficile, [voix plus triste] ces insectes-là, ils m'ont laissé trop je savais plus quoi faire. Je sortais dans la rue, je marchais, je parlais toute seule, j'ai failli devenir folle à cause de ça. Et surtout quand mes enfants se réveillent, eux aussi ils sont piqués. (Locataire E8).

En plus du coût humain sur la santé, les punaises viennent avec un coût financier. Pour s'en débarrasser, les locataires jettent leurs matelas, leurs meubles, leurs vêtements et tout autre bien qu'ils estiment infestés. Conséquemment, ils doivent remeubler, mais les punaises reviennent au bout de quelques mois (Locataires OC32 ; OC70). Elles finissent par leur coûter cher en produits chimiques, en sac de matelas et en meubles.

J'ai jeté tous mes affaires et le problème, j'avais acheté tout neuf chez Ikea. J'ai acheté tout neuf pour ne pas avoir des problèmes comme ça. Et après, la chose dont j'avais peur, j'y suis tombée. Toutes [plus fort] mes affaires, elles étaient neuves, des matelas neufs, ça m'a coûté de l'argent. Beaucoup d'argent. Et après, j'ai été obligée de les jeter. Je n'avais plus rien... (Locataire E2).

Les problèmes de punaises... J'ai été obligée de dépenser de l'argent, beaucoup. Pour des couvres draps qui fonctionnent même pas parce qu'ils viennent pareil, des couvres matelas, des insecticides. Des pièges aussi, mais ça marche pas non plus. L'insecticide ça sent fort donc j'espère que ça va marcher. On a aussi acheté un tube pour boucher les trous des murs d'où ils sortent. Ça, ça marche en tout cas. (Locataire E8).

Toute cette gestion demande énormément de temps aux locataires puisqu'ils doivent préparer la venue de l'exterminateur en vidant tous les meubles et placards, passer l'aspirateur dans chaque meuble, dans les livres, dans chaque recoin de l'appartement, laver tous les vêtements et les mettre à la sècheuse au moins trente minutes et finalement laisser vêtements et literies dans des sacs pendant au moins un mois et demi, jusqu'à la seconde visite de l'exterminateur. Cela signifie se vêtir à même les sacs et nettoyer constamment la maison pendant plusieurs semaines. Ce temps consacré à se débarrasser des punaises n'est pas consacré à autre chose, aux devoirs des enfants, aux rencontres avec la famille et les amis, voire à travailler. Les locataires ont l'impression de perdre leur existence.

En plus des punaises, plusieurs ménages vivent des problèmes de coquerelles. Les coquerelles en grands nombres peuvent causer des problèmes respiratoires notamment aux enfants et aux personnes âgées. Mais d'après les locataires rencontrés, ils posent surtout des problèmes d'orgueil. En effet, les familles qui ont des coquerelles dans leur appartement vivent

dans la honte et en parlent difficilement, ce dont nous en avons été témoin pendant les visites de logement. Ils tentent en général de cacher le problème s'estimant responsable (Locataire OC58).

D'ailleurs, lorsque les locataires parlent de ce problème à leur propriétaire, ce dernier les culpabilise en leur disant que ce problème n'existait pas avant leur arrivée (Locataires OC51 ; OV15).

Le propriétaire quand je l'appelle : « Ah, ok, je vais vous envoyer quelqu'un ». Il m'envoie, ils mettent le produit, mais le problème, c'est que le voisinage, ils en ont. Quand tu sors dans le couloir, y en a... Même si tu mets le produit chez moi, ça rentre de l'extérieur. Il faut en mettre dans tout le bâtiment, ce n'est pas juste moi... Au début, il niait, il disait : « Je n'ai pas ce problème-là ». Il le niait complètement... Il ne voulait même pas le reconnaître. Un certain temps, il m'a dit : « C'est vous, qui l'avez amené avec vous ». Vous voyez ça. Je savais plus quoi faire. C'était sa parole contre la mienne. Il me disait : « Non, je ne connais même pas ça, c'est vous. Voyez vous-même, vous l'avez amené ». (Locataire E2).

Ça fait trois ans qu'elles vivent dans cet appartement mais là elles veulent quitter parce que maintenant il y a aussi des coquerelles. Ces coquerelles proviennent de l'appartement voisin qui est rempli et ça les insécurise. Elle ne cesse de répéter qu'elle veut partir, qu'elle veut déménager. Mais elle ne veut pas quitter le quartier car sa mère a toutes ses amies ici. (Locataire OV4).

Un père, dans une visite de logement, a craqué en racontant sa situation. Il nous disait être capable de supporter beaucoup de choses dans la vie mais les coquerelles, selon ses dires, le « rendaient fou » (Locataire OV15). Il ajoute qu'il a peur que sa fille en amène à l'école dans son sac, alors, avant qu'elle parte pour l'école, il inspecte tous ses vêtements, son sac, ses cheveux. Il est terrifié par l'idée que quelqu'un à l'école l'apprenne. Une autre locataire, toujours dans une visite de logement, affirme laisser les lumières allumées la nuit et que toute la famille dort avec des cache-yeux parce que la lumière fait fuir les coquerelles (Locataire OV4). Elle n'ose pas en parler de peur que le propriétaire l'accuse d'être responsable de l'arrivée de celles-ci, alors qu'elles proviennent du couloir et qu'elles se faufilent sous la porte lorsqu'il fait nuit.

Les souris causent des problèmes similaires. Sans être dangereuses, elles augmentent le niveau de stress dans un logement et enveniment la relation avec les propriétaires.

J'ai remarqué aussi qu'il y a un problème de souris. Ma femme elle meurt de peur des souris. Elle a vu un jour 2 souris à côté qui circulent ici. Elle m'a appelé. Moi j'étais au travail et j'ai été obligé de venir de La Prairie, ici, pour voir où sont les souris. J'ai été obligé de déplacer tout, le réfrigérateur, tout ce qui est dans la cuisine, pour chercher ces souris-là... Je lui ai demandé de régler aussi ça. Jusqu'à maintenant, ça n'a pas été fait. Je lui ai demandé, elle m'a donné quelques poisons. Ce n'est pas efficace. Et même le poison c'est dangereux pour les enfants. (Locataire E4).

Dans un premier temps, ils passent énormément de temps à tenter de contrôler l'infestation. Ils doivent d'abord acheter les produits, nettoyer les meubles, appliquer les produits, acheter de nouveaux meubles, sans oublier les consultations médicales, les rendez-vous avec le propriétaire et les inspecteurs de la ville. Leurs temps libres sont consacrés à « gérer cette situation » (Locataires OC4 ; OC53 ; OV14). Au-delà du temps que nécessite la gestion de ces situations, les locataires se sentent envahis par ces « indésirables » dont ils ne se considèrent pas responsables et par rapport auxquels ils ont très peu de pouvoir. Les vermines se sont emparé de leur espace et les ont dépossédés de ce territoire domestique, de sa fonction de protection et de ressourcement. Les locataires ne contrôlent plus ce territoire.

Ils ont toutefois rapidement déchanté lorsque les problèmes de coquerelles, mais surtout de punaises, ont commencé. En effet, ils ont remarqué que leurs enfants avaient des piqûres et quelques jours plus tard eux-aussi. Mais, ils ont vraiment été ébranlés lorsque des piqûres ont été trouvées sur leur bébé de 6 mois. La femme, sous le choc, doit arrêter son récit et c'est son mari qui poursuit. Le mari est ébranlé aussi, mais surtout en colère. Il parle avec véhémence de tout ce qu'ils ont vécu. Après quelques semaines à tenter de régler le problème par eux-mêmes en changeant le mobilier, en changeant les vêtements, en utilisant des produits chimiques pour tuer les insectes, rien n'y fait. Ils ont commencé à mal dormir la nuit et leur manque de sommeil affectait leurs activités quotidiennes. Le mari mentionne qu'il avait de la difficulté à travailler. Il dit avoir l'impression de ne plus avoir de chez-lui, un endroit pour se reposer. (Locataire OC75).

En fait quand je l'ai trouvé, je pense que c'était le meilleur qui était dans le coin, parce que le propriétaire avait fait des rénovations d'après ce qu'il m'avait dit. Mais il y avait des coquerelles. Je pense que c'est un problème... Quand j'ai visité il n'y avait pas de coquerelles, mais il y en avait quand même. Il fallait tout le temps exterminer. (Locataire E6).

6.2 L'épreuve relationnelle du logement

L'expérience du logement est composée d'une constellation d'acteurs et elle se construit dans la relation entre et avec ces acteurs. Tout d'abord, elle se construit avec les autres membres du ménage (si c'est le cas), c'est-à-dire les conjoints, les enfants, la famille ou les colocataires. Ces personnes partagent cet espace intime de l'expérience du logement. Ici, ce sont les relations présentes dans l'espace du logement, dans l'intimité dont il est question. De plus, être locataire signifie très souvent vivre à côté des autres et partager d'autres espaces intérieurs, comme dans le cas des logements à plusieurs unités, ou extérieurs, dans le cas des plex, comme les balcons ou la ruelle. En outre, la location signifie s'inscrire dans une relation avec un propriétaire : c'est recourir à une autre personne (ou une compagnie) qui nous loue un espace lui appartenant. Parfois, ce propriétaire nous côtoie parce qu'il habite un appartement de l'immeuble. Ou bien il est plus distant et les rencontres sont limitées, voire même on ne croise que ses représentants comme les gestionnaires et concierges.

En outre, cet espace du logement est situé dans un territoire et habité d'une population, des gens qui vivent autour de nous, que l'on croise, comme nos concitoyens et les voisins. La vie en ville, l'urbanité, se caractérise par la densité et la proximité (en termes de distance physique, pas nécessairement en termes de relations, de distance relationnelle) et le partage d'espace public, donc de rencontres. Par ailleurs, les politiques publiques et les services sociaux se caractérisent par des acteurs, institutionnels ou communautaires, qui agissent sur le territoire et qui interagissent avec les locataires, soit par la gestion du parc locatif ou soit par la défense des droits collectifs.

À cet égard, les locataires parlent de trois types d'acteurs avec lesquels ils interagissent autour des questions de logement. Tout d'abord, ils évoquent la relation avec les membres du réseau affectif comprenant la famille en premier lieu, les amis et les voisins, qui constituent des acteurs importants dans la construction de l'expérience du logement. Ensuite, ils abordent la relation avec leur propriétaire et ses représentants (conciergerie et/ou gérant) comme une des épreuves les plus significatives pour l'expérience du logement. Finalement, les locataires font

également mention de l'importance des relations avec certains acteurs collectifs et avec les institutions.

6.2.1 Les relations avec la famille, les voisins et les amis

L'expérience de l'intimité du logement n'est pas nécessairement individuelle, la plupart du temps, elle se partage³⁹. La location d'un appartement implique une vie en commun, que ce soit avec les voisins, qui partagent l'immeuble, ou la famille, qui partage l'appartement. Cette vie en commun a des impacts importants sur l'expérience du logement et notamment sur la qualité de cette expérience. Des voisins bruyants ou qui nous considèrent bruyant, de même qu'un logement trop petit pour y loger tous ses enfants de façon adéquate peuvent rendre la vie difficile dans un appartement. Mais, en même temps, la collaboration et l'entraide entre voisins améliorent la qualité de vie dans certains logements. La relation avec les proches, qu'ils vivent avec ou près de nous, construit notre expérience du logement. Tout au long des entretiens et des observations, les participants évoquent de façon répétée les autres membres du ménage. Leurs enfants, leur conjoint, voire leurs parents, font partie de l'expérience du logement. Pour eux, leur logement est plus qu'un seul endroit pour vivre, plus qu'un toit, c'est également le socle de leur vie familiale, c'est « chez-nous » comme certains le mentionnent⁴⁰.

Lors des observations, lorsque les locataires racontent leur histoire, la mention de leurs enfants est immédiate, ils commencent avec cela. Parfois, il faut plusieurs questions avant que

³⁹ Cette phrase mérite une précision, afin de ne pas laisser l'impression au lecteur que nous négligeons les ménages seuls. En fait, rare sont les individus qui n'ont jamais partagé un espace de logement, de l'enfance jusqu'à la vieillesse. L'expérience d'avoir partagé un logement est assez répandue. D'un autre côté, plusieurs études abordent la question de la solitude, notamment des personnes âgées, en lien avec la question du logement. Or, ce qui est souvent mentionné dans ces dernières, c'est l'expérience de la vie à plusieurs, avec un conjoint et la famille en particulier, qui rend la solitude difficile. Ces gens ont connu la « non-solitude » et à cet égard, ils font l'expérience d'un progressif détachement des autres. Par ailleurs, ils n'ont pas nécessairement envie de vivre avec quelqu'un aujourd'hui, mais plutôt le besoin de partager leur vie. Voir l'ouvrage collectif de Pitaud (2007) ou la recherche de Audy et Couturier (2013).

⁴⁰ Au Québec, l'expression « chez-nous » est générique, même les personnes vivant seules l'utilisent davantage que « chez-moi ».

le conjoint ou un autre parent soit mentionné, mais les enfants, c'est un enjeu clair dès le début. D'ailleurs, toutes leurs démarches pour améliorer leur situation sont motivées par la présence de leurs enfants puisqu'ils estiment que ce qu'ils vivent est surtout inacceptable pour eux, notamment lorsqu'il est question d'insalubrité. Leur expérience du logement se construit donc également à partir de celle de leurs enfants.

Il est rare de voir les locataires parler négativement des membres de leur famille. Pourtant, dans plusieurs cas, des locataires mentionnent que la famille constitue un enjeu dans la construction d'un espace de vie adéquat. La question de la taille de leur famille revient comme motif rendant difficile l'accès à un logement de qualité à un prix accessible pour eux. Ils ne blâment pas leurs enfants, mais cela pose des défis notamment pour trouver un logement à la fois abordable et assez grand pour loger leur famille.

Dès le début de la visite, il affirme qu'il croit qu'il va quitter parce qu'il paie 716 \$ par mois (chauffage et électricité exclus) et il trouve ça cher pour la qualité du logement. Mais il trouve que c'est difficile de trouver un logement assez grand pour sa famille, qu'il peut également se payer. (Locataire OV3).

Les enfants sont également évoqués pour expliquer leur choix de demeurer dans un appartement ou dans un secteur qu'ils n'estiment pas nécessairement adéquat ou souhaitable. Déménager devient plus difficile parce que ça bouleverserait la vie de leurs enfants, notamment parce qu'ils sont encore aux études.

C'est plus difficile avec les enfants, déménager. Comme maintenant au Cégep, j'ai ma fille, elle est à Ahuntsic et puis j'ai mon garçon qui est parti à Montmorency [autre Cégep]⁴¹. (Locataire E7).

Ça se passe toujours comme ça. Pour nous autres, ça se passe toujours comme ça. Tu es le premier qui est arrivé, vous habitez Jean-Talon, vous m'invitez, vous me dites voilà, donc je vais habiter Jean-Talon et puis... C'est surtout moi mes enfants, ils étaient à l'école secondaire Émile-Legault, donc je n'avais pas le choix de... je ne pouvais pas quitter St-Laurent. (Locataire E1).

⁴¹ Les Cégeps sont des institutions scolaires préuniversitaires et techniques présentes seulement au Québec. Les étudiants y accèdent après le secondaire vers l'âge de 17 ans.

Dans un autre cas, les enfants, fatigués de déménager (c'est leur troisième appartement en trois ans), refusent de partir du logement et leur mère, la locataire, comprend leur désaccord. Les déménagements pour les enfants impliquent des changements d'école et signifient la perte d'amis (Locataires OC15 ; OC62). Ainsi, la mère accepte de reporter le projet de déménagement afin de ne pas décevoir ses enfants et elle se retrouve à dormir dans le salon ou dans la chambre de ses filles, puisque le logement est trop petit.

J'avais mes enfants, ils sont rentrés et m'ont dit : « Maman, ici, c'est petit! ». J'ai dit : « Ben, je n'ai pas le choix! On n'a pas le choix! Vous voulez rester dans ce quartier, vous ne voulez pas quitter vos amis, vous ne voulez pas? Moi je ne peux pas faire autre chose pour vous, c'est tout ce que j'ai trouvé dans le quartier. (Locataire E3).

Également, les enfants et le bruit qu'ils peuvent faire dans un logement causent des problèmes aux familles parce que des voisins peu tolérants se plaignent. Cela oblige parfois les familles à déménager et ils finissent par se retrouver dans des logements plus petits.

Après, il y a eu des problèmes. Les gens qui habitaient en bas de chez-nous, avec le petit qui court, ça aussi ça, on était comme eh comment dire? Notre garçon il mettait comme une pression sur nous. On lui disait de s'asseoir, de ne pas bouger. « Hey ils vont nous appeler la police! ». Donc, c'était très difficile. Le propriétaire encore nous a dit que les voisins en bas se plaignaient donc et on a été obligé de quitter encore. (Locataire E2).

Au-delà des enfants⁴², qui vivent avec eux, l'épreuve relationnelle du logement implique aussi ceux qui vivent autour d'eux : les voisins. Les rapports avec ces derniers sont multiples et vont de l'amitié à la confrontation en passant par l'indifférence. Si parfois les voisins peuvent se plaindre au propriétaire à cause du bruit que l'on fait, ils peuvent aussi rendre la vie difficile parce que ce sont eux qui font du bruit. Dans un cas particulier, un locataire nous a raconté

⁴² Nous n'avons pas été en contact avec des locataires qui se plaignaient de leur conjoint ou de leur colocataire. Cela ne signifie pas en revanche que ces relations n'ont pas d'impact sur l'expérience du logement. Dans son article sur les territoires de citoyenneté, McAll (1995) affirme que les interactions conjugales ont des impacts sur le vécu du territoire domestique.

comment son voisin lui rendait la vie impossible. La nuit, il était est dérangé par des bruits provenant de l'appartement voisin, ce l'empêchait de dormir. Il avait l'impression que son voisin jouait d'un instrument de musique, de la guitare croit-il, et ce, même après minuit : « *Tu dors, un moment donné tu sens un bruit d'un seul coup. Tu te lèves, c'est comme un cauchemar* » (Locataire E5). Au départ, il a tenté de lui parler, mais ce dernier l'a menacé physiquement et a refusé d'arrêter. Malgré ses démarches auprès des instances de la coopérative, le bruit n'a jamais cessé. Il a finalement contacté l'ancien locataire de l'appartement qui vit maintenant sur un autre étage et celui-ci a confirmé ce problème de bruit. D'après le participant, le conseil d'administration n'arrive pas à régler le problème parce que ce voisin en est membre. Le bruit a cessé après avoir téléphoné à la police pour la quatrième fois, mais, depuis les menaces, il ne se sent plus en sécurité. Maintenant, c'est l'insécurité qui l'empêche de dormir parce qu'il a peur des représailles de ce voisin : « *Il ne travaille pas et il pourrait entrer chez moi pendant le jour. Il a les clés, il est au C.A. [conseil d'administration]* » (Locataire E5). Cette place en coopérative, si rare à Montréal, l'avait vraiment enthousiasmé, mais depuis ces événements il déchant. Après des mois de manque de sommeil, le déménagement devenait incontournable.

Dans un autre exemple, une locataire a évoqué un sentiment d'insécurité provoqué par les actions de certains de ses voisins. Ces derniers, selon elle, revendaient de la drogue et faisaient énormément de bruit. Elle ne sentait pas capable de les dénoncer ou même d'en parler avec le propriétaire de peur de représailles. Cette épreuve l'a finalement amenée à déménager.

C'était à Saint-Germain. [...] Y avait beaucoup de gens qui faisaient du bruit, et la drogue et tout le temps l'alarme. On dormait la nuit trois heure quatre heure du matin il y a l'alarme qui se déclenche donc c'est, il n'y a pas de sécurité. Et le voisinage est, moi j'ai vu la drogue passer à côté. À côté, le monsieur comment dire, il fait le commerce à côté et on ne peut pas parler, on ne peut rien dire. On ne peut pas parler parce que si on parle, on sait qu'on va avoir des problèmes. Et déjà on ne veut pas avoir des problèmes avec lui. (Locataire E2).

Les relations avec les voisins ne sont pas toujours négatives. Dans certains cas, les locataires rencontrés apprécient leur voisinage et affirment que cela représente un avantage dans leur expérience. Ils peuvent aider, notamment, lors de moments difficiles. Lors d'une entrevue,

une locataire mentionnait qu'elle avait dû quitter son logement pendant plus d'une semaine sans être dédommagée suite aux dégâts d'eau lors d'un incendie dans l'appartement d'au-dessus. Sa voisine lui a offert de venir dormir chez elle, le temps du nettoyage. Cette aide les a rapprochées et maintenant elles s'entraident pour passer à travers des moments ou des mois difficiles. Par exemple, elle partage avec elle de la nourriture : « *Des fois même, ils préparent, ils me donnent. Moi aussi je prépare, je leur donne. [...] Parfois je dois travailler tard et elle prépare à manger pour les enfants. Des semaines ça aide beaucoup et, [pause] je me sens moins seule* ». (Locataire E3). Cette complicité la rassure et conforte son attachement à l'immeuble et au quartier, voire à son appartement.

Finalement, l'expérience du logement est aussi marquée par les amitiés, ces gens avec qui les locataires ne cohabitent pas nécessairement, mais avec qui ils partagent un quartier et des lieux importants sur le territoire (centres communautaires, commerces, lieux de culte, entre autres). Lors d'une activité d'observation, une locataire, qui vivait avec sa fille et sa petite-fille, décidait de vivre dans un appartement inadéquat et avec des problèmes récurrents de coquerelles parce qu'elle avait plusieurs amies qu'elle voyait tous les jours au centre communautaire de l'autre côté de la rue. Sa fille nous mentionnait qu'elle n'avait jamais eu autant d'amies et que cela la rendait heureuse, malgré les problèmes de logement qu'elles pouvaient vivre (Locataire OV4). Pour les nouveaux arrivants, les amis représentent une ressource importante, déjà pour leur permettre de connaître un peu le pays et la ville d'accueil, mais aussi pour faciliter leur arrivée, en cherchant même pour eux un appartement. Plusieurs locataires ont mentionné que cela avait facilité leur intégration sur le territoire puisqu'ils avaient déjà un espace et également un réseau pour les orienter.

Mais en fait quand je suis venu ici, je cherchais un logement et ce sont en fait mes amis qui m'ont renseigné de chercher ici. Et en fait ce sont les amis qui m'ont aidé aussi à trouver ce logement. (Locataire E1).

Sincèrement, on avait des amis qui ont déjà immigré avant nous, des amis que je connaissais auparavant. Alors c'est-à-dire c'est comme si je visitais ici. J'ai vu des photos. Ils m'ont raconté leur histoire, ce qui s'est passé, etc. (Locataire E4).

Avant même leur arrivée, ces amis choisissent un logement, voire signent le contrat de location. Dans la première année, certains sous-louent cet appartement à leurs amis pour ensuite déménager et signer eux-mêmes leur bail. Dans certains cas, cela mène à des quiproquos sur le logement lui-même, son format et sa grandeur. Au chapitre précédent, nous avons évoqué le vocabulaire utilisé pour caractériser les appartements, qui se base sur le nombre de pièces auquel est ajouté une demi-pièce pour spécifier qu'il y a une salle de bain⁴³. À cet égard, ne pas posséder ce vocabulaire peut mener certains à vivre dans des appartements plus petits, ou pas adéquats.

Alors moi avant de venir au Canada, il y avait des collègues ici à qui j'avais envoyé de l'argent du Maroc pour me louer une maison. Alors ils m'ont dit un 4 et demi. Moi j'ai fait mes études supérieures en France, alors j'ai pris comme un F-4, c'est-à-dire avec 4 chambres [rires]. (Locataire E7).

6.2.2 La relation avec le propriétaire et ses représentants

Des épreuves relationnelles liées au logement, les relations avec les propriétaires sont celles qui sont le plus discutées par les locataires. Et dépendamment du type de logement, les relations sont évoquées de manière différente. En effet, dans le cas où le propriétaire de l'immeuble est une entreprise, les relations avec le propriétaire sont limitées et elles impliquent d'autres acteurs tels que le gérant et/ou le concierge (les relations avec ces acteurs seront évoquées plus loin). Ces derniers agissent comme des médiateurs, ils représentent le propriétaire, mais dans certains cas, ils sont également locataires de l'immeuble. Dans ces situations, les propriétaires sont absents, et les locataires ne les connaissent pas vraiment. Un locataire mentionnait qu'il ne connaissait même pas son propriétaire : « *Le propriétaire, on ne le connaît pas. Mais nous on a des relations qu'avec le gérant. Donc on parle seulement avec le gérant. On paie notre loyer au gérant* » (Locataire E1). Une autre, lors d'une rencontre au comité, nous révélait que les propriétaires changeaient tellement souvent qu'il ne savait pas son

⁴³ Tous les appartements montréalais ont maintenant une salle de bain, voire plus. Mais le demi est demeuré dans l'usage. En fait, au début du XXe siècle, parfois les salles de bain étaient sur le palier ou à l'extérieur, et ne comportaient bien souvent qu'une toilette.

nom, seulement le numéro de sa compagnie. Autant qu'il ait remis les chèques pour l'année entière lors de la signature du bail (Locataire OC57)⁴⁴.

Par ailleurs, cette relation avec les représentants est très marquante dans l'expérience de logement des participants. D'ailleurs, ce sont ces acteurs, ces gestionnaires, ces secrétaires et ces concierges, qui constituent leurs points de chute s'ils ont des plaintes ou des demandes. Ces médiateurs peuvent adopter plusieurs positions et assurer différents rôles. Certains sont davantage compréhensifs, ils agissent comme des porte-paroles des locataires et tentent de défendre leurs points de vue auprès des propriétaires. Un locataire, lors d'une rencontre de logement, estimait qu'une demande faite au propriétaire, pour une réparation par exemple, n'était pas considérée crédible. Mais s'il demandait au concierge, la réponse était toujours positive (lui semblait-il), et le concierge en profitait même pour ajouter certains travaux qu'il estimait nécessaires en accord avec les locataires (Locataire OV12).

Dans le cas où le propriétaire est un particulier, et d'autant plus si l'immeuble comprend moins de quatre logements, les relations sont fréquentes et ne sont pas toujours harmonieuses. Cinq types de situation se sont révélés à travers nos observations et nos entretiens qui marquent l'épreuve relationnelle avec les propriétaires : la recherche de logement, la signature du bail, l'utilisation des lieux, le paiement du loyer et les travaux nécessaires et/ou effectués dans le logement.

La signature du bail ne représente pas le point de départ de l'expérience du logement. Elle est précédée de la recherche d'un logement, qui peut être exigeante : parcourir les annonces,

⁴⁴ À Montréal et au Québec, le bail spécifie la date de paiement du loyer et la loi stipule que les propriétaires ne peuvent exiger le paiement de plusieurs loyers à l'avance. Or, depuis une vingtaine d'années, plusieurs propriétaires exigent aux locataires, sans en avoir le droit, de leur fournir des chèques postdatés pour les douze mois. De cette manière, le locataire qui ne peut payer doit le demander au propriétaire ou payer son institution financière pour qu'elle annule les chèques. Par conséquent, la cueillette du loyer n'est plus effectuée par le propriétaire alors que c'est officiellement son rôle d'organiser les paiements.

appeler les propriétaires, visiter les logements, tout cela pour avoir l'occasion de signer un bail qui confirme qu'on a un endroit pour vivre, pour se loger. La première rencontre avec le propriétaire s'effectue le plus souvent lors de l'appel pour demander une visite de l'appartement. Le propriétaire en profite pour poser quelques questions avant même la visite. Pour certains locataires, cela est vécu comme un interrogatoire.

Le locataire mentionne à Maria qu'il a vraiment de la difficulté à se trouver un logement, surtout avec les enfants. Il se pose même la question : « il me semble que les propriétaires posent plus de question qu'auparavant, non? ». Il se plaint qu'un propriétaire la veille lui a demandé de lui raconter pourquoi il déménageait dans le détail. « Je me sentais vraiment comme si j'étais en plein interrogatoire de police! », affirme-t-il. (Locataire OC79)

Pour d'autres, ce qui leur apparaît bizarre est qu'ils ne sont jamais les premiers à visiter. Ils sentent que le propriétaire se garde une porte de sortie pour leur refuser l'appartement (Locataires OC58; OC63; OV16) (cela leur permet de contourner les règles notamment celles cherchant à contrer la discrimination dans l'accès à un logement). Cet appel téléphonique n'est que le prélude à la première rencontre de la visite même du logement. Plusieurs locataires éprouvent du stress lors des visites et estiment que leur comportement est épié et doit être irréprochable.

Le locataire affirme que dès que le propriétaire a ouvert la porte il l'a observé longuement: « Je vous jure, de la tête aux pieds ». Il dit qu'il n'a jamais vu ça, qu'il se sentait comme s'il regardait ses vêtements pour savoir s'il avait des moyens. (Locataire OC71).

D'autres ressentent immédiatement un rejet, que le regard se détourne et qu'ils ne plaisent pas au propriétaire. Parfois, ce sont les enfants qui semblent le déranger, d'autres fois c'est leur apparence. Dans cas-là, leur insécurité augmente, notamment s'ils doivent se trouver un nouveau logement rapidement.

Lors de la signature du bail, les règles du contrat de location sont explicitées et la signature représente un engagement au respect de ces règles. Pourtant, lorsque la relation avec

les propriétaires est abordée, peu de locataires font mention de la signature du bail, tant de son contexte que de son déroulement. En revanche, lorsque les locataires évoquent des problèmes qu'ils ont avec leur propriétaire, plusieurs se rappellent cet événement. Un des éléments évoqués par les locataires est le fait que les communications avec le propriétaire se déroulent dans une langue qu'ils ne parlent pas, et ce, même pour la signature du bail. Par exemple, un locataire mentionnait que, même s'il savait que sa propriétaire parlait anglais puisque les échanges avec elle se faisaient dans cette langue, il considérait difficile de signer un bail dont il ne comprenait pas toutes les nuances. À cet effet, il affirmait : « *mais en même temps, c'est un peu difficile en signant le bail de demander de faire traduire ou de dire que vous ne comprenez pas* » (Locataire E7). Cette situation a également été évoquée par des locataires lors des observations. Dans certains immeubles, la signature de bail en anglais est une pratique courante (Locataires OV12 ; OV13 ; OV15) et pour certains cela signifie devoir contacter un proche pour traduire certaines dispositions du bail avant de contacter le propriétaire (Locataire OV13).

Lors de la signature, les locataires sont conscients des problèmes avec l'appartement, mais celui-ci représente souvent le moins pire parmi ceux qu'ils ont visités. Malgré cela, ils ont de la difficulté à demander au propriétaire que les travaux à faire soient inscrits dans le bail. Ils sentent qu'ils ne sont pas dans un rapport équitable, notamment dans le cas des quatre participants (entrevues) qui, en tant que nouveaux arrivants, n'avaient pas d'expérience de crédit au Canada. Un locataire exprime ainsi la situation :

Ma femme, elle a trouvé le numéro de téléphone d'un plombier qui a réparé le lavabo. Deux mois qu'on a logé là-bas parce que quand je suis rentré, il y avait des trucs [cuisinière] de gaz. Alors moi j'avais une cuisinière électrique⁴⁵. Alors je lui ai demandé de m'installer une prise électrique, et puis là quand j'ai payé le 1^{er} mois elle me dit, il faut que j'attende que vous me payiez le 2^e mois pour avoir l'argent pour faire la réparation. C'est carrément 1 mois et quelque à manger des sandwiches soit à la maison, soit à l'extérieur. Dans le temps j'étais sur le bien-être social, je n'avais pas le choix. C'est la seule personne qui n'a pas demandé un garant [endosseur] pour le loyer. (Locataire E7).

⁴⁵ À Montréal, les électroménagers sont rarement inclus dans le prix du loyer ce qui signifie que les locataires les possèdent et les déménagent.

Dans le même sens, une locataire constatait que le comptoir de la cuisine était à remplacer lorsqu'elle a visité l'appartement avant de signer le bail. Elle a mentionné la possibilité de le changer au propriétaire et celui-ci a acquiescé à sa demande. Toutefois, lors de la signature du bail, ce dernier n'en a fait aucune mention et la locataire, par peur de voir la signature échouer, n'a pas insisté. Quelques mois plus tard, elle payait elle-même la réparation (Locataire OV4).

Par ailleurs, plusieurs locataires ont mentionné lors des rencontres au comité, qu'ils n'avaient même pas vu leur logement avant de signer le bail, et ce, même lorsqu'il ne s'agissait pas de leur premier logement loué à Montréal. En effet, dans le cas des entreprises propriétaires d'une grande quantité d'immeubles, les locataires sont invités à visiter un appartement modèle, que tout le monde visite, mais où personne n'habite. Un locataire rencontré lors d'une visite de logement nous a raconté le déroulement, nous reprenons ici ses propos :

Le locataire mentionne comment ça s'est déroulé. Il évoque que le tout « commence par un rendez-vous, ils te donnent un rendez-vous et quand tu arrives dans les bureaux, ils te disent rien ». Il évoque que le gérant n'a fait aucune mention d'un « modèle » de logement tout au long de la visite, jusqu'à la signature : « En sortant, on marche vers le bureau pour signer et là ils te disent. En fait ce sera pas ce logement, c'est un pareil comme celui-là, parce que le logement en question n'était pas disponible parce que le locataire pouvait pas ouvrir. Et donc, j'ai signé, les ai cru quand ils m'ont dit que l'appartement était pareil » (Locataire OV26).

Le professionnalisme des gestionnaires lui paraissait au départ une garantie de qualité, puisque c'est « leur travail » (Locataire OV26), ce qui ne s'avérera pas le cas ici, le logement loué étant de moindre qualité que le logement visité. En effet, les locataires ont visité un logement rénové, propre et sans apparence de vermine. Dans les semaines qui suivent le déménagement, ils déchantent et se sentent trompés par leur propriétaire. « C'est un mensonge », ajoute un locataire ayant vécu une situation similaire (Locataire OC75).

La signature d'un bail signifie simplement un contrat visant à utiliser un appartement en échange d'un loyer. Le bail détaille les règles de l'utilisation des lieux, mais, malgré tout, il implique des échanges fréquents entre locataires et propriétaires. La négociation de l'espace est une thématique récurrente dans les discussions et les relations entre ces acteurs. Cette relation entre propriétaires et locataires concernant l'utilisation de l'espace est vécue différemment par ces derniers en fonction du type d'immeuble où se trouve l'appartement. Dans un premier temps, dans le cas où le propriétaire est un particulier et que l'immeuble est de petite taille (moins de quatre logements), les locataires relèvent que les propriétaires se considèrent chez-eux et entrent sans gêne dans l'appartement, parfois même sans attendre leur autorisation. Ils vivent cette situation comme un manque de respect (notamment dans les cas où le propriétaire ne se déchausse pas) et sont indisposés par cette attitude qu'ils considèrent comme cavalière. Certains sont marqués par cette intrusion dans leur espace intime et cela se remarque dans l'extrait qui suit.

Elle est arrivée le matin, à la moitié du mois, je me rappelle le 20 du mois. Normalement je donne le chèque au 1^{er} de chaque mois. Elle est venue, elle a frappé à la porte d'une façon incorrecte pendant [pause et sanglots]. Pourtant j'ai des enfants qui dorment. Avec sans respect, elle a frappé à la porte d'une façon incorrecte. J'ai ouvert la porte, « Bonjour madame ». Elle : « Tu n'as pas répondu », etc. Elle est entrée déjà, et avec les chaussures. (Locataire E4).

D'autres évoquent que les propriétaires entrent dans leur appartement sans permission et sans motifs⁴⁶.

Elle est venue à la maison, il n'y avait personne. Elle a enlevé carrément la porte et elle a mis une autre porte. Sans me demander. Sans ma permission, vous voyez? [...] On était comme, sous le choc. (Locataire E7).

⁴⁶ Les propriétaires peuvent entrer dans un appartement (ils ont toujours une copie de la clé) sans permission s'ils ont un motif valable, par exemple pour des raisons de sécurité ou pour des réparations urgentes menaçant le cadre bâti.

