UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

ÉTUDE DES CONSÉQUENCES PSYCHOSOCIALES DES CONFLITS EN HABITATION CHEZ LES PERSONNES LOCATAIRES DEMANDERESSES DE SERVICESCONSEILS D'UNE RESSOURCE COMMUNAUTAIRE MONTRÉALAISE

THÈSE PRÉSENTÉE COMME EXIGENCE PARTIELLE DU DOCTORAT INTERDISCIPLINAIRE EN SANTÉ ET SOCIÉTÉ

PAR GENEVIÈVE BREAULT

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de cette thèse se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.01-2006). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

REMERCIEMENTS

André, qui a su être un mentor toujours disponible et animé par le désir de transmettre sa passion pour la défense des droits en logement;

Mes fidèles amies Chloé, Patricia, Amina, Nadia et Séverine qui ont su être présentes et m'offrir un support inestimable;

Les travailleuses et travailleurs du milieu logement ainsi que les membres de leurs conseils d'administration qui m'ont donné accès à leur milieu de travail et m'ont épaulé dans la poursuite de ce projet de thèse : Gaël, Vicky, Catherine, Véronique, Rémy et Mélanie.

Les répondantes et répondants qui ont accepté généreusement de m'accorder leur confiance en se confiant sur leur vécu locatif;

Mes directeurs Anne Quéniart et Martin Gallié qui ont cru en moi et qui ont fait preuve d'une écoute et d'une aide sans limite;

Ishaan, qui un jour, verra peut-être sa maman faire autre chose que d'étudier, et Sayri.

AVANT-PROPOS

On peut certes affirmer que le logement n'est pas un bien de consommation comme les autres [...] Le logement est d'abord un abri, mais il est beaucoup plus que cela. [...] c'est le cœur d'une réalité complexe à partir de laquelle la vie tout simplement, puis la vie en société, devient possible. [...] C'est souvent le seul lieu véritablement à soi (Commission des droits de la personne et de la jeunesse, 1997, p.6).

Comme nous le verrons plus en profondeur dans le premier article présenté au chapitre 5 « Recherche et luttes sociales: retour sur une expérience empirique en terrain de la défense de droits des locataires », ce sont des considérations personnelles et professionnelles qui nous ont poussées à nous intéresser aux relations conflictuelles entre locataires et locateurs. Nous travaillons depuis 2011 dans des groupes de défense de droits de locataires et notre quotidien nous amène à accompagner des personnes locataires aux prises avec des problématiques de toutes sortes. Nous avons donc choisi d'aborder nos études doctorales comme un tremplin nous permettant de poser un regard scientifique sur le vécu conflictuel des locataires demandeurs de services-conseils¹ des ressources communautaires montréalaises, et ce, dans le but d'apporter un nouvel éclairage sur les enjeux soulevés par les rapports locatifs. Rapidement, nous avons constaté que ces enjeux ne sont que peu traités dans la littérature existante. Nous avons donc choisi de faire de la recherche de façon rigoureuse, tout en adoptant une posture de recherche militante et engagée.

Or, nous ne sommes pas sans savoir que notre proximité avec notre terrain de recherche est susceptible de remettre en question les données que nous contribuerons

¹ Le terme service-conseil désigne les informations juridiques, le soutien et l'accompagnement. Il ne doit pas être confondu avec le conseil juridique ou encore l'avis d'ordre juridique qui sont réservés aux avocates et avocats.

à produire. En effet, les imbrications possibles entre nos expériences et nos valeurs dans la conception de notre problématique de recherche et dans le choix de nos postures théoriques et méthodologiques, dont celle de recruter nos répondantes et répondants à partir d'un organisme communautaire qui nous est familier, ainsi que sur la juxtaposition de nos identités d'intervenante, de chercheure, de locataire du quartier et de citoyenne, peuvent susciter des questionnements. Comme le rapporte Devreux (2011), l'engagement militant est systématiquement soupçonné de subjectivité puisque la « défense des droits relèverait de l'affectif, de l'attachement aux personnes dominées », ce qui empêcherait les militants de « raisonner sur des faits, en particulier des faits sociaux » et de « construire des objets d'étude objectivables et [de] manier des méthodes objectivantes ». Toutefois rappelle Anadón (2013), le chercheur, de par son activité de recherche ne peut être neutre : soit il « maintient l'ordre établi », soit il « s'engage pour et dans le changement ». Nous avons choisi la seconde option et espérons, par la présente thèse, contribuer à la démystification du quotidien du chercheur engagé.

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTSi
AVANT-PROPOSii
TABLE DES MATIÈRESiv
LISTE DES ABRÉVIATIONSvii
RÉSUMÉviii
INTRODUCTION
CHAPITRE I
MISE EN CONTEXTE8
1.1 Le droit au logement suffisant ou convenable
1.2 Le droit du logement
1.2.1 Évolution historique de la législation en matière de louage résidentiel 21
1.2.2 La Régie du logement : le tribunal habilité à entendre les conflits
1.2.3 Réglementation municipale
1.3 Les acteurs sur la scène du droit au et du logement
1.3.1 Secteur associatif « pro-locataire »
1.3.2 Secteur associatif « pro-propriétaire »
1.4 Situation du logement à Montréal
CHAPITRE II
RECENSION DES ÉCRITS ET PROBLÉMATIQUE58
2.1 Les études sur le droit au logement
2.2 Les études sur le droit du logement
2.3 Les études sur les conditions de logement
2.3.1 Les études des conditions locatives sur la santé physiologique des occupants. 67
2.3.2 Les études des conditions locatives sur la santé psychologique des occupants 70

2.4 Objectifs de recherche	74
CHAPITRE III	
ORIENTATIONS THÉORIQUES	78
3.1 Posture générale de recherche	79
3.2 Ancrage disciplinaire et interdisciplinarité	80
3.2.1 Une incursion dans le champ de la sociologie	84
3.2.2 Une incursion dans le champ de la psychologie	91
3.2.3 Une incursion dans le champ des sciences juridiques	95
3.2.4 Un emprunt au travail social	99
3.3 Définitions des principales notions	100
CHAPITRE IV	
ORIENTATIONS MÉTHODOLOGIQUES	103
4.1 Approche méthodologique	105
4.2 Collecte de données	106
4.2.1 Présentation du quartier Villeray	109
4.2.2 Profil des répondantes et répondants	111
4.3 Analyse des données	112
4.4 Difficultés rencontrées	115
CHAPITRE V	118
RÉSULTATS	118
5.1 Article 1 : Recherche et luttes sociales: retour sur une expérience empirique en terrain de la défense de droits des locataires	120 138
non-recours aux tribunaux	101
CHAPITRE VI	100
ANALYSE ET DISCUSSION	
6.1 Le conflit : un vécu lourd en émotions	189

6.2 Le non-recours aux droits ou le non-recours au tribunal	196
6.3 Inégalités de possession et de richesse, sentiment d'injustice	205
6.4 La santé psychosociale des personnes répondantes	212
CONCLUSION	220
ANNEXE A	
GRILLE D'ENTREVUE 1	238
ANNEXE B	
GRILLE D'ENTREVUE 2	241
ANNEXE C	
PROFIL DES PERSONNES RÉPONDANTES	246
ANNEXE D	
STATISTIQUES DE LA RÉGIE DU LOGEMENT VENTILÉES PAR SECTE	UR 247
ANNEXE E	
CERTIFICAT ÉTHIQUE	248
RIBI IOGRAPHIE	240

LISTE DES ABRÉVIATIONS

ALV Association des locataires de Villeray

APAGM Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal

APQ Association des Propriétaires du Québec

CcQ Code civil du Québec

CNT Commission des normes du travail

CORPIQ Corporation des Propriétaires immobiliers du Québec

DUDH Déclaration universelle des droits de l'homme DSP Direction de la santé publique de Montréal

FRAPRU Front d'action populaire en réaménagement urbain

OMS Organisation mondiale de la santé

PIDESC Pacte International des droits économiques, sociaux et culturels

RCLALQ Regroupement des comités logement et associations de locataires du

Québec

RDL Régie du logement

SCHL Société canadienne d'hypothèque et de logement

SHQ Société d'habitation du Québec

SOQUIJ Société québécoise d'information juridique

VDM Ville de Montréal

RÉSUMÉ

En tant que phénomène essentiellement urbain, le marché de la location résidentielle met en scène des locataires de logement ainsi que leurs propriétaires, aussi appelés bailleurs ou locateurs. Le logement, un thème de recherche qui a été exploré dans plusieurs sens, est un lieu particulier qui se distingue des autres espaces que sont la rue, le quartier ou encore la ville. Il est vécu en référence à l'opposition fondamentale dehors-dedans et se structure à partir de l'axe de séparation de la porte, un point de démarcation matériel, une frontière qui assure une protection et marque un point de rupture entre le privé et le public. Les rapports que nous entretenons face à notre logement dépassent le cadre de l'habitat pour s'inscrire dans ceux du chez-soi. C'est pourquoi l'apparition et le développement d'une situation conflictuelle dans le rapport contractuel entre la personne habitant un logement et celle le lui louant peut s'avérer fortement éprouvante.

