

## Recherches sociographiques



Richard MORIN et Francine DANSEREAU, *L'habitation sociale : les clientèles et leur vécu, les modes de gestion, les solutions de rechange : synthèse de la littérature*

Réjane Blary

Volume 32, numéro 2, 1991

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/056624ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/056624ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Département de sociologie, Faculté des sciences sociales, Université Laval

ISSN

0034-1282 (imprimé)

1705-6225 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer ce compte rendu

Blary, R. (1991). Compte rendu de [Richard MORIN et Francine DANSEREAU, *L'habitation sociale : les clientèles et leur vécu, les modes de gestion, les solutions de rechange : synthèse de la littérature*]. *Recherches sociographiques*, 32(2), 286–287. <https://doi.org/10.7202/056624ar>

Richard MORIN et Francine DANSEREAU, *L'habitation sociale : les clientèles et leur vécu, les modes de gestion, les solutions de rechange : synthèse de la littérature*, Montréal, Institut national de la recherche scientifique (I.N.R.S.)—Urbanisation, 1990, vii + 120 p.

À première vue, le titre paraît particulièrement ambitieux : faire en si peu de pages une synthèse de la littérature concernant l'habitation sociale au Québec, au Canada, aux États-Unis et en Europe occidentale semble un véritable tour de force. D'autant plus que l'ouvrage compte 26 pages consacrées à la conclusion (6), aux résumés répétitifs des éléments des chapitres, à la bibliographie (14) et à une brève annexe méthodologique (6). Certes, les auteurs se sont assignés des limites. D'abord, une synthèse et non pas un compte rendu exhaustif constitue l'objectif essentiel. Ensuite, on privilégie divers aspects du champ retenu : les clientèles, leur vécu, la perception et l'évaluation de la situation par les usagers eux-mêmes d'une part, les modes de gestion et les solutions de rechange aux classiques habitations à loyer modique (H.L.M.) d'autre part. Sur ces différents points, il s'agit de mettre en lumière les convergences et les divergences. Malgré le défi que représente un tel exercice, Morin et Dansereau ont réussi dans une présentation dense, concise et claire, une synthèse pleine d'intérêt, sur des sujets judicieusement sélectionnés et documentés.

Ce tour d'horizon prétend cerner, dans un premier chapitre, le concept d'habitation sociale. On tente d'en dégager les fondements communs aux sociétés occidentales, tout en soulignant la diversité des formules utilisées sur les plans de la production, de la gestion, de la sélection des ménages et de la fixation du prix des loyers. Selon les auteurs, trois critères, soit une gestion non lucrative, l'allocation en fonction des besoins, et la subordination de ce secteur au contrôle gouvernemental et aux décisions politiques, permettent de trouver des zones minimales d'accord pour une définition plus universelle du logement social. Dans ce chapitre, on accorde une attention plus spéciale aux particularités du modèle canadien. Le cas québécois, au chapitre suivant, s'attarde davantage au profil des clientèles des H.L.M. et des coopératives d'habitation, aux besoins spécialisés, notamment des personnes âgées et des ménages monoparentaux, et au problème de la mixité sociale. L'aspect de la clientèle bénéficie ainsi d'un traitement de faveur, mais la comparaison aux profils des autres pays trop brièvement décrits dans ce chapitre reste assez sommaire. Le troisième chapitre aborde les questions de perception et d'évaluation des logements sociaux et de leur environnement par les usagers. On expose les conclusions d'études portant, d'une part, sur les H.L.M. (usage et satisfaction résidentielle, et influence des caractéristiques physiques et des solutions architecturales), d'autre part, sur le vécu et les facteurs de satisfaction dans les coopératives. Sur ce plan, l'effort de synthèse est assez méritoire relativement surtout à la satisfaction : liens de causalité entre les caractéristiques physiques, comportements et perceptions. La littérature citée est abondante et sujette à controverses. Mais certaines corrélations élémentaires, des résultats souvent contradictoires, des solutions plus que contestables, les critiques des auteurs sur les lacunes de certains travaux soulèvent la question de la pertinence d'aborder le vaste champ de l'habitation sociale sous cet aspect. Un autre chapitre, voué à la gestion, traite des règles d'attribution et d'usage des logements, des rapports entre gestionnaires et occupants, de la participation à la conception et à la gestion, de l'élargissement des préoccupations aux services annexes. Il fait aussi un bref rappel des écueils de la gestion coopérative. Le chapitre final porte sur les solutions de remplacement à la formule H.L.M. dans la conjoncture actuelle de retrait de l'État, depuis diverses formules d'aide à la personne ou d'allocation au logement jusqu'au zonage lié et à la participation accrue des municipalités, en passant par le recours au partenariat. Quant à la conclusion, elle est assez décevante, n'étant qu'un simple résumé du livre. Après ce panorama,