Cette situation a été évoquée par quelques locataires lors des observations au comité, notamment en lien avec des travaux à effectuer. En particulier, un locataire mentionnait qu'il est rentré chez lui et s'est rendu compte qu'il manquait des fusibles dans le panneau électrique après un conflit avec son propriétaire sur la consommation d'électricité (incluse dans le bail) (Locataire OC28). Une autre locataire se plaignait également des déchets de travaux laissés par son propriétaire : « *c'est comme s'il pense qu'il est chez lui !* » (Locataire OC49). Un autre participant évoque une situation similaire lors d'une observation au comité :

Il affirme que son concierge a les clés de l'appartement et qu'il vient faire des travaux sans lui demander sa permission. Il ne comprend pas car le concierge a son numéro et peut l'appeler. Il semble en colère. Il a l'impression qu'il utilise l'excuse de l'urgence pour entrer dans l'appartement. Parfois, il entre et ses meubles sont empilés dans un coin pour faire des réparations. Il aimerait savoir, car s'il manque ensuite quelque chose dans l'appartement, il saura c'est qui. (Locataire OC76).

Le problème est aussi présent dans le cas des coopératives. Une locataire nous a mentionné qu'après avoir évoqué des travaux à faire chez elle, les responsables étaient entrés dans l'appartement sans son consentement, alors que ses filles étaient seules à la maison. Elle avait l'impression que son espace avait en quelque sorte été envahi, voire voilé. Elle ne sent pas que son espace lui appartient véritablement.

Ce n'est pas seulement qu'ils ne font pas les travaux, ils entrent dans ma maison quand je suis pas là, comme s'ils sont chez eux. Moi, je trouve ça problématique, d'autant que ma fille était seule et mal à l'aise de leur présence. (Locataire E6).

Dans un deuxième temps, les locataires évoquent que certains propriétaires cherchent à contrôler l'utilisation des lieux, notamment en se plaignant, au nom des voisins, du bruit créé par les enfants, ou même en changeant les modalités du bail en cours d'année ou lors d'un changement de propriétaire (et même si dans ces cas le précédent bail demeure valide). Dans le cas du bruit causé par les enfants, pour certains, cela les laisse impuissants, ils ne savent pas

comment faire pour empêcher le bruit (Locataires OC51 ; OV14). Ils laissent entendre que cela est plutôt une question de structure de l'immeuble et que le propriétaire en profite pour leur faire la vie dure. Dans le cas suivant, selon le récit d'expérience du locataire, la propriétaire est plutôt sèche et peu compréhensive des situations familiales.

Elle [la propriétaire] nous a appelés un jour et elle m'a dit : « S'il vous plaît, vous dérangez les voisins qui sont en bas ». J'ai dit, « Madame comment ça on dérange les voisins? ». On fait de notre mieux. Peut-être le problème de plancher. Et vous savez qu'on avait des enfants aussi. Alors on fait de notre mieux pour ne pas déranger les voisins, mais qu'est-ce qu'on peut faire nous? Elle répond : « Je m'en fous! Il ne faut pas déranger les voisins ». J'ai dit : « Ce n'est pas notre faute madame. Ce n'est pas non plus la faute de notre voisin qui est en bas. Mais c'est un problème de maison. Il faut réparer les choses qu'il faut réparer. Ce n'est pas notre problème. On a des enfants ». Je ne peux pas l'empêcher. C'est vrai, on fait de notre mieux pour qu'ils ne courent pas etc., mais ce sont des enfants. (Locataire E4).

Cette attitude a des impacts sur la création de l'espace de vie des locataires et sur le sentiment de contrôle de cet espace. Certains locataires estiment que les changements de règles sur l'utilisation des lieux leur rappellent qu'ils ne sont pas totalement chez eux. Dans un exemple simple, un locataire avait le droit d'installer un abri pour la neige l'hiver. Lors du changement de propriétaire (mais pas de bail), ce droit lui a été retiré, sans raison.

Je vous donne des exemples. Par exemple, au début lorsqu'on s'entendait avec la propriétaire-mère, je lui ai demandé : Est-ce que je peux mettre par exemple un Tempo pour ma voiture? Elle a dit : « pas de problème Lorsque la fille propriétaire elle est venue, la première des choses qu'elle a fait, « pas de Tempo ». J'ai dit, « Pourquoi madame, est-ce que ça vous dérange? Est-ce que ça pose un problème aux voisins? Elle m'a dit : « la première des choses, parce qu'ici c'est interdit à St-Laurent ». J'étais un peu surpris parce que ça fait des années que Mme la propriétaire elle avait un Tempo. Ça fait 20 ans ou 30 ans. Mme ça fait une année que je mets ce Tempo-là, et il n'y avait aucun problème. (Locataire E4).

À moins de payer son loyer en avance ou de faire des chèques postdatés, les locataires et propriétaires ont un rendez-vous mensuel pour le paiement du loyer. Dans le cas où le propriétaire est une entreprise ou que l'immeuble comprend plus de dix logements, le paiement

du loyer est ritualisé, c'est-à-dire que le propriétaire a mis en place un système de paiement. Ce système est simple : un gérant est chargé de ramasser les loyers, soit en faisant du porte à porte, soit en accueillant les locataires dans un bureau situé près du logement (parfois dans l'immeuble même), et remet les reçus aux locataires sur-le-champ. Une locataire présente ce rituel et les problèmes, dans certains cas la honte, qui peut y être associé :

Le premier du mois, le bureau administratif est ouvert et on doit aller laisser le chèque avant 18h. Ils sont là le 2 aussi. Si on n'a pas laissé le chèque le 3 ils laissent une note sur notre porte. Imaginez, tout le monde la voit. Le lendemain après avoir laissé le chèque ou l'argent cash, ils viennent porter le reçu. (Locataire OC17).

Par ailleurs, pour plusieurs locataires, l'obtention du reçu semblait poser problème. Dans un atelier d'information sur les droits et les responsabilités des locataires, un groupe de personnes vivant dans le même immeuble mentionnait que leur concierge refusait de leur donner immédiatement leur reçu. Dans le même sens, lors d'une visite, une locataire a répondu par un long « *hum* » à la question de l'intervenante : « est-ce qu'il vous donne votre reçu tout de suite? » (Locataire OV27). Pourtant, les locataires savent que ce reçu est la seule preuve qu'ils ont payé leur loyer. En effet, certains d'entre eux ont reçu des avis de non-paiement alors qu'ils l'avaient payé. La présence d'un reçu représentait leur seule défense face au propriétaire. Nous avons été témoin de l'évocation de cette situation à plusieurs reprises (Locataires OC7 ; OC31 ; OC33; OA2).

Dans le cas où les propriétaires sont des particuliers, ce problème est également évoqué. En effet, plusieurs locataires rencontrés affirment que leur propriétaire ne leur donne pas de reçu lorsqu'ils paient comptant, alors que ce mode de paiement est une demande du propriétaire lui-même.⁴⁷ Toutefois, d'autres problèmes se posent car certains propriétaires ne respectent pas les

⁴⁷ Lorsqu'un locataire paie par chèque, la transaction financière devient officielle lorsque le chèque est déposé. Les locataires peuvent prouver qu'ils ont payé le loyer. Or, si le locataire paie en argent comptant, un reçu signé par le propriétaire ou son représentant est le seul moyen de prouver que le loyer a été payé.

règles quant au paiement du loyer. Premièrement, d'après les données, les demandes de chèques postdatés sont fortement suggérées alors que cette pratique n'est pas obligatoire. Or, les propriétaires font cette demande lors de la signature du bail où il est difficile pour le locataire de s'opposer de peur de perdre le logement.

Le locataire précise : « Je pensais que c'était normal, alors je lui ai donné les chèques. Aussi, à la signature du bail, je pensais que c'était plus simple pour régler le tout, j'avais peur qu'il ne me loue pas le logement ». (Locataire OC45).

Deuxièmement, certains propriétaires cogent à la porte quelques jours avant le premier du mois en exigeant, de façon assez cavalière, le loyer.

Une autre chose aussi ce matin-là, comme je vous ai dit, elle est arrivée le 20, elle m'a demandé le chèque tout de suite, de payer, J'ai dit : « écoutez madame, pourquoi vous me demandez le chèque au 20 ? ». Elle, elle n'est pas consciente de ce qu'elle fait. Elle m'a demandé le chèque, « Monsieur, je veux le chèque ». Je lui ai dit, « écoutez madame est-ce que, je dois payer le 1^{er}, pourquoi vous me demandez le 20? ». Sachant qu'au début, je vous assure, au début je lui ai donné des chèques l'avance, 3 ou 4 mois l'avance. Parce que moi, c'est avec la bonne foi que je donnais le chèque à l'avance. Mais lorsque vous me traitez de façon etc, je vais changer mon comportement parce que vous ne méritez pas ce que vous faites avec moi. (Locataire E4).

Troisièmement, pendant les visites de logement, certains locataires nous ont indiqué qu'ils avaient dû payer un loyer de garantie (pratique illégale au Québec) lors de la signature du bail. La présence d'une telle pratique apparaît, dans les récits, lorsque les locataires s'inquiètent de l'état de leur appartement. Ils ont peur de ne pas récupérer ce montant à leur départ puisque le logement nécessite un entretien de la part du propriétaire (Locataire OV3). Aucun des locataires ayant mentionné cette pratique n'a récupéré ce montant lors du départ du logement (si c'était le cas) (Locataires OV3 ; OV4).

Il y avait un trou derrière la porte de la chambre des enfants à la hauteur de la poignée. Ayant peur que le propriétaire dise que ce sont eux qui ont brisé le mur, ils ont installé un « door stopper » derrière la porte. Elle a peur de perdre son dépôt de 300 \$ (ce qui est illégal). (Locataire OV14).

Finalement, des locataires ont même mentionné que leur propriétaire facturait des intérêts quotidiens lorsque le paiement était en retard en affirmant que cette pratique est légale (alors qu'elle est évidemment illégale), en particulier aux nouveaux arrivants⁴⁸. Comme l'affirmait un locataire lors d'une visite de logement :

Le locataire n'appréciait pas l'attitude de son propriétaire. Il était même en colère. Il nous a dit à peu près ce qui suit : « C'est arrivé plusieurs fois, j'ai reçu une facture d'intérêts à payer après avoir payé en retard. Elle fait avec tout le monde. Avant de parler au comité logement, je ne savais pas que c'était pas légal. Après un problème avec mon travail, j'ai été en retard presque trois mois. À 10 %, c'est beaucoup d'argent ». (Locataire OV9).

Le contrat entre le locataire et propriétaire (le bail) stipule qu'en échange du loyer le propriétaire doit s'assurer de la qualité du logement. Les locataires sont donc en droit de demander que des réparations soient effectuées lorsque nécessaires. Certains locataires, tant dans les entrevues que lors des observations, ont mentionné que des travaux sont faits par leur propriétaire ou par son représentant (concierge ou gérant).

En fait avant de venir ici, ils ont fait des travaux. [...] Oui, quelques, quelques, par exemple ici le plancher, ils ont changé un petit peu la cuisine. Donc il y avait... Donc ils ont un peu, ils ont peint les murs. Parce que l'ancien locataire, il est passé ici, il est resté ici longtemps. Donc quand il a quitté l'appartement, il l'a laissé dans un état lamentable. Ils l'ont peinturé un peu. Ils ont un petit peu fait des travaux. (Locataire E1).

Nous avons demandé, lors d'une entrevue, comment ça se déroulait des réparations devaient être faites, et la participante a répondu que c'était très simple : « On va au bureau, on le signale. La secrétaire qui est là-bas, elle prend note. Elle envoie les ouvriers pour venir réparer » (Locataire E3). Néanmoins, ce qui cause le plus de tensions entre les propriétaires et les locataires sont justement les travaux de réparations. Deux situations typiques reviennent souvent dans les données que nous avons recueillies : les demandes de réparations qui ne sont

⁴⁸ D'après la loi, un propriétaire ne peut exiger des intérêts lui-même pour des retards, il doit plutôt constituer un dossier à présenter à la Régie du logement.

pas reconnues ou effectuées par le propriétaire et la facturation des travaux effectués aux locataires (qui se terminent souvent en audience à la Régie du logement).

Dans le premier cas, la plupart des locataires que nous avons rencontrés ne sont pas satisfaits des conditions physiques de leur logement (les détails de ces problèmes seront abordés dans une section subséquente). La plupart ont demandé au propriétaire ou à son représentant (gérant ou concierge) d'effectuer les travaux, mais ce dernier, au départ, refuse comme dans l'exemple suivant :

Quand tu lui dis quelque chose, il dit « Y'a pas juste toi. Y'a d'autres locataires. Ça veut dire que j'ai beaucoup de travaux, alors tu dois attendre ». C'est ça, ce qu'il te dit. Vous comprenez? (Locataire E5).

Dans le même sens, un autre locataire exprime son point de vue:

Et là il y avait toujours des problèmes, mais à chaque fois, c'est-à-dire pour les réparations, il fallait que j'intervienne à la Régie puis que j'appelle un inspecteur de St-Laurent. C'est-à-dire pendant à peu près 3 mois, la salle de bain c'était toujours bloquée. C'est-à-dire on se baignait, mais on se baignait dans l'eau et on ramassait l'eau d'en-dessous. Elle ne voulait pas venir jusqu'à ce que l'inspecteur est venu. C'est-à-dire que dans sa tête à elle, c'est ce que j'ai compris moi, c'est que dans sa tête à elle, l'argent qu'on lui donne c'est du net, ce n'est pas du brut. Il n'y a pas de réparation. La réparation c'est toi qui dois la faire. (Locataire E7).

Certains propriétaires proposent des solutions de rechange moins coûteuses qui s'avèrent rapides mais peu efficaces. Par exemple, lorsque le drain du bain empêche l'eau de couler, les propriétaires, au lieu de faire déboucher la canalisation, conseillent au locataire d'acheter des produits pour débloquer le bouchon. Dans la majorité des situations, le problème revient et le lien de confiance s'atténue, du moins du côté des locataires.

Déjà le premier problème qui a commencé avec l'appart, c'était le cas du gaz et par la suite il y a eu le truc du lavabo. Puis la baignoire, c'est-à-dire la canalisation parce que la canalisation de baignoire de la salle de bain c'est une petite canalisation en bas. Et chaque fois c'est la même ! Alors là il faut que

j'aille la voir. Elle me dit, « il faut acheter, il faut mettre du javel, il faut acheter des produits ». J'ai acheté tous les produits chez Canadian Tire. (Locataire E7).

Dans un autre exemple, le locataire (4) raconte que la propriétaire refuse d'effectuer les travaux adéquats, allant à l'encontre même de l'avis du professionnel engagé par celle-ci:

Tout à l'heure vous avez sonné, mais je ne l'ai pas entendu parce que cette sonnette, il ne faut pas changer seulement l'appareil, il faut changer aussi ce qu'on appelle un petit transformateur qui va avec. Elle n'a pas changé le transformateur. L'électricien qui est venu ici, j'ai dit « Monsieur, ça ne marche pas ». Il m'a dit : « Non, mais il faut changer aussi le transformateur ». Et la dame qu'est-ce qu'elle a dit? « Non il ne faut pas changer le transformateur, il faut changer seulement ça. Faites ce que je vous ai dit ». Elle a parlé à l'électricien : « Si vous ajoutez quelque chose, je ne vais pas le payer ». (Locataire E4).

Au bout d'un certain temps, face à la négligence du propriétaire à effectuer les travaux demandés, plusieurs locataires finissent par s'en occuper. En effet, dans les entrevues, mais surtout dans les visites de logement, les participants nous indiquaient les travaux qu'ils avaient faits dans leur appartement et dont ils avaient assumé les coûts, ces derniers n'avaient jamais été reconnus par le propriétaire. Par exemple, comme nous l'avons mentionné plus tôt, une locataire, après avoir fait plusieurs requêtes pour le remplacement du comptoir de la cuisine qui était rempli de moisissure, a décidé de le faire changer elle-même. Malgré des demandes répétées de remboursements, elle n'a jamais été payée pour cette réparation (Locataire OV4). Dans le cas où une locataire achetait de façon périodique des produits afin de débloquer les conduites d'égout parce que l'eau s'accumule dans son bain, elle a mentionné le problème au propriétaire qui a retourné la responsabilité vers elle (Locataire OV2).

Dans le deuxième cas, le propriétaire accepte d'effectuer les travaux, mais tient le locataire responsable des dommages et lui remet une facture pour les travaux. Lorsque cette situation se produit, les relations entre le propriétaire et les locataires s'enveniment et, dans

certains cas, les litiges se terminent à la Régie. Les locataires ne savent pas vraiment comment réagir à ces demandes, ce qui crée des situations de stress.

Du moment qu'on a renouvelé avec elle le bail, elle a commencé à changer de comportement. Je ne sais pas moi, une semaine ou deux semaines, un mois, je ne me rappelle plus des dates exactes, elle se ramène avec moi avec la facture, 300 \$ pour la porte. J'ai dit, écoutez madame je ne vous ai pas demandé de réparer la porte, je vous ai demandé de réparer la poignée. Parce que la poignée je devais avoir un double des clés etc. Elle ramène la facture! C'est elle, elle ramène, elle dit : « tenez c'est pour la facture à payer ». J'ai dit non. (Locataire E7).

6.2.3 Les relations avec les acteurs collectifs

Lors du Forum sur le logement tenu en avril 2013, des locataires ont témoigné de l'importance qu'avait eu le Comité logement dans leur parcours. En outre, c'est à travers ce dernier que nous avons rencontré les locataires ayant participé à cette étude. Pourtant, dans les entrevues, ceux-ci ne mentionnent que très peu les acteurs collectifs tels que le comité logement. Nous émettons l'hypothèse, à la suite des différentes visites de logements que nous avons faites, que ce faible recours au comité réside dans le manque de connaissance par les locataires, d'une part, de leurs droits et, d'autre part, de l'existence même du comité logement. Entre outre, il semble exister une confusion entre le comité logement et la Régie du logement. Pour certains locataires, la Régie du logement n'est pas perçue comme un arbitre ou un tribunal administratif, mais comme une institution qui défend les droits des locataires, tout comme le font les comités logement. Ils font appel à la Régie sans se préparer, estimant que cette dernière les accompagnera dans leur démarche, ce qui est un des services offerts par le comité logement. À la suite des premiers contacts qu'ils ont avec la régie, leur perception change rapidement.

Derrière cette méconnaissance du comité logement et de la Régie se cache une volonté de trouver un allié pour les aider dans leur épreuve. Tous les locataires rencontrés qui ont eu recours aux services du comité logement sont emballés. Ils remercient l'aide que le comité leur a apporté et ils estiment que son rôle est primordial pour Saint-Laurent. En plus des services

qu'il rend, les locataires apprécient l'espace de rencontre et de discussion, voire de partage d'expérience, que permet le comité.

On ne peut pas toujours rester sans rien savoir, sans rien connaître. C'est bien d'aller rencontrer d'autres gens et d'avoir des idées et de voir les gens, comment ils parlent, comment ça se passe exactement. Parce que nous, chaque fois qu'on parle avec un locataire comme nous et surtout immigrant même s'ils sont devenus nationalité canadienne, ils ont toujours peur du propriétaire. Ils te disent « Ah, tu ne vas pas sortir du groupe. Allez, fais comme tout le monde ». Tu vois? Donc maintenant quand on rencontre des gens qui nous disent non on avait le droit de faire ça, vous avez le droit de contester, vous avez le droit. Donc il y a quelqu'un qui défend les locataires, les droits du locataire. (Locataire E8).

Par ailleurs, pour ceux qui vivent dans une coopérative d'habitation, la coopérative comme acteur collectif provoque des réactions opposées. Pour certains, le fait d'avoir accès à un logement abordable et de qualité font d'eux des grands défenseurs de ce type d'organisation. Ils estiment qu'ils représentent une excellente alternative aux logements privés et sociaux et seraient prêts à se lancer dans la création d'autres projets du genre. Toutefois, cette analyse n'est pas partagée par tous. Dans deux cas, le processus démocratique de la coopérative et l'allocation des ressources au sein de celle-ci ont été vivement critiqués. Dans un premier cas, où il y a eu une relation trouble avec un voisin, le locataire estime que le conseil d'administration n'agissait pas comme un arbitre dans le conflit, mais favorisait son voisin injustement. Il dénonce l'opacité du processus de prise de décision et critique le travail du comité de bon voisinage qui n'acceptait pas son point de vue. En outre, il estime que certains membres du conseil d'administration s'attribuaient des logements plus grands que ce qui était autorisé par les statuts de la coopérative. Par exemple, une personne seule peut habiter seulement un trois et demi et un couple, un quatre et demi. Or, selon ses dires, certains membres ne respectent pas cette règle. Dans l'autre cas, une locataire estime que des problèmes de vermines existent dans sa coopérative et que seuls les logements des membres proches du conseil d'administration sont traités. Elle dénonce un système similaire pour les réparations nécessaires dans les logements (Locataire E6).

6.3 L'épreuve financière du logement

Au premier chapitre, nous avons évoqué que le logement est un bien, dans lequel on investit, ou pour lequel on dépense, mais surtout que l'on consomme. Ce bien nous permet de répondre au besoin de se loger et pour ce faire nous devons avoir des revenus disponibles pour effectuer cette dépense. Pour les locataires, la dépense s'incarne dans un loyer que l'on paie chaque mois. Montréal est considérée comme une ville où les loyers sont relativement bas. Toutefois, les revenus des locataires sont nettement plus bas que ceux des propriétaires, notamment à Saint-Laurent, ce qui rend l'effort du paiement du loyer d'autant plus important. En outre, cette dépense ne représente pas la totalité des coûts d'habitation pour les ménages. En effet, lorsque l'on habite une ville qui subit plusieurs mois par année des températures près de zéro Celsius, les coûts de chauffage (à travers l'électricité) deviennent très importants. Ainsi, cette section présente les efforts financiers que les locataires disent devoir effectuer pour se loger et les impacts qu'ils ont sur leur vie.

6.3.1 Le « prix à payer » pour payer du loyer

Pour les locataires participants, le prix du logement (loyer et autres frais) représente la principale dépense des ménages. Un locataire a même mentionné que le logement représente 85 % des dépenses du ménage. Tous les locataires rencontrés estiment que leur taux d'effort (pourcentage des revenus consacrés au coûts d'habitation) est très élevé, notamment pour la qualité offerte en retour.

Mon logement est petit, puis par rapport aux autres... les autres appartements, oui c'est moins cher, mais moi ces temps-ci suivant mon budget, c'est encore cher. (Locataire E6).

Je suis à l'aide sociale, les logements c'est de plus en plus cher, c'est pas facile. C'est pour ça que j'ai demandé un logement HLM, ça m'aiderait beaucoup. (Locataire E8).

Cet effort est si important que certains doivent faire appel aux banques alimentaires pour nourrir leur famille ou utiliser les allocations familiales.

Oui, oui, même pour ce qui est de la bouffe, des fois je vais aux organismes qui donnent le manger. On se rend là-bas. Chez les chrétiens là, chez les sœurs. Des fois, deux fois dans le mois. Deux semaines, une fois, pour aller prendre la bouffe. Je m'en sors difficilement. (Locataire E3).

Donc voilà, je prends le bien-être social, je paye le loyer et je mange... ce que je mange, c'est les allocations familiales. (Locataire E1).

Certains mois, ils n'ont pas les moyens de payer le loyer ce qui les force à demander un sursis au propriétaire pour le paiement du loyer.

Oui, il me laisse un peu de temps parce que il ne m'appelle jamais pour réclamer, il sait que quand même je paye dans le mois, mais c'est que c'est la date qui n'est pas respectée. Mais par exemple, mois d'avril, ça ne finit pas et que mois de mai aussi, ça fait 1000, 1600 et quelque comme ça. Ça, ça n'a jamais arrivé. Je suis toujours dans, je paye toujours dans le mois quand même. (Locataire E3).

Une fois je n'avais pas reçu l'allocation des enfants, à cause d'un changement d'état civil, et là ils m'ont coupé l'argent pour quelques mois. Donc, j'ai envoyé le loyer trop tard mais je lui ai dit. Ça duré quelques mois. Là, il n'a pas compris, il a dit « mais madame pourquoi encore et encore ? », mais je lui ai dit, « j'ai pas l'argent pour vous payer, je dois nourrir mes enfants, et le loyer c'est cher, est-ce que vous pouvez attendre ? ». (Locataire E8).

Cette quête de revenus pour le paiement du loyer représente un stress quotidien pour arriver à joindre les deux bouts avant la fin du mois, surtout pour ceux qui ont un emploi à temps partiel ou sur appel.

L'homme, qui semble déprimé, dit à Maria qu'il voudrait bien déménager, mais il craint de ne pas pouvoir payer un logement de meilleure qualité parce que son emploi est instable. Il ne sait pas s'il sera sous contrat ou au chômage le mois prochain. « Je ne peux pas partir sans savoir si je vais travailler le mois prochain, ici je peux payer », dit-il. En outre, il rappelle qu'il aura de la difficulté à prouver sa capacité de payer au propriétaire du futur logement. (Locataire OC41).

Une mère monoparentale estime que cette attente du travail est angoissante, d'autant que cela se reproduit de mois en mois (Locataire E3).

Je suis préposé aux bénéficiaires et je n'ai pas eu encore le travail au gouvernement. C'est avec les agences, c'est ce qui me fatigue. C'est sur appel. [...] Des fois, tu peux faire une semaine, tu ne travailles que deux fois ou bien trois pour apporter un loyer. Des fois même, je prends mes bijoux pour vendre. Pour que je puisse payer le loyer. Pour ne pas que ça soit accumulé. Ça m'angoisse beaucoup. [...] C'est sûr que c'était lourd, surtout sur appel, alors il faut toujours être à côté du téléphone. Donc déjà je ne peux pas me permettre de me payer un cellulaire, donc j'ai juste le téléphone fixe. (Locataire E2).

Chaque année, le propriétaire peut demander au locataire une augmentation de loyer ce qui crée des situations angoissantes ou même contribue à l'augmentation des tensions. Les locataires qui évoquent les augmentations de loyer le font avec mécontentement et réfutent en quelque sorte la légitimité de ces dernières. Deux locataires expriment clairement cette idée :

Bon, moi demain là quand le bail va finir, peut-être qu'ils vont dire encore de payer 850 \$ ou bien 845 \$ et cette fois-ci là, moi je ne compte pas si je peux renouveler. Je peux renouveler le bail, mais pour ce qui est le prix... Je vais contester parce que je ne peux pas. Je ne sais pas ce que y vont dire après. Cette année-là je peux pas renouveler le prix. (Locataire E3).

Tous les locataires habitant un logement privé que nous avons rencontrés estiment que le prix de leur loyer est trop élevé pour la qualité de leur appartement. Quoique cette critique semble évidente, plusieurs des locataires considèrent que c'est ce qu'ils peuvent trouver de mieux, non pas en fonction du rapport qualité-prix, mais en fonction du prix seulement. Il y a peu ou pas de logements véritablement moins chers. Ils vivent dans les logements les moins chers disponibles. Cette situation les met dans l'attente, le bonheur se trouve ailleurs, pas nécessairement dans un autre quartier mais dans un autre appartement. À cet égard, ils sont toujours prêts à déménager pour trouver un logement plus abordable ou de meilleure qualité. La grande majorité des locataires que nous avons rencontrés souhaite déménager.

6.3.2 Les coûts afférents au logement (électricité, chauffage et réparations)

Dans la présentation de l'expérience laurentienne du logement, nous avons évoqué que généralement les locataires vivaient dans deux types d'immeubles : des bâtiments de plus de

cinq logements et plus ainsi que des « plex » de trois étages ou moins comprenant moins de six logements. Dans le cas des premiers, nous avons également montré que le chauffage est très souvent inclus dans le prix du loyer. Effectivement, la majorité des locataires rencontrés en entrevue mentionnent qu'ils louent un appartement (logement public ou privé) avec chauffage inclus. À cet égard, peu de locataires ont relevé le prix du chauffage comme un problème spécifique à leur logement. Étant donné qu'il est inclus, c'est plutôt le niveau de chauffage qui pose problème dans ces cas. Dans le cas des « plex », les locataires paient généralement leur chauffage à travers les dépenses d'électricité. L'augmentation du prix du pétrole dans les années 1970 a amené plusieurs propriétaires à transformer les systèmes de chauffage pour passer du mazout à l'électricité et ils en ont profité pour refiler ce fardeau aux locataires en mettant les unités de chauffage dans les logements (contrairement aux systèmes centraux d'aparavant). Pour ceux dont le chauffage n'est pas inclus, les dépenses d'électricité paraissent élevées et contribuent au stress financier qu'ils vivent.

Le locataire rappelle qu'il habite dans un vieil immeuble mal isolé. Les fenêtres sont, selon lui, à changer. Le problème, c'est que c'est lui qui paie l'électricité et dans son cas, « ça commence à coûter cher ». À la fin du mois, rappelle-t-il, après avoir payé le loyer et l'électricité, il ne reste presque plus d'argent ce qui l'oblige à avoir recours aux banques alimentaires. (Locataire OC71).

Ce que je vois c'est... Je ne sais pas si c'est moi qui consomme beaucoup ou c'est un peu quand même élevé. Plus de 100 \$ par mois. Des fois je me dis que c'est peut-être parce que j'ai quatre enfants. Parce qu'ils ont rénové, ça devrait être mieux isolé. Je ne sais pas, mais c'est quand même cher. C'est une bonne partie de nos dépenses. (Locataire E6).

Si ça me coûte cher d'électricité ? On peut dire que oui. Ça dé, dépend des revenus là [rires]. Ça coûte autour de 30 \$. Non, c'est plus que ça parce que deux mois c'est 100 \$ et quelque. C'est cher, ben pour moi. (Locataire E3).

Peu de locataires rencontrés ajoutent les dépenses pour l'électricité à leur coût estimé pour leur loyer. Il faut aborder la question pour qu'elle soit soulevée. Pourtant, les montants payés sont élevés et augmentent considérablement la part des revenus consacrés au logement, comme nous l'avons évoqué plus tôt. Par contre, la question de la mauvaise qualité de l'isolation des appartements a été évoquée par les locataires, et dans le cas où le chauffage est à l'électricité, cela laisse présager des coûts d'électricité élevés.

6.4 Les parcours de logement : situations, épreuves et expérience

Cette première étape de l'analyse visait à présenter des récits d'expérience pour remonter jusqu'aux épreuves. Néanmoins, cela ne signifie pas que l'analyse davantage théorique est évacuée. Dans cette dernière section nous cherchons à lier cette parole des locataires à notre proposition théorique sur l'expérience sociale, les épreuves qui la composent et les parcours de locataires qui s'y profilent. Cette section synthèse est donc séparée en deux : tout d'abord nous reviendrons sur les épreuves évoquées par les locataires et par la suite, nous identifierons les différents moment clés composant le parcours de ces derniers.

6.4.1 Les épreuves dans l'expérience du logement : la consistance de l'expérience

Les locataires, dans la manière dont ils ont rendu compte de leur expérience de logement, ont évoqué trois types d'épreuves : spatiale, interactionnelle et financière. Toutefois, il nous apparaît important de contextualiser ces épreuves en rappelant qu'elles sont imbriquées l'une dans l'autre et qu'elles ne peuvent être séparées que dans l'analyse. Pour illustrer tant la présence des épreuves que leur imbrication, nous présentons trois parcours de logement dont nous avons résumé les points les plus forts. Par la suite, nous reviendrons sur ces éléments et les points saillants de chacune de ces épreuves, et ce, de façon séparée.

Encadré 6.1 - Joëlle, entre solidarité et isolement

Joëlle habite Saint-Laurent depuis son arrivée au Québec en 2003. Son mari est retourné au Sénégal quelques mois plus tard, incapable de se trouver un travail. Elle habite un 5 et demi dans un grand immeuble d'une cinquantaine de logements, avec ses deux filles et son garçon. Elle dort dans la même chambre que ses filles et son fils dort dans l'autre chambre. Elle estime que son appartement est trop petit, elle aimerait avoir une chambre à elle, mais elle ne trouve pas de logement convenable à un prix abordable, ou du moins au prix de celui qu'elle occupe. Pas que ce dernier soit abordable. En effet, pour payer le loyer chaque mois, elle s'engage dans une quête incessante de revenus.

Il y a quelques années, pour sortir de l'aide sociale, elle a complété un cours de préposé aux bénéficiaires. Elle n'a pas encore décroché un poste à temps complet et stable, donc, en attendant, elle effectue des remplacements dans plusieurs établissements de santé de la région de Montréal. Les remplacements étant rares, elle doit accepter tout ce qui lui est proposé, peu importe où ils se situent. Dans ces cas, elle part très tôt le matin pour revenir très tard le soir. Parfois, elle met plus d'une heure en transport pour se rendre au travail, ce qui signifie qu'elle ne voit pas ses enfants.

Mais l'alternative n'est pas nécessairement réjouissante. Rester assise dans son appartement à côté du téléphone, angoissant sur le fait que personne n'appelle pour le travail représente une épreuve. Lorsque ces journées sont trop nombreuses, elle sait qu'elle aura besoin d'aide pour arrondir les fins de mois. Le recours aux banques alimentaires devient incontournable, mais l'éloigne du téléphone.

Si les banques alimentaires ne sont pas suffisantes, elle peut aussi compter sur deux voisines avec lesquelles elle partage de la nourriture. En fait, elles s'invitent mutuellement à souper pour s'aider. Lors d'un feu dans un appartement à l'étage supérieur, le logement de Joëlle ayant été inondé et le propriétaire n'offrant aucun logement d'urgence, elle et sa famille ont passé plus d'une semaine chez sa voisine. Cette complicité avec ses voisines la rassure et, du même coup, rend cet appartement plus acceptable qu'un autre appartement sans elles.

Le voisinage n'est pas le seul élément positif de cet appartement. En effet, Joëlle est satisfaite de son quartier, des services à proximité, mais également de la sécurité. Il y a quelques mois, on lui a offert un logement HLM, mais elle a refusé car il se situait dans un quartier qu'elle estime dangereux pour ses enfants, de jeunes noirs. Saint-Laurent, à cet égard, lui paraît plus sécuritaire et cela est plus important qu'une place en HLM.

Encadré 6.2 - Ahmed, en attente d'intégration

Depuis environ un an, Ahmed habite un 4 et demi avec sa femme et leurs deux enfants. Ils se sont installés dans le secteur Chaméran, sur une rue adjacente à l'autoroute 15 qui ceinture le quartier et près du boulevard de la Côte-Vertu. Si cet endroit de Saint-Laurent est bien desservi au niveau des infrastructures et des services, la proximité des

axes routiers rend le secteur bruyant, et ce, même la nuit. Ce bruit empêche Ahmed de dormir et l'accompagne toute la journée alors qu'il se cherche un emploi. Il en est venu à détester ce logement, mais il n'arrive pas à déménager, faute de moyens.

S'il estime que la qualité du logement est satisfaisante au niveau de la propreté et de la salubrité, des problèmes avec le chauffage ont marqué son premier hiver au Québec. En effet, une des chaudières du système de chauffage central n'a pas fonctionné tout l'hiver ce qui a causé des baisses importantes de température. Face à cette situation, il s'est demandé s'il devait quitter ce logement. « On est au Québec dit-il, on ne peut pas vivre sans chauffage! », affirme-t-il.

Ahmed, enseignant au secondaire en mathématiques dans son pays d'origine, n'arrive pas à faire reconnaître ses compétences pour enseigner au Québec, ni même à faire reconnaître ses diplômes afin de s'inscrire à l'université. Sa femme, secrétaire administrative, a réussi à se trouver un stage qui lui permettra d'obtenir un diplôme au Québec. Il est très affecté par le manque de reconnaissance professionnelle et par le fait que sa famille doive vivre de l'aide sociale. Ce n'était pas le plan qu'ils s'étaient imaginé, sa femme et lui, notamment après avoir parlé avec les agents d'immigration canadiens. Les problèmes de logement s'ajoutent donc à ces problèmes de reconnaissance et le rendent pessimiste quant à son intégration sociale.