Ce sont précisément les effets de ces situations conflictuelles sur les conditions de vie et la santé des locataires que cette thèse souhaite documenter. Celle-ci, qui s'inscrit dans le contexte juridique du droit du logement et tout en interpelant les sciences sociales, n'est toutefois ni une thèse en droit ni en sociologie, mais bien en santé et société. Elle nous a permis de documenter le vécu de vingt-et-une personnes locataires aux prises avec une situation dans laquelle elles considèrent que leurs droits sont lésés, bafoués ou encore non respectés. Notre objectif est de contribuer à une réflexion sur la question des conséquences sociales et sanitaires de tels conflits pour les personnes locataires à partir d'une posture de valorisation du parti pris et de l'observation d'en bas (Pires, 1997). Les témoignages recueillis démontrent que les conflits locataires-propriétaires ne peuvent être banalisés comme de simples tracas de la vie quotidienne, car ils démontrent que ceux-ci s'accompagnent non seulement de sentiments d'injustice mais également de symptômes liés à l'anxiété et à la dépression. Les résultats obtenus démontrent par ailleurs que bien qu'elles situent leur conflit sur le plan juridique, les personnes locataires qui sollicitent des informations ainsi qu'un accompagnement auprès des organismes communautaires de défense de droits ne s'adressent pas aux mécanismes de surveillance et de protection de leurs droits.

Mots-clés : locataires, santé, conflit, chez-soi, non-recours, accès à la justice, droit du logement.

INTRODUCTION

Montréal est « une ville de locataires au milieu d'un océan de propriétaires », nous rappelle Choko (1986). C'est d'ailleurs ce qui la distingue des autres villes canadiennes et américaines. Cette situation, rendue possible par la particularité de son stock de logements, soit peu de maisons unifamiliales et un nombre élevé de plex, s'explique par des décisions historiques quant aux conditions de production du logement (Choko, 1986). Suite à un grand feu ravageant près du quart des logements montréalais en 1852, l'administration de la ville de Montréal imposa le revêtement en brique ou en pierre des immeubles, ce qui a eu pour effet d'accroitre le coût des matériaux et de décourager l'auto-construction de bâtiments résidentiels. La multiplication des intermédiaires et une nouvelle flambée des prix au début du 20eme siècle rendirent quasi impossible l'acquisition de lots à bon marché à proximité des lieux d'emplois, ce qui favorisa de nouveau le développement de plex. La densification de la ville s'effectua donc par un découpage de l'espace horizontal, de sorte que le pourcentage de locataires était déjà élevé au début du 20^{eme} siècle, variant entre 83,5% en 1921 et 79,0% en 1951 (Choko, 1986, p. 39), puis a progressivement diminué, tout en restant supérieur au taux de propriétaires, pour atteindre aujourd'hui 64,2%² (Ville de Montréal, 2014a, p.8).

Le marché du logement locatif revêt différentes significations pour ses investisseurs : certains y poursuivent des visées spéculatives, d'autres y cherchent un revenu

² Il est également raisonnable de croire que la fusion ayant eu lieu en 2002 entre l'ancienne ville de Montréal et ses villes connexes a eu pour effet de faire chuter significativement cette proportion, car elle a intégré des secteurs comportant de plus faibles taux de locataires (dont Anjou, Lasalle et Pierrefonds) que les quartiers centraux (dont Ville-Marie et le Plateau Mont-Royal) qui la composaient jusque-là.

régulier, d'appoint, ou encore un fonds de retraite (Greer et Farrell, 1988, p. 20). Toutefois, comme le rappelle la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse³, les intérêts des locateurs sont souvent éloignés de la signification du logement pour les personnes qui y élisent domicile (CDPDJ, 1997, p.7). L'usage de l'expression chez-soi pour le désigner témoigne de ses dimensions privées et intimes, tout en rappelant son potentiel pour la réalisation du soi et de l'identité personnelle (Serfaty-Garzon, 2003). C'est pourquoi les relations entre locataires et locateurs peuvent parfois devenir conflictuelles.

Or, ce sont précisément les effets de ces situations conflictuelles sur les conditions de vie et la santé des locataires que cette thèse souhaite documenter. Comment les personnes locataires décrivent-elles le conflit qu'elles vivent ou ont vécu avec leur propriétaire? Quelles ont été les répercussions du conflit dans leur vie quotidienne? Quels types de problèmes de santé en ont découlé? Qu'ont-elles tenté pour mettre fin au conflit et pourquoi? Telles sont quelques-unes des questions à l'origine de cette thèse. Celle-ci, réalisée à l'Institut santé société (ISS) de l'UQAM, n'est ni une thèse en droit, ni une thèse en sociologie. Elle s'inscrit plutôt, comme le veut le programme doctoral de l'ISS, dans un cadre interdisciplinaire en santé et société, puisant à diverses disciplines. Plus précisément, compte tenu de notre objet, nous nous sommes tournée naturellement, si nous pouvons dire, vers les sciences juridiques afin d'abord de bien établir le contexte dans lesquels prennent place les situations conflictuelles que nous voulions analyser (historique du droit du logement, présentation de la Régie du logement, etc.). Par la suite, pour répondre à nos questions de recherche, nous nous sommes appuyée sur des approches et des concepts tirés à la fois des sciences sociales et des sciences juridiques.

³ L'actuelle Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse provient de la fusion qui a eu lieu en 1995 de la Commission des droits de la personne et de la Commission de protection des droits de la jeunesse.

Plus précisément, pour réaliser cette étude en sciences humaines appliquées qui vise à analyser les sentiments et émotions engendrés par des situations conflictuelles, nous nous sommes basée sur les diverses approches qui tentent d'expliquer les relations entre le logement et la santé. Nous nous sommes ainsi appuyée sur les études s'intéressant à ces questions, plus particulièrement aux impacts de mauvaises conditions de logement sur la santé de leurs occupants (Dunn, 2000; Evans, Wells et Moch, 2003; Moloughney, 2004; Gibson et al., 2011). À la différence de ces auteurs, c'est le vécu face à la relation avec le logement que nous souhaitons explorer à partir d'une dimension santé. C'est pourquoi nous avons fait appel à certains concepts sociologiques, comme le chez-soi (Serfaty-Garzon, 2003) pour mieux saisir, par exemple, l'impact émotif de la perte d'un logement suite à un conflit. En outre, il nous apparaissait également important de questionner les personnes locataires sur la connaissance de leurs droits, mais également sur les lieux et mécanismes où elles peuvent s'adresser pour faire valoir ces derniers lorsqu'elles sont aux prises avec un conflit locatif, ce qui nous permet également de faire un bilan avec elles sur leur vécu et d'explorer le sentiment de justice à partir d'une perspective psychosociale, un champ que Deutsch (1983) encourage à documenter. Les théories du non-recours (Warin, 2010; Weill, 2015), surtout utilisées en sciences juridiques dans le cas des prestations sociales auxquelles les citoyennes et citoyens ont droit se sont révélées fort pertinentes pour démontrer qu'il est difficile de saisir et de quantifier le nonrecours, mais également d'expliquer les causes de ce phénomène. Ceci étant dit, nous souhaitons insister de nouveau sur le fait que nous avons adopté une perspective largement empirique dans l'objectif de donner la parole à des gens qui ne l'ont que trop peu souvent. Cette démarche est similaire à celle de Bartholeyns et al. (2012) qui ont mené des entrevues semi-dirigées auprès de citoyennes et citoyens aux prises avec des troubles de voisinage et qui ont cherché à en comprendre la forme, leurs conséquences sur la qualité de vie ainsi que les stratégies déployées pour les résoudre.

Ces quelques mises en garde s'imposent car, bien que notre objet s'inscrive dans un

contexte juridique, nous n'avons pas la prétention de faire une analyse juridique du conflit locatif, ce pourquoi nous avons retenu la notion de « conflits » et non de « différends » ou encore de « litiges ». L'usage d'un de ces deux termes aurait réduit les parties au conflit à des sujets de droits doté d'un problème soumis à la normativité juridique (Roberge, 2011, p. 44). Certes, certaines études sociologiques, particulièrement celles de Desmond (2012, 2012b), de Desmond et Shollenberger (2015) et de Desmond et Tolbert Kimbro (2015) se sont intéressées au vécu individuel des locataires victimes d'expulsion suite à un défaut de paiement de leur logement causé par l'absence de revenus suffisants, par la montée des coûts des logements, ou encore par l'absence d'aides financières au logement suffisantes. Elles démontrent notamment que les déplacements forcés s'accompagnent, particulièrement pour les mères, de difficultés matérielles, de vécu dépressif, de stress parental et d'une diminution globale de leur état de santé ainsi que de celui de leurs enfants. Elles démontrent également que le traumatisme qui accompagne le fait de se faire jeter dehors de son logement ainsi que l'urgence d'une relocalisation pousse trop souvent les locataires expulsés à subir une mobilité sociale négative car celles-ci sont contraintes de louer un nouveau logement dans un quartier plus pauvre et plus dangereux que celui qu'elles et ils habitaient avant. Enfin, ces études démontrent également que les expulsions sont monnaies courantes dans les centres-villes des quartiers noirs où les femmes connaissent des taux d'éviction significativement plus élevés que les hommes.

Ces études sont plus qu'intéressantes pour analyser le rôle du logement comme déterminant social de la santé ainsi que les inégalités sociales qui existent quant à son accès. Elles ne sont toutefois pas suffisantes pour répondre aux questions que nous nous posons, car elles s'intéressent aux effets de la délocalisation forcée, n'impliquant pas des interprétations subjectives donnant lieu à un conflit, mais bien le fait objectif du défaut de l'obligation de paiement. Il va de soi que de telles situations découlent d'injustices, mais celles-ci sont générales et sociétales et non pas liées à la

relation directe entre individus.