on aurait pu espérer un retour sur le concept d'habitation sociale et sur l'évolution des critères qui sous-tendaient sa définition jusqu'à tout récemment.

L'ouvrage dresse une synthèse d'une indéniable qualité. La confrontation des formules utilisées par les pays et les conclusions tirées de la littérature s'avèrent particulièrement riches d'enseignement. L'évolution générale de l'habitation sociale est habilement présentée : prise en charge graduelle par le municipal, spécialisation du logement pour les groupes fragiles, élargissement de l'objet logement à l'objet habitat avec l'accompagnement social qu'il suppose. Par contre évidemment, une telle approche, par la nécessité du survol qu'elle implique, laisse parfois le lecteur insatisfait, tant de la démonstration que des références ou des développements pas assez substantiels sur les interprétations découlant de l'analyse comparative.

Par exemple, la part des logements sociaux dans les parcs respectifs, le degré de détérioration physique de ces logis en fonction notamment de l'âge ou de l'ancienneté de l'intervention sont des données qui peuvent se suffire à elles-mêmes; de même les modalités pour fixer les loyers, basées sur les prix coûtants, les problèmes soulevés par les écarts entre les loyers du parc existant et ceux du parc neuf suscitent réflexion. Au Canada, contrairement aux affirmations des auteurs, la vétusté des bâtiments est une préoccupation très récente, comme l'atteste la dernière évaluation du programme de logements publics de la Société canadienne d'hypothèque et de logement.

Par contre, la diversité des ciblages de clientèles, l'influence des statuts et des origines du financement sur ce ciblage, celle du regroupement ou non des unités de gestion en fédération appelleraient quelques développements supplémentaires. Même le problème de la mixité sociale dans les coopératives au Québec, compte tenu des derniers programmes, est vite expédié. L'accent mis sur l'approche psychoenvironnementale, en raison sans doute de l'ampleur des travaux consacrés à ce sujet, a pour effet d'occulter certaines variables contextuelles (motifs déterminants et ancienneté de l'intervention, choix politiques, etc.) à peine évoquées, pourtant très importantes dans une analyse comparative des aspects privilégiés par les auteurs, tels que gestion, clientèle et solutions possibles. Enfin, nous signalerons le maintien inopportun et inutile d'anglicismes comme « *linkage* » au lieu d'aménagement compensatoire ou d'encouragement, « *boni* » au lieu de primes et « services de chaînage », à connotation péjorative et sans grande signification en français, au lieu de services de relais.

Réjane BLARY

*Institut d'urbanisme,  
Université de Montréal.*

---

Jacques-T. GOUBOUT *et al.*, *Le communautaire public : le cas d'un C.L.S.C.*, Montréal, Institut national de la recherche scientifique (I.N.R.S.) – Urbanisation, 1989, vi + 90 p. (« Études et documents », 62.)

Ce document, réalisé avec la participation de Yolaine Lapointe et de Jocelyne Papineau, examine le cas du Centre local de services communautaires (C.L.S.C.) des Pays-d'en-Haut. Prolongeant une autre enquête menée auprès d'usagers de C.L.S.C., cette étude vise un double objectif : fournir au centre concerné un certain nombre de conclusions pratiques et