Le logement lui-même est petit même s'il est propre. Les enfants (une fille et un garçon adolescents) ont chacun leur chambre, les parents dorment au salon. Avant d'y emménager, il n'avait pas vu le logement puisque ce sont des connaissances vivant déjà ici qui l'ont trouvé pour eux. Sa femme et lui croyaient que « 4 et demi » signifiait un appartement avec quatre chambres et un petit bureau. Quelle surprise à leur arrivée! Cette aide de la part de leurs amis n'est pas idéale, car il est très difficile pour eux de faire respecter leurs droits, le bail n'étant pas à leur nom et la sous-location n'ayant pas été autorisée par le propriétaire. Lorsqu'ils ont eu des problèmes avec la plomberie de la salle de bain et qu'ils ont demandé au concierge de l'immeuble d'effectuer la réparation, ce dernier a mentionné qu'ils ne pouvaient pas faire la demande puisqu'ils n'étaient pas officiellement les locataires du logement. Il leur a aussi dit qu'ils devaient avertir le propriétaire et il leur a conseillé d'informer les locataires officiels. En effet, sans entente entre les deux, le propriétaire peut les expulser pour « occupation illégale des lieux ». Après quelques jours de stress, le propriétaire a accepté la sous-location. Ahmed demeure toujours dans son logement, n'ayant trouvé ni emploi, ni formation, ni logement à un prix raisonnable.

Encadré 6.3 - Jean, vivre sans meuble

Jean est dans la cinquantaine avancée. Exterminateur de formation, il avait sa propre compagnie et habitait une maison unifamiliale dans la banlieue montréalaise. À la suite d'un divorce difficile, il a vendu sa maison et a déménagé dans l'est de Montréal. Après une suite de problèmes personnels, il a vendu sa compagnie et a été embauché par un ancien compétiteur. À cela se sont ajoutés des problèmes de santé qui l'ont obligé à quitter son travail et, par ricochet, son appartement qui lui coûtait trop cher. Divorcé et vivant avec son fils de dix-neuf ans, il se cherchait un appartement, pas trop loin du travail de son fils, abordable et acceptant les animaux. En parcourant les petites annonces dans le journal local, il est tombé sur une publicité d'une compagnie d'immobilier dans le secteur Norgate de Saint-Laurent.

Lorsqu'il contacte le gérant, ce dernier lui donne rendez-vous pour la visite du logement aux bureaux de la compagnie et non pas à l'endroit où se trouve le logement dans l'annonce. La dame qui le reçoit au bureau de location lui dit qu'ils ne peuvent visiter le logement car il est en rénovation, mais qu'elle peut lui montrer un logement modèle. Le logement est impeccable et grand. Jean est enthousiaste à l'idée d'y déménager et il signe le bail avec empressement. Après la signature, la gérante lui mentionne qu'elle conserve toutes les copies du bail tant qu'il ne laisse pas de dépôt pour le logement (200 \$) et pour la clé du courrier (5 \$). Elle mentionne qu'il pourra récupérer sa copie lorsqu'il laissera les dépôts lors de son déménagement.

Or, lors du déménagement, son logement n'est pas rénové comme celui qu'il avait visité, seuls les planchers ont été changés. Mais le bail est signé, il ne peut plus reculer. Aussi, il remarque qu'il y a des traces de présence de punaises. Il décide de ne pas apporter ses meubles et il les laisse en entreposage. Son fils et lui dorment sur le sol pour l'instant. Toutefois, les frais pour l'entreposage l'empêchent de payer le dépôt et il n'a pas sa copie de bail. Il aimerait bien savoir si l'adresse qui figure au bail est la sienne ou celle du logement qu'il a visité. Étant donné qu'il n'a pas accès à sa boîte pour le courrier, il a dû louer un casier postal. Le bureau de poste est, par contre, assez loin et la marche pour s'y rendre est pénible. Cela augmente son stress.

Après plusieurs mois à vivre sans meuble et sans courrier, il a finalement décidé de quitter son logement et il demande à la régie de l'autoriser à partir. Ses démarches sont difficiles notamment parce qu'il n'a pas de copie de son bail et selon la Régie du

logement, c'était à lui d'exiger sa copie au moment de la signature. Avec l'aide du comité logement, il a écrit à son propriétaire pour réclamer un dédommagement et le droit de quitter son logement. Après plusieurs semaines d'attente, sans consulter le comité logement, il a trouvé un nouvel appartement de meilleure qualité dans un autre secteur et a quitté son logement. Il s'y sent beaucoup mieux et il a maintenant moins de dépenses mensuelles sans l'entreposage et la boîte postale.

Toutefois, il vient de recevoir un avis de convocation à la Régie pour non-paiement de loyer puisqu'il a quitté son dernier logement sans l'autorisation de son propriétaire et n'a pas payé son loyer depuis plusieurs mois. Pour lui, les problèmes continuent.

Encadré 6.4 - Jaime et Carmen, quand logement rime avec peur

Demandeurs d'asile en provenance d'Amérique centrale, Jaime et Carmen sont arrivés à Saint-Laurent en 2012. Après avoir vécu avec leurs deux filles chez des amis dans le quartier Chameran, ils ont trouvé un appartement dans le secteur de Place-Benoit, un grand cinq pièces avec salle de bain. Heureux de ce nouvel appartement, tout près d'un centre communautaire où ils peuvent prendre des cours de français et de l'école primaire de leurs filles, ils ont déménagé en plein hiver. Les relations avec le propriétaire sont simplifiées par le fait que le concierge de l'immeuble parle espagnol et qu'il agit comme traducteur. Lors de la signature du bail, celui-ci était présent et leur a expliqué comment le tout fonctionnait pour le paiement du loyer et l'utilisation des lieux. Au départ, tout leur semblait parfait.

Après quelques semaines dans leur nouvel appartement, un matin au printemps, Jaime entre dans la cuisine et ouvre l'armoire pour y prendre le café. En soulevant le pot, quelque chose bouge et il sursaute. En vidant l'armoire, ses craintes sont fondées, des coquerelles vivent avec eux dans l'appartement. Jaime et Carmen tentent pendant plusieurs semaines de contrôler l'infestation avec des produits achetés dans une quincaillerie. Carmen, parlant un peu anglais, essaie de savoir s'il y en a aussi chez ses voisins, sans succès.

La vie avec les coquerelles est de plus en plus difficile par la suite et Jaime décide d'appeler le concierge, sans réponse. Après plusieurs jours d'attente, il demande l'aide d'un ami pour contacter le propriétaire. Il apprend de ce dernier qu'il n'est plus propriétaire, qu'il a vendu l'immeuble il y a quelques semaines et que le nouveau propriétaire devrait le contacter sous peu. Jaime ne sait pas vers qui se tourner.

Étant incapables de se débarrasser des coquerelles, Jaime et Carmen n'invitent plus d'amis à la maison. Carmen trouve cela très difficile. Ils n'ont pas de travail et ils ne rencontrent que très peu de gens. Ils se sentent isolés dans leur appartement. Leurs filles ne peuvent inviter d'amies à la maison. Un matin, en embrassant sa fille avant qu'elle parte pour l'école, Jaime a trouvé une coquerelle dans un rebord de son sac à dos. Il affirme qu'il a craqué. Il s'est mis à pleurer sans arrêt et sa fille également.

Encore sans nouvelle de son propriétaire, un soir, vers 23h, le plafond de leur chambre à coucher s'effondre. Une infiltration d'eau a affaibli les poutres dans l'entre-toit. Ne sachant quoi faire, ils partent chez leurs amis et dorment dans le salon. Le lendemain matin, un voisin propose d'appeler les inspecteurs de la ville. Ces derniers arrivent sur place et condamnent l'appartement. L'intervenante psychosociale de l'arrondissement est également mobilisée. Elle contacte le comité-logement et la Croix-Rouge. Le soir même, Jaime, Carmen et leurs deux filles déménagent.

Encadré 6.5 - Amina, quand le logement rend malade

Montréal, 10 septembre 2001, Amina, son mari et son jeune fils de deux ans, arrivent chez des amis depuis l'Algérie, qu'ils ont quittée pour des raisons économiques et politiques. Dès leur arrivée, ils cherchent un logement, mais le contexte est difficile. À la suite du 11 septembre, Amina, voilée, sent que son voile dérange lors des visites de logements. Plusieurs semaines de visites n'aboutissent à rien. Aucun propriétaire n'accepte leur demande, soit le logement est déjà loué, soit ils n'ont pas la solvabilité nécessaire, n'ayant aucune expérience de crédit au Canada. Ils finissent par trouver un logement dans l'arrondissement Saint-Laurent qui leur apparaît petit, mais plus convenable que le divan du salon de leurs amis.

Toutefois, l'appartement est infesté de punaises de lit. Après quelques semaines, les punaises ont envahi les meubles. Ils se réveillent le matin avec plusieurs piqûres. En février, lors du renouvellement du bail, ils décident de quitter leur logement. Ils se trouvent finalement un logement convenable dans la vieille partie de Saint-Laurent près du Cégep. Le logement est abordable et de qualité et ils y vivent pendant trois ans, le temps de mettre au monde deux autres fils, des jumeaux. Toutefois, l'intégration économique est plus complexe. Son mari, un ingénieur, n'a toujours pas trouvé de travail et ses compétences ne sont pas reconnues. Il arrive difficilement à supporter l'idée qu'il ne peut faire vivre sa famille. Amina travaille dans une garderie privée et

c'est elle qui fait vivre le ménage. Au bout de trois ans, le mari n'en peut plus, il craque et tombe en dépression. Six mois plus tard, il décide de retourner en Algérie pour se rétablir. Après son départ, Amina reçoit une lettre l'informant que son mari ne reviendra plus. Elle est si ébranlée par cette décision, qu'elle-même devient dépressive et quitte son emploi. Incapable de payer son logement étant donné qu'elle vit de l'aide sociale, elle se résigne à déménager et s'inscrit sur la liste pour un HLM.

Après quelques semaines, les problèmes de moisissures rendent un de ses plus jeunes fils malade et elle appelle les inspecteurs de la ville. Lorsque l'inspecteur vient à l'appartement, il affirme que le logement n'est pas ventilé et qu'elle est responsable, car elle n'ouvre pas les fenêtres. Lorsqu'elle proteste, ce dernier la menace de lui donner une amende. Elle accepte donc la critique. Après quelques semaines, un autre inspecteur, effectuant une visite dans un logement voisin, lui demande s'il peut inspecter son logement. Elle accepte avec réticence, mais ce dernier lui dit que la moisissure provient du plancher. Un refoulement d'égout n'a pas été correctement réparé et le plancher est infesté de moisissures mais également de résidus séchés provenant des égouts. Le propriétaire, au lieu d'enlever complètement les planchers, n'avait que changé le couvre-plancher et mis des dizaines de boîtes de produits pour réduire les odeurs.

Étant donné la situation, le propriétaire accepte qu'elle quitte son logement. Elle déménage donc dans un autre immeuble à quelques rues de là. Or, ce logement a également des problèmes de punaises. Elle décide qu'elle doit déménager encore une fois, mais son fils aîné la supplie de demeurer dans ce logement, car il ne veut plus changer d'école. Elle décide de l'écouter, d'attendre un peu. Entretemps, elle appelle l'Office municipal d'habitation pour connaître son rang dans la liste d'attente. Il semble qu'elle a perdu sa place et son rang sur la liste. Lorsqu'elle demande pourquoi, on lui répond qu'elle n'a pas répondu à une lettre qui lui avait été envoyée et lui offrant un logement. Après vérification, la lettre avait été envoyée à son ancien appartement et elle n'avait pas eu le temps de faire le changement d'adresse.

Dans ces parties de parcours de logement, la complémentarité des épreuves est très présente. Les épreuves ne sont pas déconnectées entre elles, c'est ensemble qu'elles donnent de la consistance à l'expérience et au parcours. Ces épreuves sont nécessairement vécues et situées : on éprouve les situations, donc on les vit, et ce, dans les interactions. En effet, selon Martuccelli (2014), la notion d'épreuve représente une « formation de soi », voire une philosophie de

l'existence composée d'interactions : « L'objectif central est de décrire et d'analyser [...] l'expérience que les individus font d'un état de société » (Martuccelli, 2014 : 52). Dans les épreuves, les normes et les règles se dessinent, les institutions sociales apparaissent et les inégalités se mettent en œuvre.

Dans le chapitre trois, nous rappelions l'importance du « monde vécu » dans la compréhension du social parce qu'il constitue un point d'entrée des différentes expériences vécues par les individus, mais elles demeurent anonymes si elles ne sont pas partagées. Lorsque les acteurs partagent ces expériences par la communication, les structures sociales prennent forme, et pas seulement sous forme de savoir comme l'interprétaient Berger et Luckman (1996). Elles apparaissent aussi comme des forces sociales qui contraignent les individus. Ces forces prennent formes dans des interactions, des rapports sociaux inégalitaires, ce qui sera l'objet du prochain chapitre.

6.4.2 Les parcours de logement : reconstruire les étapes de l'expérience des locataires

Nous avons évoqué dans cette expérience des locataires plusieurs situations de logement que nous avons regroupées, selon les analyses des participants en trois épreuves : interactionnelle, financière et spatiale. Les situations peuvent comporter plusieurs dimensions et être liées à plusieurs épreuves. Cet agencement de situations en épreuves se déroulent dans le temps, elles se succèdent historiquement et constituent des parcours. Notre objectif dans cette recherche n'était pas de reconstituer des parcours de logement, mais bien de faire ressortir les épreuves qui sont au centre de l'expérience. Toutefois, en cours d'analyse, il nous est apparu que le concept de parcours pouvait « ordonner », ou « séquencer », ces épreuves dans des moments-clés où très souvent les trois épreuves se conjuguent et amènent les locataires à réfléchir à leur parcours de logement. En effet, être locataire signifie vivre des épreuves, qui sont communes, à travers plusieurs situations, dont certaines sont partagées par pratiquement tous les locataires. À cet égard, au-delà de la biographie à partir de la mobilité, c'est-à-dire des différents espaces que l'on habite, chaque lieu habité a son histoire locative propre (lié bien sûr aux autres éléments de la biographie comme le travail, la famille et l'âge). Ce sont ces moments-

clés dans l'expérience du logement, que les locataires en général prennent pour acquis, que nous avons voulu relever et faire ressortir dans les prochains paragraphes.

Le parcours de locataire débute bien avant le premier paiement du loyer : elle débute plutôt avec **la recherche d'un logement**. Cette recherche ne s'effectue pas dans les mêmes conditions si le locataire quitte le domicile de ses parents, s'il est propriétaire mais doit retourner dans le marché locatif, si cette recherche de logement s'inscrit dans un projet migratoire, s'il déménage à Montréal, s'il est déjà locataire, et finalement, si plusieurs de ces éléments se combinent. Nous avons évoqué que les parcours de locataires se construisent à travers des épreuves et les apprentissages qui en découlent orientent les choix ainsi que les actions des locataires. Toutefois, dans le cas où quelqu'un se cherche un logement pour la première fois dans une ville, celui-ci mobilise d'autres apprentissages, préalables, liés à d'autres parcours et/ou impliquant les parcours d'acteurs près de lui dont il a été témoin ou qui lui ont été enseignés. Par exemple, une jeune fille quittant le domicile familial d'une ville de région pour aller étudier et habiter à Montréal oriente ses recherches en fonction de ses connaissances de Montréal, de la vie en ville, mais également de ce qu'elle aura appris de l'expérience du logement des gens autour d'elle à Montréal et ailleurs. En outre, elle possède, elle aussi, une expérience de logement en fonction de celle de ses parents. Elle a un certain habitus de logement qui a construit ses apprentissages, mais également ses goûts et la manière de définir ses besoins de logement, parfois de manière plus ou moins volontaire. Cette personne a intégré, de manière spécifique, unique, de façon plus ou moins profonde, certains des éléments évoqués sur le territoire et l'espace du logement montréalais. Pour la majorité des locataires que nous avons rencontrés, la recherche d'un logement dans les premières semaines de leur arrivée représente une étape-clé de leur expérience et qui construira leur rapport tant au logement qu'à la société québécoise ou à la ville de Montréal. En effet, la question de la recherche de logement revient constamment dans les analyses des locataires et elle est, évidemment, éclairée par l'expérience précédente du logement. En effet, comme nous l'avons évoqué au chapitre quatre, le parcours de locataire implique une temporalité, la durée du bail, qui prend une dimension particulière à Montréal puisque les baux ont presque toujours la même durée et s'inscrivent dans un séjour : du 1^{er} juillet au 30 juin. Cela a des conséquences sur le moment de la recherche de logement :

un locataire avise son propriétaire au moins trois mois à l'avance son désir de quitter le logement, c'est-à-dire avant le 31 mars. La recherche de logement se fait habituellement au mois d'avril pour les locataires. C'est également durant cette période qu'il y a davantage de logements à louer. Cet avis au propriétaire à la fin du mois de mars signifie que les locataires, en février et en mars, doivent statuer sur leur avenir locatif en analysant leur expérience de logement. Cette expérience oriente le choix de partir où de rester en fonction de la manière dont ont été vécues les épreuves du logement.

Officiellement, **la signature du bail** représente le début de la relation à un espace, le logement, mais également à son propriétaire. Même si le bail encadre la dimension financière de la location, c'est avant tout un moment-clé de l'épreuve relationnelle avec le propriétaire puisque les bases de cette relation y sont balisées. Cette rencontre est généralement déterminante, notamment par rapport à la confiance que porteront à l'autre propriétaires et locataires. Pour le locataire, ce moment est souvent un soulagement après des semaines de recherche où le découragement peut être présent. Lorsque les locataires se rendent à l'étape de la signature du bail, leur profil a été scrupuleusement analysé par les propriétaires qui veulent savoir s'ils ont des enfants, un conjoint et/ou s'ils habiteront avec quelqu'un d'autre (grand-parent par exemple), mais surtout s'ils ont un emploi et des revenus (confirmé la plupart du temps par une enquête de crédit). Ce moment de signature est conçu, du moins dans l'esprit du code civil, comme une situation de négociation, où locataires et propriétaires s'entendent sur le prix du loyer en fonction des conditions du logement et de l'utilisation de celui-ci. Or, les locataires ne le vivent pas ainsi : ils ne négocient pas, ils signent ou chercheront un autre logement. En effet, ils se considèrent souvent sans ressources face au propriétaire et ils souhaitent, la plupart du temps, que la signature se termine le plus tôt possible avant que ce dernier ne change d'idée. Le tout se déroule avec une certaine anxiété de la part des locataires, qui sont à la fois fébriles et heureux que le tout se règle.

Le locataire, à la suite de la signature du bail, doit négocier également son entrée dans l'appartement avec le locataire qui y est déjà présent, si c'est le cas, et le propriétaire. Les baux

se terminant le 30 juin, mais débutant le 1^{er} juillet, les locataires doivent organiser leur départ/arrivée tout en permettant au propriétaire d'effectuer des petits travaux en même temps. **Emménager dans un nouvel appartement**, même si l'expérience a été peu discutée par les participants, exige beaucoup d'énergie dans les semaines entourant l'événement et, de plus, s'accompagne de coûts importants pour les locataires (boîtes, location de véhicule ou d'outils, produits nettoyants, nouveaux meubles et accessoires, etc.). Le rapport au déménagement varie, certains le vivent comme une fête, d'autres comme une corvée, mais il demande aux locataires une appropriation rapide des lieux tant du logement que du quartier. Au-delà de la journée du déménagement, cette date représente justement l'installation dans un nouvel espace et un nouveau territoire (à moins de demeurer sur la même rue ou presque) avec un nouveau propriétaire et de nouveaux voisins. En effet, le changement d'adresse, socialement, a des impacts sur notre rapport à la citoyenneté, notre participation et notre représentation au sein des institutions sociales et politiques. L'organisation des épreuves peut se transformer à travers ce changement, que ces dernières soient liées aux interactions, aux ressources financières ou aux espaces. Le déménagement incarne une étape dans le parcours des locataires, un moment qui permet de séquencer l'expérience du logement. D'ailleurs, la majorité des locataires que nous avons rencontrés pour les entrevues avait déjà vécu au moins un déménagement, et ainsi avait connu différentes épreuves du logement. Toutefois, le fait que la journée même du déménagement ne soit pas au centre de l'expérience des locataires peut signifier que, socialement, nous lui donnons énormément d'importance, mais que dans l'expérience du logement celui-ci ne représente qu'un point de départ, ou une intersection, de l'expérience. À cet égard, ce sont les épreuves qui donnent une consistance à l'expérience du logement.

La décision de **renouveler le bail** doit se prendre avant le 31 mars si le bail se termine le 30 juin, date à laquelle les locataires doivent aviser leur propriétaire de leur intention de quitter (sans avis le bail se renouvèle automatiquement). Ainsi, en février et en mars, les locataires réfléchissent à leur avenir locatif et analysent leur expérience de logement. Si les locataires vivent des problèmes, soit par rapport à la salubrité ou à leurs relations avec le propriétaire, leur décision de quitter est habituellement prise. Néanmoins, cela ne signifie pas qu'ils le feront, ils doivent d'abord évaluer s'ils seront en mesure de trouver un logement de qualité supérieure à

un prix relativement équivalent, ce qui n'est pas simple. En effet, les appartements disponibles ne seront affichés qu'après le 31 mars. Dans d'autres cas, les locataires peuvent avoir des griefs quant à leur logement, mais ne considèrent pas déménager. Cela ne signifie pas qu'il n'y aura pas à prendre une décision par contre. En effet, il se peut que le propriétaire leur envoie un avis d'augmentation de loyer, généralement en janvier ou février. Les locataires doivent donc décider s'ils acceptent l'augmentation, s'ils la contestent (ce que très peu de locataires font) ou s'ils quitteront leur logement. Pour prendre cette décision, encore une fois, ils analysent leur expérience et évaluent leur possibilité de mobilité.

Toutes ces décisions s'effectuent sur la base de leurs apprentissages et sur les « définitions » qu'ils font de la situation. Ces choix représentent des moments forts du parcours de locataire où leur expérience leur permet d'influer sur leur trajectoire. C'est pour cette raison que la notion de parcours apparaît utile, parce que ce sont dans les moments clés de celui-ci que les locataires analysent leur vécu et que l'expérience prend forme. Ainsi, le parcours de logement permet de reconnaître que les locataires ont eu plusieurs expériences de logement, mais que celles-ci sont cumulatives. Les expériences passées orientent, c'est une évidence, l'expérience présente et son analyse.

6.5 Synthèse : une expérience faite d'épreuves imbriquées

À la lecture des épreuves présentes dans les récits d'expérience, il apparaît étonnant que l'épreuve financière soit la moins évoquée par les locataires rencontrés et, par conséquent, représente la section la plus courte du chapitre. N'est-ce pas pourtant un enjeu important pour le budget des ménages? Ne sont-ils pas toujours à la recherche de revenus pour réussir à joindre les deux bouts? À la suite de l'analyse, nous avons effectué une deuxième lecture du corpus pour s'assurer que nos données, traduites en récits, ne contenaient pas davantage d'information sur le sujet. Or, tout y est, l'épreuve financière semble importante, mais les détails de cette épreuve et son apport à la construction de l'expérience semblent moins prégnants. Toutefois, il ne faudra pas tirer de conclusions hâtives sur cette plus faible présence. Il importe de rappeler que les épreuves, que nous avons séparées par impératif analytique, sont imbriquées dans

l'expérience des locataires. Cela signifie que l'épreuve spatiale comprend des dimensions financière et relationnelle importantes. Cependant, l'enjeu de l'épreuve est spatial, même si cela a des conséquences sur l'épreuve financière.

Ainsi, il est possible que l'épreuve financière s'imbrique, dans le cas des locataires rencontrés, davantage dans les autres épreuves, expliquant sa relative faible présence dans la construction de l'expérience du logement. Il est également possible que cette épreuve soit la plus commune et celle qui va davantage de soi. Elle est donc à la fois très partagée mais également très intériorisée. Cette épreuve financière se concentre beaucoup dans la situation du paiement du loyer, ce qui n'est pas très différent, à première vue, du paiement d'une hypothèque, par exemple. C'est une épreuve difficile pour certains, mais elle semble être considérée comme normale car le logement implique des dépenses. Toutefois, les problèmes de salubrité ou de relations avec le propriétaire ne nous semblent pas normaux pour les locataires rencontrés. L'expérience peut exister sans que ces épreuves comportent des problèmes. Le fait de devoir payer son loyer est anodin, les punaises ne le sont pas. En outre, il se peut également que le lecteur (voire même le chercheur) accorde à cette épreuve une importance plus grande parce que c'est justement celle que nous connaissons le mieux. On la cherche dans l'expérience parce qu'on la partage, que l'on soit locataire ou propriétaire. Également, les études sur les conditions locatives sont nombreuses et se concentrent sur le prix, entre autres, pour comparer à l'échelle internationale l'accessibilité au logement dans les villes.

Si l'épreuve financière est moins présente, l'épreuve spatiale semble être partout. En effet, un grand nombre de situations de logement implique une épreuve spatiale. Chaque relation, chaque dépense, s'inscrit dans le rapport à notre espace, qu'il soit intime ou social (territoire). La présence d'un voisin bruyant empêche de se construire un espace à soi de qualité, tout comme les ressources disponibles pour se loger distribuent les locataires sur le territoire. En outre, le choix d'un quartier en particulier peut être fait en fonction de la proximité avec la famille et les amis, même cela peut les éloigner du travail, ce qui rend l'épreuve financière plus complexe. La situation qui semble être la plus marquante dans l'épreuve spatiale est sans doute

le fait de vivre avec l'insalubrité. En effet, les locataires qui vivent avec (et pas seulement dans) un logement insalubre ressentent à la fois de l'insécurité physique, de l'isolement social et de l'instabilité financière. Mais cette situation est d'abord un enjeu lié aux conditions physiques d'habitat dans un territoire donné, donc une épreuve spatiale. À cet égard, l'insalubrité construit de façon particulière l'expérience du logement, elle représente une situation indésirable qui oriente les parcours de logement.

Enfin, l'épreuve relationnelle, notamment dans les situations d'interactions avec le propriétaire et ses représentants ou médiateurs, plutôt négligée dans les écrits scientifiques sur la question du logement, distingue l'expérience du logement des locataires par rapport aux autres expériences de logement (comme la propriété et la copropriété, par exemple). En effet, les locataires rencontrés se sentent surveillés par exemple, ou parfois même trompés par leur propriétaire, ce qui peut modifier leur perception de leur expérience du logement, mais aussi de leur relation à la société québécoise. Si l'épreuve des relations au sein de l'expérience du logement oriente leur parcours, la relation avec le propriétaire demeure une constante de cette épreuve. Les conjoints et les enfants peuvent partir et ainsi changer l'épreuve relationnelle, mais les locataires ont toujours une relation avec un propriétaire, que cette dernière soit positive ou négative. Et si l'expérience du logement semble d'abord être une épreuve spatiale, l'expérience des inégalités, de son côté, contribue aux relations, comme nous le verrons dans le prochain chapitre.

Chapitre 7 – L’expérience du logement à Saint-Laurent : une expérience des inégalités

Dans le chapitre antérieur nous avons adopté une posture amenant à laisser le plus de place possible à la parole des locataires. Les locataires ont construit, par leurs discours, leurs expériences du logement et le rôle du chercheur a été de les entendre et de systématiser cette parole, ce qui signifie que le chapitre n’est toutefois pas vide d’interprétation de la part du chercheur. Nous avons fait des choix dans la reconstruction de la parole des acteurs, mais en partant d’abord de cette dernière en la collant aux notions d’expérience, de parcours et d’épreuves. Le présent chapitre vise plutôt à relever les rapports sociaux inégalitaires qui construisent l’expérience du logement des locataires. Sans stipuler que nous n’avons pas analysé les données jusqu’à présent, cette posture représente un échange théorique entre les discours des locataires et les interprétations qu’élabore le chercheur à la lumière de son cadre théorique et de la question de recherche à laquelle il se propose de répondre. Cette étape nous permet d’atteindre le deuxième objectif, qui vise à dégager les rapports sociaux inégalitaires qui traversent les expériences de logement des locataires.

Comme nous l’avons déjà annoncé, les participants sont confrontés à diverses épreuves et la manière dont ils y font face est marquée par leur définition de leur situation, par leurs apprentissages liés à d’autres épreuves similaires et/ou connexes et par les interactions dans lesquelles elles s’imbriquent. Celles-ci sont particulièrement importantes, puisque c’est justement dans ces rapports, dans ces interactions, dans ces situations de dispute, de négociation et renégociation, dans les différentes épreuves qu’ils vivent que le chercheur peut documenter comment se construisent des rapports sociaux inégalitaires, comment s’établit une certaine hiérarchie sociale. Il nous apparaît important de souligner ce point. Les rapports sociaux inégalitaires se mettent en œuvre dans les épreuves, elles-mêmes interprétées, vécues et construites par les apprentissages et les interactions. À cet égard, nous proposons de lier les récits des locataires sur leurs interactions sociales relativement au logement aux rapports sociaux inégalitaires.

Nous nous tournons vers la proposition théorique interactionniste inspirée de McAll (2008a; 2008b), présentée dans le chapitre 2, qui conceptualise trois rapports sociaux inégalitaires : 1) l'appropriation par autrui de la capacité de produire et de reproduire (l'exploitation), 2) l'appropriation monopoliste de territoires et de ressources (l'exclusion et la ségrégation) et 3) l'appropriation par autrui de la capacité de réfléchir et de décider (la domination). Nous présentons donc ces rapports en les liant avec l'expérience du logement des locataires rencontrés. Quoique nous les présentons séparément, pour des raisons de simplification analytique, ils sont imbriqués ensemble dans l'expérience des locataires.

7.1 L'exploitation : l'appropriation par autrui de la capacité de produire et de reproduire

Le premier rapport fait référence implicitement à l'appropriation de la production ou du produit de la force de travail et la question qui le sous-tend est la suivante : quels rapports sociaux empêchent une personne (ou un groupe de personnes) de contrôler ses activités économiques et sociales et de jouir des revenus qu'elle contribue à créer ? Donc, l'exploitation est le procédé par lequel les inégalités de revenus se transforment en inégalités de droits et de pouvoirs (Wright, 2005) et elle permet d'illustrer ce que l'on entend par des rapports sociaux qui empêchent de contrôler les activités économiques. Dans l'expérience du logement, les épreuves des locataires évoquent cette forme d'exploitation.

7.1.1 L'exploitation par l'appropriation de la plus-value locative

Le logement constitue la dépense la plus importante des budgets des ménages et la location ne permet pas de réinvestir cette dépense, comme dans le cas des propriétaires. La situation du locataire peut s'avérer alors davantage précaire⁴⁹, c'est l'exploitation de sa situation

⁴⁹ La location n'est pas nécessairement une preuve de précarité. Certains locataires ont fait ce choix pour des raisons pratiques (limiter les tâches liées à l'entretien de l'immeuble par exemple), pour des raisons de transport ou de quartier (proximité du travail) ou simplement parce leurs revenus sont assez élevés pour ne pas se préoccuper des ressources allouées au logement. L'exploitation est présente mais elle a davantage d'impacts lorsque les revenus du locataires sont limités.

et de ses revenus par le propriétaire qui permet à l'institution financière qui détient le prêt hypothécaire de s'approprier les revenus du logement. Un propriétaire averti refilera la facture de sa propre « exploitation », c'est-à-dire les intérêts du prêt, au locataire et s'assurera que la force locative (la production redonnée pour se loger : le montant du loyer) soit plus élevée que les coûts de ce logement, donc sa valeur. En ce sens, l'accès à la propriété, et en particulier pour les immeubles à revenus, confère des pouvoirs financiers au propriétaire et accorde à ce dernier un contrôle sur l'espace du logement, même si celui-ci est occupé, habité par quelqu'un d'autre.

Les locataires que nous avons rencontrés se sentent pris dans un rapport financier qui les désavantage. Plusieurs ont évoqué que le prix du loyer est élevé et qu'une partie importante de leurs revenus est utilisée pour se loger, voire même qu'ils sont insuffisants pour subvenir à tous leurs besoins. Le loyer accapare pratiquement toutes les ressources et plusieurs locataires doivent recourir à la charité, comme les banques alimentaires, pour joindre les deux bouts. Toutefois, l'effort financier à fournir est considéré acceptable si la qualité est au rendez-vous. Or, les locataires ont souvent l'impression de payer, sans que le propriétaire offre en contrepartie un logement convenable. Dans le chapitre précédent, nous avons relevé que certains locataires se sentent lésés, disant payer et accepter les augmentations de loyer, sans que la contrepartie de la qualité soit offerte par le propriétaire. Une locataire l'évoque directement :

Mais peut-être que le propriétaire il déclare pas toutes les choses. Je ne sais pas. Y a des magouilles là. Y a des choses qui se passent, mais moi tout ce que je demandais c'est qu'il vienne m'arranger la maison, mais rien. C'était sale en plus. Les gens rentrent chez moi, on ne dirait même pas qu'on est au Canada. Ça, je suis restée dans cet appartement 2 ans. Et après, je n'en pouvais plus, parce que juste payer, mais les services rien. Y a aucun service. (Locataire E2).

Comme le démontrent leurs expériences rapportées dans le chapitre antérieur, il semble que l'exploitation par le logement des locataires ayant des revenus plus faibles passe par la différence entre le prix et la qualité; plusieurs des locataires rencontrés affirment d'ailleurs qu'ils n'obtiennent ni un prix convenable, ni un appartement de qualité.

Il est question ici de rendre visible que les propriétaires et les locataires sont engagés dans une interaction empreinte de rapports inégaux, puisqu'une partie de la production de l'un profite à l'autre. La contrepartie négative pour les locataires sera vécue différemment selon la qualité du logement et si les conditions de location apparaissent justes. À cet égard, le rapport inégal n'équivaut pas automatiquement à une précarisation du logement. Certains locataires peuvent estimer que le prix payé pour le loyer est proportionnel à la qualité et qu'il reflète les prix du marché. Or, cette situation n'était pas présente chez les locataires que nous avons rencontrés. Dans leur cas, ce qui est en jeu et qui fait apparaître l'exploitation, c'est le rapport qualité-prix des logements. Dans le cas des locataires rencontrés, la qualité n'est pas au rendez-vous. Nous pourrions alors renvoyer les locataires à leur choix : pourquoi ont-ils choisi un logement de mauvaise qualité? Or, prévoir la qualité d'un logement est une tâche complexe. Souvent, voire même tout le temps, les locataires n'ont vu le logement qu'une seule fois, et pour plusieurs dans l'urgence, sans avoir vraiment l'impression de choisir. Une locataire mentionnait même que le choix d'un appartement lors de la visite ne repose pas sur une véritable connaissance des lieux, de l'espace intérieur, mais également de l'espace extérieur et des autres habitants du secteur. « Que sait-on vraiment avant de déménager », affirmait-il, comme pour se justifier (Locataire OC74).

Par ailleurs, la qualité étant tributaire du prix, les revenus disponibles limitent le choix. L'exploitation se situe dans la mise à profit, par certains propriétaires, de cette situation pour louer des logements de faible qualité. Ils sont exploités par leur propriétaire qui leur loue ces logements parce qu'ils se trouvent dans une situation économique difficile. Un locataire rapportait qu'il avait décidé de signer le bail parce que le propriétaire donnait deux mois de congé de loyer. Toutefois, ces loyers gratuits représentent les deux derniers mois de loyer, or plusieurs locataires finissent par quitter avant de s'y rendre parce que les problèmes de salubrité sont trop grands. C'était, entre autres, le cas de ce locataire qui cherchait à quitter son logement lorsqu'il s'est rendu compte qu'un dégât d'eau (refoulement d'égout) n'avait pas été nettoyé convenablement (Locataire OC76).