Notre thèse se divise en six chapitres. Dans le premier, nous ferons état du contexte juridique dans lequel s'inscrit notre objet. Les réflexions tenues en droit international qui ont conduit à préciser les préceptes du droit au logement seront exposées, ainsi que les enjeux quant à son application au Québec et au Canada. Cela nous permettra de distinguer le droit au logement du droit du logement tel qu'il est appliqué au Québec, un droit qui a évolué depuis les derniers siècles, notamment par l'ajout de clauses publiques de protection visant à assurer la protection des intérêts de la partie la plus faible dans le rapport de force entre cocontractants⁴. Nous identifierons plus spécifiquement les obligations et responsabilités pour les parties impliquées dans tout contrat de louage résidentiel et présenterons les caractéristiques de la Régie du logement, le tribunal québécois habilité à entendre et trancher les litiges courants en la matière⁵. Les principales revendications des acteurs qui influencent les politiques locatives seront également rapportées, ainsi que des statistiques sur la situation du logement résidentiel au Québec, et plus particulièrement à Montréal où s'est déroulée notre collecte de données, ce qui nous permettra d'avoir une vue d'ensemble sur les enjeux locatifs.

Dans un deuxième chapitre, nous effectuerons une recension des écrits, une démarche qui nous conduira à présenter des études réalisées autour de notre problématique qui concernent tant le droit au logement, le droit du logement, que les conditions de santé qui découlent des conditions de logement. Nous mettrons ainsi en évidence que les préoccupations entre le logement et la santé sont essentiellement axées autour des

⁴ Pour des exemples de clauses considérées aujourd'hui comme abusives ou déraisonnables, voir Massicotte (1996) qui a analysé les actes de location entre 1731 et 1831 passés devant notaires dans le district judiciaire de Montréal.

⁵ Comme nous le verrons au point 1.2, la Régie du logement est habilitée à entendre les litiges dont les réclamations sont

inférieures à 85 000\$. Si elles dépassent ce montant, les parties doivent s'adresser à la Cour du Québec.

questions liées aux impacts du cadre bâti⁶, et qu'il n'existe qu'un nombre limité de connaissances concernant les déterminants de la santé psychologique des personnes locataires, notamment en ce qui concerne les enjeux liés à des relations contractuelles conflictuelles.

Dans un troisième chapitre, nous expliquerons notre posture générale de recherche et justifierons son inscription dans une approche interdisciplinaire. Nous décrirons la pertinence de recourir aux sciences sociales et juridiques pour appréhender un phénomène social complexe comme l'est notre objet de recherche, car il nécessite la construction d'un cadre intégrant plusieurs façons d'appréhender le monde. Ce chapitre se conclura par la définition des principales notions et concepts utilisés, dont les termes logement, locataire, propriétaire, conflit et santé psychosociale.

Le quatrième chapitre sera consacré aux divers aspects méthodologiques de notre étude, notamment ceux concernant l'approche globale adoptée, la collecte de données effectuée, et la méthode d'analyse de données retenue, soit l'analyse de contenu. Nous présenterons également le quartier dans lequel les personnes répondantes ont été recrutées ainsi que le profil sociodémographique et les conditions locatives de ces dernières. Nous conclurons cette section en parlant des difficultés rencontrées lors de notre collecte de données qui s'est déroulée dans un organisme communautaire de la région de Montréal, au Québec.

Dans un cinquième chapitre, nous présenterons les trois articles qui ont été rédigés à partir des résultats obtenus. Le premier d'entre eux traite de questions épistémologiques, et se donne pour mandat d'illustrer par la démystification du

_

⁶ Pour une synthèse des études, se référer à Moloughney (2004).

quotidien du chercheur engagé qu'il est possible de faire de la recherche de façon rigoureuse, tout en adoptant une posture militante. Le second article aborde la question du logement en tant que chez-soi et poursuit l'objectif de démontrer que ce concept peut perdre de son sens lorsqu'il devient associé à une expérience négative. Pour ce faire, nous présenterons l'analyse de l'expérience de personnes locataires vivant sous la menace d'expulsion de leur logement dans le cadre de situations dites « sans fautes », c'est-à-dire autorisées par la loi bien qu'elles n'impliquent nullement un comportement répréhensible des locataires (reprise de logement et éviction). Enfin, le troisième article s'intéresse à la question du recours (et non-recours) aux mécanismes de surveillance et de protection des droits des personnes locataires. À partir de l'analyse des témoignages de répondantes et répondants vivant des problèmes de nature relationnelle ou encore relativement à l'état de leur logement, nous expliquerons les motivations qui poussent ces personnes locataires à situer leurs conflits locatifs sur le plan du droit, sans pour autant en saisir les institutions.

Enfin, dans un dernier chapitre, nous discuterons de certains thèmes abordés dans les trois articles, ce qui nous permettra de les approfondir et de les traiter sous des angles différents. Nous reviendrons notamment sur la notion du conflit, du non-recours aux droits et aux tribunaux, des inégalités et des systèmes d'oppression, puis sur certains symptômes de la santé psychosociale des personnes locataires en lien avec la dépression et l'anxiété. Cette structure nous permet de poser un regard interdisciplinaire sur notre objet d'étude et de répondre à des interrogations qui se situent dans le champ des sciences sociales et juridiques, tout en adoptant une démarche qui s'inscrit dans une réflexion plus large sur la santé dans une perspective individuelle et sociale.

CHAPITRE I

MISE EN CONTEXTE

Dans ce premier chapitre, nous souhaitons mettre en contexte le cadre dans lequel s'inscrit notre objet d'étude. Dans un premier temps, nous définirons le droit au logement à partir des traités internationaux et présenterons les critiques quant à sa mise en œuvre au Canada et au Québec. Dans un second temps, nous nous intéresserons au droit du logement, l'une des branches du droit privé, et présenterons la législation en matière de louage résidentiel ainsi que l'un des seize tribunaux administratifs du Québec, la Régie du logement. Ce dernier a été créé par afin de mettre en œuvre une loi québécoise encadrant les questions reliées au logement résidentiel locatif. Car, contrairement aux autres provinces canadiennes qui sont régies par la Common Law, le Québec dispose de son propre code civil et de son propre code de procédures. Le système judiciaire québécois est composé de tribunaux de droit commun, de tribunaux spécialisés et d'autres organismes judiciaires ou quasi judiciaires ayant pour fonction de régler les litiges opposant des personnes physiques ou morales en interprétant et en appliquant les lois écrites et votées par l'Assemblée nationale (provincial) et par la Chambre des communes ou le Sénat (fédéral). Dans un troisième temps, nous dresserons un bref portrait des acteurs qui tentent d'influencer les pouvoirs législatifs et exécutifs. Nous les avons regroupés en deux catégories en fonction des intérêts qu'ils représentent et défendent : les pro-locataires et les propropriétaires. Cette mise en contexte nous permettra d'ancrer notre problématique de recherche, et sera suivie d'un bref portrait de la situation du logement locatif à Montréal, ce qui nous permettra d'avoir des informations sociodémographiques sur les Montréalais en fonction de leur statut d'occupation de leur logement.

1.1 Le droit au logement suffisant ou convenable

C'est surtout depuis les années 1940 que les conditions de logement font l'objet de préoccupations en droit international (Hohmann, 2013, p. 15). Néanmoins, notons que dès 1921, l'une des toutes premières recommandations adoptées par l'Organisation Internationale du Travail (OIT) tenta d'encadrer juridiquement cette pratique en demandant aux États parties de mettre en œuvre une réglementation prévoyant, notamment, que « les étables, écuries et hangars ne pourront être utilisés comme locaux pour le couchage des ouvriers⁷ ».

Le droit au logement a d'abord été reconnu au niveau international pour la première fois en 1948 dans la Déclaration universelle des droits de l'homme8. Comme l'explique Hohmann (2013, p. 16), la DUDH envisage le droit au logement comme l'une des facettes du droit à des conditions de vie minimales et adéquates:

Article 25 (1) «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 les services sociaux nécessaires; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté.»

Puisque cette Déclaration n'était pas juridiquement contraignante pour les États, la communauté internationale a entrepris une démarche menant à la rédaction du Pacte

Organisation Internationale du Travail, Recommandation concernant le logement et le couchage des travailleurs agricoles, adoption: Genève, 3^{ème} session CIT (15 nov. 1921)
 Déclaration universelle des droits de l'homme (1948), Doc. N.U. A/810, p. 71, art. 25.

international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (PIDESC)⁹, venant expliciter ses termes. Le droit au logement y a été réitéré en 1966:

Art. 11 (1) «Les États parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les États parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie. »

Le Canada a ratifié le PIDESC lors de son entrée en vigueur en 1976, et le Québec, bien qu'il y était lié par l'article 28 qui prévoit que les dispositions s'appliquent « sans limitation ni exception aucune, à toutes les unités constitutives des États fédératifs » a choisi également de le ratifier et d'y adhérer par décret la même année¹⁰.

Puis en 1991, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU, responsable de la surveillance de la réalisation du droit au logement, précisait les obligations qui découlent du droit au logement en statuant, notamment, dans une « observation générale » qu'il convient de l'interpréter comme le droit à un lieu où l'on puisse vivre en sécurité, dans la paix et dans la dignité et « non simplement comme le droit à un abri sur la tête » ¹¹.

Au Québec, en 2003, à l'occasion du vingt-cinquième anniversaire de la Charte des

⁹ Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (1966), (1976) 993 R.T.N.U. 13, [1976] R.T. Can. n° 46, art. 11.

¹⁰ Chambre du Conseil exécutif, Arrêté en Conseil 1438-76, 21 avril 1976 [Arrêté en Conseil].

¹¹ Observation générale No 4 sur le droit à un logement suffisant, art. 7, adoptée le 13 décembre 1991 par le Comité des droits économiques, sociaux et culturels

droits et libertés de la personne, la Commission des droits de la personne et de la jeunesse recommandait que le droit au logement soit formellement inscrit dans la Charte, rappelant que le logement est le « lieu privilégié de la vie privée, de l'intimité », le « lieu de la famille, de l'enfance et des premiers souvenirs », le « lieu de l'apprentissage des valeurs et du développement de la personnalité », ainsi que le « point d'insertion dans un ensemble plus vaste » qui permet aux individus d'accéder à un travail et à une vie sociale (CDPDJ, 2003, p. 2).

Malgré cette recommandation, les chartes canadienne et québécoise ne mentionnent pas le droit au logement convenable comme une obligation positive, et ce, bien qu'elles garantissent le droit à la vie, à la liberté et à la sécurité. La *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec précise notamment que « toute personne dans le besoin a droit, pour elle et sa famille, à des mesures d'assistance financière, prévues par la loi, susceptibles de lui assurer un niveau de vie décent ¹² ». Adoptée en 2002, la *Loi visant à lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale* est une stratégie nationale de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Selon cette loi, pour atteindre ses buts, les actions menées par l'ensemble de la société québécoise et par le gouvernement doivent entre autres renforcer le filet de sécurité sociale ¹³, et notamment viser à « favoriser l'accès à un logement décent à un prix abordable [...] ¹⁴».

Afin d'être conforme au droit international, le logement suffisant ou convenable doit satisfaire certains critères, et ce, peu importe le contexte social, économique, culturel, climatique, écologique dans lequel il est situé (Bendaoud, 2010). Il s'agit des sept

12 L.R.Q. c. C-12, art. 45

¹³ L.R.Q., c. L-7, art. 7, al. 2

¹⁴ L.R.O., c. L-7, art. 9, al. 5

éléments suivants¹⁵:

- a) La sécurité légale de l'occupation qui « garantit la protection légale contre l'expulsion, le harcèlement ou autres menaces », et ce, quel que soit le régime d'occupation (location, copropriété, propriété);
- b) L'existence de services, matériaux, équipements et infrastructures, permettant un accès aux ressources naturelles et communes telles l'eau potable, l'énergie pour cuisiner, le chauffage et l'éclairage, des installations sanitaires et de lavage et un système d'assainissement;
- c) La capacité de paiement, ce qui implique que le coût financier du logement pour les ménages devrait se situer à un niveau qui ne menace ni ne compromette la satisfaction des autres besoins fondamentaux, et que pour ce faire, les États parties prévoient des allocations de logement ainsi qu'une protection contre les loyers excessifs ou les augmentations de loyer excessives;
- d) L'habitabilité, en ce sens qu'il doit offrir l'espace convenable ainsi qu'une protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé, et les vecteurs de maladie;
- e) La facilité d'accès à ceux qui y ont droit, ainsi qu'une priorité aux groupes défavorisés tels que les personnes âgées, les enfants, les handicapés physiques, les incurables, les séropositifs, les personnes ayant des problèmes médicaux chroniques, les malades mentaux, et les victimes de catastrophes

_

¹⁵ Observation générale No 4 sur le droit à un logement suffisant, 1991.

naturelles, ce qui implique que tant la législation en matière de logement que son application doivent prendre en considération les besoins spéciaux de ces groupes;

f) L'emplacement adéquat, c'est-à-dire à la fois à proximité des services de santé, des établissements scolaires, des centres de soins pour enfants et d'autres services sociaux, des possibilités d'emploi, et éloigné des sources de pollution qui menacent la santé des occupants;

g) Le respect du milieu culturel et la conservation des « dimensions culturelles » lors des activités de construction ou de modernisation des logements.

Comme nous l'avons mentionné, bien que le droit au logement ne fasse pas partie de la législation canadienne ou québécoise, les gouvernements ont l'obligation légale, en droit international, d'appliquer les préceptes découlant du PIDESC :

Chacun des États parties au présent Pacte s'engage à agir, tant par son effort propre que par l'assistance et la coopération internationales, notamment sur les plans économique et technique, au maximum de ses ressources disponibles, en vue d'assurer progressivement le plein exercice des droits reconnus dans le présent Pacte par tous les moyens appropriés, y compris en particulier l'adoption de mesures législatives. 16

L'expression s'engage à agir [...] par tous les moyens appropriés signifie que les États doivent procéder à un examen des textes législatifs en vigueur, dans l'objectif «

•

¹⁶ Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale no 3 : La nature des obligations des États parties (art. 2, para. 1), Doc off. CES NU, 1990, Doc. NU E/1991/23

de les rendre totalement compatibles avec les obligations internationales ¹⁷ » et qu'ils sont tenus « d'élaborer des politiques et de fixer des priorités qui soient conformes au Pacte [...] ainsi que d'évaluer les progrès réalisés et de prévoir des mesures correctives efficaces, d'ordre juridique ou autre, en cas de violation ¹⁸ ». Les États parties sont également tenus d'adopter une stratégie nationale du logement qui doit « définir les objectifs d'amélioration de la situation de ce secteur, déterminer les ressources disponibles pour atteindre ces objectifs et la manière la plus rentable de les utiliser et fixer les responsabilités et les calendriers en ce qui concerne la mise en œuvre des mesures qui s'imposent ¹⁹ » et « être le fruit d'un processus de consultation et de participation large et authentique associant tous les acteurs sociaux, notamment les sans-abri et les mal-logés et leurs représentants et organisations ²⁰». L'expression au maximum de ses ressources disponibles suppose l'utilisation et l'affectation équitables et efficaces des ressources dont l'État dispose ²¹. Enfin, l'obligation d'assurer progressivement vise à ce que les États ne puissent pas « reporter indéfiniment l'action à entreprendre pour atteindre cet objectif ²² ».

Par ailleurs, l'Observation générale no 3 du Comité des droits économiques, sociaux et culturels²³ précise que les États parties ont des « obligations de comportement et de résultat ». Ainsi, le droit à un logement convenable doit être analysé en vertu des quatre niveaux d'obligations développés par le droit international : reconnaître, respecter, protéger et réaliser. L'obligation de *reconnaître* le droit au logement convenable consiste à le considérer comme partie intégrante des droits humains

_

¹⁷ Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), Fiche d'information no 21 : Le droit à un logement convenable, récupéré de /www.unrol.org/files/FactSheet21fr.pdf

¹⁸ Ibid

¹⁹ Ibid

²⁰ Ibid

²¹ Ibid

²² Thid

²³ Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, art. 11(1).

fondamentaux, ainsi qu'à éviter de prendre des mesures qui viendraient intentionnellement porter atteinte au statut légal de ce droit²⁴. L'obligation de respecter implique, quant à elle, que les gouvernements doivent « s'abstenir de procéder à des expulsions forcées ou arbitraires - individuelles ou collectives - ou de quelque autre manière favoriser cette pratique²⁵ » et qu'ils s'engagent à respecter le droit de leurs citoyens à construire « leurs logements et à organiser leur cadre de vie de la manière qui convient le mieux à leur culture, leurs aptitudes, leurs besoins et leurs souhaits²⁶ ». Elle implique également que le gouvernement s'engage à ne pas adopter de dispositions contraires au droit au logement convenable. L'obligation de protéger nécessite que les gouvernements prennent les mesures préventives contre toute violation de ce droit par un « tiers », comme un propriétaire ou un promoteur immobilier²⁷, et que, pour ce faire, ils mettent sur pied des « mécanismes d'exécution judiciaires, quasi judiciaires, administratifs et politiques permettant à toute victime d'une violation du droit à un logement convenable d'obtenir réparation²⁸ ». Enfin, l'obligation de réaliser requiert que des stratégies gouvernementales claires soient adoptées et appuyées par l'octroi des ressources nécessaires provenant des fonds publics²⁹.

De façon soutenue, les auteurs et organisations qui analysent l'état du droit au logement au Canada le jugent « non-conforme à celui promu par le PIDESC » et soulignent qu'il ne « respecte pas non plus les autres obligations relevant du droit international, ni au niveau législatif, ni au niveau des politiques et des budgets

-

²⁴ Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), Fiche d'information no 21 : Le droit à un logement convenable, récupéré de www.unrol.org/files/FactSheet21fr.pdf

²⁵ ibid

²⁶ ibid

²⁷ ibid

²⁸ ibid

²⁹ ibid

déployés pour le mettre en œuvre » (Bendaoud, 2010, p. 119). Pour Cotnaréanu (2011, p. 136), à ce non-respect s'ajoute le fait que les rapports du Canada déposés au Comité des droits économiques, sociaux et culturels, l'organe chargé de contrôler la mise en œuvre des dispositions du PIDESC par les États parties, sont « généraux et superficiels », « parsemés de données statistiques décousues », « sans vision globale ni stratégie à long terme ». La Ligue des droits et libertés, un organisme qui prend position, intervient auprès des instances gouvernementales pour dénoncer des situations de violation de droits de la personne, et mène des activités d'information, de formation, de sensibilisation visant à faire connaître le plus largement possible les enjeux de droits³⁰, critique le fait qu' « il n'existe toujours aucune législation canadienne qui établisse clairement un droit au logement³¹ ». Des Rosiers (2009, p. 343) ajoute d'ailleurs que tant que le droit à la propriété foncière primera sur le droit à la subsistance, le droit au logement devra s'articuler dans un contexte « défensif, limité et constamment menacé ».