En outre, la situation d'exploitation existe aussi dans les logements de qualité, notamment dans la situation montréalaise qui est marquée par un grand nombre de propriétaires

occupants de petits « plex ». Ces propriétaires, pour accéder à la propriété, possédaient déjà un certain capital, obligatoire pour financer l'achat d'un immeuble. Ils possèdent le capital pour acquérir les moyens, non pas de production, mais de logement. En louant une partie de cet immeuble pour rembourser leur dette, ils reproduisent, en partie, leur capital de départ à travers la relation locative : capacité que le locataire n'a pas puisque sa situation de locataire profite à une autre personne. Si tous les Montréalais possédaient le capital pour accéder à la propriété, l'exploitation par la location se transformerait nécessairement. Toute la profitabilité du marché locatif du logement réside dans l'existence de ménages ne pouvant accéder à la propriété tout en n'étant pas assez pauvres pour accéder au logement social. Cela est d'autant plus vrai que le prix du loyer ne constitue qu'une partie des dépenses d'habitation.

En effet, au paiement du loyer s'ajoutent d'autres problématiques liées aux frais afférents telles que le chauffage et l'électricité, mais aussi les assurances et les réparations. Comme nous l'avons relevé, les locataires rencontrés vivent dans des appartements qui ne répondent pas totalement aux critères de bonne qualité. Un élément récurrent dans le discours des locataires constitue la mauvaise isolation des immeubles.

Le locataire rappelle qu'il habite dans un vieil immeuble mal isolé. Les fenêtres sont, selon lui, à changer. Le problème, c'est que c'est lui qui paie l'électricité et dans son cas, « ça commence à coûter cher ». À la fin du mois, rappelle-t-il, après avoir payé le loyer et l'électricité, il ne reste presque plus d'argent, ce qui l'oblige à avoir recours aux banques alimentaires. (Locataire OC71).

Cette situation concorde avec les statistiques concernant les coûts de chauffage qui sont, inégalement répartis selon les revenus des ménages. Les ménages pauvres paient une part de leurs revenus beaucoup plus importante pour le chauffage (en électricité) que les ménages plus aisés (Ville de Montréal, 2014a). Ce qui est en cause selon les experts, c'est justement la qualité de l'isolation des appartements. Les ménages pauvres vivent plus souvent dans des vieux immeubles non rénovés, les seuls qu'ils peuvent se payer. Par conséquent, ils paient plus cher pour l'électricité (principale énergie utilisée à Montréal pour le chauffage), notamment s'ils

habitent dans un petit immeuble (duplex ou triplex), avec peu d'unités. Plusieurs évoquent un sentiment d'impuissance face à l'accumulation des dépenses d'électricité.

De plus, dans certains cas, les mauvaises conditions de logement forcent les locataires à effectuer des réparations et à en assumer les frais puisque les propriétaires refusent de s'en charger. Dans un cas exemplaire, qui a été évoqué dans le chapitre précédent, une locataire affirmait avoir changé le comptoir de sa cuisine parce que l'ancien était pourri et en a assumé les coûts, car le propriétaire n'a jamais répondu à sa demande (Locataire OV4). Or, lorsqu'elle quittera cet appartement, elle ne quittera pas avec le comptoir; elle le laissera sur place, donc au propriétaire. Ce dernier s'approprie ainsi les ressources du loyer, mais également les réparations effectuées par les locataires. Toute amélioration du logement effectuée et payée par le locataire devient une ressource possible pour le propriétaire, que ce soit de peindre son appartement avant de le quitter, d'aménager la cour extérieure, de changer les luminaires, augmentant ainsi (ou du moins maintenant) la valeur de la propriété. Cette valeur ajoutée appartient désormais aux propriétaires. Ces derniers gagnent donc à laisser des situations d'insalubrité se maintenir, forçant ainsi certains locataires à assumer les coûts de réparations qu'ils jugent nécessaires, voire incontournables.

En outre, leur taux d'effort pour se loger étant énorme, peu d'entre eux ont les moyens de se payer des assurances, ce qui pourrait leur causer d'autres problèmes financiers lorsque la malchance frappe. Lors des visites de logement, nous leur demandions systématiquement s'ils avaient des assurances. La majorité des locataires n'étaient pas assurés, ni contre le vol, ni contre des dommages matériels. Plusieurs ont affirmé ne pas être assurés parce qu'ils n'en avaient pas les moyens. Ce qui signifie que les vols, les sinistres et les accidents les rendent plus vulnérables. Par exemple, si la laveuse d'un appartement brise et se vide sur le plancher occasionnant des dégâts d'eau dans les appartements en-dessous, le locataire responsable ne pourra pas payer les dommages de leur propriété personnelle (tapis, mobilier, équipement électronique, etc.), pas plus que ceux victimes de ces dégâts. Ils sont vulnérables financièrement parce que l'appropriation des revenus par le loyer ne leur laisse pas les ressources pour se protéger contre

les imprévus. Les propriétaires sont tenus d'assurer le cadre bâti et la responsabilité civile, mais pas d'assurer les logements contre les dommages causés à des locataires par d'autres locataires dans la cohabitation. Celle-ci est à la charge des locataires.

Ainsi, plusieurs locataires se sentent enfermés dans des logements de mauvaise qualité, exploités par leur propriétaire qui profite (consciemment ou pas) de leur situation économique difficile. À cette situation, par ricochet, s'ajoutent d'autres coûts comme l'électricité d'un appartement mal isolé ou des réparations urgentes ou perçues comme nécessaires. Au bout du compte, ces dépenses réduisent l'écart des coûts d'habitation entre les appartements de mauvaise et de bonne qualité. Ainsi, comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent, l'insalubrité coûte cher aux locataires parce que dans plusieurs cas les locataires sont laissés à eux-mêmes financièrement, les propriétaires ne répondant pas à leurs doléances et même à celles d'acteurs municipaux et publiques. Par exemple, les locataires estiment que les problèmes de vermines sont sous leur responsabilité et paient souvent les services d'extermination, en plus de s'acheter de nouveaux meubles. Or, dans le cas du chauffage, les appartements mal isolés ne sont pas nécessairement insalubres et ne sont pas occupés seulement par les ménages les plus pauvres. Mais l'impact de la mauvaise isolation sur les revenus est évoqués très souvent par les locataires rencontrés.

Si ces personnes se retrouvent dans ces endroits, c'est parce que leur situation financière, leur solvabilité, ne leur permet pas de vivre ailleurs. Les bons locataires, ceux dont la capacité de payer est bonne, sont recherchés par les propriétaires et occupent plus souvent les logements de qualité à bon prix et pour longtemps. Selon les locataires, les propriétaires exploitent cette situation à leur avantage pour louer des appartements qu'ils devraient rénover autrement et, du coup, appauvrissent ceux qui y vivent. Ils s'estiment déjà vulnérables et leurs conditions de logement contribuent à la précarité de leur situation. Les autres rapports sociaux inégalitaires, présentés dans les sections suivantes, témoignent également de cette situation. En fait, s'il y a des appartements insalubres, c'est parce qu'il y a un marché pour ce type de logement, pour des personnes trop pauvres pour se loger adéquatement. En effet, tout comme Desmond (2016) parle

d'un marché de l'éviction, il existe un marché de l'insalubrité où certaines personnes tirent profit des autres au prix d'une vie marquée par l'insécurité et la peur.

Il est vrai que les politiques municipales et provinciales pourraient être davantage appliquées et que des programmes spécifiques de rénovation pourraient permettre de régler certains problèmes de salubrité. Par ailleurs, l'augmentation de l'offre de logement social et communautaire (très faible au Québec et à Montréal) pourrait permettre d'offrir des options de logement de qualité et abordables pour ces locataires. Toutefois, le logement est une thématique politique peu mobilisatrice et peu présente dans les médias, contrairement à certains pays européens. En outre, certains pointent également du doigt les contrôles de la Régie du logement sur les hausses de loyer annuelles empêchant les propriétaires de financer les travaux nécessaires dans leurs logements. Si cet argument a déjà eu une certaine valeur, notamment dans les années 1980, au Québec, dans les dernières années, le marché du logement résidentiel se porte bien. L'augmentation de la valeur des immeubles devraient pouvoir financer des travaux d'entretien et de réparation. Dans le cas des propriétaires occupants, il est vrai que les prix élevés des multiplex et la hausse rapide dans certains secteurs ont parfois créé des écarts entre les prix des loyers et les hypothèques des occupants. Toutefois, le modèle d'investissement en immobilier demeure assez profitable et vigoureux selon la SCHL (2015), notamment par la hausse constante des prix et le faible temps entre la mise en vente et les transactions.

7.1.2 L'aliénation : La quête de revenus pour payer le loyer -

Les rapports d'exploitation ont des conséquences sur les ressources disponibles, mais également sur le rapport à soi, à sa propre existence; ils déshumanisent et aliènent. Théoriquement, nous affirmons que l'appropriation par autrui de sa production implique une perte de contrôle de sa propre vie, de son temps. Qu'en est-il des rapports d'exploitation dans la relation locative ? Ces rapports amènent-ils justement une perte de contrôle de son existence ? Existe-t-il des situations où les locataires vivent une forme d'aliénation dans cette relation ?

La préoccupation, voire l'obsession, du paiement du loyer constitue une constante de l'expérience du logement. En effet, les locataires consacrent la majorité de leur temps à travailler ou à trouver les moyens nécessaires afin de pouvoir payer le loyer tout en assurant les autres besoins de la famille. Cette quête de revenus devient le centre de leur existence, et dans plusieurs cas, les loisirs sont rares ou inexistantes. Plusieurs locataires passent énormément de temps à travailler et à trouver des solutions financières pour le paiement du loyer, alors qu'ils ne passent que très peu de temps dans l'appartement qu'ils louent. Une locataire mentionnait, lors de l'entrevue, que le paiement du loyer était la principale dépense de son ménage, mais également la seule qui est incompressible, ce qui en fait une préoccupation constante. Elle mentionnait consacrer la majeure partie de son temps soit à travailler, soit à trouver des moyens pour réduire les dépenses du ménage, et ce, pour lui permettre de loger sa famille. Dans ce sens, elle cherche constamment de l'aide pour réduire la part du budget consacrée à l'alimentation, ce qui signifie d'avoir recours à plusieurs organismes de charité et à des banques alimentaires (voir Locataire E3 à la page 175). D'ailleurs, plusieurs locataires venaient au comité logement le vendredi parce qu'il y avait, dans le local voisin cette journée-là, distribution de paniers alimentaires pour les familles. Le recours à de tels services était fréquent pour plusieurs personnes que nous avons rencontrées, lors des observations au comité. Une femme mentionnait même qu'elle utilisait plus d'un service et qu'elle passait énormément de temps à « gérer » les banques alimentaires (Locataire OC72).

Dans un autre cas, une locataire affirmait travailler à deux endroits différents pour pouvoir payer le loyer, ce qui signifie qu'elle dédiait pratiquement tout son temps au travail et au transport pour s'y rendre. Dans un cas pratiquement identique, une autre interviewée mentionnait qu'elle était dans son logement seulement à l'heure du souper pour passer un peu de temps avec ses enfants. Cette situation était également présente dans le discours des locataires pour justifier le fait qu'ils demeurent dans leur logement malgré les problèmes qu'ils y vivent. « Au moins, ici, je n'ai qu'un autobus à prendre pour me rendre au travail », disait-elle, même si le transport au travail lui prenait près de deux heures par jour (Locataire OV4). Dans l'acceptation de leurs conditions de logement, la question du transport est donc importante. Un autre locataire mentionnait que dans le secteur Place-Benoit, il pouvait au moins facilement

garer sa voiture, dont il avait absolument besoin pour se rendre au travail (Locataire OC20). Pour d'autres, le fait d'avoir un travail stable leur permettant de payer le loyer constitue pratiquement un rêve. Nous avons été témoin de plusieurs locataires qui évoquaient l'obtention d'un emploi stable comme la solution à leurs problèmes, notamment dans les observations au comité. Un homme mentionnait qu'il travaillait de contrat en contrat, avec des périodes de chômage entre les deux, ce qui l'empêchait de faire des choix pour l'avenir.

L'homme, qui semble déprimé, dit à Maria qu'il voudrait bien déménager, mais il craint de ne pas pouvoir payer un logement de meilleure qualité parce que son emploi est instable. Il ne sait pas s'il sera sous contrat ou au chômage le mois prochain. « Je ne peux pas partir sans savoir si je vais travailler le mois prochain, ici je peux payer », dit-il. En outre, il rappelle qu'il aura de la difficulté à prouver sa capacité de payer au propriétaire du futur logement. (Locataire OC41).

En attendant, pour d'autres, l'aide sociale permet de payer le loyer et rien d'autre. Les dépenses alimentaires ne sont pas la priorité, parce que le prix du loyer représente plus de 80 % des revenus du ménage. Une locataire, pour améliorer ses revenus et pour quitter l'aide sociale, a complété une formation pour être préposée aux bénéficiaires. Toutefois, elle ne trouve pas de travail stable, car elle n'a pas l'ancienneté requise pour obtenir des remplacements de jour. Ces remplacements irréguliers sont généralement le soir, ce qui l'empêche de voir ses enfants qui étudient le jour. De plus, elle a tellement besoin de revenus pour payer le loyer qu'elle accepte tous les remplacements qu'on lui propose. En fait, elle n'a pas le choix, elle souhaite le plus de remplacements possible et elle passe donc tout son temps libre chez elle, près du téléphone, pour ne manquer aucun appel.

Cette épreuve est partagée par d'autres locataires qui, en raison du manque de travail, se sentent pris dans leur logement, d'autant plus que celui-ci présente parfois des problèmes de salubrité ou nécessite des travaux. Les locataires ressentent davantage l'isolement : « Ici toute la journée face à mes problèmes, c'est difficile », disait une femme qui n'arrivait pas à se trouver du travail, à l'exception de quelques contrats de ménages dans des maisons de l'arrondissement, lesquels même combinés à l'aide sociale couvraient à peine ses dépenses (Locataire OV7). En outre, cette quête est d'autant plus stressante quand ils reçoivent leur avis d'augmentation de

loyer en février. En effet, la réception de cette lettre en amène plusieurs à se questionner et à évaluer leur emploi du temps futur pour arriver à payer le montant du loyer à partir de juillet.

Ici, la question de l'immigration apporte une dimension qui n'est pas aussi présente chez les locataires non immigrants. Plusieurs locataires rencontrés lors des observations, mais aussi dans une entrevue, sont à la recherche de reconnaissances de leur(s) diplôme(s) afin de pouvoir s'insérer en emploi. Plusieurs d'entre eux doivent retourner aux études, ce qui s'ajoute à la pression du loyer sur les revenus des ménages, car ils ont moins de temps à consacrer au travail. Une étudiante mentionnait, lors d'une observation, qu'elle n'avait pas le choix, car ce retour à l'université (en éducation) était la seule façon d'obtenir le droit de travailler dans un domaine qu'elle adore. En attendant, elle travaille le jour et étudie de soir pour parvenir à joindre les deux bouts (Locataire OC38). En outre, les coûts de la formation réduisent de façon significative les revenus disponibles de son ménage.

Un locataire en entrevue décrivait une situation similaire (Locataire E1), et dans plusieurs cas, les études laissent peu de temps par ailleurs pour trouver des solutions durables à leurs problèmes de logement. Ils attendent que leur situation professionnelle soit réglée pour « s'occuper » du logement. Pourtant, certains locataires mentionnent que les conditions de logement difficiles rendent également leurs parcours vers la reconnaissance professionnelle plus compliqué. En effet, une locataire a vécu un refoulement d'égout, ce qui l'a obligée à annuler un cours (Locataire OC38). Un autre, vivant avec un voisin extrêmement bruyant, mentionnait qu'il était difficile pour lui d'étudier pour ses cours le jour et que cela s'ajoutait à la gestion des vermines qui lui prenait énormément de temps (Locataire OC53). Ainsi, les mauvaises conditions de logement augmentent les délais pour l'obtention d'un emploi qui leur permettrait de « régler » leur situation locative, voire de devenir propriétaire.

Cette quête aliène leur vie entière, leur humanité se réduit à remplir leur obligation de payer le loyer. Ils sacrifient des pans importants de leur existence, notamment leur relation à leurs enfants, pour parvenir à payer le loyer. Cette quête leur retire la possibilité de se projeter

dans le futur, ils sont enfermés dans le temps présent, soit par le nombre d'heures de travail ou soit par le manque de travail tout court. Ils ne se réalisent pas dans le travail, ils y retirent seulement les ressources financières pour se loger. Cette situation ne leur est pas exclusive, certains propriétaires la vivent également, mais l'obsession de la quête de revenus les coupe également de relations familiales et sociales. Ils deviennent asservis à cette nécessité de payer le loyer. Il ne leur reste, selon eux, que le travail, dans son accomplissement ou dans son attente.

7.1.4 *L'inaccessible rêve de la propriété*

Pour les locataires que nous avons rencontrés, cet ensemble de coûts pour se loger rend l'épargne très difficile, voire impossible. Comme ils nous l'ont mentionné, le loyer représente le premier poste budgétaire de leur ménage. En outre, plusieurs se privent de biens, même de nourriture, pour arriver à joindre les deux bouts à la fin du mois. En général, la décision pour les ménages de devenir propriétaires est liée au ratio de comparaison entre les coûts d'habitation d'être propriétaire et les coûts d'être locataire (Lambert, 2015). Dans leur situation, étant difficilement capables de joindre les deux bouts avec ces dépenses de logement, l'accession à la propriété n'est pas une option. Les locataires rencontrés n'ont pas d'épargne, condition *sine qua non* de l'accès à la propriété (acheter une maison nécessite au minimum une mise de fond de 5% de la valeur du prêt hypothécaire). Toute alternative en matière de logement vise à trouver un loyer moins cher, ce qu'ils arrivent difficilement à faire. De plus, aucune des personnes rencontrées n'a mentionné, même celles qui avaient déjà été propriétaires (ou leurs parents), l'accession à la propriété comme un projet. Le seul projet qui les mobilise est celui de payer le loyer dans un premier temps, et de trouver un logement moins dispendieux dans un deuxième temps. La solution idéale pour ces locataires représente une place en HLM ou en coopérative. En effet, la majorité des locataires espèrent, ou ont espéré, un logement communautaire ou social.

Pourtant, à Montréal, la majeure partie des efforts politiques en matière de logement se centrent sur l'accession à la propriété, comme si c'était une solution viable pour les ménages

locataires montréalais. Or, le nombre de ménages montréalais et laurentiens consacrant plus de 30 % et plus de 50 % de leurs revenus à se loger est très élevé et même en augmentation dans le cas de Saint-Laurent (Ville de Montréal, 2014a). La propriété pour ces ménages est un rêve inaccessible. Cette inaccessibilité de la propriété contribue à la reproduction de leur condition de locataire, perpétuant ainsi la situation d'exploitation. La possibilité de déménager devient leur seul et unique choix devant cette exploitation, mais elle ne mettra pas fin à l'appropriation de la capacité de produire par ceux qui détiennent les moyens de logement (les propriétaires). S'il est vrai qu'un tel rapport existe entre les propriétaires et les banques à travers les taux d'intérêts perçus, ce rapport est moins désavantageux puisque les propriétaires conservent et acquièrent des portions d'actifs en payant leur hypothèque, c'est-à-dire en défrayant leurs coûts d'habitation. Le loyer, de son côté, n'est qu'une dépense pour le locataire; le paiement seul d'un service, sans contrepartie positive pour celui qui paye. La différence se situe au départ : ceux qui ont du capital avant de se loger investissent en habitation, les autres dépensent. Le déménagement dans ce rapport ne change que l'appartement et le propriétaire, l'exploitation demeure, voire se perpétue.

En outre, le choix de déménager, proposé par certains comme une solution simple, implique des coûts pour les locataires, tant de capital financier que de capital social. Ces derniers doivent s'assurer d'avoir un historique de crédit positif, amasser souvent la somme d'un premier loyer (qui peut être exigé à la signature du bail), défrayer les coûts de déménagement, acheter de nouveaux meubles, entre autres. Mais aussi, déménager peut signifier un déracinement affectant les réseaux sociaux et communautaires. Bouger implique parfois de devoir trouver de nouvelles ressources communautaires, comme les banques alimentaires, mais aussi de reconstruire ses relations, connaître un nouveau territoire, contrôler, donc, un nouvel espace. La solution HLM représente également une chimère, puisque l'attente est énorme, voire éternelle, notamment pour les ménages qui n'ont pas de « cumul de problèmes », pour parler dans les termes des gestionnaires du parc de logements sociaux. En effet, les places sont si limitées que seuls ceux qui vivent avec de multiples problématiques (revenus, santé physique et/ou mentale, handicap, violence conjugale, etc.) ont accès à ces logements. En attendant, entre la propriété rêvée et le support de l'État par le logement social, les locataires sont pris dans des rapports

sociaux inégalitaires qui les empêchent de contrôler leur capacité de production, mais également les ressources disponibles et les territoires dans lesquels ils s'inscrivent.

7.2 La ségrégation et l'exclusion : l'appropriation monopoliste de territoires et de ressources

Dans le cas du deuxième type de rapports inégalitaires, soit l'appropriation monopoliste de territoires et de ressources, ce qui est en jeu sont les rapports sociaux qui empêchent certaines personnes de contrôler leur espace/temps. Ces « territoires » et ces « ressources » sont à la fois matériels et symboliques. Ils s'ancrent spatialement dans l'aménagement de la ville, mais également dans les significations que l'on attribue à cet espace. La ségrégation spatiale et l'exclusion, tant par l'absence de choix par rapport au milieu de vie que par la stigmatisation de ceux vivant dans des quartiers considérés comme difficiles, représentent des symptômes de ces types de rapports. La question qui oriente ici notre analyse est la suivante : quels rapports empêchent les locataires d'agir pleinement sur les lieux de leur existence et de les choisir ? En fait, nous cherchons à relever en quoi ces rapports enferment ou dépossèdent, tout en ayant des impacts sur le rapport au temps (notamment en termes de transport).

7.2.1 L'exclusion par le logement

À partir des épreuves de l'expérience du logement évoquées dans le chapitre précédent, il nous apparaît que les locataires sont confrontés à des processus qui les dépossèdent de leur logement et qui les enferment, ou les éloignent, des réseaux sociaux et affectifs dont ils ont besoin. En fait, ils se sentent « exclus » de leur propre logement, ou comme le conceptualise McAll (1995), de leur propre territoire domestique, en raison de la mauvaise qualité du cadre bâti et des infestations qui le caractérisent, c'est-à-dire par sa dimension matérielle. En outre, à cette exclusion s'en ajoute une autre, qui s'exprime par une coupure, une mise à distance face aux autres, aux réseaux sociaux. En fait, les situations de perte de contrôle des lieux de leur existence finissent par les isoler du reste de la société. Plusieurs des locataires que nous avons rencontrés n'arrivent pas à se construire un espace intime et familial parce que leur appartement est tout simplement insalubre. Cette construction ne peut s'effectuer parce qu'ils ne se sentent

pas en sécurité dans leur logement : la fonction d'abri, de toit, n'est pas présente. Ces problèmes affectent également leurs relations sociales, car ils se refusent d'inviter des amis ou des membres de la famille à la maison (et montrer du même coup leur fierté d'habiter un logement) ou même d'aller les visiter de peur de les contaminer (coquerelles et punaises). Ils sont grandement isolés et apeurés à la fois. Cette section présente donc cette double exclusion matérielle et symbolique, de l'intérieur et face à l'extérieur du logement, lorsque le manque de sécurité et l'isolement limitent la participation sociale et où les locataires se sentent comme des citoyens de second rang.

De plus, tant pour leur présence que pour leur extermination, ce sont les propriétaires qui sont légalement responsables des vermines. Ce sont donc d'autres acteurs qui assurent l'habitabilité des lieux. Ainsi, les locataires ne contrôlent pas réellement les lieux de leur existence. Foucault (2013), dans *La société punitive*, l'intégrale de son cours de 1973 au Collège de France, affirmait qu'il y avait quatre types de sanctions lorsqu'une société se charge de punir. La première d'entre elles, l'exclusion, vise selon lui à sanctionner l'individu : « il s'agit de le priver de sa maison, de supprimer même la réalité de son foyer, comme quand on brûle la maison d'un banni » (Foucault, 2013 : 8). Son exemple est celui de l'exclusion physique d'un individu, mais son explication s'applique lorsqu'il est question de la salubrité : les locataires sont privés de leur maison. Cette privation est importante, car le fait de compromettre le droit de résidence a des impacts sur les droits politiques et civils.

Dans un deuxième temps, les vermines causent le même effet auprès des ménages : la honte. Cette dernière isole, voire enferme les locataires, puisqu'ils cherchent à cacher ce problème aux autres et à éviter la stigmatisation qui pourrait en découler. Ainsi, ils s'isolent pour éviter de contaminer leurs amis (Locataire OC75). Sortir du logement est une activité stressante, car il faut tout inspecter avant de partir. Cette honte de l'infestation les amène à ne plus inviter des membres de leur famille ou des amis à la maison, tant pour eux que pour leurs enfants (Locataire OV15). Un père de famille, vivant dans un appartement envahi de coquerelles, affirmait qu'il n'ose pas inviter des amis même le jour (alors que les coquerelles

sont cachées). Cette honte l'accablait et il ne voyait pas comment s'en sortir. Ceux qui vivent cette expérience deviennent de plus en plus seuls et participent rarement à des activités sociales dans le quartier. Leurs conditions de logement les enferment, les excluent. Cette honte est, en outre, alimentée par les discours institutionnels et médiatiques qui dénoncent les épidémies, de punaises entre autres, et responsabilisent d'abord les locataires dans la lutte contre la propagation. Chaque année, on rappelle aux locataires de ne pas récupérer de vieux meubles dans la rue parce que cela contribue à l'infestation. Mais encore, le fait de ne montrer que des cas extrêmes de punaises où l'infestation est pratiquement totale laisse croire que seule cette situation existe. Il y a pourtant des punaises dans pratiquement tous les quartiers de Montréal et une variété de situations existent. Mais le discours alarmiste fait peur ce qui, par ricochet, amène ceux qui sont touchés par le problème à tenter de le cacher.

Ce processus d'exclusion est également présent dans d'autres épreuves liées à la salubrité, notamment dans le cas de problèmes structurels du cadre bâti. Dans certains cas, l'immeuble de leur logement (ou le logement lui-même) présente des problèmes d'infiltration d'air et d'eau qui réduisent la qualité de vie. Parfois, la situation est due à des problèmes de structures, de plomberie et/ou de ventilation. L'air et l'humidité refroidissent les logements, mais sont également responsables de l'apparition de moisissures dans les murs.

Encore une fois, leur sécurité est mise à l'épreuve. En effet, certains locataires mentionnent que leurs enfants sont toujours malades. D'autres, qu'ils ont peur que les murs s'effondrent. Ce qui est arrivé à un couple de locataires rencontré pendant une visite de logement : une partie du plafond du logement s'est effondrée en pleine nuit. Réveillés par le vacarme, les locataires ont été secoués de peur : « Ce n'est pas possible ! Comment une telle chose peut arriver ? Un toit c'est fait pour nous protéger non ? » (Locataire OV15). Le propriétaire ne répondait pas à leur appel et ils n'avaient pas les moyens d'effectuer les travaux eux-mêmes. Ainsi, ils sont également dépossédés de ce qui devrait être leur territoire domestique, qui ne répond pas à leur besoin de sécurité et d'intimité. Pour ajouter à leur malheur, ils n'avaient nulle part où aller. Le locataire se rendait compte de l'isolement de sa famille,

notamment dû au fait qu'ils étaient de nouveaux arrivants au pays, ne connaissant ni leurs droits ni leurs recours et sans les réseaux pour les aider à quitter ces logements. Ici, les problèmes n'isolent pas nécessairement les locataires, mais ils révèlent leur isolement et la faible densité de leurs réseaux. Dans ce cas, ce n'est pas le logement qui exclut, mais l'expérience du logement qui révèle ce processus d'exclusion. L'isolement et le manque de réseaux et de connaissances du fonctionnement du logement les amènent à vivre des situations difficiles ou à rendre encore plus difficiles les épreuves auxquelles ils sont confrontés. Parfois, les locataires vivent des situations qui les excluent et à cela s'ajoute ce manque d'intégration à un réseau qui leur permettrait de les aider, ou du moins de leur faire connaître leurs droits. Ceci rappelle, à l'instar de McAll (1995), que le territoire domestique est également un territoire politique et social. La citoyenneté ne se met pas en œuvre seulement dans l'espace public. L'espace intime ou domestique représente un lieu d'enjeux sociaux et politiques qui rappellent que le privé est politique. De ce territoire, de cet espace, se construit le rapport à l'autre et à la citoyenneté.

L'insécurité dans le domaine personnel s'étend donc au domaine social et politique et elle se construit à travers des interactions. Celles-ci provoquent de l'isolement. Becker (1985 [1963]), dans *Outsiders*, propose de considérer la déviance non pas comme la qualité d'une situation, mais comme un rapport social qui attribue à des individus des sanctions en fonction de ce qu'ils sont ou de ce qu'ils font⁵⁰. Cette désignation a de profondes conséquences sociales, allant jusqu'à assigner des étiquettes dont il est difficile de se défaire (Lacaze, 2008). Pour éviter ces sanctions sociales, les individus tentent de cacher leur situation (ce faisant, ils se désignent eux-mêmes comme déviants) afin de demeurer secrètement déviants (Becker, 1985; Goffman, 1961). Vivre avec des punaises et des coquerelles ne représente pas une situation « normale » ou souhaitée, cela s'accompagne, si la situation est connue des autres, de sanctions sociales, voire d'un stigmatisme (Dietrich-Ragon, 2011; Goffman, 1963). Parfois même, ce sont les intervenants sociocommunautaires qui deviennent les acteurs de cette stigmatisation. Une locataire nous a mentionné que lors d'une visite d'une infirmière des services sociaux pour évaluer l'impact de la moisissure sur sa santé et sur celle de ses enfants, celle-ci est entrée vêtue

⁵⁰ Becker (1985 [1963]) et Goffman (1963) s'inspirent pour ce faire de Lemert (1951).

d'une combinaison de protection blanche de la tête aux pieds. La locataire nous a mentionné avoir été humiliée par cette pratique (Locataire OC24)⁵¹. Par cette pratique, l'identité de chacun des acteurs est visible : les « propres » en combinaison et les « contaminés », les locataires. Cela fait écho aux observations de Dietrich-Ragon (2011) lorsqu'elle analyse le vécu de l'insalubrité à Paris : « Le sentiment de stigmatisation peut aussi impliquer une fermeture à autrui. Les mal logés font l'expérience de la 'honte sociale' qui révèle les violences humiliantes caractérisant certains rapports sociaux et s'enracine dans la sensation d'être différent des autres » (p. 137).

En outre, les vermines sont socialement, et souvent incorrectement, associées à la saleté et au mauvais entretien des appartements. Socialement, on a des doutes sur les capacités des locataires et sur leur volonté de bien s'occuper de leur famille et de leurs biens. Les locataires, lorsque leurs problèmes sont publicisés, sont alors désignés comme déviants. Dans le cas des vermines, cela signifie éviter de faire connaître sa situation et de rester seul pour y faire face, mais également de s'isoler afin qu'aucun visiteur ne vous accuse de sa propre infestation et qu'aucune sortie de la maison ne transmette le problème à un autre ménage. Mais en outre, au-delà de la dimension épidémiologique, les locataires ne souhaitent pas qu'on les considère comme des mauvais parents, des mauvais locataires, voire des mauvais citoyens. Pour cacher cette situation, il faut s'isoler. S'exclure de nos réseaux pour éviter de la rendre publique. Par conséquent, la sanction, qu'elle provienne des autres acteurs ou des familles et individus eux-mêmes, a de profondes conséquences sur l'inclusion et l'exclusion sociale :

« Habiter un logement dégradé implique donc un rapport au monde particulier et constitue une marque honteuse qu'il s'agit de dissimuler du fait de l'indignité sociale dont elle est porteuse. C'est pourquoi, à l'opposé de l'appropriation, les occupants développent plutôt des stratégies de distinction par rapport à leur milieu de vie et à l'image négative qu'il véhicule » (Dietrich-Ragon : 136).

⁵¹ Après vérification avec le Centre de santé et des services sociaux, il est obligatoire de porter cette combinaison pour éviter la contamination des vermines, alors que cette pratique est reconnue par les intervenants eux-mêmes comme inefficace.

L'exclusion sociale pose un problème de citoyenneté et, comme l'affirme McAll (1995), il existe plusieurs territoires construisant la citoyenneté et leur imbrication signifie que des problèmes d'exclusion dans le territoire domestique ont des ramifications dans les autres territoires. Des mécanismes idéologiques (Somerville, 1998) peuvent contribuer à exclure certains individus en leur attribuant des statuts d'étranger à ceux-ci. La discrimination et la xénophobie servent à rendre « étrangers à nous » des individus ou des groupes d'individus en fonction de marqueurs sociaux, ethniques, linguistiques, culturels ou religieux. Celles-ci se construisent ou prennent forme dans des interactions entre des individus et ses institutions ou d'autres individus excluant ceux possédant des marqueurs de la différence les rendant étrangers. La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ) a révélé, dans les années 1990, qu'il était plus difficile pour une personne possédant un de ces marqueurs de pouvoir signer un bail. Les propriétaires « discriminent » les candidats en choisissant ceux qui possèdent un profil davantage proche de ce qu'il s'imagine être un Montréalais « normal ». Ainsi, la CDPDJ a relevé que les immigrants, les non-francophones, les pauvres et les femmes doivent visiter davantage de logement avant de pouvoir signer un bail. Une locataire nous mentionnait qu'à son arrivée à Montréal, le 10 septembre 2001, elle a eu énormément de difficulté à se trouver un logement. Elle parlait déjà français et, au téléphone, les propriétaires semblaient réceptifs et l'invitaient à visiter le logement. Lorsqu'elle arrivait au rendez-vous, la réponse était toujours la même : l'appartement n'est plus disponible, il était déjà loué. Or, la locataire porte un foulard, à l'automne 2001, quelques semaines après les attentats de New York. D'après elle, c'est pour cette raison que l'attitude du propriétaire a changé (Locataire OC80).

Elle nous raconte que dès le départ, dès son arrivée à Montréal, dans les jours qui ont suivi les attentats de New York le 11 septembre 2001, en cherchant un appartement, elle se rendait compte que les attitudes des propriétaires changeaient lorsqu'elle et son mari sonnaient pour visiter le logement. Tout de suite, le propriétaire affirmait qu'ils n'étaient pas les premiers à visiter. « Tout de suite, ils mettaient ça au clair », dit-elle. La visite prenait tout un autre sens selon elle par la suite. (Locataire OC80).

C'est dans l'interaction que l'on exclut certaines personnes des ressources disponibles et des territoires. C'est dans l'accumulation des refus qu'elle en est venue à penser que ce n'est plus une question de disponibilité, mais bien une question de discrimination. La prise de conscience

fait mal, selon elle. Tout cette discrimination se fait tout doucement par la fermeture de portes que l'on ne savait pas ouvertes. Cette analyse de la locataire trouve écho auprès de d'autres personnes interviewées :

En fin de compte, je vivais depuis presque 1 an et demi, depuis 2011, une discrimination, moi je l'appelle discrimination cachée. Ça ne se voit pas directement, mais il y a des choses qui se passent qui montrent qu'il y a une sorte de discrimination. Moi je me demande, est-ce que c'est parce que je suis un immigrant, je suis un étranger, je ne sais pas. Mais je le sens vraiment continuellement d'après des gestes, d'après le comportement, d'après beaucoup de choses. (Locataire E4).

Dans un autre cas, une locataire mentionnait avoir des problèmes, non pas avec son propriétaire, mais avec les voisins dans l'immeuble. À partir de son arrivée, plusieurs événements qu'elle estimait bizarres sans lien entre eux se produisirent. Par exemple, elle trouvait tous les matins une trentaine de mégots de cigarette sur le pas de sa porte.

Plus les locataires qui étaient là c'est comme, je ne sais pas ce qu'ils avaient contre moi. Je trouvais des mégots de cigarettes à côté de la porte, tout un cendrier. Je ne sais pas qui me faisait les problèmes. Je ne savais pas. Il venait jusqu'à la porte, à côté, devant l'appartement. Il me mettait les mégots de cigarettes, je ne savais pas. C'est ça ce qui me manque. (Locataire E2).