Dans un document intitulé « Le droit au logement, loin d'être respecté au Québec et au Canada » soumis en 2007 à M. Miloon Kothari, Rapporteur spécial des Nations Unies sur le droit au logement, le Front d'action populaire en réaménagement urbain, le FRAPRU, dénonce le « silence total dans lequel les gouvernements, tant fédéral que provincial, ont choisi de se murer depuis la sortie [...] des Observations finales du Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU sur la situation de ces droits au Canada et dans les provinces», ce qui « témoigne éloquemment de leur refus de se conformer à leurs obligations internationales en cette matière 32 ». Déjà en 1993,

³⁰ Ligue des droits et libertés. *Nous*. Récupéré le 24 avril 2016 de http://liguedesdroits.ca/?page_id=4#more-4

³¹ Ligue des droits et libertés. (2004). *Le droit au logement et les réalités québécoises*. Récupéré le 24 avril 2016 de http://liguedesdroits.ca/wp.content/fichiers/cap-2004-00-00-droit au logement pdf

http://liguedesdroits.ca/wp-content/fichiers/cap-2004-00-00-droit_au_logement.pdf

32 FRAPRU. (2007) Le droit au logement, loin d'être respecté au Québec et au Canada: Document soumis à M. Miloon Kothari, Rapporteur spécial des Nations Unies sur le droit au logement. Récupéré le 12 octobre 2015 de

ce comité, responsable de la surveillance de la réalisation du droit au logement, relevait que le Canada n'assumait pas pleinement ses responsabilités et ses obligations. En effet, il notait que, selon des organisations non gouvernementales, des familles étaient contraintes de placer leurs enfants dans des foyers car elles n'ont pas les moyens de leur assurer un logement suffisant ou d'autres biens de première nécessité³³, et que les personnes ayant des enfants, les assistés sociaux, les personnes à faible revenu et les personnes endettées étaient généralement victimes de discrimination en matière de logement³⁴. Le comité observait également que tous les locataires au Canada ne jouissent pas du droit à la sécurité de l'occupation de leur logement³⁵, et que malgré l'existence évidente de sans-abri et de conditions de logement insuffisantes, les dépenses consacrées au logement social n'étaient pas supérieures à 1,3 % des dépenses publiques³⁶. Il dénonçait également que dans quelques affaires, les tribunaux canadiens aient décidé que le droit à la sécurité de la personne, consacré dans la Charte canadienne des droits et libertés, ne protège pas la population contre des atteintes à leur droit à un logement suffisant³⁷ et que la législation des provinces en matière de droits de l'homme n'avait pas toujours été appliquée de façon à améliorer les recours contre les violations des droits sociaux et économiques, en particulier pour ce qui est des droits des familles avec enfants et du droit à un niveau de vie suffisant, et notamment à une nourriture et à un logement suffisants³⁸.

En 1998, ce même comité démontrait que la situation ne s'était pas particulièrement

www.frapru.qc.ca/IMG/html/Kothari.html

³³ Observations finales du Comité des droits économiques, sociaux et culturels : Canada, 1993, paragraphe 14, E/C.12/1993/5.

³⁴ Ibid, paragraphe 18.

³⁵ Ibid, paragraphe 17.

³⁶ Ibid, paragraphe 20.

³⁷ Ibid, paragraphe 23.

³⁸ Ibid, paragraphe 24.

améliorée au Canada. Il s'était dit profondément préoccupé de voir qu'un pays aussi riche que le Canada ait laissé le problème des sans-abri et du manque de logements décents prendre une ampleur telle que les maires des 10 plus grandes villes du pays aient fini par le déclarer catastrophe nationale³⁹. Il craignait également que les coupes importantes opérées dans les programmes provinciaux d'assistance sociale, la pénurie de logements décents et abordables et la discrimination répandue en matière de logement ne constituent des obstacles pour les femmes cherchant à fuir la violence conjugale, les forçant ainsi à revenir ou à rester dans une situation de violence ou à se retrouver sans logement, sans nourriture et sans habillement suffisants pour elles et leurs enfants⁴⁰. C'est pourquoi il avait recommandé que le Canada mette en œuvre une stratégie nationale pour lutter contre le problème des sans-abri et la pauvreté, en rétablissant ou en renforçant, selon le cas, les programmes de logement social en faveur des personnes dans le besoin, en améliorant et en appliquant effectivement la législation anti-discrimination dans le domaine du logement, en portant les montants de l'allocation-logement et de l'aide sociale à des niveaux conformes aux réalités, en assurant des services d'aide appropriés aux personnes handicapées, en améliorant la protection de la sécurité de jouissance pour les locataires et en faisant plus pour empêcher que le parc de logements à loyer abordable ne soit converti à d'autres usages⁴¹.

Dans son dernier rapport sur le Canada rédigé suite à sa visite en 2007, le Rapporteur spécial sur le logement a salué le succès des programmes de logement social que l'État met en œuvre ainsi qu'un certain nombre de bonnes pratiques. Il a toutefois énuméré un certain nombre de facteurs entravant la jouissance effective du droit au

39 Observations finales du Comité des droits économiques, sociaux et culturels : Canada, 1998, paragraphe 24, E/C.12/1/Add.31.

Ibid, paragraphe 28.
 Ibid, paragraphe 46.

logement pour tous, notamment l'absence de reconnaissance d'un droit distinct à un logement convenable, de définition des sans-abri, de stratégie nationale en matière de logement, ainsi que les problèmes découlant de la répartition des compétences entre les différents niveaux d'autorité⁴². C'est pourquoi il conclut son rapport par un certain nombre de recommandations, en insistant notamment sur la nécessité: a) de reconnaître le droit à un logement convenable à tous les niveaux de l'État; b) d'adopter ou de modifier des textes législatifs afin de protéger le droit à un logement convenable; c) de s'engager en faveur d'une stratégie nationale globale en matière de logement, assortie d'un financement stable et durable; d) d'adopter une stratégie nationale complète et coordonnée de lutte contre le problème des sans-abri et la pauvreté; e) de prendre en main la situation des autochtones, dans les réserves et à l'extérieur, au moyen d'une stratégie complète et coordonnée en matière de logement; f) de s'abstenir de toute action qui pourrait aller à l'encontre des droits des peuples autochtones sur les terres autochtones qu'ils revendiquent jusqu'à ce qu'un accord ait été trouvé; et g) de veiller à une représentation équitable de toutes les femmes autochtones dans les négociations des accords en cours⁴³.

1.2 Le droit du logement

Ne se réduisant pas à une question de formulation linguistique, le droit au logement ne doit et ne peut être confondu avec le droit du logement. Alors que le premier réfère aux droits humains codifiés dans les traités, déclarations nationales et internationales,

⁴² Rapport du Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard, Miloon Kothari, Mission au Canada, 2007, A/HRC/10/7/Add.3,2
43 Ibid, p.2

chartes et constitutions locales, le droit du logement, quant à lui, renvoie aux droits légaux émanant du principe de la propriété privée et des droits civils qui sont codifiés par la législation domestique (Hohmann, 2015, p. 5-6). Or, c'est spécifiquement sur la trame de fond du droit du logement que notre thèse se situe puisque pour avoir accès à un logement, toute personne locataire doit établir un contrat avec un locateur. Cela implique la création d'un rapport interpellant le cadre législatif et des dispositions prévues par le Code civil du Québec, notamment en matière de louage, de contrats, d'obligations, de prescription et de preuve, ainsi que certaines dispositions de la Charte des droits et libertés de la personne.

Ces dernières témoignent de l'évolution du contexte législatif, politique et économique québécois ainsi que de l'évolution de la reconnaissance du droit du logement depuis le 19^e siècle. Les dispositions particulières applicables au bail d'un logement résultent d'une série de législations qui se situent au cœur de l'évolution du droit de la consommation (Guèvremont, 2015, p. 265). Pour mieux comprendre dans quel contexte s'inscrit notre problématique, nous aborderons dans un premier temps l'évolution historique de la législation en matière de logement résidentiel, puis rappellerons la réflexion ayant précédé la création de la Régie du logement ainsi que les différentes réformes législatives qui ont un impact sur l'encadrement du louage résidentiel. Dans un second temps, nous présenterons la structure et le fonctionnement de la Régie du logement qui est le seul tribunal habilité⁴⁴ à trancher le contentieux locatif et dont le travail s'effectue en fonction d'une série de dispositions législatives et réglementaires dont les principales sont les suivantes :

⁴⁴ La Régie du logement décide en première instance, à l'exclusion de tout tribunal de toute demande relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée, la valeur de la chose réclamée ou l'intérêt du demandeur est inférieur à 85 000 \$; de toute demande, quel que soit le montant, relative à la reconduction d'un bail, à la fixation de loyer, à la reprise, à la subdivision, au changement d'affectation, à l'agrandissement substantiel d'un logement ou au bail d'un logement à loyer modique. Voir le point 1.2.2 pour plus de précisions sur les limites de sa juridiction.