Ses sacs à ordures étaient continuellement replacés devant sa porte arrière. Un jour, les vêtements qu'elle avait étendus sur la corde à linge sentait l'urine de chat. Tout à coup, alors qu'elle sortait avec son fils pour aller au parc, une voisine l'a interpellée pour s'excuser du comportement des autres. Au départ, elle ne comprenait pas, mais lorsqu'elle se rendit compte qu'ils ne souhaitaient pas sa présence, elle s'est sentie complètement rejetée. Cette situation la troublait encore, et elle se demandait si c'était parce qu'elle était immigrante, alors qu'il y avait plusieurs immigrants dans l'immeuble. La peur que d'autres événements se produisent la confinait dans son logement et elle s'isola des autres pour éviter les voisins, jusqu'à ce qu'elle décide de partir.

J'ai rempli tous les papiers, le numéro de téléphone, l'adresse, tout, j'avais tout mis, parce qu'on était obligé de déménager. J'ai dit à mon mari : « On ne peut

plus rester dans cet appartement. Déjà le voisinage, c'est pas bon pour les enfants ». Donc, on est parti. (Locataire E2).

Certains évoquent même que ce genre de comportement est interdit au Canada, que ce n'est pas parce qu'ils sont immigrants que les propriétaires peuvent se comporter ainsi.

D'ailleurs je suis venu ici parce que le Canada c'est un pays démocratique. Parce qu'on vivait ça dans nos pays même, tu vois. Mais il n'y avait pas de démocratie, il n'y a pas de lois comme il le faut. Mais ici, il y a une loi. Non madame, on a quitté nos pays, et venir ici ce n'est pas pour qu'on vive cette sorte de discrimination. (Locataire E4).

Ce dernier exemple démontre que la question de l'exclusion est liée à la citoyenneté. En affirmant être un Canadien comme les autres ayant choisi ce pays pour la protection de ses droits, il se sent d'autant plus blessé, comme s'il ne faisait pas partie du groupe, comme s'il demeurait un étranger.

7.2.2 La ségrégation spatiale et la distribution des logés dans l'espace

La ségrégation, c'est l'imposition de frontières (matérielles ou symboliques) et/ou le contrôle de ces frontières présentes sur les territoires des locataires. Encore une fois, elles expriment des situations d'enfermement et de dépossession des espaces. Les frontières distribuent les populations dans la ville et elles contrôlent l'accès aux territoires qui les constituent. L'exclusion dans l'espace de la ville, c'est-à-dire la ségrégation, ne s'exprime pas à l'intérieur du logement, mais dans son emplacement dans la ville. Cette ségrégation rend certains territoires de la ville inaccessibles à certaines populations par le type de logement offert et les coûts qui y sont associés. En effet, les loyers moyens diffèrent sensiblement d'un arrondissement à l'autre, distribuant ainsi les populations dans la ville en fonction de leurs revenus. Cette distribution est inégale. Ceux qui ont les revenus les plus élevés ont accès à tous les territoires et ont ainsi davantage de choix qui s'offrent à eux. Cette relation de pouvoir face à l'espace de la ville, s'exprimant à travers les possibilités de choisir, agit à l'inverse pour les locataires aux revenus plus faibles puisqu'elle détermine les lieux de résidence auxquels ils ont accès financièrement. Au-delà de ce processus de ségrégation relatif au capital financier, certains territoires sont dévalorisés socialement à travers la stigmatisation des populations qui y

vivent à partir de marqueurs tels que la pauvreté ou l'immigration et associés à des problématiques d'insécurité et de propreté. Ainsi, la présente section évoquera ces deux faces de la ségrégation : la distribution et la stigmatisation spatiales.

À Saint-Laurent, les locataires sont confinés dans des secteurs spécifiques, et ce sont les secteurs où les revenus des ménages sont les plus bas. Tout comme à Montréal, certains espaces accueillent davantage les locataires. Il existe donc des territoires de locataires dans l'arrondissement, notamment parce que les autres secteurs sont composés de maisons unifamiliales ou d'immeubles en copropriété, inaccessibles pour les raisons évoquées à la section 7.1. La majorité des locataires que nous avons rencontrés, tant dans nos entrevues que pendant nos observations, proviennent de ces territoires.

Les locataires que nous avons rencontrés qui ont habité d'autres quartiers à Montréal évoquent des raisons financières qui les ont amenés à Saint-Laurent. Ils habitaient dans d'autres arrondissements et estimaient qu'en déménageant les coûts d'habitation seraient moindres. Dans certains cas, ils ont été attirés par des logements où les propriétaires affirmaient qu'ils offriraient les premier et dernier mois de loyer. Cet important rabais leur permettait, d'après eux, d'améliorer leur situation, du moins financière.

En parlant avec lui, il mentionne qu'il a choisi cet appartement-là parce que dans la publicité de la compagnie on offrait deux loyers gratuits. Toutefois, le gérant de Metcap refuse de le mettre dans le bail. Il apprend aussi à la signature du bail que les deux loyers gratuits sont les deux derniers loyers du bail. Le gérant lui dit que si tout se passe bien, il aura son rabais. (Locataire OC76).

Saint-Laurent constitue donc un territoire d'accueil des locataires à faible revenu, mais dans certains secteurs seulement. Toutefois, plusieurs de ces locataires se sont retrouvés dans des logements où la qualité n'était pas au rendez-vous. Il leur apparaît par la suite difficile de déménager à nouveau, les coûts pour s'établir à Saint-Laurent ayant été souvent plus grand que le rabais accordé.

La volonté de mobilité et la possibilité d'améliorer leurs conditions de logement sont parfois bloquées par ce qu'ils ont de plus cher : la famille. En effet, cette dernière représente pour plusieurs le cœur de leurs relations sociales. Toutefois, dans le cas des relations familiales liées au logement, certaines femmes vivent des situations difficiles qu'elles évoquent timidement. Dans plusieurs cas, n'ayant pas les moyens pour se payer un logement assez grand pour que leurs enfants aient chacun leur chambre, les mères préfèrent dormir au salon, ou se résignent à dormir avec leurs filles. Elles décrivent la situation comme difficile, mais elles ne peuvent déménager. Et même lorsque des logements moins chers pourraient être disponibles dans d'autres quartiers de Montréal, elles refusent de le quitter (même pour des HLM) parce que leurs enfants ne veulent plus déménager (voir la section 6.2). Dans un cas, une locataire mentionnait qu'elle cherchait à se rapprocher de son travail et à quitter son logement, notamment à cause des épisodes fréquents de coquerelles. Mais elle en était incapable parce que sa mère, avec qui elle vit et qui a été longtemps seule et sans amie, apprécie l'endroit où elles vivent, car elle a de nouvelles amies au centre communautaire adjacent.

Ça fait trois ans qu'elles vivent dans cet appartement mais là elles veulent quitter parce que maintenant il y a aussi des coquerelles. Ces coquerelles proviennent de l'appartement voisin qui est rempli et ça l'insécurise. Elle ne cesse de répéter qu'elle veut partir, qu'elle veut déménager. Mais elle ne veut pas quitter le quartier car sa mère a toutes ses amies ici. (Locataire OV4).

Par ailleurs, les ménages laurentiens locataires n'ont pas l'embarras du choix pour sortir de leur quartier tout en demeurant dans Saint-Laurent, puisque les immeubles à locations sont concentrés dans certaines zones qui sont assez semblables en termes de services disponibles et de sécurité des rues. Dans plusieurs cas, les locataires qui ont déménagé n'ont pas nécessairement changé de secteur. Et s'ils l'ont fait, ils sont passés de Norgate à Place Benoit, ou de Chameran à Norgate, ainsi ils demeurent encore dans des secteurs problématiques. Encore une fois, ce déplacement est un non-choix, parce qu'ils connaissent les beaux quartiers de Saint-Laurent, comme le secteur Bois-Francis, ou le Vieux-Saint-Laurent, mais ces territoires leur sont impénétrables. Ils n'ont pas les moyens d'y vivre. De plus, quitter Saint-Laurent pour un autre arrondissement leur paraît aussi difficile puisque les loyers dans les quartiers centraux demeurent dispendieux et les loyers abordables se situent encore plus loin en périphérie, les

éloignant du même coup de leur lieu de travail. Plusieurs locataires ont évoqué se sentir « coincés » dans leur logement pour plusieurs années.

Le fait de se sentir coincé représente une manifestation de la ségrégation. Les locataires réalisent qu'ils n'ont pas les clés pour entrer dans certains territoires de la ville où ils considèrent que les logements sont de meilleure qualité ce qui, il faut l'avouer, n'est pas toujours le cas. Toutefois, cela ne change rien au fait qu'il y a des territoires réservés dans la ville et à leur impression qu'ils n'ont pas le pouvoir d'y vivre. Cette frontière n'est pas anodine puisque les territoires réservés, pour les locataires, sont la plupart du temps plus centraux et plus près des services gouvernementaux et municipaux : universités, hôpitaux, musées, bibliothèques, salles de spectacles, pour n'en nommer que quelques-uns. À l'inverse, les services et les quartiers offrant des ressources aux personnes marginalisées se situent dans les mêmes quartiers, augmentant la ghettoïsation de ces personnes. Morin (1994) évoquait cette thématique il y a plus de vingt ans lorsqu'il affirmait qu'il y avait à Montréal une « autoroute de la marginalisation » et une distribution spatiale des ressources pour les personnes marginalisées les confinant à certains quartiers.

Malgré tout, Saint-Laurent n'est pas un arrondissement qui a mauvaise réputation à Montréal, et les locataires que nous avons rencontrés ne critiquent pas leur « territoire ». Ils sont très heureux d'y vivre et changeraient volontiers de logement mais pas d'arrondissement.

Oui. Comme endroit, St-Laurent, le Grand St-Laurent, moi j'ai aimé. Je n'ai pas un problème avec les quartiers, mais plutôt peut-être avec le coin. (Locataire E1).

Les locataires de Saint-Laurent considèrent que cet arrondissement est sécuritaire, et ce, même lorsqu'ils habitent dans des secteurs plus modestes, voire difficiles. Malgré que le fait de vivre à Saint-Laurent ne relève pas d'un choix, ils sont à l'aise avec cette situation. À cet égard, ils ne mentionnent pas être victimes de stigmatisation en vivant dans ce quartier. Certains, vivant des problématiques de salubrité dans leur secteur, affirment même qu'il faudrait peut-être que

ça se sache. Sa bonne réputation fait oublier les problèmes qui y sont vécus (Locataire OC68). Toutefois, si la stigmatisation de Saint-Laurent n'est pas présente, celle d'autres quartiers de Montréal l'est davantage dans les propos mêmes des locataires. En effet, même si leurs conditions de logement ne leur conviennent pas, les locataires refusent de déménager dans d'autres quartiers à cause de leur mauvaise réputation ou des préjugés véhiculés sur ceux-ci. Le cas de Montréal-Nord a été évoqué à quelques reprises. Estimant ce quartier dangereux, certains locataires y refuseraient même une unité en HLM et préfèrent demeurer dans leur logement, qui parfois est infesté de punaises.

On avait demandé la maison. Ils nous ont trouvé une maison vers là-bas. Vous savez là-bas, c'est un peu, ce n'est pas tellement, y a pas tellement de sécurité. On nous a donné une maison là-bas, mais à cause des enfants... Ils rentrent tard, quand ils vont pour faire leur basketball, ça finit tard. Donc on n'a pas pu prendre la maison là. C'était loin et pis à cause de sécurité. Parce que là-bas, c'est vraiment dangereux à cause des enfants. (Locataire E3).

Ils voient un déménagement dans ce quartier comme une mise en danger de leurs enfants, surtout si les locataires en question sont noirs. C'est pour protéger leurs enfants d'une autre stigmatisation, celle du profilage des jeunes du quartier et d'une éventuelle association avec les bandes de jeunes criminalisées, qu'ils refusent d'y déménager. Ce faisant, cela contribue malheureusement à la stigmatisation. Pour d'autres, déménager dans ce quartier est perçu comme un recul social, voire une honte, perpétuant ainsi le processus. Ils deviennent porteurs des stéréotypes, des préjugés, véhiculés sur ce quartier et sur ceux (surtout les jeunes) qui y vivent.

Cette stigmatisation de Montréal-Nord, de Saint-Michel et, dans une moindre mesure, de Saint-Henri (dans le Sud-Ouest), se base sur les préjugés et sur les stéréotypes véhiculés sur les populations de ces quartiers. Cette stigmatisation est présente d'abord dans les médias et révèle que d'autres rapports sociaux inégalitaires sont présents, notamment en lien avec la capacité de réfléchir et de décider par soi-même.

7.3 L'appropriation par autrui de la capacité de réfléchir et de décider : la domination et la violence symbolique

Dans les sections précédentes, nous avons évoqué l'idée selon laquelle les locataires vivent comme s'ils n'étaient pas réellement maîtres de leurs choix. Ils ne choisissent pas où ils veulent vivre, les conditions financières, mais également familiales et sociales, les empêchent de choisir un appartement et un quartier qui répondent réellement à leurs besoins. Ce sentiment d'impossibilité de faire des choix relevait de rapports d'appropriation liés à la production ou à la relation au territoire, soit par l'exploitation, l'exclusion ou la ségrégation. La présente section sur l'appropriation par autrui de la capacité de réfléchir et de décider aborde l'incapacité de faire des choix en soi. Comme nous l'avons déjà dit, à l'instar de Weber (1971) : au lieu de choisir, on obéit. Ce type de rapport s'installe dans les relations où un individu est privé de la liberté de choix pour son existence, mais aussi pour ce qu'il souhaite pour la société en général. En ce sens, les rapports sociaux inégalitaires ne s'expriment pas seulement dans leurs dimensions financière (exploitation) ou géographique (ségrégation). La question qui oriente ce regard est la suivante : quels rapports empêchent les locataires de réfléchir et de décider librement de et pour leur existence ?

À cet égard, pour analyser ces rapports, l'outil théorique de *violence symbolique*, permet de se tourner vers la face cachée (ou, en termes bourdieusiens, incorporée) de l'exploitation et de l'exclusion. Si ces deux rapports s'installent dans des interactions, ils se nourrissent de la violence symbolique qui rend l'exploitation et l'exclusion normale ou allant de soi. Ce qui ne veut pas dire, toutefois, que les individus ne peuvent pas reconnaître que la violence symbolique existe. Elle prend forme le plus souvent dans les discours des acteurs lorsqu'ils relatent les épreuves au centre de leur expérience sociale (Dubet, 2009; 1994). Ce qui nous intéresse ici, pour faire écho à la notion d'appropriation, sont les trois dimensions arbitraires de la domination (Mauger, 2006) soit : 1) l'arbitraire du pouvoir imposé, 2) l'arbitraire de la culture inculquée et 3) l'arbitraire des modes d'imposition. Nous proposons donc, une deuxième question analytique : sur quels arbitraires les rapports se basent-ils ? En répondant à cette question, nous avons relevé plusieurs de ces arbitraires qui constituent les sous-sections de cette section sur la

violence symbolique. Ce rapport, davantage que les autres, s'organise d'abord dans la relation entre les propriétaires et les locataires. Cela ne signifie pas que ce type de rapports n'existent pas avec d'autres personnes, mais ils sont complémentaires aux autres rapports que nous avons évoqués dans les sections précédentes, surtout par l'exclusion et la ségrégation.

7.3.1 Le point de départ de la domination : le bail

Dans le chapitre précédent, lors de l'évocation de la relation avec les propriétaires, nous avons mentionné que la signature du bail représentait un moment clé, là où s'officialisent les rapports entre le propriétaire et les locataires, mais également, entre ces derniers et l'espace du logement. Le bail comprend en effet, les clauses financières du contrat, mais aussi celle de l'utilisation de l'espace. Dans le marché locatif de Saint-Laurent, le contrat est inégal parce que, la plupart du temps, c'est le locataire qui doit convaincre le propriétaire de le choisir. En effet, les locataires pensent choisir un logement, mais en fin de compte c'est le propriétaire de ce logement qui les choisit en fonction de leur capacité de payer et de l'utilisation correcte qu'il croit qu'ils feront des lieux. Le rapport est déjà favorable aux propriétaires, ils « discriminent » les locataires les plus méritants. Ce rapport inégal installe la domination, à travers l'arbitraire du pouvoir imposé, car certains propriétaires en profitent pour joindre au contrat des clauses qui sont contraires à la loi. Par exemple, l'imposition d'un dépôt de garantie, d'une pénalité en cas de retard, d'une remise de chèques postdatés, pour n'en nommer que quelques-uns. Le propriétaire a beau jeu, car si le locataire veut refuser ou reconnaît que ces dispositions sont abusives, son opposition à de telles clauses pourrait empêcher la signature du bail - ou du moins, c'est ainsi que locataire vit la situation. Les locataires acceptent des clauses parce que la nécessité d'un logement est plus grande que la volonté de défendre leurs droits. Même si ces dispositions ne sont pas reconnues par la Régie, le propriétaire rappelle au locataire qu'il les a acceptées, il ne peut les renier sans renier sa propre signature.

Par la signature du bail, le propriétaire assoit donc son pouvoir, sa domination. En signant, de manière consciente ou non, le locataire accepte cette domination, cet assujettissement pour reprendre les termes de Foucault. À cet égard, ce moment met en scène une double violence symbolique : celle du propriétaire envers le locataire et celle de ce dernier

envers lui-même. Ce cadre influence également les relations ultérieures, lorsque le locataire occupera officiellement le logement. En effet, ce cadre organise la mise à profit du consentement forcé ou manipulé par la recours à la menace, au mensonge et à la méconnaissance des droits.

7.3.2 Dominer par la menace : une violence pas si symbolique

Trop souvent, la violence symbolique s'exprime concrètement à travers la manipulation qu'effectuent les propriétaires conscients que les locataires ne connaissent pas leurs droits (d'autant plus s'ils sont immigrants récents), dont nous allons parler plus spécifiquement plus loin (méconnaissance). Ils profitent de cette situation pour instaurer un rapport fortement déséquilibré, à partir d'un arbitraire de pouvoir imposé, basé sur la peur limitant la mobilité des locataires ou évoquant une expulsion imminente. Une locataire lors d'une observation de visite de logement affirmait que le propriétaire l'avait menacée d'expulsion parce qu'elle s'était plainte des punaises dans l'appartement.

Elle affirme qu'elle a quitté son logement pour la journée pour permettre à l'exterminateur de faire son travail. Deux semaines plus tard, il y avait toujours des punaises et elle a contacté son propriétaire. « Il s'est énervé. Il a crié que tout cela c'était de ma faute que c'est moi qui les a apporté ici. Qu'il n'y en avait pas avant », rapporte-t-elle. Le propriétaire lui a dit qu'il allait lui envoyer une lettre d'expulsion parce qu'elle est responsable. (Locataire OC40).

Or, au Québec, le code civil protège les locataires contre les expulsions arbitraires. En effet, toute expulsion doit être sanctionnée ou approuvée par la Régie du logement, ce qui implique qu'un juge administratif doit entendre les arguments des deux parties avant que le propriétaire puisse agir. À cet égard, c'est la Régie qui expulse, et personne d'autre, à moins que le locataire accepte l'expulsion, l'autorise et déménage. Dans certains cas, les propriétaires menacent directement d'expulsion les locataires sans mentionner la Régie du logement, laissant entendre qu'ils ont, seuls, le pouvoir de le faire. Cela vise à faire peur, à démontrer leur pouvoir, à mettre en œuvre la domination. Certains locataires mentionnent qu'ils ont effectivement été menacés (Locataires E2; E4; OC24).

Les locataires sont menacés d'expulsion ou d'éviction pour plusieurs motifs liés au paiement, à des changements dans les termes de l'utilisation des lieux, à la responsabilité quant à la présence de vermines, entre autres (Locataire OV2). Le problème dans ces cas, c'est que le propriétaire évoque une possibilité d'expulsion alors qu'il n'en a pas le pouvoir. Cette pratique est plus fréquente pour les locataires immigrants, mais elle ne leur est pas exclusive (Locataires OV17 ; OC67). Pour plusieurs, ces menaces visent à les faire taire, ou même à les forcer à payer ou à accepter de nouvelles conditions du bail. Parfois, ces menaces se concrétisent, comme nous le verrons dans la section 7.3.4.

Dans le même sens, certains évoquent aussi que leurs propriétaires menacent de faire un portrait négatif des locataires s'ils souhaitent déménager. Lorsque l'on veut signer un bail, les propriétaires demandent aux locataires de prouver leur capacité de payer et plusieurs sollicitent également une référence du propriétaire précédent. Déplaire à son propriétaire peut réduire sa possibilité de mobilité. Une locataire l'évoque dans une entrevue :

Il m'a rendu, il m'a rendu la vie difficile. Il me disait « Ah tu penses là où tu vas ils vont m'appeler [silence] alors il vaut mieux que tu sois gentille avec moi! ».
(Locataire E2).

Les propriétaires n'ont pas le monopole de la menace dans l'expérience du logement. Les représentants du propriétaire peuvent également menacer les locataires pour obtenir des consentements ou des paiements. Parfois, lorsque les locataires refusent « d'obéir », les concierges mettent leur menace à exécution. Dans un immeuble que nous avons visité, plusieurs locataires ont dénoncé le comportement de leur concierge qui les avaient menacés, sans être explicite sur les modes d'application de la menace, s'ils ne payaient pas immédiatement le loyer. Un locataire a raconté que dans la semaine suivant la menace, le concierge était entré dans le logement sans permission pour retirer des éléments importants du logement. Dans le cas d'une famille avec des jeunes enfants, le concierge avait retiré les vitres d'une fenêtre et avait prétexté, lorsque questionné par les locataires, que celles-ci étaient brisées et qu'elles étaient en réparation chez le vitrier. Elles ont été réinstallées le lendemain du paiement du loyer par la famille. Dans un autre cas similaire de retard de paiement, le concierge est entré dans l'appartement et a retiré

des fusibles du panneau électrique, forçant les locataires à en acheter d'autres. Par la suite, les locataires vivaient dans la peur d'être incapables de payer le loyer, se demandant ce qu'ils allaient perdre le cas échéant.

Ces exemples démontrent les rapports de pouvoirs s'actualisant dans des épreuves de logement par l'appropriation de la capacité d'agir, à travers un arbitraire de pouvoir imposé, par la menace physique d'une part, et par l'intimidation et la menace en envahissant l'espace privé des locataires. La non-possession de leur espace leur est rappelée à partir de mécanismes de colonisation, c'est-à-dire, par la peur et l'appropriation.

7.3.3 Mettre en cause la crédibilité des locataires : la violence symbolique par la dévalorisation de l'autre

Si la menace est un outil d'appropriation, la dévalorisation de l'autre, le mépris de sa capacité de penser, est également une forme de domination. En effet, mettre en doute la capacité de l'autre de se défendre, et donc de se responsabiliser, ou sa capacité de convaincre du bien-fondé de sa démarche, représente une forme de domination. Les locataires sentent qu'ils n'ont pas leur mot à dire, que leur situation est sans issue. En fait, on leur fait croire qu'ils n'ont pas la légitimité nécessaire pour convaincre une autre partie de leur point de vue : ni face au présent propriétaire, ni face à un futur propriétaire, ni face à la Régie. Cette légitimité provient du rapport à l'habitat comme marqueur de succès social, comme le mentionne Dietrich-Ragon (2011) :

« La position sur le marché immobilier est le reflet de la situation sociale des individus. La réussite sociale se traduit par une résidence qui manifeste ce succès, et, à l'opposé, la marginalité sociale implique souvent un habitat marginal lui aussi, disqualifié, qui signale la déchéance sociale de ses occupants » (p. 69).

Certains propriétaires évoquent directement les capitaux, dans les termes de Bourdieu (1994), notamment le capital symbolique, qu'ils possèdent pour mettre en œuvre leur

domination. Une locataire mentionnait que son propriétaire lui disait qu'elle n'avait pas la crédibilité nécessaire devant la Régie ou devant un autre propriétaire en invoquant la faiblesse de son capital symbolique, notamment en termes d'impôts payés, comme forme de légitimité symbolique.

Il me dit « vous voyez, vous pensez que il vont vous entendre vous? C'est moi qui paie plus les impôts, c'est moi qui... ». Il me parle d'une façon... Il te donne pas raison, c'est juste à lui qu'il donne raison. Et que tous les gens, les gens de la régie, les responsables du logement, je ne sais pas, c'est à lui qu'ils vont donner raison, pas à moi. (Locataire E2).

Dans d'autres cas, les locataires rapportent qu'aucune explication ne leur est donnée pour des changements au bail, pour des augmentations de loyer, pour des factures de réparations, ou même pour les réparations elles-mêmes.

La valorisation de la propriété (par rapport à la location) et la reconnaissance que celle-ci découle d'efforts pour y accéder légitimement, selon le propriétaire, à revendiquer l'espace du logement comme le sien. Pourtant, tant qu'il s'en sert pour se loger seulement, le locataire est légalement le seul à avoir véritablement accès aux lieux. Pour entrer dans l'appartement, les propriétaires doivent avoir le consentement des locataires, au moins 24 heures à l'avance, ou ils doivent justifier leur entrée par une urgence. Or, dans plusieurs récits de locataires sur l'épreuve de l'utilisation de l'espace, ces derniers mentionnaient que les propriétaires répétaient qu'ils étaient ici (dans l'appartement) chez eux. Ils clamaient qu'ils n'avaient pas à demander la permission pour y entrer, certains même refusant d'enlever leurs chaussures (geste souvent perçu comme une transgression de leur intimité). Pour d'autres, cette possession de leur espace intime va de soi : « c'est normal, il est chez lui » (Locataire OV12). Cela témoigne d'une posture du propriétaire comme ayant les droits sur le territoire de la maison : la propriété justifie l'acceptation des conditions imposées par le propriétaire, l'appartement est à lui, donc il décide.

7.3.4 Manipuler les possibilités du choix : la violence symbolique par le mensonge et la méconnaissance des droits

Dans les relations locatives, la plupart du temps, la domination n'est pas nécessairement explicite. Si elle n'est pas soutirée par la menace, elle peut s'imposer par la dévalorisation ou par l'intimidation de l'autre, d'une part, en remettant en cause les possibilités qui s'offrent aux locataires ou, d'autre part, par le mensonge, c'est-à-dire en altérant ou en omettant carrément d'autres possibilités. Dans ce cas, les locataires agissent ou choisissent mais sans connaître toutes les options. De cette façon, les propriétaires ou leurs représentants s'approprient la capacité de penser et de réfléchir en induisant les locataires en erreur.

Nous avons mentionné que la signature du bail signifiait le point de départ de l'organisation de la domination. Or, si les locataires signent en étant parfois conscients de cette dimension, plusieurs le font en méconnaissance de cause, le propriétaire ayant omis des éléments centraux de l'entente. En effet, les propriétaires mentent sur l'état du logement, notamment en ce qui a trait à la vermine, dont les coquerelles. Sous le couvert de rénovations récentes, ils cachent également des problèmes qui sont survenus dans le logement, dans le passé.

Dans le cas d'une compagnie, propriétaire de plusieurs logements dans le secteur Norgate, la stratégie utilisée pour louer des logements infestés est d'utiliser un logement témoin pour effectuer les visites avant la signature du bail. Ces logements sont propres, rénovés et sans traces de problèmes de vermines. Les futurs locataires les visitent et le représentant de la compagnie leur assure que tous les logements du complexe sont dans cet état. Ils acceptent alors de signer le bail et ils se retrouvent pris dans un logement qui ne répond pas à ce qu'ils ont choisi et, donc, qui ne leur convient pas (Locataire OV26). D'autres propriétaires cachent leur mensonge sous prétexte d'avoir fait une erreur de bonne foi. Lors d'une visite de logement, un locataire nous racontait s'être retrouvé dans un logement infesté de coquerelles et de punaises à la suite d'une méprise du propriétaire qui avait loué le même logement à deux familles. Le locataire en question avait signé un bail pour un appartement, et le jour du déménagement, à leur arrivée, une famille était déjà en train d'emménager. Le locataire appelle alors son propriétaire et ce dernier se confond en excuses, mais propose un autre logement pour le dépanner dans l'urgence : un appartement disponible de moins bonne qualité, au même prix. Le

logement s'avère être infesté de punaises. Mais un nouveau bail a été signé et doit être respecté. Le locataire se retrouve dans un logement impossible à louer à cause de la manipulation du propriétaire, et ce, en toute bonne foi, selon ce que nous rapportait le locataire (Locataire OV12). La domination par le mensonge fini par trouver des bases, selon les idéaux-types de Weber (1971), légales-rationnelles. La capacité de mentir n'est pas universelle chez les propriétaires, mais elle fait partie de l'apanage des compétences pour gérer les logements et les locataires.

Lorsqu'ils sont pris en flagrant délit de mensonges, les propriétaires peuvent offrir des solutions alternatives, comme le déménagement dans d'autres immeubles qu'ils possèdent. Une locataire mentionnait que son propriétaire lui avait proposé un de ses logements de l'autre côté de la rue en prétendant qu'il n'y avait pas de punaises. Elle estimait, avec raison, qu'il lui cachait la vérité.

Et après je, parce que lui, ce qu'il voulait me faire le propriétaire, il me disait : « Ah ben, écoute, j'ai un 4 ½, un beau 4 ½ ». Je le voyais en face le 4 ½. Chaque fois, y avait des nouveaux locataires, après 2-3 mois, ils s'en vont. Lui, il veut me donner cet appartement-là. « C'est un bon appartement, y a pas de problème ». J'ai dit : « Y a pas des punaises de lit? ». Il m'a dit « Non, ni les punaises de lit, ni les punaises de rien. Tu vas y aller, tu vas voir, je te fais la même. Les 4 ½ maintenant c'est 700-800 \$, moi je le fais à 600 \$ ». Vous voyez, il a une méthode de parler qui vous laisse croire ce qu'il dit alors que c'est un grand menteur. Mais quand tu l'entends, tu te dis que peut-être que. Peut-être que là, il est sérieux. Il y avait une voisine à côté, elle m'a avertie, elle m'a dit : « Tu sais le 4 ½ où il veut t'envoyer ». Elle m'a dit : « Y a les punaises, y a les rats, il y a toutes les bestioles elles sont là-bas ». J'ai dit : « c'est pas vrai ». (Locataire E2).

Encore ici, ils profitent des situations difficiles des locataires pour leur refiler des logements de mauvaise qualité, difficilement louables. En outre, certains locataires estiment que les propriétaires utilisent des arguments non-recevables pour expliquer leurs comportements et leurs décisions. Face à des demandes ou à des constats sur leur logement, les locataires se font dire que le propriétaire n'y peut rien, que ce n'est pas de sa responsabilité. Dans le cas spécifique des vermines, les propriétaires rejettent la responsabilité sur les autres locataires et mentionnent que c'est vers eux que les plaignants devraient se tourner alors que ces questions relèvent évidemment de leur responsabilité (Locataire OV4). Dans le cas de problèmes de refoulement

de conduites, les propriétaires accusent les locataires d'être responsables des bouchons et imposent même parfois des frais aux locataires pour le nettoyage des tuyaux (Locataires OC72 ; OV2).

Au-delà du mensonge, la méconnaissance des locataires de leurs droits participe à limiter et à manipuler leurs choix, leurs décisions et leur capacité d'agir. Le Québec a mis en place un cadre de protection des locataires dans les années 1970, parmi les plus contraignants d'Amérique du Nord (Thomasset, 1987). Toutefois, il s'inscrit dans des dispositions juridiques mettant de l'avant l'idée de bonne foi et ne reconnaissant pas le caractère inégal des relations locatives (Gallié, Brunet et Laniel, 2016). Ces dispositifs reposent sur la mobilisation des locataires pour mettre en œuvre la défense de leurs droits. Or, si le locataire ne connaît pas ses droits, il ne peut les défendre. Nous l'avons évoqué dans la première sous-section sur la signature du bail, cette méconnaissance est présente au départ de la relation locative et perdure par la suite, venant teinter les relations entre les locataires et les propriétaires. Nous n'avons pas rencontré les propriétaires, nous ne pouvons donc pas affirmer qu'ils profitent consciemment de cette méconnaissance. Toutefois, plusieurs locataires estiment que cette méconnaissance les a désavantagés et ils ont le sentiment que le propriétaire en a profité (Locataires OC24; OV26; E2).

Une des épreuves de méconnaissance que nous avons recensée dans le précédent chapitre concernait la demande de paiement de factures de travaux par les propriétaires aux locataires. Les coûts liés aux travaux devraient faire partie du calcul de l'augmentation de loyer de l'année suivante, mais n'ont pas à être défrayés par les locataires s'il ne s'agit pas de négligence de leur part. Toutefois, plusieurs locataires ont évoqué avoir dû payer pour des réparations à la demande du propriétaire, comme dans le cas d'un remplacement de la porte d'entrée. Les locataires qui ne connaissent pas les dispositions de la loi paient la facture et se voient parfois même refiler à nouveau le coût des réparations dans l'augmentation de loyer.

Dans un autre type d'épreuve, des locataires ont mentionné qu'ils ont vécu des problèmes liés au paiement du loyer. Certains d'entre eux se sont retrouvés malencontreusement devant la Régie du logement pour non-paiement de loyer, alors qu'ils avaient effectivement remis l'argent au propriétaire ou dans ce cas-ci à son représentant, le concierge. Lorsqu'ils paient leur loyer en argent comptant, les locataires sont en droit de demander un reçu attestant le paiement du loyer. Or, ici, le concierge leur mentionne qu'il leur remettra la semaine suivante. Plusieurs semaines plus tard, toujours sans l'attestation de paiement, ils ont reçu un avis de convocation à la Régie du logement. Le concierge n'avait pas remis les montants au propriétaire et ce dernier avait automatiquement entamé les procédures à la Régie. Les locataires ont été obligés de payer à nouveau le loyer sur-le-champ pour pouvoir demeurer dans leur appartement. Lors de leur audience, le régisseur refusait d'entendre la raison du non-paiement, il ne voulait que la preuve, le reçu. Ils ont donc payé en double ce mois de loyer, car, par méconnaissance, ils n'ont pas exigé de reçu. À cette méconnaissance des procédures de paiement s'ajoute celle du rôle de la Régie du logement. Pratiquement tous les locataires qui nous ont parlé de la Régie estimaient que le rôle de celle-ci était de défendre les locataires. Or, son rôle est plutôt d'arbitrer les conflits entre les parties, en fonction des dispositions du code civil. La Régie n'a pas de parti pris, elle applique les règlements. Dans la croyance populaire, et en particulier dans les médias, on associe la Régie à la défense des droits des locataires. Ces derniers sont surpris de constater qu'elle défend aussi les propriétaires. Mais cette organisation de la méconnaissance participe à cacher les dimensions inégalitaires de la relation locative. D'autant plus, il faut le rappeler, que les délais à la Régie sont fortement inéquitables. Un propriétaire faisant une requête pour non-paiement de loyer attendra entre quatre et huit semaines pour une audience, alors qu'un locataire, pour des requêtes de non-respect du bail, comme un robinet défectueux, une vitre brisée ou une serrure non fonctionnelle, attendra son audience pendant plus de 20 mois. La gestion même des plaintes ne se fait pas sur des bases égales, puisque, pour les propriétaires, c'est une question financière. À cet égard, lorsqu'ils ont des problèmes avec des équipements dans l'appartement, certains locataires se font justice eux-mêmes et retiennent le paiement du loyer. Mal leur en prit, certains se sont retrouvés devant la Régie pour non-paiement de loyer et le régisseur a refusé d'entendre leur requête concernant l'état du logement, cette dernière ne faisant pas partie des audiences pour non-paiement. Le recours à la Régie est plus présent pour les locataires précaires mais il ne leur est pas exclusif. Ce fonctionnement est défavorable pour tous les locataires, peu

importe leurs revenus et leurs conditions, mais il est davantage vécu par les locataires ayant de conditions de logement précaires parce que la régie représente en quelque sorte leur seul recours. Un locataire plus fortuné pourra déménager en assumant les frais que cela pourrait engendrer.