- Loi sur la Régie du logement (chapitre R-8.1)
- Règlement sur la procédure devant la Régie du logement (chapitre R-8.1, r. 5)
- Règlement sur les critères de fixation de loyer (chapitre R-8.1, r. 2)
- Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (chapitre R-8.1, r. 3)
- Règlement sur le tarif des frais exigibles par la Régie du logement (chapitre R-8.1, r. 6)
- Règlement sur les frais pour la transcription, la reproduction et la transmission de documents et de renseignements nominatifs (chapitre A-2.1, r. 3)
- Code de déontologie des régisseurs (chapitre R-8.1, r. 1)

Enfin, nous présenterons les pouvoirs prescrits aux villes et municipalités en matière de régulation du logement locatif, et verrons comment Montréal intervient dans le domaine.

1.2.1 Évolution historique de la législation en matière de louage résidentiel

Le droit de la France sous l'Ancien Régime qui règle les questions juridiques relatives à la location immobilière repose principalement sur le droit romain d'origine latine, et de manière moins importante, sur la Coutume de Paris, un droit coutumier se rattachant à la tradition germanique (Massicotte, 1996, p. 1055). Au 18^e et 19^e siècle, le paiement du loyer, l'entretien du logis et la fin de la location constituaient l'essentiel des causes de disputes entre propriétaires et locataires (Massicotte, 1996, p. 1103). Ces situations contribuent à la création en 1829 de l'Acte pour régler l'exercice des droits de Propriétaires et Locateurs contre leurs Fermiers et Locataires ayant pour objectif de contrer les locataires qui s'incrustent, ne paient pas

ou détériorent les lieux. Puisque « les dispositions des Lois [...] qui régiss[aient] les lieux tenus à Bail se sont trouvées en certains cas insuffisantes pour régler d'une manière convenable les disputes qui s'élèv[aient] entre le Locateur et le Locataire⁴⁵», celles-ci ont été renforcées en 1833 par l'Acte pour régler l'exercice de certains droits de Locateurs et Locataires. Cette loi permettait à un propriétaire de poursuivre un locataire indésirable ou insolvable devant les cours inférieures, et contenait des dispositions qui permettaient aux locataires d'intenter des actions contre un propriétaire pour le forcer à réparer ou pour obtenir l'annulation du bail dans le cas contraire.

Ces deux sources de droit sont restées en vigueur jusqu'en 1866, année de l'adoption du Code civil du Bas-Canada, qui a repris un grand nombre de règles du Code civil français au chapitre du louage. Ce dernier repose sur une philosophie économique libérale, c'est-à-dire sur la croyance qu'un système de libre marché est l'approche la plus susceptible de favoriser la prospérité et qu'un aménagement réglementaire ne pourrait qu'entraver la concurrence. Or, cette philosophie se traduit également, selon Jobin (1996, p. 4), par les trois grands principes que sont la liberté contractuelle, la force obligatoire du contrat et le régime modeste de protection du consentement. Le premier principe procure aux parties une liberté presque totale sur l'objet, son prix et les termes du bail, le second tient les tribunaux à l'écart de toute intervention pouvant réduire les obligations en cas de violation, et le troisième prévoit qu'aucune réglementation ne puisse limiter les mesures draconiennes ou abusives pouvant être observées.

Le libéralisme économique, privilégié jusqu'à la fin des années 1930, est atténué

⁴⁵ Acte pour régler l'exercice de certains droits de locateurs et locataires, (1833) 1 Guill.IV, ch. 1, pp. 9-13 cité dans Massicotte, 1996, p. 1104.

lorsque la concentration des ressources dans l'effort de guerre entraine une pénurie des locaux immobiliers. En vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur les mesures de guerres, le gouvernement fédéral adopte des ordonnances afin de réglementer le louage, qu'il soit résidentiel, industriel ou commercial. Il crée également la Commission des prix et du commerce en temps de guerre qui crée à son tour une sous-commission sur le contrôle des loyers. Celle-ci a le pouvoir de décréter les critères d'augmentation de loyer, déterminer le loyer maximum exigible et fixer les clauses de résiliation ou de non-reconduction du bail. Ces mesures ont pour effet de créer un gel des loyers, et par extension, de favoriser le maintien des locataires dans les lieux loués (Ibid, p. 5).

Lorsque la guerre se termine, le gouvernement fédéral juge prudent de maintenir la législation spéciale sur le louage jusqu'en 1951 afin de permettre à l'économie de retrouver son erre d'aller. La Loi sur les pouvoirs transitoires résultant de circonstances critiques nationales et la Loi sur le maintien des mesures transitoires facilitent cette transition. Néanmoins, ce retour à la liberté contractuelle est vu comme prématuré par le gouvernement provincial qui craint qu'il ne nuise au louage résidentiel. C'est ce qui le pousse à adopter en avril 1951 la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires ne visant que les logements résidentiels, de sorte que le louage commercial et industriel est de nouveau assujetti au régime de liberté contractuelle. Bien qu'elle ne devait rester en vigueur que deux ans, cette loi est reconduite année après année jusqu'en 1977, intégrant au passage plusieurs modifications (Jobin, 1996, p.5). Elle comporte certaines faiblesses dont le fait de ne s'appliquer qu'aux logements situés dans certaines villes et municipalités, de sorte qu'elle n'est pas dotée d'une portée universelle jusqu'à sa réforme de 1973. Durant les premiers mois de son application, la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires interdit toute hausse de loyer et impose le renouvellement de tout bail résidentiel arrivant à son terme. Puis, les différents régimes qui s'appliquent ont été administrés par la Commission des loyers dont la création

remonte également à 1951. Cette dernière dispose de pouvoirs sur trois grandes questions que sont : (1) le contrôle des augmentations de loyers lors de désaccords entre les parties⁴⁶, la résiliation ou la réduction du loyer dans les cas prévus par la loi en raison de fautes spécifiques de l'une ou l'autre partie, la non-reconduction du bail par le locateur dans certains cas. Selon Jobin (1996, p.7), ce régime constitue une tentative du législateur de limiter les abus pouvant être commis contre les locataires et de réaliser un certain équilibre entre les intérêts respectifs des parties.

Au cours des années 1960, un revirement dans le climat politique et juridique amène sociologues, juristes et politiciens à prendre conscience que les réalités de la vie correspondent de moins en moins aux postulats qui prévalaient lors de la codification de 1886 qui avaient donné lieu au Code civil du Bas-Canada. Cette importante remise en question de la primauté de la liberté contractuelle prend racine dans les mécontentements émis par les locataires qui forment une proportion très importante de la population et une masse d'électeurs très mécontents de leur sort. Plusieurs auteurs⁴⁷ critiquent la place qu'occupent les postulats du libéralisme économique dans le louage résidentiel et condamnent les inégalités qui caractérisent la négociation du contrat entre locateur et locataire. En plus de comporter des clauses draconiennes pour le locataire, le bail est souvent conclu trop rapidement. Ces éléments jettent un doute sérieux tant sur l'intégrité du consentement du locataire au moment où il signe son bail que sur l'équité de certaines stipulations du bail. L'inégalité entre locateur et locataire a donc eu, selon Jobin (1996), les effets contraires que ceux espérés :

Le libre-marché n'a pas produit la saine concurrence qu'on en espérait, mais il

⁴⁶ Il n'existe toutefois pas de critères légaux ou réglementaires pour statuer sur les augmentations. Le contrôle est donc exercé en fonction de la discrétion des administrateurs de la Commission.

47 Voir Jobin, 1996, note 21 p. 9

a plutôt placé les locateurs dans une position de force; les bouleversements de l'économie pendant la guerre et, sans doute dans une certaine mesure, les contrôles administratifs de la Loi de conciliation ont entraîné une pénurie de logements. Il en est résulté des loyers chers et une tendance à leur rapide augmentation (Jobin, 1996, p. 9).

Il semble que ce soit devant cette conception absolutiste du droit de propriété du locateur que l'on prenne conscience que le logement est un besoin qui, dans certaines circonstances, ne peut pas être satisfait sans l'aide du rôle d'arbitre de l'État. Un premier projet de loi sur le *Code des loyers*⁴⁸ est alors déposé en 1972. La division de l'opinion publique provoque toutefois son retrait.

Deux projets subséquents, plus modérés, sont ensuite déposés mais la dissolution de l'Assemblée en vue des élections empêche leur adoption. Ce sont le projet de *Loi concernant le louage des choses*⁴⁹ et le projet de *Loi du tribunal des loyers*⁵⁰. Une réforme est finalement adoptée en 1973, ce qui a pour effet de modifier de façon substantielle la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*. Des dispositions d'ordre public viennent enrichir le Code civil en apportant des restrictions sévères à la liberté contractuelle ainsi que certaines sanctions pénales. Le législateur exige également qu'un bail type soit remis au locataire lors de la formation du contrat. La réforme voit également au contrôle des augmentations de loyer ainsi qu'à l'obligation de livrer et de maintenir un logement en bon état d'habitabilité. Toutes ces modifications constituent, selon Jobin (1996, p. 12), un changement fondamental à l'image de la nouvelle conception du contrat et du louage résidentiel.

Puis, la réforme de 1979 modifie les articles 1650 à 1665 du Code civil du Bas-

⁴⁸ P.L. 59 Code des loyers, 3eme session, 29e lég., Québec, 1972.

 ⁴⁹ P.L. 78 Loi concernant le louage des choses, 3eme session, 29e lég., Québec, 1972.
 ⁵⁰ P.L. 79 Loi du tribunal des loyers, 3eme session, 29e lég., Québec, 1972.