La méconnaissance des droits occulte les rapports inégaux qui s'effectuent dans un arbitraire du mode d'imposition, car le cadre d'imposition de la domination est inconnu ou méconnu et sa mise en œuvre n'est pas équitable. Par exemple, lors d'une audience à la Régie, les parties peuvent faire appel à un avocat pour les conseiller et les représenter. Or, cela implique des coûts et les locataires sont rarement représentés alors que c'est pratique courante chez les propriétaires. Les comités logement peuvent assister les locataires dans leurs représentations avec les propriétaires. Toutefois, ils sont également méconnus des locataires, d'autant plus que ces derniers estiment que le travail de défense de leurs droits est effectué par la Régie. Dans plusieurs des entrevues, les locataires ont mentionné avoir entendu parlé du comité « par accident » et dans les observations, le comité et son travail étaient inconnus des résidents. On ne peut défendre des droits que l'on ne connaît pas. Dans le même sens, plusieurs des locataires rencontrés attendent un logement en HLM et estiment que cette situation sera des plus salutaires pour eux et leurs familles. Toutefois, les délais sont beaucoup plus long que leurs estimations, et plusieurs d'entre eux ne pourraient dans les faits se trouver un logement subventionné seulement qu'en s'impliquant dans la mise en place d'une coopérative.

7.4 Synthèse : la violence symbolique dans la mise en œuvre des autres rapports inégalitaires

Dans le vécu des locataires, les rapports sociaux inégalitaires ne s'opèrent pas de façon indépendante, ils sont nécessairement liés : ils se croisent, ils se juxtaposent, ils se nourrissent l'un et l'autre. Les rapports d'appropriation de la capacité de produire et reproduire se basent en partie sur l'appropriation de la capacité de penser et de réfléchir et ils ont des conséquences sur l'appropriation de ressources et de territoires. Notre démarche les sépareit pour des motifs d'explicitation analytique, mais le découpage des épreuves d'inégalités dans l'expérience n'a

pas été une tâche simple, et dans certains cas, cela a travesti la densité de l'épreuve d'inégalité. Notre objectif dans cette synthèse consiste justement à relever les points de convergences où, dans l'épreuve, plusieurs rapports agissent et interagissent pour construire l'expérience de l'inégalité.

Le concept d'exploitation, développé par Marx et retravaillé par Wright (2005), se base sur l'idée que les individus libres, vendent leur force de travail parce qu'ils ne possèdent pas les moyens de production. Leur objectif dans la quête du salaire est de posséder le capital nécessaire pour se les procurer. Évidemment, le salaire n'est pas juste, il profite à quelqu'un d'autre, ce qui réduit leur possibilité d'accumuler le capital nécessaire à cet achat. Ce dernier élément est crucial, l'exploitation se base sur la méconnaissance des ouvriers de leur véritable rapport salarial et sur l'impossibilité d'accumuler du capital. En outre, encore dans l'analyse marxiste, l'appareil idéologique leur vend l'idée que c'est possible et que seul le travail peut les amener à posséder des moyens de production, comme l'ont fait ceux qui les possèdent. Cet appareil leur fait croire également que leur salaire est juste et qu'avec la quantité de chômeurs, ils doivent « remercier » soit leur patron, soit le ciel, de pouvoir travailler pour vivre. Dans le même sens, leur destin fini par être lié à celui de l'entreprise puisque la bonne santé de cette dernière garantit les revenus des ouvriers. Dans un monologue fondateur de l'humour québécois, Yvon Deschamps, si content d'avoir un emploi, allait même jusqu'à tondre la pelouse de son patron en le remerciant de cette occasion de pouvoir se servir d'une tondeuse. La méconnaissance s'exprime donc à travers un arbitraire culturel valorisant les patrons. Cette valorisation des propriétaires existe également dans la relation locative, où les locataires intègrent l'idée selon laquelle même si les prix sont élevés pour la qualité, leurs propriétaires sont quand même de bons propriétaires, en mettant de l'avant chaque petite chose faite par celui-ci à leur égard. Lorsque celui-ci impose de nouvelles conditions d'utilisation du logement, même s'ils elles contredisent le bail ou les pratiques antérieures, les locataires se résignent en affirmant que « c'est normal, c'est chez lui ».

La violence symbolique, grâce à ses arbitraires qui l'imposent, soit par le mensonge, la méconnaissance et même la culture, cache les rapports d'appropriation de la capacité de produire et de reproduire. En effet, non seulement se met-elle en place par la socialisation naturalisant la domination et par les rapports de communication et de langage qui délimitent l'espace du possible, mais elle permet la mise en œuvre de l'exploitation dans la relation locative en légitimant le pouvoir des propriétaires et en rendant acceptable l'appropriation de la plus-value locative. À l'inverse, l'organisation de cette violence symbolique se construit par l'exploitation, puisque la crédibilité des propriétaires provient de leur capital, entre autres acquis par l'appropriation de la plus-value locative. En effet, les propriétaires tirent profit de leur investissement au niveau financier, mais également au plan de la reconnaissance, au plan symbolique. Dans le même sens, ce capital symbolique sert à imposer aux locataires des conditions de logement qu'ils contestent, en mentionnant que ce capital peut servir à les discréditer face à d'autres propriétaires dans le cas où ils souhaiteraient déménager. Dans certains cas, les locataires estiment qu'ils ne peuvent changer d'appartement et de quartier parce que le propriétaire utilisera sa crédibilité pour les empêcher de trouver des logements de qualité. En même temps, cette imposition des conditions de logement et leur faible contrôle sur leur espace les amènent à ne pas se sentir à l'aise, ou chez-soi. Ce sentiment ne provient pas seulement des mauvaises conditions de logements (Dietrich-Ragon, 2011), les relations avec le propriétaire ou les voisins peuvent également le causer. Le tout a des impacts sur leur sentiment de sécurité, comme le démontre cette citation :

Ça te décourage, oui bien sûr. C'est le genre de choses qui sont des faux, des faux, des faux problèmes. On ne veut pas vivre ce genre de problèmes. C'est évident. Le logement c'est le droit de tout le monde. Vivre tranquille, c'est le droit de tout le monde. Tout le monde a droit de vivre tranquillement. C'est vrai, tu as des obligations. OK, je paie mes obligations. Et quoi d'autre? Respecter. Parce que quand je vis ce genre de choses, quand je dors, je ne dors pas tranquille. Je ne suis pas tranquille. Non, je ne suis pas en sécurité dans mon logement. Je ne sens pas que je suis chez moi. Vous voyez ce que je veux dire. Je ne me sens pas que je suis chez moi. Même si je paie mes obligations. Je ne me sens pas que je suis chez moi. (Locataire E4).

Déménager ou rester là

« Le plafond me tombe en mille miettes, Sur les épaules et sur la tête
Le concierge m'a dit : "M'a y voir, M'âller l'dire au propriétaire"
Ça fa' trop longtemps j'me fie sur ça, J'sais pas si j'vas déménager ou rester là »

« La poignée d'porte nous reste d'in mains, À deux heures et demie du matin
Faut faire attention quand on sort, Si on veut pas rester dehors
C'est plein de p'tites affaires comme ça, J'sais pas si j'vas déménager ou rester là »

Chanson de Pauline Julien, 1972

Paroles : Réjean Ducharme

Musique : Robert Charlebois

Conclusion – Déménager ou rester là : l’expérience des inégalités du logement

Le logement représente une expérience partagée : nous nous logeons tous, de façons différentes, plus ou moins bien, avec divers moyens, dans différents endroits. Mais nous expérimentons tous l’habitat et nous avons tous une histoire de logement. À cet égard, nous soutenons que le logement représente un point d’entrée intéressant pour comprendre l’expérience sociale, en particulier celle des inégalités, notamment en milieu urbain. Or, les recherches sur le logement se désintéressent trop souvent de cette expérience pour se tourner vers l’économie, l’architecture et l’urbanité du logement. Sinon, lorsque l’expérience du logement est abordée, ce sont les problèmes extrêmes qui intéressent, comme le mal-logement ou l’itinérance. On compte les immeubles et les ménages ou individus, on décrit les structures sociales qui les encadrent, mais le vécu du logement, spécialement des inégalités, est beaucoup moins investigué.

C’est pour cette raison que la question qui orientait notre recherche était la suivante : comment les inégalités sociales se construisent-elles à travers l’expérience quotidienne des locataires ? À partir de cette question nous avons proposé deux objectifs de recherche : 1) décrire le vécu du logement tel qu’exprimé par les locataires eux-mêmes; 2) dégager les inégalités sociales du logement qui traversent les comptes rendus de leurs expériences.

Cette conclusion sera donc divisée en trois sections. La première visera à reconstruire l’argument que nous avons développé dans cette thèse pour répondre à la question de recherche, sur la base de notre revue de littérature et de l’explicitation de notre perspective phénoménologique sur le logement. Il s’agit de revenir sur ce qui nous apparaît comme saillant dans l’expérience du logement et en quoi les rapports sociaux inégalitaires la construisent. Par la suite, la deuxième section portera sur les limites de notre démarche, ce que nos lunettes tant théoriques que méthodologiques ne permettaient pas de voir, mais également les défis posés par

le travail de terrain qui parfois nous poussent à nous positionner différemment et à faire des choix en cours de route. Finalement, la dernière section évoquera cinq découvertes de notre recherche, qui nous permettrons de pousser la réflexion face à des enjeux soulevés dans la problématique, le cadre théorique, la méthodologie et nos résultats, sans être présentés nécessairement dans cet ordre. Cette section représente en quelque sorte la contribution de notre recherche à l'étude de l'expérience du logement et des inégalités, mais également d'autres aspects comme la mobilité et l'immigration.

L'expérience des inégalités par les épreuves du logement

Les épreuves du logement

La question du logement est une préoccupation des sociologues. Plusieurs champs de recherche dans différentes sociétés existent et nous aident à comprendre ses différentes dimensions. Toutefois, nous avons relevé deux critiques lors de notre revue de littérature : 1) le vécu du logement est négligé, 2) en particulier celui des locataires. C'est à cette tâche que nous avons consacré la première partie de notre recherche, c'est-à-dire à la description de l'expérience du logement. Pour ce faire, nous avons proposé de relever les épreuves qui construisent cette expérience et de retracer, en quelque sorte, le parcours des locataires. Nous avons inscrit notre recherche dans les travaux estimant que le social se construit dans les interactions au sein d'un environnement physique et symbolique à partir desquels nous définissons les épreuves.

Ainsi, en demeurant très près du vécu des locataires, trois épreuves ont ressorti de l'analyse : l'épreuve interactionnelle, l'épreuve financière et l'épreuve spatiale. En fait, c'est par rapport à ces épreuves que se construit l'expérience des locataires. Interreliées, elles ne sont pas nécessairement vécues négativement, mais elles représentent les moyens par lesquels s'éprouve le logement. Il nous apparaît important de revenir ici sur ces épreuves.

Le logement est une épreuve interactionnelle, car on n'habite jamais seul, même lorsque l'on vit seul. Comme locataires, notre logement nous inscrit avant tout dans une interaction avec

un propriétaire. Cette interaction est composée de transactions et de négociations construisant l'expérience du logement. C'est une épreuve, car elle comprend un enjeu, celui de se loger, et elle est inscrite dans des relations de pouvoir. Il n'y a pas de symétrie dans cette interaction. En effet, pour reprendre du pouvoir, les locataires doivent connaître leurs droits. Au-delà de la relation avec le propriétaire, la vie en appartement représente une vie en communauté : on vit côte-à-côte avec d'autres personnes (propriétaires et/ou locataires), nos voisins. Ces interactions comportent des avantages et également des défis importants. Surmonter l'épreuve du voisinage est nécessaire pour construire un chez-soi. Les locataires que nous avons rencontrés vivaient majoritairement en ménage, c'est-à-dire avec d'autres personnes, les membres de leur famille. Celle-ci représente une épreuve interactionnelle. Les enfants et leurs besoins, entre autres, orientent les décisions par rapport au logement, voire les contraignent.

L'épreuve financière, de son côté, c'est-à-dire de parvenir à couvrir toutes les dépenses liées au logement, implique des responsabilités qui exigent un engagement de tous les jours. Cette épreuve se cristallise dans le paiement du loyer, qui représente la plus importante dépense des ménages, même lorsqu'ils vivent en coopérative. Elle signifie effort pour tous et angoisse pour certains. Le problème pour plusieurs se situe dans la contrepartie du loyer, c'est-à-dire la qualité du logement que l'on obtient en échange, ainsi que dans la capacité de réunir des revenus suffisants pour le payer. L'épreuve financière du logement s'inscrit dans une relation plus large à l'emploi, au travail, ou aux revenus. Cet élément est important puisque la quête de revenus occupe une grande part de l'existence des locataires.

L'épreuve spatiale du logement est double : elle est intime et sociale à la fois. Dans son côté intime, elle signifie pouvoir se retrouver, se protéger et se construire à partir d'un espace qui agit comme une séparation entre nous et les autres. C'est pour cette raison qu'elle a une dimension identitaire (comme mentionné dans la problématique). Quand on ne réussit pas l'épreuve de l'espace intime du logement, on n'a pas de chez-soi, on n'a pas ce sentiment de sécurité qui permet la frontière entre la location et l'itinérance. Comme le disait un locataire, « on ne se sent pas tranquille ». En outre, ne pas « sentir » que l'on a un chez-soi ou éprouver cette relation au logement finit par nous isoler des autres et mine notre ancrage dans l'espace

social (Dietrich-Ragon, 2011). Comme le mentionnait un autre locataire, c'est à partir d'un chez-soi que l'on entre en contact avec les autres.

L'expérience des inégalités de logement

Ces épreuves de l'expérience ne sont pas toujours négatives, mais elles se mettent tout de même en œuvre au sein de rapports de pouvoir, rapports qui impliquent ou qui peuvent impliquer des situations d'appropriation, soit de la capacité de produire ou reproduire (exploitation), soit de la capacité de penser et de réfléchir (domination et violence symbolique), soit de l'utilisation du territoire et des ressources (ségrégation et exclusion), parfois plusieurs à la fois. Ces rapports sociaux inégalitaires traversent l'expérience du logement, quel que soit le mode d'occupation. Toutefois, nous avons consacré nos efforts à présenter les particularités de ces rapports telles qu'elles ressortent dans les récits des locataires qui sont spécifiques à leur expérience de logement.

La location est un achat de service, une consommation. En échange d'un loyer, on nous offre un espace, un appartement, par exemple. Cette consommation n'est pas anodine, c'est le premier poste budgétaire des ménages, et ce, pour remplir un besoin considéré fondamental. L'expérience des locataires est marquée par une quête de revenus pour arriver à payer leur loyer pour un logement dont la qualité au plan du cadre bâti n'est pas toujours au rendez-vous. Cette épreuve financière est marquée par deux processus. Tout d'abord, les locataires se trouvent dans une relation d'appropriation de leur production par l'exploitation, puisque le rapport qualité-prix est à l'avantage du propriétaire qui, de son côté, parce qu'il possédait un certain capital, a la possibilité d'accéder à la propriété et de la louer à d'autres. Ensuite, pour arriver à payer, les locataires s'inscrivent dans une quête incessante de revenus qui les aliènent d'autres relations sociales : toute leur vie est dédiée au travail d'abord. Si on ajoute à cela les coûts d'habitation en plus du loyer, tels que les assurances, l'énergie et les réparations mineures, l'épargne devient un concept lointain. À cet égard, la possibilité d'accéder à la propriété est inexistante.

À ce premier rapport d'appropriation s'ajoute celui qui est lié à l'appropriation de territoire et de ressources (matérielles et symboliques), créant des phénomènes d'exclusion et

de ségrégation. Tout d'abord, l'épreuve spatiale, notamment à travers l'espace intime du logement, pose des problèmes d'isolement social, en particulier pour ceux qui vivent des problèmes de salubrité. En effet, nous avons relevé que ceux qui vivent avec des problèmes de vermines, particulièrement les coquerelles et les punaises, ont honte de quitter leur logement ou d'y inviter famille et amis, de peur que s'ébruite leur situation. Ils vivent seuls une épreuve qui les fait sentir comme des anormaux et ils se sanctionnent socialement. Cette exclusion ne se vit pas seulement à travers l'espace, mais à travers des relations. Certains locataires sont harcelés par des voisins et sentent qu'ils n'ont pas leur place dans un immeuble ou dans le quartier. De plus, l'épreuve ne se met pas seulement en œuvre au niveau du quartier, elle existe au niveau de la ville en entier. En effet, la ville n'est pas accessible à tous, elle se structure en fonction des revenus de ses résidents (Dietrich-Ragon, 2011). Au-delà des revenus, les infrastructures et les emplois sont inéquitablement répartis sur le territoire, ce qui rend difficile l'accès à des services ou au travail, notamment en transport en commun.

L'appropriation de la capacité de penser et de réfléchir, à travers la domination et la violence symbolique, empêche les locataires de faire des choix, du moins des choix éclairés. Nous avons relevé que cette domination a comme point de départ la signature du bail. En général, c'est à partir de « contrat », stipulant prix, conditions et utilisation du logement que les locataires estiment qu'ils sont contraints dans leurs décisions. Certains locataires ont rapporté avoir été trompés par leur propriétaire, ce dernier ayant profité de leur méconnaissance de la réglementation québécoise pour insérer des clauses illégales au bail. Au-delà du mensonge, certains locataires disent avoir été victimes ou témoins de menaces, même physique, qui leur empêchent de contrôler leur existence, leur espace. Parfois, la violence symbolique est plus subtile, elle se met en œuvre à travers la dévalorisation de l'autre, notamment par les propriétaires qui mettent de l'avant le manque de crédibilité des locataires « puisqu'ils ne paient pas de taxes ». Par ailleurs, le processus de dévalorisation existe entre les territoires : certains quartiers sont stigmatisés, et par ricochet ceux qui y vivent également. Ces différents processus ont des impacts sur la capacité de choisir leur espace de vie et leur territoire. La violence symbolique et la domination les restreignant dans certains endroits empêchent leur mobilité. Cette restriction de la mobilité rappelle que ce type de rapport d'appropriation est central dans l'expérience des locataires et dans la mise en œuvre des autres rapports sociaux inégalitaires.

C'est par cette appropriation que l'exploitation, mais également la ségrégation (et/ou l'exclusion), se mettent en place ou s'approfondissent.

Quelques limites quant à notre démarche

Cette analyse, quoique riche, comporte des limites, notamment au plan de l'objet de la recherche et de ses impacts sur les assises épistémologiques et méthodologiques. Deux limites seront présentées ici, la première en lien avec les participants à la recherche et la deuxième liée au choix de relever les points de rencontre dans les discours des locataires plutôt que d'identifier les formes de parcours individuels.

Notre recherche s'inscrit dans une posture interprétative et propose d'utiliser les outils de la recherche qualitative pour comprendre l'expérience des locataires et des inégalités. Or, nous cherchions non pas à généraliser à partir de cette expérience, mais plutôt à l'explorer en profondeur pour comprendre les processus qui la caractérisent, en analysant les discours des locataires sur celle-ci. Par ailleurs, nous nous inscrivons dans une volonté de construire l'analyse à partir de leur perspective et de leurs définitions de la situation. Ce choix a des impacts sur la taille de l'échantillon et sur la sélection des participants, notamment en ce qui a trait aux entrevues. En effet, nous avons effectué huit entrevues, ce qui est relativement peu. Toutefois, il nous apparaît que le grand nombre d'heures en compagnie du comité logement ainsi que la grande quantité de locataires rencontrés lors des activités d'observation viennent pallier cette lacune. Également, nous nous inspirons de Beaud (1996) qui affirme « qu'il y a des conditions sociales à la prise de parole » (p. 236), c'est-à-dire que toute personne n'est pas susceptible de répondre ou de participer à un entretien de recherche. Dans ce sens, d'autres sources de discours peuvent être heuristiquement riches pour relever le vécu des locataires et leur expérience de logement.

La question de la sélection des participants et la de représentativité de l'échantillon constitue une autre limite de notre démarche. Il importe de rappeler qu'une grande partie des participants à la recherche sont des immigrants et que cela a sûrement un impact sur la manière dont ils s'approprient leur expérience de logement. À cet égard, la diversification de

l'échantillon n'est pas très poussée, puisque nous avons adopté une approche volontariste : nous acceptons toute personne qui se présentait au comité logement ou qui acceptait de nous accorder un entretien. Cette « surreprésentation » est due au fait que la majorité de la population desservie par le Comité logement Saint-Laurent est immigrante (c'est à Saint-Laurent que l'on retrouve la plus forte proportion d'immigrants à Montréal) et qu'ils sont également surreprésentés dans les activités du comité. Les locataires non-immigrants peuvent en effet réagir à des situations difficiles en mobilisant d'autres réseaux ou ressources (comme des amis ou connaissances ayant vécu des problèmes similaires). D'autres, en allant vivre dans ces appartements se doutaient déjà des problèmes qui pouvaient s'y trouver, notamment par rapport à la salubrité et ne se tourne pas vers le comité pour les soutenir. Aussi, les locataires que nous avons rencontrés étaient mobilisés, ils cherchaient de l'aide pour changer leur situation, ce qui n'est pas le cas de tous les locataires. À cet égard, les locataires dont nous avons les récits n'étaient pas nécessairement les plus vulnérables et les plus isolés. En outre, parmi les problèmes évoqués lors des observations et dans les entrevues, la question de la salubrité était grandement présente et cela pourrait laisser croire que cette situation était grandement partagée par les locataires, alors qu'elle est beaucoup plus importante chez les locataires vulnérables. Toutefois, il nous apparaît que l'expérience du logement et son analyse ne sont pas réduites à la seule question de la salubrité, ce sont des situations qui permettent plutôt d'approfondir la réflexion quant à notre relation à notre habitat.

Enfin, par souci de saisir un portrait global de la situation, nous nous sommes concentré sur les éléments relativement partagés des discours des locataires, plutôt que de chercher à identifier des individualités, des singularités. Ce choix provient de notre perspective, qui visait à faire ressortir les possibilités qu'ont les acteurs d'intervenir sur leur destin. Ce faisant, il est vrai que nous privons le lecteur des subtilités des différences individuelles et du même coup, peut-être, laissons-nous croire qu'il y a une position monolithique des comportements et des conduites. Or, les expériences et les parcours de logement sont partagés mais grandement différenciés, notamment parce que ce sont des processus spatiaux et donc situés.

Cinq découvertes par rapport à l'expérience des locataires et aux inégalités de logement

Pour terminer, nous souhaitons relever quelques faits saillants qui nous paraissent être des contributions tant théorique, empirique que méthodologique de notre démarche. Ces dernières visent à répondre à divers questionnements qui ont émergé tout au long du processus d'écriture, mais également aux limites de la recherche présentée dans la section précédente. Ceux-ci concernent la question migratoire dans l'expérience du logement de nos participants, la question de la mobilité comme n'étant pas seulement liée à des facteurs extrinsèques au logement, la dimension principalement spatiale de l'expérience du logement et finalement, la richesse de l'analyse interactionniste des inégalités et du capitalisme contemporain.

La dimension migratoire dans l'expérience du logement

Précisons-le d'emblée, il ne s'agit pas ici d'une thèse sur l'immigration : elle s'intéresse d'abord au logement, plus spécifiquement au vécu des locataires. Or, comme nous l'avons rappelé dans la section précédente, les participants à notre recherche, tant lors des entrevues que des observations, sont des immigrants, y compris l'intervenante du comité logement. En outre, le quartier de la recherche étant un quartier d'accueil, la question migratoire apparaît en filigrane tout au long de cette thèse. Ceci la rend vulnérable à la critique. Ici, nous cherchons plutôt à affirmer que cette question migratoire a représenté un atout pour l'analyse de l'expérience du logement, nous permettant de saisir des dimensions de certaines situations qui, autrement, auraient été occultées.

Les villes globales, comme nous les avons appelées au chapitre quatre, sont des villes de migrants. La proportion d'immigrants dans la population de ces villes est beaucoup plus grande que dans les villes moyennes ou régionales. C'est d'ailleurs une caractéristique de l'urbanité et des métropoles : elles sont le lieu d'accueil des étrangers, et ce, depuis longtemps. Toute tentative de compréhension de l'expérience des locataires en milieu urbain nécessite des précisions quant au portrait migratoire, ce que nous avons fait au chapitre quatre. Par ailleurs, dans ces villes globales, les immigrants ne sont pas répartis également sur le territoire, ils investissent des quartiers plutôt que d'autres et certains secteurs de la ville comprennent une concentration d'immigrants plus grande.

Partir du vécu des immigrants peut constituer une limite de notre recherche, toutefois nous estimons qu'elle permet non pas de réifier toute expérience au seul fait migratoire, mais d'aller davantage en profondeur dans l'étude des expériences partagées, en particulier celle des inégalités. L'immigrant représente un « étranger », dans le sens sociologique que Simmel (1999) lui attribuait, il offre un autre regard, et dans certains cas neufs, sur les situations vécues par tous mais sans que celles-ci n'apparaissent comme exceptionnelles. N'ayant pas incorporé comme allant de soi ces situations et les formes d'interactions qui les composent, il questionne de manière significative les contours de ce qui fait société. Il n'a pas non plus cet habitus du locataire montréalais non-immigrant qui a vu ses propres parents vivre ces situations qu'il finit par considérer comme allant de soi (autre expression de la violence symbolique). En outre, le fait qu'on l'identifie comme étranger le rend plus susceptible de vivre des situations mettant en œuvre des rapports sociaux inégalitaires, comme la discrimination et la stigmatisation dans l'accès au logement et à certains territoires ou à la violence symbolique notamment par rapport à la question de la méconnaissance des droits. Ainsi, il éclaire ces rapports plus qu'il ne les rend spécifique à son expérience. À cet égard, l'expérience du logement des immigrants n'est pas une autre expérience, elle se rapproche de celle vécue par les locataires montréalais, tout en étant, sur certains points, distincte. Elle est seulement plus explicite et forte. Ils représentent ces marginaux qui, par leur situation, permettent d'analyser les normes et les structures sociales que nous tenons pour acquises et que nous mettons en œuvre tous les jours (Castel, 1996).

La qualité du logement comme déterminant de la mobilité urbaine

Parmi les recherches sur le logement, les *Housing studies*, la question de la mobilité résidentielle et des trajectoires des ménages représentent un vaste champ où les motifs de mobilité ont été vastement explorés. En général, ces recherches relèvent plusieurs éléments déterminants dans les choix de déménager, de changer de quartier, de changer de logement ou d'accéder à la propriété. Ces éléments sont pour la plupart extérieurs au logement lui-même. En effet, ces études affirment que l'élément le plus important dans les possibilités de mobilité, ce sont les revenus et les parcours professionnels. Cela signifie que la mobilité résidentielle dépend de la mobilité socioéconomique ou professionnelle. Les gens déménagent parce qu'ils changent

d'emploi ou parce que leurs revenus augmentent. On explique aussi la mobilité par les grandes étapes de la vie : on quitte le logement familial pour vivre en colocation, on emménage avec un conjoint, on emménage dans un appartement plus grand (entre autres lorsqu'on a des enfants), on accède à la propriété, on emménage dans plus petit quand les enfants quittent, on emménage dans un logement adapté pour personnes âgées. Plusieurs autres éléments peuvent être mentionnés, mais, en général, on explique les déménagements par les changements dans la structure du ménage. Toutes ces études ont grandement contribué à prévoir les trajectoires des ménages et elles visaient à conseiller les acteurs publics et institutionnels sur leurs politiques en matière de d'habitation.

Or, le logement lui-même et ses dimensions internes sont peu considérés comme des facteurs déterminants. Pourtant, les travaux de Desmond (2016; 2015) démontrent bien que le marché de l'éviction provoque de la mobilité, du moins aux États-Unis. Les familles pauvres qu'il étudie déménagent très souvent, soit parce qu'elles n'arrivent pas à payer, soit parce que le propriétaire les évince pour se débarrasser d'elles ou pour faire de la place pour des locataires qui pourraient payer davantage pour le loyer. En effet, les travaux sur la mobilité résidentielle n'évoquent que très peu la problématique de la gentrification et sous-estiment ses effets sur les ménages plus modestes qui habitent les quartiers convoités (Giroud, 2016; Lehman-Frith, 2008; Rose, 2006). En outre, il mentionne que les locataires partent également parce qu'ils estiment que leur logement est en mauvais état ou que les relations, avec le propriétaire ou le voisinage par exemple, sont devenues difficiles, voire dangereuses. Dans ces cas, c'est le logement lui-même, l'expérience de cet espace, à travers ses épreuves interactionnelles, financières et spatiales, qui provoquent la mobilité. Par ailleurs, Desmond, dans les cas étudiés pour ses recherches, présentent des ménages forcés de déménager et qui voient leur santé déperir et les résultats scolaires de leurs enfants en souffrir (Desmond et Gershenson, 2016).

Dans sa chanson *Déménager ou rester là*, transcrite à la suite du chapitre 7, Pauline Julien (chantant les paroles de Réjean Ducharme) évoque les motifs qui pourraient justifier le départ de son logement et ceux qui font qu'elle souhaite y rester. Toutes ces raisons sont liées au logement lui-même, à ses formes, à son emplacement et à son entourage. La structure de la famille ou de l'emploi n'est pas évoquée. Justement, dans notre analyse de l'expérience du

logement et des rapports sociaux inégalitaires qui la construisent, les possibilités de mobilité des locataires se rattachent particulièrement au logement lui-même. Ce qui les motive à déménager, ce sont d'abord les mauvaises conditions de leur appartement et les relations difficiles avec les autres acteurs autour du logement, telles que celles avec les propriétaires et les voisins. Il est vrai que leurs revenus ont de grands impacts sur leurs possibilités de mobilité, mais l'épreuve financière n'est pas la seule donnée dont on peut tenir compte dans la volonté de déménager. Un autre élément peu relevé par les études de la mobilité est son corollaire : l'immobilité, la non-mobilité. L'augmentation des revenus ne signifie pas que les locataires peuvent bouger, changer d'appartement ou de quartier. En effet, tout d'abord, les appartements doivent être disponibles et se trouver dans des quartiers que les locataires estiment sécuritaires. Dans d'autres cas, ils peuvent être victimes de discrimination, tant pour des motifs religieux, ethniques, sociaux et familiaux, ce qui les empêche de se trouver un logement adéquat. La question de la mobilité n'est pas nécessairement déterminée par la vie des ménages, mais elle se pose en relation avec d'autres acteurs et elle s'inscrit dans un territoire dont certaines parties ne leur sont pas accessibles. Par ailleurs, les études de la mobilité ne prennent pas en compte les dimensions contextuelles de l'expérience du logement. En effet, la réglementation en matière de logement, de tous les niveaux de gouvernement, a des impacts sur la mobilité.

À Montréal, les baux et les relations entre locataires et propriétaires, comme nous l'avons évoqué dès l'introduction, sont spécifiques. Les baux s'étendent généralement du 1^{er} juillet au 30 juin, ce qui a des impacts sur la mobilité, notamment sur les dates des déménagements, et parallèlement sur le moment de la décision de déménager. À cet égard, au-delà des changements dans la vie familiale et professionnelle, les locataires ne déménagent pas nécessairement lorsqu'ils le souhaitent. De plus, pratiquement tous les ans au mois de février, les locataires reçoivent leur avis d'augmentation de loyer, et se voient ainsi forcés de réfléchir à la possible mobilité. La décision qu'ils doivent prendre est de déménager ou de rester là (et accepter l'augmentation de loyer s'il y a lieu). Également, contrairement aux États-Unis par exemple, l'éviction est davantage règlementée, et tout propriétaire cherchant à reprendre un logement, pour qu'il soit occupé par un membre de sa famille ou pour effectuer des réparations majeures, doit demander la permission au locataire. Si ce dernier refuse, il doit démontrer la bonne foi de sa démarche à la Régie du logement, qui pourra autoriser l'éviction et parfois obliger le

propriétaire à dédommager le locataire. Malgré cela, les reprises de logement et les évictions pour non-paiement de loyer sont très nombreuses (elles constituent l'essentiel du travail d'arbitrage de la Régie), ce qui signifie que la mobilité peut être forcée, non souhaitée. Pour certains locataires que nous avons rencontrés, cette situation cause énormément d'angoisse.

À cet égard, les études sur la mobilité résidentielle gagneraient à intégrer les dimensions liées aux relations urbaines et à l'expérience du logement dans leur modèle, ce qui voudrait également dire, pour certaines d'entre elles, de reconnaître les limites méthodologiques de leur approche.

L'expérience du logement est spatiale : un fait social total

L'expérience du logement est une épreuve d'abord spatiale qui nous relie à un territoire et à sa population, à un toit et à ses occupants. Les épreuves financières et relationnelles sont importantes, mais elles donnent de la consistance à la spatiale, le vécu du logement étant indissociable des lieux qui la contextualisent.

Lorsque nous avons analysé les propos des locataires à la lumière des rapports sociaux inégalitaires, il nous est apparu que les épreuves financières et interactionnelles étaient intimement liées à l'espace, du moins plus que l'inverse. En effet, l'épreuve financière, c'est-à-dire la quête de revenus pour défrayer les coûts d'habitation et la quête d'un logement qu'on peut se permettre, représente également une épreuve spatiale. Nos capacités de payer le loyer nous distribuent dans l'espace; certains quartiers nous sont ouverts ou fermés suivant les coûts des loyers. Cette distribution a des impacts sur notre rapport au territoire puisque le quartier que l'on habite peut être valorisé socialement ou stigmatisé, transformant ainsi notre relation à l'espace intime. Les locataires de Place Benoit à Saint-Laurent vivent dans un secteur considéré comme socialement comme difficile, notamment en ce qui a trait à la salubrité, ce qui a des impacts sur les relations avec le reste de la population de Saint-Laurent qui connaît le secteur et qui définit leur situation de logement. Ainsi, la capacité de payer nous inscrit dans l'espace, inscription qui nous définit par rapport aux autres. En ce sens, les épreuves financières et interactionnelles se concrétisent dans une relation à l'espace. Elles sont des épreuves spatiales.

Au sein de l'espace intime, cette juxtaposition des épreuves dans la relation à l'espace est aussi présente, voire marquante. Une locataire mentionnait qu'elle travaillait sur appel. Pour ne manquer aucune occasion de travailler, elle demeurait toujours chez elle près du téléphone et elle se sentait isolée. L'isolement est symbolique, mais il se réalise dans un espace, chez elle, dans à un appartement qu'elle ne quitte pas et se voyant dans l'obligation de refuser toute invitation à aller voir des amis ou à participer à des activités sociales. Encore une fois, épreuve financière et interactionnelle se joignent et se vivent dans un espace. Les locataires vivant des problèmes de salubrité, notamment liés aux vermines, présentent une situation similaire, car la faiblesse de leur revenu les confine à ces logements en mauvaise condition. Vivre avec des vermines angoisse les locataires qui ressentent de la honte et par ricochet s'isolent, de peur que cette situation soit connue des amis, de la famille, des intervenants scolaires et autres. En effet, ils n'invitent plus d'amis chez eux et ils ont peur de sortir de peur de les contaminer. Ainsi, le logement est un espace (intime) qui lui-même est inscrit dans l'espace (territoire).

Au-delà même de l'importance de l'espace *pour le logement*, cet espace *du logement* est au centre de notre vie. D'ailleurs, dans la vie de tous les jours, ne dit-on pas que l'on vit quelque part : « Je vis sur la rue Du Collège au coin de Decelles »? Toute notre existence ne se déroule pas à cet endroit. Mais c'est notre ancrage pour la construire, c'est à partir de là qu'elle se déploie. Nous vivons dans un appartement situé dans un secteur de la ville. Ainsi, la notion de vivre est directement associée à notre logement. On pourrait dire que d'autres facettes de notre expérience sont associées à des verbes qui symboliquement démontrent leur importance. Pour le travail comme pour les études, on s'identifie, en affirmant « je suis » (architecte ou en sociologie), sans que cela nous définisse totalement. Nous sommes notre métier et nous vivons quelque part parce que ces « faits sociaux totaux » construisent notre expérience, notre existence, notre rapport au monde.

L'expérience du capitalisme contemporain : inégalités et interactions

Dans la synthèse du chapitre six, nous avons évoqué l'importance de la violence symbolique, de l'appropriation de la capacité de penser et de réfléchir dans l'expérience des

inégalités dans le vécu du logement. Nous avons relevé plusieurs exemples où les locataires vivent des situations de menace, de mensonge, de stigmatisation, entre autres. La présence de ces situations permet ou accentue la mise en œuvre des autres rapports sociaux inégalitaires. Cette conclusion nous amène à défendre l'idée selon laquelle ces situations se développent dans des interactions, au sein des relations des locataires avec les autres acteurs du logement. Les structures n'existent pas à l'extérieur de nous-même, nous leur donnons une forme dans nos relations avec les autres. Comme l'affirme Keenan (2004) : « les structures sociales ne sont pas entités indépendantes et séparées qui imposent leur pouvoir sur les individus, elles continuent, plutôt, à limiter ou à supporter l'action humaine parce qu'elles sont inscrites dans leurs formes interactionnelles qui, elles, construisent les structures » (p. 541, notre traduction).

Dans un article sur les changements dans l'analyse des classes sociales depuis 1990, Bottero (2004) nous appelle à revoir notre analyse pour explorer « comment les inégalités sont, de façon routinière, reproduites à travers les pratiques culturelles et économiques » (p. 986 – notre traduction) et propose non pas d'étudier le capitalisme en soi, mais plutôt les pratiques contemporaines du capitalisme. Nous nous sommes inspiré de cet appel pour cette recherche et nous avons utilisé les notions d'épreuve, de parcours et d'expérience pour comprendre ces pratiques d'inégalités. En outre, nous avons mobilisé une conception interactionniste des inégalités, inspirée de McAll (2008a et 2008b), à partir de trois rapports d'appropriation. Nous avons soutenu que ces rapports se retrouvent dans la question d'un logement, si on l'aborde à travers la question du vécu. Ainsi, sans le dire de cette manière, nous avons recensé dans cette thèse des pratiques contemporaines du capitalisme.

Cette précision signifie qu'il nous apparaît essentiel, encore aujourd'hui, de tenter les analyses de classes, c'est-à-dire de relever comment les rapports sociaux inégalitaires construisent des groupes qui s'opposent, qui sont en conflit, qui s'inscrivent dans des rapports de pouvoir. Les dérives déterministes de l'analyse de classe ont évacué la question du vécu et celle de la possible contingence. Aussi, elles ne se concentraient que sur le problème de l'exploitation, y voyant le seul axe d'analyse des inégalités. Nous avons soutenu dans la section précédente que les inégalités se mettent en œuvre dans des rapports, des interactions. L'exploitation est une interaction, c'est vrai, mais elle ne détermine pas toutes les autres

interactions comme le prétendent les marxistes. En outre, cette conceptualisation des inégalités permet de prendre en compte d'autres systèmes de domination que les analyses de classes avaient de la difficulté à éclairer.

Les sociétés contemporaines se caractérisent par des conflits basés sur des rapports de pouvoir qui sont pluriels et situés, et ceux qui les mettent en œuvre n'ont pas des identités fixes, déterminées ou identiques dans toutes les situations. Par conséquent, il nous apparaît important de revoir la linéarité explicative traditionnelle de l'analyse de classe. L'appartenance de classe, liée au capitalisme, ne détermine pas le vécu. C'est plutôt à travers une analyse du vécu que prennent forme les pratiques du capitalisme et les rapports sociaux inégalitaires. L'exemple de ces rapports dans l'expérience du logement présentait des situations témoignant de cette position. En effet, l'exploitation se met en œuvre à travers des pratiques et des interactions qui limitent les possibilités des uns et donnent de la crédibilité à d'autres. Elle ne va pas de soi, elle se nourrit des autres rapports sociaux inégalitaires, eux-mêmes inscrits dans une multitude d'interactions et de pratiques. Le capitalisme et les inégalités ne s'imposent pas, ces dernières se mettent en œuvre, tout comme le pouvoir ne se détient pas, il s'exerce (Foucault, 1976), notamment à travers l'expérience du logement.

Bibliographie

- Adams, M. (2006). « Hybridizing habitus and reflexivity: towards an understanding of contemporary identity? ». *Sociology*, 40(3), 511-528.
- Adler, P. A. et Adler, P. (1987). *Membership Role in Field Research*. Los Angeles : SAGE.
- Agrikolianski, E. (2001). « Carrières militantes et vocation à la morale: les militants de la LDH dans les années 1980 ». *Revue française de science politique*, 51(1), 27-46.
- Anadón, M. (2006). « La recherche dite 'qualitative': de la dynamique de son évolution aux acquis indéniables et aux questionnements présents ». *Recherches Qualitatives*, 26(1), 5-31.
- Anderson, L. et Snow, D. A. (2001). « L'exclusion sociale et le soi : une perspective d'interactionnisme symbolique ». *Sociologie et sociétés*, 33(2), 13-27.
- Andrews, D. et Caldera Sánchez, A. (2011). « The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences ». *OECD Journal: Economic Studies*, 7(1), 207-243.
- Audy, E. et Couturier, Y. (2013). *Des connaissances et des stratégies interculturelles pour rompre l'isolement des aînés*. Montréal : Centre de recherche et de partage des savoirs InterActions.
- Autès, M. (1995). « Genèse d'une nouvelle question sociale: l'exclusion ». *Lien social et politiques*, (34), 43-53.
- Authier, J.-Y., Bonvalet, C. et Lévy, J.-P. (dir.). (2010). *Élire domicile : la construction des choix résidentiels*. Lyon : Presses universitaires de Lyon.
- Balchin, P. N. et Rhoden, M. (2002). *Housing policy : an introduction*. Londres: Routledge.
- Ball, M. (2012). « Housebuilding and housing supply ». Dans D. F. Clapham, W. Clark et K. Gibb (dir.), *The SAGE handbook of housing studies* (pp. 27-46). Londres: SAGE.
- Ball, M., Harloe, M. et Martens, M. (1990). *Housing and social change in Europe and the USA*. Londres: Routledge.

- Beaud, S. et Weber, F. (2010). *Guide de l'enquête de terrain : produire et analyser des données ethnographiques*. Paris : La Découverte.
- Becker, H. S. (2002). *Les ficelles du métier : comment conduire sa recherche en science sociale*. Paris : La Découverte.
- Becker, H. S. (1996). « The Epistemology of Qualitative Research ». Dans R. Jessor, A. Colby et R. Schweder (dir.), *Essays on Ethnography and Human Development* (pp. 53-71). Chicago: University of Chicago Press.
- Becker, H. S. (1985). *Outsiders : études de sociologie de la déviance*. Paris : Métailié.
- Been, V. et Glashauser, A. (2009). « Tenants: innocent victims of the nation's foreclosure crisis ». *Albany government law review*, 2(1), 2-28.
- Beider, H. (2009). « Guest introduction: rethinking race and housing ». *Housing studies*, 24(4),405-415.
- Bellot C. et Sylvestre, M.-E. (2012). « La judiciarisation des populations itinérantes : pratiques de profilage ». *Revue du Crémis*, 5(1). <http://www.cremis.ca/revue-du-cremis/recherche/la-judiciarisation-des-populations-itinerantes-pratiques-de-profilage>
- Berger, P. et Luckmann, T. (1996). *La construction sociale de la réalité*. Paris : Armand Collin.
- Bernard, Y. (1998). « Du logement au chez-soi ». Dans M. Segaud, C. Bonvalet et J. Brun (dir.), *Logement et Habitat. L'état des savoirs* (pp. 374-381). Paris : La Découverte.
- Bernardot, M. (2007). « Déplacer et loger les indésirables, sociologie du logement contraint ». Dans V. Laflamme, C. Lévy-Vroelant, D. Robertson et J. Smyth (dir.), *Le logement précaire en Europe: aux marges du palais* (pp. 285-306). Paris : L'Harmattan.
- Bernardot, M., Lemarchand, A. et Santana Bucio, C. (dir.) (2014). *Habitats non ordinaires et espace-temps de la mobilité*. Bellecombe-en-Bauges : Éditions du Croquant.
- Besse, J.-M. (2013). *Habiter : un monde à son image*, Paris : Flammarion.
- Bilge, S. (2009). « Théorisations féministes de l'intersectionnalité ». *Diogène*, (225), 70-88.
- Bihr, A. et Pfefferkorn, R. (2008). *Le système des inégalités*. Paris : La Découverte.
- Bitter, C. et Plane, D. (2012). « Housing markets, the life course, and migration up and down

- the urban hierarchy» dans D. F. Clapham, W. Clark et K. Gibb (dir.), *The SAGE handbook of housing studies* (pp. 295-312). Londres: SAGE.
- Blain, M. A. (1988). *L'état et la diversification des modes de propriété du logement : une analyse des programmes québécois Loginove et Corvée-Habitation* (Thèse de doctorat inédite). Université de Montréal.
- Blanchard, R. (1992). *Montréal : esquisse de géographie urbaine*. Montréal : VLB.
- Blee, K. M. (2002). « Semi-structured interviewing in social movement research ». Dans B. Klandermans et S. Staggenborg (dir.), *Methods of social movement research* (pp. 92-117). Minneapolis: The University of Minnesota Press.
- Blumer, H. (1954). « What is wrong social theory? ». *American sociological review*, 19(1), 3-10.
- Boltanski, L. et Chiapello, E. (1999). *Le nouvel esprit du capitalisme*. Paris : Seuil.
- Bottero W. (2004). « Class Identities and the Identity of Class ». *Sociology*, 38(5), 985-1003.
- Bonvalet, C. (2010). « Les logiques des choix résidentiels des Franciliens ». Dans J.-Y. Authier, C. Bonvalet et J.-P. Lévy (dir.), *Élire domicile* (pp. 55-76). Lyon : Presses universitaires de Lyon.
- Boubli, B. (1985). *Le logement*. Paris : Presses universitaires de France.
- Boucher, J. L. (2008). « Habitat et Santé Mentale: le particularisme outaouais ». Dans P. Morin et E. Baillergeau (dir.), *L'habitation comme vecteur de lien social* (pp. 95-120). Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Bouffartigue, P. (dir.). (2004). *Le retour des classes sociales : inégalités, domination, conflits*. Paris : La Dispute.
- Bouillon, F. (2009). *Les mondes du squat*. Paris : Presses universitaires de France.
- Bourdieu, P. (1998) *La Domination masculine*. Paris : Seuil.
- Bourdieu, P. (1997). « Le champ économique ». *Actes de la recherche en sciences sociales*, 119(1), 48-66.
- Bourdieu P. (1994). « Stratégies de reproduction et modes de domination ». *Actes de la*

- recherche en sciences sociales*, 105(1), 3-12.
- Bourdieu, P. (1993). « Comprendre ». Dans P. Bourdieu (dir.), *La misère du monde* (pp. 903-939). Paris : Seuil.
- Bourdieu, P. (1989). *La noblesse d'État : grandes écoles et esprit de corps*. Paris : Éditions de Minuit.
- Bourdieu, P. (1970). *La Reproduction*. Paris : Édition de Minuit.
- Bourdieu, P. et De Saint Martin, M. (1990). « Le sens de la propriété [La genèse sociale des systèmes de préférences] ». *Actes de la recherche en sciences sociales*, 81(1), 52-64.
- Boutin, G. (2000). *L'entretien de recherche qualitatif*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Bowen, G. A. (2006). « Grounded theory and sensitive concepts ». *International journal of qualitative methods*, 5(3), 1-9.
- Brun, J. et Bonvalet, C. (1998). « Logement et division de sociale de l'espace ». Dans M. Segaud, C. Bonvalet et J. Brun (dir.), *Logement et habitat: l'état des savoirs* (pp. 319-326). Paris: La Découverte.
- Bryant, T. et Chisholm, S. (2004). *Les déterminants sociaux de la santé: le logement comme facteur déterminant de la santé*. Ottawa : Agence de la santé publique du Canada.
- Bugeja-Bloch, F. (2013). *Logement, la spirale des inégalités : une nouvelle dimension de la fracture sociale et générationnelle*. Paris : Presses universitaires de France.
- Butler, T. et Hamnett, C. (2012). « Social geographics interpretations of housing spaces ». Dans D. F. Clapham, W. Clark et K. Gibb (dir.), *The SAGE handbook of housing studies* (pp. 27-46). Londres: SAGE.
- Campbell, C. et Eid, P. (2009). *La judiciarisation des personnes itinérantes à Montréal : un profilage social*. Montréal : Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.
- Canadian Real Estate Association (2009). *Economic impacts of MLS® home sales and purchases in Canada and the provinces 2006-2008*. Ottawa : Canadian Real Estate

Association.

Carter, T. et Polevychok, C. (2004). *Housing policy is good social policy*. Ottawa : Canadian Policy Research Networks.

Castel, R. (1995). *Les métamorphoses de la question sociale : une chronique du salariat*. Paris : Fayard.

Castel, R. (1996). « Les marginaux dans l'histoire ». Dans S. Paugam (dir.), *L'exclusion : l'état des savoirs*. Paris : La Découverte.

Castells, M. (1983). *The city and the grassroots : a cross-cultural theory of urban social movements*. Berkeley: University of California Press.

Castells, M., Cherki, E., Godard, F. et Mehl, D. (1978). *Crise du logement et mouvements sociaux urbains : enquête sur la région parisienne*. Paris : Mouton.

Castonguay, S. et Evenden, M. (dir.). (2012). *Urban rivers : remaking rivers, cities, and space in Europe and North America*. Pittsburgh : University of Pittsburgh Press.

Chabrol, M. (2011). « Caractéristiques physiques d'un espace bâti et front de gentrification : le cas du quartier Château-Rouge à Paris ». Dans M. Berger et L. Rougé (dir.), *Être logé, se loger, habiter : regards de jeunes chercheurs* (pp. 89-104). Paris : L'Harmattan.

Chartier, D., Désy, J. et Hamelin, L.-E. (2014). *La nordicité du Québec. Entretiens avec Louis-Edmond Hamelin*. Québec : Presses de l'Université du Québec.

Châtel, V. et Soulet, M.-H. (2001). « L'exclusion, la vitalité d'une thématique usée ». *Sociologie et Sociétés*, 33(2), 175-202.

Clark, W. (2012). « Residential mobility and the housing market ». Dans D. F. Clapham, W. Clark et K. Gibb (dir.), *The SAGE handbook of housing studies* (pp. 66-83). Londres: SAGE.

Collet A. (2013). « Trajectoires résidentielles de classes moyennes et gentrification des anciens quartiers populaires. Le cas du Bas Montreuil ». *Savoir/Agir*, (24), 41-48.

Collet, A. (2012). « Le loft: habitat atypique et innovation sociale pour deux générations de « nouvelles classes moyennes ». *Espaces et sociétés*, (148-149), 37-52.

- Collet, A. (2011). « Gentrificateurs d’hier et d’aujourd’hui : une sociologie des acteurs de la gentrification depuis les années 1970 ». Dans M. Berger et L. Rougé (dir.), *Être logé, se loger, habiter : regards de jeunes chercheurs* (pp. 123-138). Paris : L’Harmattan.
- Commission des droits de la personne et de la jeunesse (CDPDJ). (2016). *Rapport d’activités et de gestion 2015-2016*. Montréal : Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.
- Commission des droits de la personne et de la jeunesse (CDPDJ). (2014). *Rapport d’activités et de gestion 2013-2014*. Montréal : Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.
- Corbin, J. et Strauss, A. (2008). *Basics of Qualitative Research: Techniques and Procedures for Developing Grounded Theory*. Thousand Oaks: SAGE.
- Damon, J. (2002). *La question SDF : critique d’une action publique*. Paris : Presses universitaires de France.
- Danielson, M. N. (1976). *The politics of exclusion*. New York: Columbia University Press.
- Dansereau, F. (2005). *Politiques et interventions en habitation: analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe*. Québec : Presses de l’Université Laval.
- Dansereau, F., Villemare, L. et Archambault, J. (2002). *Le logement social et la lutte contre la pauvreté et l’exclusion sociale*. Montréal : Observatoire montréalais des inégalités sociales de la santé, INRS - Urbanisation, culture et société.
- Darke, J. et Darke, R. (1979). *Who needs housing?* Londres: Macmillan.
- Darmon, M. (2003). *Devenir anorexique. Une approche sociologique*. Paris : La Découverte.
- David, M. (2003). *Personal and Political: Feminisms, Sociology and Family Lives*. Stoke-on-Trent: Trentham Books.
- Davis, M. S. (1997). « Georg Simmel and Erving Goffman: legitimators of the sociological investigation of human experience ». *Qualitative sociology*, 20(3), 369-388.
- De Gaulejac, V. (1991). *La névrose de classe : trajectoire sociale et conflits d’identité*. Paris : Hommes & groupes éditeurs.

- De Gaulejac, V. et Taboada-Léonetti, I. (dir.). (1994). *La lutte des places*. Paris : Desclée de Brouwer.
- Demazière, D. et Dubar, C. (1997). *Analyser les entretiens biographiques*. Paris : Nathan.
- Denzin, N. K. et Lincoln, Y. (2005). *The SAGE Handbook of Qualitative Research*. Los Angeles: SAGE.
- Desmarais, P. T. (2016). *Logements insalubres en contexte pluriethnique : étude de cas et pistes d'intervention pour le quartier Norgate dans l'arrondissement Saint-Laurent à Montréal* (mémoire de maîtrise inédit). Université de Montréal.
- Desmond, M. (2016). *Evicted : poverty and profit in the American city*. New York : Crown Publishers.
- Desmond, M. (2014). « Relational ethnography ». *Theory and society*, 43(5), 547-579.
- Desmond, M. (2015). « Unaffordable America: Poverty, Housing, and Eviction ». *Fast Focus: Institute for Research on Poverty*, (22), 1–6.
- Desmond, M. (2012). « Eviction and the Reproduction of Urban Poverty ». *American Journal of Sociology*, 118(1), 88-133.
- Desmond, M., An, W., Winkler, R. et Ferriss, T. (2013). « Evicting Children ». *Social Forces*, 92(1), 303–327.
- Desmond, M. et Gershenson, C. (2016). « Housing and employment insecurity among the working poor ». *Social problems*, 63(1), 46-67.
- Desmond, M. et Kimbro, R.T. (2015). « Eviction's fallout : housing, hardship, and health », *Social forces*, 94(1), 295-324.
- Dietrich-Ragon, P. (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, P. (2011a). *Le logement intolérable : habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*. Paris : Presses Universitaires de France.
- Dietrich-Ragon, P. (2011b). « L'intervention sur le logement dégradé à Paris : concurrence de

- légitimité ». Dans M. Berger et L. Rougé (dir.), *Être logé, se loger, habiter : regards de jeunes chercheurs* (pp. 29-44). Paris : L'Harmattan.
- Direction régionale de santé publique (2015). *Pour des logements salubres et abordables. Rapport du directeur de santé publique de Montréal 2015*. Montréal: CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.
- Douglas, M. (1991). « The idea of home : a kind of space ». *Social Research*, 58(1), 287-308.
- Dubet, F. (2009). *Le travail des sociétés*. Paris : Seuil.
- Dubet F. (2000). *Les inégalités multipliées*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube.
- Dubet, F. (1994). *Sociologie de l'expérience*. Paris : Seuil.
- Dubet F., Cousin, O. et Guillemet, J.-P. (1991). « Sociologie de l'expérience lycéenne ». *Revue française de pédagogie*, 94(1), 5-12.
- Dubet, F. et Lapeyronnie, D. (1992). *Les quartiers d'exil*. Paris : Seuil.
- Dubet, F. et Martucelli, D. (1998). *Dans quelle société vivons-nous?* Paris : Seuil.
- Durand, J.-P. et Weil, R. (2006). *Sociologie contemporaine*. Paris : Vigot.
- Eid, P. (2006). *Mémoire sur le document de consultation « Vers une politique gouvernementale de lutte contre le racisme et la discrimination »*. Montréal, Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.
- Engels, F. (1976 [1887]). *La question du logement*. Paris : Éditions Sociales.
- Esping-Andersen, G. (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton: Princeton University Press.
- Faure, A. et Lévy-Vroelant, C. (2007). *Une chambre en ville : hôtels meublés et garnis à Paris 1860-1990*. Grâne : Créaphis.
- Fitoussi, J.-P. et Rosanvallon, P. (1996). *Le nouvel âge des inégalités*. Paris : Seuil.
- Flamand, J.-P. (2004). *Abécédaire de la maison*. Paris : De la Villette.
- Fondation-Abbé-Pierre. (2015). *L'État du mal logement en France*. Paris: Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés.

- Foroughi, B. et McCollum, E. (2008). « Apprendre à participer ou participer pour apprendre? » Dans P. Morin et E. Baillergeau (dir.), *L'Habitation comme vecteur de lien social* (pp. 237-266). Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Forrest, R. et Murie, A. (1991). *Selling the welfare state*. Londres: Routledge.
- Foucault, M. (2013). *La société punitive*. Paris : Seuil/Gallimard.
- Foucault, M. (1975). *Surveiller et punir*. Paris : Gallimard.
- Franklin, A. (2006). « 'Be[a]ware of the Dog' A Post-Humanist Approach to Housing ». *Housing, Theory and Society*, 23(3), 137-156.
- Fraser, N. (2003). « Social justice in the age of identity politics: redistribution, recognition and participation ». Dans N. Fraser et A. Honneth (dir.), *Redistribution or recognition?* (pp. 7-109). Londres: Verso.
- Frelat-Kahn, B. et Lazzarotti, O. (dir.). (2012). *Habiter : vers un nouveau concept?* Paris : Armand Colin.
- Front d'Action Populaire en Réaménagement Urbain (FRAPRU) (2014). *Dossier Noir Logement et pauvreté: chiffres et témoignages*. Montréal : FRAPRU.
- Frouard, H. (2012). « Tous propriétaires ? Les débuts de l'accession sociale à la propriété ». *Le Mouvement Social*, 2(239), 113-128.
- Fuller-Thompson, E., Hulchanski, J. D. et Hwang, S. (2000). « The Housing/Health relationship: what do we know? » *Reviews on environmental health*, 15(1-2), 109-133.
- Gaboriau, P. et Terrolle D. (dir.). (2003). *Ethnologie des sans-logis. Étude d'une forme de domination sociale*. Paris : L'Harmattan.
- Gagnon, G. (2013). *Histoires de plex à Montréal : cohabitation et solidarité intergénérationnelle* (mémoire de maîtrise inédit). Université de Montréal.
- Gagnon, K. (2014). « Le dossier noir de Metcap », *La Presse*, 30 avril. <http://www.lapresse.ca/actualites/montreal/201406/29/01-4779893-le-dossier-noir-de-metcap.php>
- Gaillié, M., Brunet, J. et Laniel, R.-L. (2016). « Les expulsions pour arriérés de loyer au

- Québec : un contentieux de masse ». *Revue de droit de McGill*, 61(3), 613-666.
- Galster, G. (2012). « Neighborhoods and their role in creating and changing housing ». Dans D. F. Clapham, W. Clark et K. Gibb (dir.), *The SAGE handbook of housing studies* (pp. 84-106). Londres: SAGE.
- Garfinkel, H. (1967). *Studies in ethnomethodology*. Englewood Cliffs : Prentice-Hall.
- Garon-Audy, M. (1997). *Pauvreté et droit à l'égalité dans le logement : une approche systémique*. Montréal : Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.
- Garon-Audy, M. (1988). *Une expérience de testing de la discrimination raciale dans le logement à Montréal*. Montréal : Direction de la recherche, Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.
- Gaudreau, L. (2013). *La fixation du capital dans la propriété foncière: étude de l'évolution des conditions spatiales de la reproduction du capitalisme* (Thèse de doctorat inédite). Université du Québec à Montréal.
- Geertz, C. (2003). « La description dense. Vers une théorie interprétative de la culture ». Dans D. Cefaï (dir.), *L'enquête de terrain* (pp. 208-233). Paris : La Découverte
- Geertz, C. (1973). *The interpretation of cultures*. New York : Basic books.
- Gerth, H. H. et Wright Mills, C. (1953). *Character and social structure: the psychology of social institutions*. New York : Harcourt Brace and World
- Giddens, A. (1971). *Capitalism and modern social theory ; an analysis of the writings of Marx, Durkheim and Max Weber*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Giraud, C. (2012). « La vi(II)e en rose ? Quartiers gays et trajectoires homosexuelles à Paris et à Montréal ». *Actes de la recherche en sciences sociales*, 5(195), 38-57.
- Giraud, C. (2010). *Sociologie de la gaytrification. Identités homosexuelles et processus de gentrification à Paris et Montréal* (Thèse de doctorat inédite). Université Lumière Lyon 2.
- Girod, R. (1993). *Les inégalités sociales*. Paris : Presses universitaires de France.
- Giroud, M. (2011). « Usages des espaces rénovés et continués populaires en centre ancien ». *Espaces et sociétés*, (144-155), 37-54.

- Glaser, B.G. (1978). *Theoretical Sensitivity*. Mill Valley, CA : Sociology Press.
- Glaser, B. G. et Strauss, A. L. (1967). *The discovery of grounded theory; strategies for qualitative research*. Chicago: Aldine.
- Gohier, C. (2004). « De la démarcation entre critères d'ordre scientifique et d'ordre éthique en recherche interprétative ». *Recherches qualitatives*, 24, 3-17.
- Gouvernement des États-Unis (2010). Census of 2010. <http://factfinder.census.gov/faces/tableservices/jsf/pages/productview.xhtml?src=CF>
- Goffman, E. (1963). *Stigma: Notes on the Management of Spoiled Identity*. Upper Saddle River: Prentice-Hall.
- Goffman, E. (1961). *Asylums: Essays on the Social Situation of Mental Patients and Other Inmates*. New York : Doubleday.
- Gohier, C. (2004). « De la démarcation entre critères d'ordre scientifique et d'ordre éthique en recherche interprétative ». *Recherches qualitatives*, 24(1), 3-17.
- Gold, R. (1958). « Roles in Sociological Field Observation ». *Social Forces*, 36(3), 217–223.
- Gotham, K. F. (2009). « Creating liquidity out of spatial fixity: the secondary circuit of capital and the mortgage crisis ». *International journal of urban affairs*, 33(2), 355-371.
- Grafmeyer, Y. (2010). « Approches sociologiques des choix résidentiels ». Dans J.-Y. Authier, C. Bonvalet et J.-P. Lévy (dir.), *Élire domicile, La construction sociale des choix résidentiels*. Lyon : Presses universitaires de Lyon.
- Grafmeyer, Y. (1998). « Logement, quartier, sociabilité ». Dans M. Segaud, C. Bonvalet et J. Brun (dir.), *Logement et Habitat. L'état des savoirs* (pp. 409-417). Paris : La Découverte.
- Grafmeyer, Y. (1996). « La ségrégation spatiale ». Dans S. Paugam (dir.), *L'exclusion. L'état des savoirs* (pp. 209-217). Paris : La Découverte.
- Grafmeyer, Y. et Joseph, I. (2004). *L'École de Chicago : naissance de l'écologie urbaine*. Paris : Flammarion.
- Gramsci, A. (1996). *Cahiers de prison : cahiers 1, 2, 3, 4, 5*. Paris : Gallimard.
- Grémion, C. (1996). « L'accès au logement social ». Dans S. Paugam (dir.), *L'exclusion: l'état*

- des savoirs* (pp. 519-529). Paris : La Découverte.
- Groulx, L.-H. (1997). « Contribution de la recherche qualitative à la recherche sociale ». Dans J. Poupart, J.-P. Deslauriers, L.H. Groulx, A. Laperrière, R. Mayer, A. Pires (dir.), *La recherche qualitative. Enjeux épistémologiques et méthodologiques* (pp. 55-84). Montréal : Gaëtan Morin.
- Guba, E. G. et Lincoln, Y. S. (1994). « Competing paradigms in qualitative research ». Dans N. K. Denzin et Y. S. Lincoln (dir.), *Handbook of qualitative research* (pp. 105-117). Thousand Oaks: SAGE.
- Habermas, J. (1987). *Théorie de l'agir communicationnel*. Paris : Fayard.
- Halbwachs, M. (2011 [1933]). *Le destin de la classe ouvrière*. Paris : Presses universitaires de France.
- Hamel, P. (1983). *Logement et luttes urbaines à Montréal (1963-1976)*. Montréal : Faculté de l'Aménagement, Université de Montréal.
- Hanique, F. (2007). « De la sociologie compréhensive à la clinique » dans V. de Gaulejac, F. Hanique et P. Roche (dir.), *La sociologie clinique* (pp. 91-113). Paris : ERES.
- Harding, S. G. (2006). *Science and social inequality : feminist and postcolonial issues*. Urbana: University of Illinois Press.
- Harding, S. G. (1991). *Whose science? Whose knowledge? : thinking from women's lives*. Ithaca.: Cornell University Press.
- Hartman, C. W. (1975). *Housing and social policy*. Englewood Cliffs: Prentice-Hall.
- Havel, J.-E. (1985). *Habitat et logement*. Paris : Presses universitaires de France.
- Hay, D. (2005). *Housing, horizontality and social policy*. Ottawa : Canadian Policy Research Networks.
- Hill Collins, P. (1996). « The social construction of black feminist thought ». Dans B. Laslett, S. Gregory Kohlstedt, H. Longino et E. Hammonds (dir.), *Gender and scientific authority* (pp. 19-47). Chicago: The University of Chicago Press.
- Hill Collins, P. (1991). « Learning from the outsider within: the social significance of Black

- feminist thought ». Dans M. M. Fonow et J. A. Cook (dir.), *Beyond Methodology* (pp. 35-59). Indianapolis: Indiana University Press.
- Hill Collins, P. et Bilge, S. (2016). *Intersectionality*. Cambridge: Polity Press.
- Hughes E. C. (1971). *The sociological eye: Selected Papers*. Chicago: Aldine.
- Hughes E. C. (1937). « Institutional Office and the Person ». *American Journal of Sociology*, 43(3), 404-413.
- Hulchanski, J. D. (2001). *A tale of the Canadas: homeowners getting richer, renters getting poorer*. Toronto: Centre for urban and community studies.
- Jacques, O. et Noël A. (2014). *Tous bénéficient, tous contribuent : Préserver et bonifier les assises fiscales du modèle québécois*. Mémoire présenté à la Commission d'examen sur la fiscalité québécoise.
- Jeanjean, A. et Sénépart, I. (2011). « Habiter le temporaire. Habitations de fortunes mobiles et éphémères ». *Techniques et cultures*, (56), 16-29.
- Jenson, J. (2004). *Les nouveaux risques sociaux au Canada : des orientations pour une nouvelle architecture sociale*. Ottawa : Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques.
- Karn, V. A. et Wolman, H. (1992). *Comparing housing systems : housing performance and housing policy in the United States and Britain*. Oxford: Oxford University Press.
- Katznelson, I. (1981). *City trenches : urban politics and the patterning of class in the United States*. New York: Pantheon Books.
- Katznelson, I. (1973). *Black men, white cities; race, politics, and migration in the United States, 1900-30, and Britain, 1948-68*. Londres: Oxford University Press.
- Kaufmann, J.-C. et Laigneau, M. (1983). *La vie H.L.M. : usages et conflits*. Paris : Éditions Économie et humanisme : Éditions ouvrières.
- Keenan, E. K. (2004). « From sociocultural categories to socially located relations: Using critical theory in social work practice ». *Families in Society*, 85, 539-548.
- Kemeny, J. (2013). *Housing and social theory*. Londres and New York: Routledge.
- Kemeny, J. (1995). *From public housing to the social market*. Londres and New York:

Routledge.

Kemeny, J. (1980). « Home ownership and privatisation ». *International Journal of Urban and Regional Research*, 4(3), 372-388.

King, P. (2008). *In dwelling : implacability, exclusion and acceptance*. Londres : Routledge.

King, P. (2003). *A social philosophy of housing*. Londres: Aldershot.

Lacaze, J.-P. (1995). *La ville et l'urbanisme*. Paris : Flammarion.

Laflamme, V. Lévy-Vroelant, C. Robertson, D. et Smyth, J. (dir.). (2007). *Le logement précaire en Europe : aux marges du palais*. Paris : L'Harmattan.

Lambert, A. (2015). « *Tous propriétaires!* » : *l'envers du décor pavillonnaire*. Paris : Seuil.

Lamontagne, S.-P. (1983). *L'hiver dans la culture québécoise (XVIIe-XIXe siècles)*. Québec : Institut québécois de recherche sur la culture.

Laperrière, A. (2000). « L'observation directe ». Dans Benoît Gauthier (dir.), *Recherche sociale : De la problématique à la collecte des données* (pp. 311-336). Québec : Presses de l'Université du Québec.

Lawrence, R. (2012). « People-environment studies ». Dans D. F. Clapham, W. Clark et K. Gibb (dir.), *The SAGE handbook of housing studies* (pp. 230-244). Londres: SAGE

Ledoyen, A., Commission des droits de la personne du Québec et Centre de recherche interuniversitaire de Montréal sur l'immigration l'intégration et la dynamique urbaine (2002). *Regard des petits propriétaires sur les demandeurs de logement : étude exploratoire sur les perceptions et les attitudes des petits propriétaires envers les clientèles des minorités ethnoculturelles*. Montréal : Immigration et métropoles.

Ledoyen, A. et Garon, M. (2002). *Les interventions dans le domaine du logement: une pierre angulaire de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion, Mémoire à la Commission de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale*. Montréal : Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse du Québec.

Ledoyen, A. (2003). *Le discours sur la différence et l'accès des minorités au logement*. Montréal : Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

- Lefebvre, H. (1978). *De L'État, Tome 4, Les contradictions de L'État moderne*. Paris : Union Générale d'Éditions.
- Lehman-Frisch, S. (2008). « 'Gentrifieurs, gentrifiés' : cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco) ». *Espaces et sociétés*, (132-133), 143-160.
- Leloup, X. et Germain, A. (2008). « L'Action communautaire auprès des jeunes et de leurs familles dans cinq plans d'ensemble montréalais ». Dans P. Morin et E. Baillergeau (dir.), *L'Habitation comme vecteur de lien social* (pp. 155-196). Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Levine, M. V. (1997). *La reconquête de Montréal*. Montréal : VLB.
- Lévy-Vroelant, C. (dir.). (2000). *Logements de passage : formes, normes, expériences*. Paris : L'Harmattan.
- Lincoln, Y. S. (1995). « Emerging criteria for quality in qualitative and interpretative research ». *Qualitative Inquiry*, 1(3), 275-289.
- Lion, G. (2015). *Incertaines demeures : enquête sur l'habitat précaire*. Paris : Bayard.
- Lofland, J. (1971). *Analyzing social settings. A guide to qualitative observation and analysis*. New York : Wadsworth.
- Loisel, M. (2013). « L'appel à l'aide de centaines de locataires sans chauffage — vivre dans le froid et l'inconnu ». *Le Devoir*, 26 novembre. <http://www.ledevoir.com/societe/actualites-en-societe/393676/l-appel-a-l-aide-de-centaines-de-locataires-sans-chauffage-vivre-dans-le-froid-et-dans-l-inconnu>
- Lussault, M. (2007). « Habiter, du lieu au monde. Réflexions géographiques sur l'habitat humain ». Dans T. Paquot, M. Lussault et C. Younès (dir.), *Habiter, le propre de l'humain* (p. 35-52). Paris : La Découverte.
- Manning, K. (1997). « Authenticity in constructivist Inquiry : Methodological considerations without prescriptions ». *Qualitative Inquiry*, 3(1), 93-115
- Marpasat M. (2008). « Le logement, une dimension de la pauvreté en conditions de vie ». *Regards croisés sur l'économie*, 2(4), 70-82.