Canada qui avaient été adoptés en 1973 et introduit la Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives. Cette dernière a été sanctionnée le 7 novembre 1979, puis est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 1980. La Régie du logement (RDL) succède ainsi à la Commission des loyers et se voit déléguer la compétence totale et exclusive sur toutes demandes relevant du droit administratif ainsi que la majorité des demandes relevant du droit civil. Pour Jobin (1996, p. 13), la plus grande contribution de cette réforme est d'avoir simplifié et clarifié la compétence des tribunaux de façon à simplifier pour le justiciable l'exercice de ses droits et de réduire les coûts de l'administration de la justice.

La mise en place de la réforme de 1979 débute par le dépôt, en 1978, du *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, un recueil de propositions formulées par le gouvernement du Québec afin de régir le louage résidentiel. Selon Guy Tardif, le Ministre des affaires municipales de l'époque qui en signe la préface, ce rapport était espéré puisqu'on « attendait depuis longtemps une réforme du droit régissant les relations entre locataires et locateurs, de même que la conservation du parc immobilier de location » (Gouvernement du Québec, 1978).

Ce dernier est éloquent quant à la nécessité de mise en examen des conditions ainsi que des dispositions relatives à l'habitat en raison de l'importance du logement dans la vie des gens et insiste sur le besoin d'une attitude interventionniste de l'État:

Quelles que soient les conditions de vie des groupes ou des individus, le logement représente pour tous un bien essentiel au maintien de la vie.

[...]

Or, l'État a un rôle important à jouer pour assurer que chaque citoyen puisse se loger convenablement. Ce rôle couvre différents domaines devant être définis dans une politique globale de l'habitation (Ibid, p. 5).

Le livre blanc sur les relations entre locateur et locataires propose des recommandations quant aux relations entre locataires et locateurs ainsi que des règles

visant à assurer la conservation du stock de logement en location. Il conduit au retrait du caractère provisoire de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* et à l'élargissement de son champ d'application, puis à l'unification des dispositions du Code civil et de la *Loi de conciliation* visant à favoriser une plus grande harmonie dans les relations entre locateurs et locataires, notamment quant au maintien dans les lieux, à la qualité des logements, au prix, aux diverses conditions de location ainsi qu'à propos du secours des parties. La réforme est justifiée par de grandes conditions dont la place importante de la location résidentielle au Québec en raison de la proportion élevée de locataires, l'insuffisance de la réglementation sur les normes de qualité et des logements, notamment l'absence d'un code du logement provincial, l'emprise de l'entreprise privée sur la grande majorité des logements de location, et le caractère antagoniste qui oppose le droit de propriété à celui du logement, décrits comme deux des droits les plus fondamentaux du citoyen (Gouvernement du Québec, 1978, p. 9).

Les auteurs du rapport estiment également que la législation de l'époque est « nettement insuffisante », et ce, tant en raison « des carences de la loi que des vices de fonctionnement des organes chargés de voir à sa mise en application » (Ibid, p. 9). Le partage de la juridiction entre des tribunaux civils, chargés de l'application du chapitre sur le louage des choses intégré au Code civil du Québec, et la Commission des Loyers, responsable de l'application de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* ainsi que de la série de lois à caractère d'urgence (dont le moratoire sur la transformation en condominium d'immeubles loués) favorise à la fois la répétition de certaines règles de droit ainsi que la contradiction entre certaines d'entre elles. Par ailleurs, bien que la majorité des locaux d'habitation soit soumise aux dispositions législatives, un nombre appréciable de locaux y échappent partiellement ou en totalité, dont les maisons de chambres, les logements subventionnés, ainsi que les terrains pour maisons mobiles. De plus, certains droits et certaines obligations conférés par le législateur se révèlent difficilement applicables

en raison du caractère incomplet et inadapté de la Loi ou encore de l'impunité qu'elle confère. Enfin, les critiques quant à l'inefficacité des recours devant les tribunaux de droit commun se rapportent tant à la complexité de la procédure utilisée, aux frais judiciaires et extrajudiciaires occasionnés par l'exercice d'un recours, et aux délais avant l'obtention d'un jugement. Les critiques qui dénoncent l'inefficacité de la Commission des loyers concernent la qualité de ses services, dont sa lenteur à rendre des décisions dans certains bureaux, son manque de ressources humaines et financières, ainsi que son incapacité à diffuser une information massive. Les auteurs concluent qu'il « importe de mettre fin, au bénéfice de la population, à un tel état d'instabilité et de mettre de l'ordre dans une situation où règnent la confusion et souvent l'iniquité » (Ibid, p. 11).

Ils jugent également qu'une « plus grande harmonie dans les relations entre les locateurs et leurs locataires » exige le « respect par chacune des parties, des obligations naissant du bail » (Ibid, p. 15). Pour ce faire, des moyens incitatifs et coercitifs se doivent d'être déployés afin de « rétablir l'équilibre entre les parties en présence, en assurant à chacun non seulement des droits mais aussi des recours équivalents » (Ibid, p. 15). De plus, la structure « formaliste, rigoureuse et essentiellement judiciaire des tribunaux civils » de l'époque doit laisser place aux « recours simples, efficaces et rapides » ainsi qu'à « une information adéquate et continue » (Ibid, p. 15). Ces orientations servent de guide à l'établissement d'un régime de droit qui prévoit (1) l'unification de toutes les règles de droit régissant les relations locateurs-locataires en une seule série de dispositions claires et cohérentes ainsi qu'en (2) la création d'un organisme quasi-judiciaire indépendant de la structure des tribunaux de droit commun possédant une juridiction exclusive en matière de bail résidentiel et dont le rôle consistera tant à assurer une information adéquate des citoyens qu'à trancher les litiges qui naissent entre eux (Ibid, p. 15).

Une série de réformes législatives entre les années 1980 et aujourd'hui ont modifié le

régime du louage résidentiel. Ces dernières ont influencé le travail de la Régie du logement sans néanmoins conduire à de grandes restructurations ou remises en question du rôle ou de la mission de l'organisation.

En 1991, le Code civil du Bas-Canada est remplacé par le Code civil du Québec, mais le législateur se garde d'effectuer des changements de fonds en matière de louage résidentiel, et ce, malgré les pressions et le lobbying exercés par les associations de locateurs et les associations de locateurs. Le législateur juge que les grands virages initiés par les réformes antérieures ont permis « d'atteindre un équilibre satisfaisant dans l'ensemble » (Jobin, 1996, p. 17). Bien qu'elle reformule toutes les dispositions et introduise de nouvelles terminologies, cette nouvelle réforme n'apporte pas de changements significatifs. Elle vient, au contraire, consolider les trois principaux acquis en matière de logement que sont le contrôle des loyers, le maintien dans les lieux et la qualité minimale des logements. Cette réforme a néanmoins le mérite de revoir l'organisation des règles de façon à en favoriser une meilleure compréhension et interprétation.

Le 15 juin 2001, la ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole, madame Louise Harel, dépose à l'Assemblée nationale le projet de loi 26, soit le projet de Loi modifiant La loi sur la Régie du logement et certaines dispositions du Code civil du Québec en matière de louage résidentiel. Selon madame Harel, ce projet de loi « vise une meilleure protection des locataires et dans certaines circonstances des locateurs ». Il propose d'élargir la juridiction de la Régie du logement pour englober les offres de location préalables au bail, et ce notamment, en précisant quels renseignements personnels seront nécessaires lors de la recherche d'un logement ou lors de la conclusion d'un bail et prévoit qu'il sera interdit au propriétaire d'exiger une somme d'argent en dépôt à un éventuel locataire. Le projet de loi prévoit également la création d'un nouveau service de conciliation permettant d'offrir un mode alternatif de règlement des litiges, l'augmentation des pouvoirs des greffiers

spéciaux afin de réduire les délais d'attente des causes, la diminution de six à cinq mois du délai maximum de transmission par le propriétaire de l'avis de modification de bail au locataire, la possibilité pour le locataire de demander à la Régie de fixer le loyer dans les cas où les coûts, qui auraient pu justifier une hausse, auraient plutôt connu une baisse. Le 4 mars 2002, le gouvernement du Québec annonce le retrait définitif du projet de Loi 26. Cette décision sème la grogne auprès des associations de locataires qui avaient exercé de nombreuses pressions et déposé une pétition de plus de 11 000 signatures exigeant l'encadrement du processus de recherche d'un logement⁵¹. Selon le Regroupement des Comités logement et Associations de locataires du Québec⁵², ce geste témoigne d'un « appui ferme aux revendications des associations de propriétaires » alors que « l'inaction gouvernementale sera garante d'un raz de marée de discrimination contre les plus faibles de [la] société⁵³ ».