- Marpsat, M. et Firdion, J.-M. (dir.). (2000). *La rue et le foyer : une recherche sur les sans-domicile fixe et les mal logés dans les années 1990*. Paris : Presses universitaires de France.
- Marsan, J.-C. (1994). *Montréal en évolution*. Montréal : Éditions du Méridien.
- Marsh, A. et Mullins, D. (1998). « The social exclusion perspective and housing studies: origins, applications and limitations ». *Housing Studies*, 13(6), 749-759.
- Martuccelli, D. (2014). *Les sociétés et l'impossible : les limites imaginaires de la réalité*. Paris : Armand Colin.
- Martuccelli, D. (2006). *Forgé par l'épreuve : l'individu dans la France contemporaine*. Paris : Armand Colin.
- Martuccelli, D. (2005). *La consistance du social : une sociologie pour la modernité*. Rennes : Presses universitaires de Rennes.
- Marx, K. (2010 [1867]). *Le Capital, livre I*. Paris : Les Éditions sociales.
- Maso, I. (2001). « Phenomenology and ethnography ». Dans P. Atkinson, A. Coffey, S. Delamont, J. Lofland et L. Lofland (dir.), *Handbook of ethnography* (pp. 136-144). Londres : SAGE.
- Mauger, G. (2006). « Sur la violence symbolique ». Dans H.-P. Müller et Y. Sintomer (dir.), *Pierre Bourdieu, théorie et pratique* (pp. 84-100). Paris : La Découverte.
- Mauss, M. (2007 [1925]). *Essai sur le don. Forme et raison de l'échange dans les sociétés archaïques*. Paris : Presses universitaires de France/Quadrige.
- Maclennan, D. (2012). « Understanding housing markets : real progress or stalled agendas ». Dans D. F. Clapham, W. Clark et K. Gibb (dir.), *The SAGE handbook of housing studies* (pp. 5-26). Londres: SAGE.
- Maclennan, H. (1945). *Two solitudes*. Toronto: Macmillan.
- McAll, C. (2008a). « Transfert des temps de vie et 'perte de la raison' : l'inégalité sociale comme rapport d'appropriation ». Dans K. L. Frohlich, M. De Koninck, P. Bernard et A. Demers (dir.), *Les inégalités sociales de santé au Québec* (pp. 87-110). Montréal : Les Presses de l'Université de Montréal.

- McAll, C. (2008b). « Au coeur des inégalités sociales de santé: l'exclusion et l'inclusion comme rapport ». Dans É. Gagnon, Y. Pelchat et R. Édouard (dir.), *Responsabilité, justice et exclusion sociale: Quel système de santé pour quelles finalités?* (pp. 15-26). Québec : Presse de l'Université Laval.
- McAll, C. (2008c). « Trajectoires de vie, rapports sociaux et production de la pauvreté ». Dans V. Châtel et S. Roy (dir.), *Penser la vulnérabilité : visages de la fragilisation du social* (pp. 93-124). Québec : Presses de l'Université du Québec.
- McAll, C. (1995). « Les murs de la cité : territoires d'exclusion et espaces de citoyenneté ». *Lien social et politiques*, (34). 81-92.
- McAll, C. (1990). *Class, ethnicity, and social inequality*. Montréal: McGill-Queen's University Press.
- Mead, G. H. (1967). *Mind, self and society, from the standpoint of a social behaviorist*. Chicago: University of Chicago Press.
- Medam, A. (2002). *Labyrinthe des rencontres*. Montréal : Fides.
- Meeus, B. et Meert, H. (2007). « La stigmatisation de la famille non-productive: attitudes à l'égard du logement social ». Dans V. Laflamme, C. Lévy-Vroelant, D. Robertson et J. Smyth (dir.), *Le logement précaire en Europe: aux marges du palais* (pp. 375-390). Paris : L'Harmattan.
- Michelson, W. (1980). « Long and short range criteria for housing choice and environmental behaviour ». *Journal of social issues*, 36(3), 135-149.
- Michelson, W. (1977). *Environmental choice, human behaviour and residential satisfaction*. New York : Oxford University Press.
- Millett, K. (1971). *Sexual politics*. New York: Avon.
- Miron, G. (1994). *L'homme rapaillé*. Montréal : L'Hexagone.
- Monette, P. (2012). *Onon:ta' : une histoire naturelle du mont Royal*. Montréal : Boréal.
- Moore, J. (2000). « Placing home in context ». *Journal of environmental psychology*, 20(3), 207-217.

- Moret, F. (1998). « Le logement et la question sociale (1830-1870) ». Dans M. Segaud, C. Bonvalet et J. Brun (dir.), *Logement et habitat: l'état des savoirs* (pp. 19-26). Paris : La Découverte.
- Morin, P. (1994). « L'autoroute de la marginalisation : de Ville-Marie au Bout-de-l'île ». *Cahiers de recherche sociologique*, (22), 29-48.
- Morin, A. (2006). *Recueil statistique sur la pauvreté et les inégalités socioéconomiques au Québec*. Québec : Institut de la statistique du Québec, Ministère de l'emploi et de la solidarité sociale.
- Morin, P. et Baillergeau, E. (2008). « Introduction générale ». Dans P. Morin et E. Baillergeau (dir.), *L'habitation comme vecteur de lien social* (pp. 1-14). Québec : Les Presses de l'Université du Québec.
- Morin, P. et Dorvil, H. (2008). « Le logement comme déterminant de la santé pour les personnes ayant des problèmes sévères de santé mentale ». Dans P. Morin et E. Baillergeau (dir.), *L'habitation comme vecteur de lien social* (pp. 23-40). Québec : Les Presses de l'Université du Québec.
- Mucchielli A. (2002). *Dictionnaire des méthodes qualitatives en sciences humaines et sociales*. Paris : Armand Colin.
- Mullins, P. (1982). « The 'middle class' et the inner city ». *Journal of Australian Political Economy*, 70(11), 353-370.
- Musterd, S. and Ostendorf, W. (1998). « Segregation, polarisation and social exclusion in metropolitan areas ». Dans S. Musterd and W. Ostendorf (dir.), *Urban Segregation and the Welfare State. Inequality and Exclusion in Western Cities* (pp. 1-14). London: Routledge.
- National Law Center on Homelessness and Poverty. (2012). *Eviction (without) notice: renters and the foreclosure crisis*. Washington: National Law Center on Homelessness and Poverty.
- Nizet, J. (2007). *La sociologie de Anthony Giddens*. Paris : La Découverte.
- Organisation de Coopération et de Développement Économique (OCDE) (2007). *Études économiques de l'OCDE: Les États-Unis*. Paris : OCDE.

- Paillé, P. (1994). « L'analyse par théorisation ancrée ». *Cahiers de recherche sociologique*, (23), 147–181.
- Paillé, P. et Mucchielli, A. (2012). *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*. Paris : Armand Colin.
- Paquot T. (2007). « Introduction. 'Habitat', 'habitation', 'habiter', précisions sur trois termes parents ». Dans T. Paquot, M. Lussault et C. Younes (dir.), *Habiter, le propre de l'humain : villes, territoires et philosophie* (pp. 7-16). Paris : La Découverte.
- Paquot T., Lussault, M. et Body-Gendrot, S. (dir.). (2000). *La ville et l'urbain : l'état des savoirs*. Paris : La Découverte.
- Pattaroni, L., Kaufmann, V. et Thomas, M.-P. (2012). « The dynamics of multifaceted gentrification : a comparative analysis of the trajectories of six neighbourhoods in the Île-de-France region ». *International journal of urban and regional research*, 36(6), 1223-1241.
- Paugam, S. (1994). *La disqualification sociale*. Paris : Presses universitaires de France.
- Pauliat, H. (1998). « Logement et propriété : un aperçu historique ». Dans M. Ségaud, C. Bonvalet et J. Brun (dir.), *Logement et habitat : l'état des savoirs* (pp. 11-18). Paris : La Découverte.
- Perez, H. (1998). *Les méthodes en sociologie: l'observation*. Paris : La Découverte.
- Peterson, B. et Zheng, Y. (2012). « Les fluctuations à moyen terme des prix des maisons au Canada ». *Revue de la Banque du Canada*, (hiver), 33-46.
- Pétonnet, C. (1982). *Espaces habités*. Paris : Galilée.
- Pezeu-Massabuau, J. (2002). *Du confort au bien-être : la dimension intérieure*. Paris : Harmattan
- Pezeu-Massabuau, J. (1983). *La maison: espace social*. Paris : Presses Universitaires de France.
- Pfefferkorn, R. (2007). *Inégalités et rapports sociaux. Rapports de classes, rapports de sexes*. Paris : La dispute.

- Pinçon, M. et Pinçon-Charlot, M. (2011). *Voyage en grande bourgeoisie*. Paris : Presses Universitaires de France.
- Pires, A. (1997). « Échantillonnage et recherche qualitative : essai théorique et méthodologique ». Dans J. Poupart, J.-P. Deslauriers, L.H. Groulx, A. Laperrière, R. Mayer, A. Pires (dir.), *La recherche qualitative. Enjeux épistémologiques et méthodologiques* (pp. 113-169). Montréal : Gaëtan Morin.
- Pitaud, P. (dir.). (2007). *Solitude et isolement des personnes âgées*. Paris : ERES.
- Pritchard, R. M. (1976). *Housing and the spatial structure of the city : residential mobility and the housing market in an English city since the Industrial Revolution*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Proulx, D. (2009). « Montréal, du fleuve à la montagne par l'art urbain ». Dans P. Delorme (dir.), *Montréal, aujourd'hui et demain : politique, urbanisme, tourisme* (pp. 203-250). Montréal : Liber.
- Rex, J. et Moore, R. S. (1967). *Race, community and conflict : a study of Sparkbrook*. New York: Oxford University Press.
- Robert, J.-C. (2012). « The St. Lawrence and Montreal's spatial development in the seventeenth through the twentieth century ». Dans S. Castonguay et M. Evenden (dir.), *Urban rivers: remaking rivers, cities, and space in Europe and North America* (pp. 145-159). Pittsburgh: University of Pittsburgh Press.
- Rodriguez-Dod, E. (2010). Stop shutting the door on renters: protecting from foreclosure evictions. *Cornell journal of law and public policy*, 20(2), 243-269.
- Rohe W. M. et Watson, H. I. (2007). « The ideological origins of affordable homeownership efforts ». Dans W. M. Rohe et H.I. Watson (dir.), *Chasing the american dream : new perspectives on affordable homeownership* (pp. 15-40). Ithaca: Cornell University Press.
- Rose, D. (2006). « Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs ». *Sociétés contemporaines*, (63), 39-61.
- Rose, D. (1987). « Un aperçu féministe sur la réstructuration de l'emploi et sur la gentrification : le cas de Montréal ». *Cahiers de géographie du Québec*, 31(83), 205-224.

- Rose, D. (1984). « Rethinking gentrification : beyond the uneven development of marxist urban theory ». *Environment and Planning D : society and space*, 2(1), 47-74.
- Roy, J.-L. (2005). *Montréal : ville nouvelle, ville plurielle*. Montréal : Hurtubise HMH.
- Roy, S. (1995). « L'itinérance, forme exemplaire d'exclusion sociale? ». *Lien social et politiques*, (34), 73-80.
- Roy, B., Charland, M. et Joyal, I. (2008). « HLM et vie associative ». Dans P. Morin et E. Baillergeau (dir.), *L'Habitation comme vecteur de lien social* (pp. 197-212). Québec : Les Presses de l'Université du Québec.
- Roy, S. et Hurtubise, R. (dir.). (2007). *L'itinérance en questions*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Rubin, H. J. et Rubin, I. S. (2012). *Qualitative interviewing : the art of hearing data*. Los Angeles : SAGE.
- Saint-Laurent, D. (2002). « Le Grand Montréal bleu : projets urbains et recomposition des paysages riverains ». Dans G. Sénécal, J. Malézieux et C. Manzagol (dir.), *Grands projets urbains et requalification* (pp. 187-200). Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Sassen, S. (2003). « Reading the city in a global digital age ». Dans L. Krause et P. Petro (dir.), *Global cities: cinema, architecture, and urbanism in a digital age* (pp. 15-30). New Brunswick: Rutgers University Press.
- Sassen, S. (1991). *The global city : New York, London, Tokyo*. Princeton : Princeton University Press.
- Savoie Zajc, L. (2011). « La recherche qualitative/interprétative en éducation ». Dans T. Karsenti, et L. Savoie Zajc (dir.), *La recherche en éducation : étapes et approches* (pp. 121-147). Montréal : ERPI.
- Schutz, A. (1987). *Le chercheur et le quotidien: phénoménologie des sciences sociales*. Paris : Méridiens.
- Scott, J. W. (2009). *Théorie critique de l'histoire*. Paris : Fayard.
- Scott, J. W. (1996). *Only paradoxes to offer. French Feminists and the Rights of Man*.

- Cambridge: Harvard University Press.
- Scott, J. W. et Brown, W. (2008). *Women's studies on the edge*. Durham: Duke University Press.
- Ségaud, M. (2010). *Anthropologie de l'espace: habiter, fonder, distribuer, transformer*. Paris : Armand Colin.
- Ségaud, M., Bonvalet, C. et Brun, J. (1998). *Logement et habitat : l'état des savoirs*. Paris : La Découverte.
- Segaud, M., Brun, J. et Driant, J.-C. (dir.). (2002). *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*. Paris : Armand Colin.
- Sennett, R. (2003). *Respect in a world of inequality*. New York: Penguin.
- Sennett, R. (1994). *Flesh and Stone: the body and the city in Western civilization*. New York: Norton.
- Sennett, R. et Cobb, J. (1972). *The hidden injuries of class*. New York: Knopf.
- Serfaty-Garzon, P. (2003). *Chez soi : les territoires de l'intimité*. Paris : Armand Colin.
- Simmel, G. (1999). *Sociologie : étude sur les formes de la socialisation*. Paris : Presses universitaires de France.
- Simon, P. (1998). « Le logement et l'intégration des immigrés ». Dans M. Segaud, C. Bonvalet et J. Brun (dir.), *Logement et habitat: l'état des savoirs* (pp. 327-335). Paris : La Découverte.
- Simon, S. (2006). *Translating Montreal : episodes in the life of a divided city*. Montréal: McGill-Queen's University Press.
- Smith, D. E. (1992). « Sociology from women's experience: a reaffirmation ». *Sociological Theory*, 10(1), 88-98.
- Smith, F. W. (1970). *Housing : the social and economic elements*. Berkeley : University of California Press.
- Smith, N. (2003). « Gentrification Generalized: From Local Anomaly to Urban 'Regeneration' as Global Urban Strategy ». Dans M. Fisher et G. Downey (dir.), *Frontiers of Capital:*

- Ethnographic Reflections on the New Economy* (pp. 191-208). Durham : Duke University Press.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier : gentrification and the revanchist city*. Londres : Routledge.
- Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (2015). *Enquête sur le marché locatif 2015*. Ottawa: Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement.
- Société de l'Habitation du Québec. (2016). *Rapport annuel de gestion 2015-2016*. Québec : Gouvernement du Québec.
- Société de l'Habitation du Québec. (2011). *Plan stratégique 2011-2016*. Québec : Gouvernement du Québec.
- Somerville, P. (1998). « Explanations of social exclusion: where does housing fit in? ». *Housing studies*, 13(6), 761-780.
- Statistique Canada. (2017). *Enquête nationale auprès des ménages de 2011* (publication numéro 99-014-X201103). <http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/dp-pd/dt-td/Rp-fra.cfm>.
- Statistique Canada. (2016). *Statistiques sur les crimes déclarés par la police au Canada 2015* (publication numéro 85-002-X). <http://www.statcan.gc.ca/pub/85-002-x/2016001/article/14642-fra.htm?fpv=2693>.
- Statistique Canada. (2011). Dictionnaire de l'Enquête nationale auprès des ménages (publication numéro 99-000-X). <http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/ref/dict/index-fra.cfm>.
- Statistique Canada. (2007). *Logement et coûts d'habitation* (publication numéro 97-554-XWF2006002). <http://www.statcan.gc.ca/bsolc/olc-cel/olc-cel?catno=97-554-XWF2006022&lang=fra>.
- Stricker, P. (1989). *Social housing and the social services*. Harlow: Longman.
- Taffin C. (1987). « L'accession à tout prix ». *Économie et statistique*, (202), 5-15.
- Tardieu, C., Oré, M., Frenette, Y. et Conseil des communautés culturelles et de l'immigration

- du Québec. (1992). *Le logement et les communautés culturelles : analyse de la situation*. Montréal : Conseil des communautés culturelles et de l'immigration.
- Thalmann, P. et Favarger, P. (2002). *Locataire ou propriétaire? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse*. Lausanne : Presses polytechnique et universitaire romande.
- Therborn, G. (2013). *The killing fields of inequality*. London : Polity Press.
- Therborn, G. (2006). « Meaning, mechanisms, patterns and forces: an introduction ». Dans G. Therborn (dir.), *Inequalities of the world* (pp. 1-61). New York: Verso.
- Thomas, W. I. (1923). *The unajusted girl*. Boston: Little.
- Thomasset, C. (1987). *La Régie du logement à découvert*. Montréal : Louise Courteau Éditrice.
- Thompson, E. P. (1988). *La formation de la classe ouvrière anglaise*. Paris : Seuil.
- Topalov, C. (1987). *Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible*. Paris : Presses de la Fondation nationale des sciences politiques.
- Touraine, A. (1973). *Production de la société*. Paris : Seuil.
- Touraine, A. (1966). *La conscience ouvrière*. Paris : Seuil.
- Touraine, A. (1965). *Sociologie de l'action*. Paris : Seuil.
- Trémoulinas, A. (2006). *La sociologie des changements sociaux*. Paris : La Découverte.
- Ulysse, P. J. et Lesemann, F. (2007). *Lutte contre la pauvreté, territorialité et développement social intégré : le cas de Trois-Rivières*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Ulysse, P. J. et Lesemann, F. (2004). *Citoyenneté et pauvreté : politiques, pratiques et stratégies d'insertion en emploi et de lutte contre la pauvreté*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Vaillancourt, Y. et Ducharme, M.-N. (2001). *Social Housing - A key component of social policies in transformation: the Quebec experience*. Montreal : Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales.
- Van der Klis, M. et Karsten L. (2009). « Commuting partners, dual residences and the meaning of home ». *Journal of environmental psychology*, 29(2), 235-245.

- Van Ham, M. (2012). « Housing behaviour ». Dans D. F. Clapham, W. Clark et K. Gibb (dir.), *The SAGE handbook of housing studies* (pp. 47-65). Londres: SAGE.
- Ville de Montréal. (2015a). *L'île de Montréal et sa population*. Montréal : Montréal en statistiques, Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2015b). *Budget de fonctionnement en bref, 2016*. Montréal : Services des Finances, Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2014a). *Profil des ménages et des logements - Ville de Montréal*. Montréal : Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2014b). *Profil démographique - Ville de Montréal*. Montréal : Ville de Montréal.
- Voldman, D. (2016). *Locataires et propriétaires: une histoire française*, Paris : Payot et Rivages.
- Voldman, D. (dir.). (2010). *Désirs de toit : le logement entre désir et contrainte depuis la fin du XIXe siècle*. Ivry : CREAPHIS.
- Wagner, H. R. (1983). *Phenomenology of Consciousness and Sociology of the Life-World*. Edmonton: University of Alberta Press.
- Weber M. (1971). *Économie et société*. Paris : Plon.
- Whyte, W.F (2002). *Street corner society*. Paris : La Découverte.
- Wieviorka, M. (2001). *La différence*. Paris : Balland.
- Wilson, W. J. (2012). *The truly disadvantaged : the inner city, the underclass, and public policy*. Chicago : The University of Chicago Press.
- Winchester, H. P. M. et White, P. E. (1988). « The location of marginalised groups in the inner city ». *Environment and planning D: Society and space*, 6(1), 37-54.
- Wright, E. O. (2005). *Approaches to Class Analysis*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Wright Mills, C. (1997 [1959]). *L'imagination sociologique*. Paris : La Découverte.
- Wright Mills, C. (1940). « Situated Actions and Vocabularies of Motive ». *American*

Sociological Review, 5(6), 904-913.

Zorbaugh, H. W. (1929). *The Gold Coast and the Slum: A Sociological Study of Chicago's Near North Side*. Chicago: The University of Chicago Press.

Annexe A – La grille de questions lors des visites de logement

Grille des questions pour les visites de logements

1. Introduction et présentation

Êtes-vous en couple? Avez-vous des enfants? Ces personnes vivent-elles avec vous?
Vivez-vous avec des colocataires?

2. Appréciation du logement

Depuis quand habitez-vous ici?

Est-ce que vous aimez vivre ici?

Est-ce que vous croyez que vous allez vivre ici longtemps?

Est-ce que vous avez choisi de vivre dans ce quartier?

a. *Appréciation des conditions actuelles de logement*

Est-ce que vous êtes satisfait de la grandeur de votre logement/maison?

Est-ce que les pièces sont suffisantes pour vos besoins?

Est-ce que vous vous sentez en sécurité dans votre logement?

Est-ce que vous êtes satisfait de la qualité du logement/maison?

Est-ce que des travaux sont nécessaires?

b. *Situations financières*

Est-ce que vous estimez que votre logement est accessible?

Le prix de votre loyer ou hypothèque vous semble-t-il correct?

Qu'est-ce que représente le loyer par rapport à vos revenus?

Électricité, chauffage,

c. *Relations avec les autres acteurs du logement*

Comment qualifieriez-vous vos relations avec votre propriétaire? Est-ce que vous entrez souvent en contact avec lui ou elle?

Comment qualifieriez-vous vos relations avec votre ou vos voisins? Est-ce que vous entrez souvent en contact avec eux?

d. Mobilité et autres expériences

De mémoire, pour quelles raisons avez-vous déménagé?

Pouvez-vous nous en parler davantage?

(Recommencer la section 2 pour ce logement)

3. Les conceptions générales du logement (autres questions si possibles)

Quelles sont les raisons qui influencent votre choix d'un logement?

Si vous aviez le choix, où vivriez-vous à Montréal?

Dans quel autre quartier avez-vous habité?

Avez-vous toujours habité Montréal? Si non, dans quelles autres villes avez-vous habité?

Pourquoi vivez-vous à Montréal? Dans ce quartier? Dans ce logement en particulier?

Est-ce que vous avez beaucoup déménagé dans votre vie?

Annexe B – Les locataires rencontrés lors des visites de logement

Visites de logement

Visites	Date	Durée/min	Genre participant	Âge	Ménage	Immeuble	Taille	Années logement	Secteurs	Immigration	Origine
OV1	13-03-13	10	Femme	80	Personne seule	Multi (5 à 20)	5 1/2	40	Place Benoit	Non	
OV2	13-03-13	35	Femme	28	Monoparentale (4)	Multi (5 à 20)	5 1/2	2	Place Benoit	Oui	Mexique
OV3	13-03-13	40	Homme	37	Famille (5)	Multi (5 à 20)	5 1/2	3	Place Benoit	Oui	Congo
OV4	13-03-13	50	Femmes	31 et 58	Famille intergénérationnelle (3)	Multi (5 à 20)	5 1/2	12	Place Benoit	Oui	Philippines
OV5	13-03-13	35	Homme	32	Famille (4)	Multi (5 à 20)	5 1/2	9	Place Benoit	Non	
OV6	13-03-13	45	Homme	26	Colocation (2)	Multi (5 à 20)	5 1/2	1	Place Benoit	Oui	France
OV7	13-03-27	25	Femme	27	Monoparentale (4)	Multi (5 à 20)	5 1/2	2	Place Benoit	Oui	Salvador
OV8	13-03-27	40	Femme	32	Colocation (2)	Multi (5 à 20)	5 1/2	6	Place Benoit	Non	
OV9	13-03-27	30	Femme	33	Famille (4)	Multi (5 à 20)	5 1/2	7	Place Benoit	Oui	Haiti
OV10	13-03-27	40	Homme	43	Famille (4)	Multi (5 à 20)	5 1/2	5	Place Benoit	Non	
OV11	13-03-27	35	Femme	52	Personne seule	Multi (5 à 20)	5 1/2	21	Place Benoit	Non	
OV12	13-05-21	65	Homme	46	Famille (5)	Multi (5 à 20)	5 1/2	6	Place Benoit	Oui	Maroc
OV13	13-05-21	40	Femme	37	Monoparentale (3)	Multi (5 à 20)	5 1/2	4	Place Benoit	Oui	Algérie
OV14	13-05-21	50	Femme	28	Famille (5)	Multi (5 à 20)	5 1/2	2	Place Benoit	Non	
OV15	13-05-21	75	Femme et Homme	41 et 44	Famille (4)	Multi (5 à 20)	5 1/2	2	Place Benoit	Oui	Mexique
OV16	13-05-21	25	Femme	35	Monoparentale (3)	Multi (5 à 20)	5 1/2	5	Place Benoit	Oui	Maroc
OV17	13-06-18	30	Homme	52	Famille (5)	Duplex	6 1/2	6	Du Collège	Oui	Maroc
OV18	13-06-18	20	Femme	37	Couple	Duplex	6 1/2	4	Du Collège	Non	
OV19	13-07-9	30	Femme et Homme	41 et 45	Famille (5)	Multi (5 à 20)	5 1/2	1	Place Benoit	Oui	Mexique
OV20	13-07-9	25	Femme	32	Monoparentale (3)	Multi (5 à 20)	5 1/2	3	Place Benoit	Non	
OV21	13-07-9	15	Femme	34	Couple	Multi (5 à 20)	4 1/2	2	Place Benoit	Non	
OV22	13-07-9	40	Femme	41	Famille (4)	Multi (5 à 20)	4 1/2	5	Place Benoit	Oui	Maroc
OV23	13-07-10	35	Femme et Homme	38 et 41	Famille (4)	Multi (5 à 20)	4 1/2	2	Place Benoit	Oui	Congo
OV24	13-07-10	50	Homme	51	Couple	Multi (5 à 20)	5 1/2	3	Place Benoit	Oui	Tunisie
OV25	13-07-10	30	Femme	72	Personne seule	Multi (5 à 20)	5 1/2	17	Place Benoit	Non	
OV26	13-07-12	65	Homme	55	Monoparentale (3)	Multi (5 à 20)	5 1/2	1	Norgate	Non	
OV27	13-07-12	25	Femme	42	Monoparentale (3)	Multi (5 à 20)	4 1/2	2	Norgate	Oui	Sénégal
OV28	13-07-12	20	Femme et Homme	37 et 53	Famille (5)	Multi (5 à 20)	4 1/2	2	Norgate	Oui	Maroc

Annexe C – Les locataires rencontrés au comité

Rencontres d'accueil au comité

Accueil au comité	Date	Durée/min	Genre	Âge	Ménage (enfants)	Immeuble	Nombre de logements	Propriétaire	Quartier	Immigration	Origine	Années au Canada
OC1	13-01-17	30	F	30-49	Personne seule	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Non		
OC2	13-01-17	40	H	30-49	Famille de 6 (4)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Tchad	7
OC3	13-01-17	65	H	30-49	Famille de 4 (2)	Multiplex	2	Entreprise	Bois-Franc	Oui	Cameroun	4
OC4	13-01-18	25	F	30-49	Famille de 6 (5)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Maroc	6
OC5	13-01-18	45	H	30-49	Colocation de 3	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Chameran	Oui	Salvador	2
OC6	13-01-18	60	F	30-49	Famille de 2 (1)	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Oui	Argentine	12
OC7	13-01-18	45	H	18-30	Famille de 2 (1)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Non		
OC8	13-01-18	50	H	30-49	Famille de 6 (4)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Belgique	2
OC9	13-01-18	25	F	30-49	Famille de 2 (1)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Non		
OC10	13-01-21	45	H	Plus de 65	Famille de 2	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Non		
OC11	13-01-21	30	H	30-49	Famille de 3 (1)	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Non		
OC12	13-01-21	70	F	30-49	Famille de 3 (2)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Dutrisac	Oui	Maroc	16
OC13	13-01-22	65	H	30-49	Famille de 5 (3)	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Oui	Maroc	7
OC14	13-01-29	30	H	30-49	Famille de 5 (3)	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Oui	Maroc	7
OC15	13-01-29	35	H	30-49	Famille de 5 (3)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Chameran	Oui	Haïti	2
OC16	13-01-29	65	F	50-64	Famille de 4 (1)	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Oui	Haïti	20
OC17	13-01-29	30	H	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Chameran	Oui	Cameroun	4
OC18	13-02-4	40	H	30-49	Famille de 2 (1)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Haïti	4
OC19	13-02-4	25	H	30-49	Famille de 2	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Haïti	13
OC20	13-02-4	35	H	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	5 à 20	Entreprise	Place Benoit	Oui	Algérie	5
OC21	13-02-4	30	H	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Liban	1
OC22	13-02-7	55	H	30-49	Famille de 6 (4)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Belgique	1
OC23	13-02-7	75	F	Plus de 65	Personne seule	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Non		
OC24	13-02-7	35	F	30-49	Famille de 4 (3)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Haïti	5
OC25	13-02-13	45	F	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Chameran	Oui	Algérie	14
OC26	13-02-13	80	F	Plus de 65	Personne seule	Multilogement	5 à 20	Entreprise	Chambrant	Non		
OC27	13-02-14	75	F	50-64	Personne seule	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Chameran	Oui	Liban	23
OC28	13-02-14	65	F	30-49	Famille de 7 (5)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Congo	10
OC29	13-02-14	70	F	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Algérie	15
OC30	13-02-18	45	F	30-49	Famille de 2 (1)	Multiplex	3	Particulier	Dutrisac	Non		
OC31	13-02-18	40	H	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Dutrisac	Oui	Syrie	2
OC32	13-02-18	65	F et H	50-64	Famille de 2	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Non		
OC33	13-02-18	75	F	30-49	Famille de 3 (2)	Multiplex	4	Particulier	Chameran	Oui	Liban	4
OC34	13-02-18	35	F	30-49	Famille de 2	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Chine	3
OC35	13-02-19	75	F	Plus de 65	Personne seule	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Non		
OC36	13-02-19	45	F	30-49	Famille de 5 (3)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Bénin	23
OC37	13-02-22	45	F	30-49	Famille de 4 (2)	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Non		
OC38	13-02-22	70	F	30-49	Famille de 5 (3)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Guinée	3
OC39	13-02-22	55	H	Plus de 65	Personne seule	Multiplex	2	Particulier	Du Collège	Non		
OC40	13-02-22	30	F	30-49	Famille de 3 (2)	Multiplex	3	Particulier	Dutrisac	Non		
OC41	13-02-25	80	H	50-64	Personne seule	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Non		
OC42	13-02-25	40	F	30-49	Famille de 6 (4)	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Oui	Mexique	6
OC43	13-02-25	70	F	30-49	Famille de 5 (4)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Congo	18
OC44	13-02-28	65	H	Plus de 65	Famille de 2	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Chameran	Non		
OC45	13-03-5	30	F	30-49	Famille de 4 (3)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Maroc	4
OC46	13-03-5	60	F	30-49	Famille de 6 (4)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Togo	6
OC47	13-03-5	55	H	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Maroc	9
OC48	13-03-6	35	H	30-49	Famille de 8 (6)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Tchad	6
OC49	13-03-6	25	F	30-49	Famille de 6 (4)	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Oui	Mexique	6

Accueil au comité	Date	Durée/ min	Genre	Âge	Ménage (enfants)	Immeuble	Nombre de logements	Propriétaire	Quartier	Immigration	Origine	Années au Canada
OC50	13-03-6	35	H	30-49	Famille de 2	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Non		
OC51	13-03-12	45	F	30-49	Famille de 6 (5)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Mexique	4
OC52	13-03-12	55	F	30-49	Famille de 4 (3)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Du Collège	Oui	Syrie	1
OC53	13-03-12	40	H	18-30	Famille de 2	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Haïti	4
OC54	13-03-12	45	F	Plus de 65	Personne seule	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Non		
OC55	13-03-18	40	F	50-64	Personne seule	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Non		
OC56	13-03-18	55	F	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Congo	10
OC57	13-03-20	80	F	30-49	Famille de 3 (2)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Maroc	2
OC58	13-03-20	45	F	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Maroc	4
OC59	13-03-21	40	H	30-49	Famille de 2	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Colombie	6
OC60	13-03-21	75	F	50-64	Famille de 2	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Non		
OC61	13-03-22	60	H	30-49	Famille de 4 (2)	Multiplex	4	Particulier	Du Collège	Oui	Tchad	10
OC62	13-03-22	75	H	50-64	Famille de 3 (1)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Algérie	3
OC63	13-03-22	85	F	30-49	Famille de 2 (1)	Multiplex	3	Particulier	Bois-Franc	Oui	Argentine	24
OC64	13-03-25	40	F	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Maroc	4
OC65	13-03-25	35	F	30-49	Famille de 4 (3)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Jamaïque	30
OC66	13-03-25	65	F	30-49	Famille de 6 (5)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Maroc	2
OC67	14-01-22	35	H	30-49	Famille de 2	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Non		
OC68	14-01-22	45	F	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Maroc	8
OC69	14-01-22	30	F	30-49	Famille de 3 (2)	Multiplex	3	Particulier	Dutrisac	Non		
OC70	14-01-26	70	F	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Algérie	13
OC71	14-01-26	65	H	30-49	Famille de 5 (3)	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Oui	Maroc	7
OC72	14-01-29	45	F	30-49	Famille de 5 (4)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Congo	21
OC73	14-01-29	65	H	Plus de 65	Famille de 2	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Chameran	Non		
OC74	14-01-29	35	F	30-49	Famille de 4 (3)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Maroc	7
OC75	14-01-29	60	F et H	30-49	Famille de 6 (4)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Sénégal	9
OC76	14-02-5	50	H	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Norgate	Oui	Maroc	9
OC77	14-02-5	35	H	30-49	Famille de 4 (2)	Multilogement	5 à 20	Particulier	Place Benoit	Oui	Cameroon	6
OC78	14-02-5	40	F	30-49	Famille de 6 (4)	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Oui	Salvador	6
OC79	14-02-5	30	H	30-49	Famille de 3 (1)	Multiplex	3	Particulier	Du Collège	Non		
OC80	14-02-5	70	F	30-49	Famille de 3 (2)	Multilogement	plus de 20	Entreprise	Dutrisac	Oui	Maroc	11

Annexe D – Grille d’entrevue des locataires

Grille d’entrevue

4. Introduction et présentation

a. La présentation socioéconomique

Pourriez-vous présenter brièvement, votre âge et votre occupation?

Êtes-vous en couple? Avez-vous des enfants? Ces personnes vivent-elles avec vous?

Vivez-vous avec des colocataires?

b. Une introduction sur le logement

Comment décririez-vous votre logement ou votre maison?

Quelle est la grandeur de votre logement/maison?

5. Parcours du logement

Depuis quand habitez-vous ici?

Est-ce que vous aimez vivre ici?

Est-ce que vous croyez que vous allez vivre ici longtemps?

Est-ce que vous avez choisi de vivre dans ce quartier?

a. Appréciation des conditions actuelles de logement

Est-ce que vous êtes satisfait de la grandeur de votre logement/maison?

Est-ce que les pièces sont suffisantes pour vos besoins?

Est-ce que vous vous sentez en sécurité dans votre logement?

Est-ce que vous êtes satisfait de la qualité du logement/maison?

Est-ce que des travaux sont nécessaires?

b. Situations financières

Est-ce que vous estimez que votre logement est accessible?

Le prix de votre loyer ou hypothèque vous semble-t-il correct?

Qu'est-ce que représente le loyer par rapport à vos revenus?

Électricité, chauffage,

c. Relations avec les autres acteurs du logement

Comment qualifieriez-vous vos relations avec votre propriétaire? Est-ce que vous entrez souvent en contact avec lui ou elle?

Comment qualifieriez-vous vos relations avec votre ou vos voisins? Est-ce que vous entrez souvent en contact avec eux?

d. Mobilité et autres expériences

De mémoire, pour quelles raisons avez-vous déménagé?

Pouvez-vous nous en parler davantage?

(Recommencer la section 2 pour ce logement)

6. Les conceptions générales du logement (autres questions)

Pour vous, que représente le logement dans votre vie?

Qu'est-ce ça représente comme lieu de vie? Est-ce que c'est plus qu'une adresse?

Combien de temps passez-vous ici par semaine environ?

Quelles sont les raisons qui influencent votre choix d'un logement?

Si vous aviez le choix, où vivriez-vous à Montréal?

Dans quel autre quartier avez-vous habité?

Avez-vous toujours habité Montréal? Si non, dans quelles autres villes avez-vous habité?

Pourquoi vivez-vous à Montréal? Dans ce quartier? Dans ce logement en particulier?

Est-ce que vous avez beaucoup déménagé dans votre vie?