Le 11 novembre 2010, le Ministre des Affaires municipales, monsieur Laurent Lessard, déposait le projet de loi 131, soit la Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal. Faisant suite aux recommandations de la Protectrice du citoyen, ainsi qu'aux recommandations d'associations de propriétaires, ce projet de loi vise notamment à éliminer les abus de procédure devant la Régie du logement. Ces recommandations font suite à une décision de la Cour supérieure qui concluait que la Régie du logement ne pouvait émettre d'ordonnances de forclusion en l'absence d'une disposition expresse lui conférant un tel pouvoir. Cette ordonnance est requise afin d'empêcher un justiciable d'abuser des procédures et ainsi empêcher l'exécution d'une décision de la Régie du

⁵¹ RCLALQ, Communiqué du 4 mars 2002, « Une loi d'urgence pour enrayer la discrimination Monsieur Boisclair, tout d'suite !!! ». Récupéré le 7 mars 2016 de http://test.rclalq.qc.ca/index.php?perma=1206031395

Le Regroupement des Comités logement et Associations de locataires du Québec est un regroupement d'organismes ayant pour mission de défendre les droits des locataires. Une description plus détaillée sera présentée en point 1.3.1
 RCLALQ, Communiqué du 5 mars 2002, « Côté penche du côté des proprios », Récupéré le 8 mars 2016 de http://test.rclalq.qc.ca/index.php?perma=1206031391

logement dont, notamment, la décision ordonnant l'expulsion d'un locataire au motif que ce dernier est en retard de plus de trois semaines dans le paiement de son loyer. En outre, la loi confère pleine compétence à la Régie en toute matière relative à la fixation de loyer, à la modification d'une autre condition du bail et à la révision de loyer, et ce, tant en première instance qu'en révision. Ces modifications permettront d'éviter la multiplication des recours à la Cour du Québec. Les associations de locataires dénoncent le projet de loi 131 puisque, selon elles, les requêtes abusives ne concerneraient qu' « une poignée » des requêtes déposées à la Régie, de sorte que la réforme ne pourrait d'aucune façon désengorger le système ou réduire les délais de traitement des dossiers. Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) ajoute que le gouvernement ne s'attaque pas à « l'injustice flagrante du système actuel qui privilégie l'accès aux propriétaires de fond de la Régie du logement », la loi est adoptée le 10 décembre 2010 par l'Assemblée nationale.

La dernière réforme législative a été adoptée le 29 novembre 2011. La Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement a réduit le délai d'avis de résiliation de bail dans les cas visés par l'article 1974 et 1974.1 et concerne la personne aînée, locataire, qui est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé, ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, le locataire qui ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap, le locataire qui se voit attribuer

-

⁵⁴ RCLALQ, Communiqué du 30 novembre 2010, « À quand la justice pour les locataires ? Le RCLALQ est déçu du projet de loi 131», Récupéré le 7 mars 2016 de http://test.rclalq.qc.ca/index.php?perma=1292508838

un logement à loyer modique ou qui est, à la suite d'une décision du tribunal, relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins, dans les cas où la sécurité du locataire ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, et finalement, le locataire qui décède. La loi modifie également plusieurs articles du Code civil relatifs aux règles particulières au bail d'un logement, soit les articles 1892, 1938, 1939, 1974 et 1974.1, et crée les articles 1892.1 et 1895.1.

1.2.2 La Régie du logement : le tribunal habilité à entendre les conflits

Depuis la seconde moitié du 20^e siècle, la législation sur le bail résidentiel n'a cessé de se complexifier devant l'introduction de dispositions juridiques réglementant le bail d'habitation dans l'objectif de rééquilibrer les obligations des parties. Selon Thomasset (1987, p. 256), les modifications législatives ayant cours depuis 1951 tendent à reconnaître que le logement est un besoin social essentiel devant lequel les règles juridiques de la liberté contractuelle sont inadaptées. Or, depuis l'entrée en vigueur de la *Loi sur la Régie du logement*, la Régie du logement est devenu l'un des tribunaux administratifs au Québec traitant le nombre le plus élevé de contentieux. À titre d'exemple, alors que la Régie est saisie d'environ 70 000 demandes annuellement, la Commission des normes du travail reçoit environ 30 000 plaintes (CNT, 2015) et la Cour des petites créances entend moins de 11 000 demandes

55 La Cour des petites créances a entendu plus de 13 000 demandes en 2010-2011 et près de 10 900 en 2011-202. Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter la page 27 du rapport public de la Cour du Québec disponible à http://www.tribunaux.qc.ca/c-quebec/CommuniquesDocumentation/RapPublic2012fr_vIntegrale.pdf, p.27

une base annuelle.

La Régie du logement est constituée en fonction de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., Chapitre R-8.1) et ses mécanismes de fonctionnement sont édictés par des règlements adoptés en vertu de cette dernière. La Loi sur la Régie du logement définit le champ d'application de la loi, la constitution et les fonctions de la Régie, les types de demandes vis-à-vis desquelles s'exerce sa juridiction, la procédure devant la Régie, l'appel ainsi que la réglementation que le gouvernement peut établir, préciser, ou prescrire. Outre son devoir de trancher sur les litiges dont elle est saisie, la mission de la Régie du logement consiste à renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement, à favoriser la conciliation entre locateurs et locataires, à mener des études et à établir des statistiques sur la situation du logement, ainsi qu'à publier les décisions rendues par les régisseurs⁵⁶.

Selon la Société d'habitation du Québec (2008), le principal organisme gouvernemental responsable de l'habitation sur le territoire québécois, plusieurs tendances en matière d'habitation sont susceptibles d'influencer la nature des interventions à la Régie du logement. Entre 1998 et 2008, les fluctuations économiques peuvent contribuer à expliquer l'augmentation des demandes en matière de fixation de loyers de plus de 500%, soit de 1327 pour l'année 1998-1999 à 7231 pour l'année 2008-2009. Le vieillissement de la population, l'augmentation de ménages composés d'une personne seule, puisqu'elle favorise le choix d'un logement locatif, et la croissance de la population immigrante majoritairement locataire, sont des tendances démographiques qui pourraient également avoir une incidence sur le volume ou la nature des demandes de renseignements présentées à la Régie, ou

56 L.R.Q., Chapitre R-8.1, art. 5

encore sur la nature des causes portées au tribunal.

La Régie du logement est le tribunal qui a, au Québec, la compétence exclusive pour entendre toute demande relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de 85 000\$⁵⁷. La requête doit porter sur un bail résidentiel, le bail d'une chambre, le bail d'une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente, le bail d'un terrain destiné à recevoir une maison mobile, le bail relatif aux services, accessoires et dépendances du logement, de la chambre, de la maison mobile ou du terrain. La Régie du logement n'est pas compétente en ce qui a trait aux baux d'un logement loué à des fins de villégiature, d'un logement dont plus du tiers de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation, d'une chambre située dans un établissement hôtelier, d'une chambre située dans la résidence principale du locateur lorsque deux chambres au maximum y sont louées ou offertes en location et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur, d'une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux sauf à l'exception de la résiliation du bail lors de l'attribution d'un HLM (art. 1, Chapitre R-8.1).

Toute requête déposée à la Régie du logement doit être faite par écrit et être signée par la partie qui la produit. Elle doit être rédigée à l'aide d'un formulaire standardisé qui contient les renseignements suivants⁵⁸: (1) nom et adresse de la partie qui la produit, (2) nom et adresse de la partie contre qui elle est dirigée, (3) adresse du

R.R.Q., 1981, c. [R-8.1, r.5]), art. 3

⁵⁷ Le montant maximal était de l'ordre de 70 000\$ jusqu'à l'entrée en vigueur de la Loi instituant le nouveau Code de procédure civile le 1^{er} janvier 2016.

logement concerné, (4) exposé sommaire des motifs, et (5) conclusions recherchées.

Une requête doit être déposée en main propre à la Régie du logement. Il est également possible de télécharger le formulaire de recours à partir du site Internet de la Régie, de le remplir puis le poster à la Régie avec les frais exigibles par chèque visé ou mandat postal ou bancaire. Les frais suivants, non taxables, annexés annuellement doivent être payés au moment de l'introduction de la demande au comptoir de la Régie du logement en argent comptant ou par chèque visé ou mandat postal ou bancaire ⁵⁹ (en vigueur au 1^{er} novembre 2016) ⁶⁰:

46\$ lorsque le loyer est de 350\$ ou moins;

57\$ lorsque le loyer excède 350\$ mais ne dépasse pas 600\$;

74\$ lorsque le loyer excède 600\$;

37\$ pour la remise au rôle d'une cause rayée ou d'une requête en réouverture de l'audience ;

182\$ pour l'autorisation de convertir en copropriété divise;

74\$ pour toute autres causes que celles mentionnées ci-dessus⁶¹.

Après la production de la requête à la Régie du logement, la partie demanderesse doit signifier une copie au défendeur⁶². Cela signifie qu'elle doive faire parvenir une copie à la partie poursuivie par courrier recommandé, par l'intermédiaire d'un huissier et en payant les frais afférents, ou lui remettre en main propre soit avec la présence d'un témoin ou encore en exigeant un accusé de réception signé par le destinataire.

La requête sera ensuite mise au rôle selon sa nature et son urgence dans l'une des cinq catégories suivantes : causes civiles urgentes (demandes relatives à l'expulsion

62 L.R.Q, Chapitre R-8.1, art. 56

⁵⁹ On peut également acquitter les frais par carte débit, mais seulement aux bureaux de Montréal, Laval, Longueuil, Québec, Hull, Saguenay, Sherbrooke, Saint-Jérôme et Trois-Rivières.

⁶⁰ « Indexation annuelle des frais exigibles à la Régie du logement du Québec », communiqué du 20 octobre 2016, Récupéré le 10 novembre 2016 à http://www.fil-

information.gouv.qc.ca/Pages/Article.aspx?aiguillage=diffuseurs&type=1&listeDiff=238&idArticle=2410207021

1 Ces frais ne sont toutefois pas exigibles pour toute personne prestataire d'un programme de la sécurité du revenu.

du locataire, à la cession du bail ou aux ordonnances d'exécution des obligations d'une partie au bail), causes civiles prioritaires (demandes relatives à la résiliation du bail pour des motifs autres que le non-paiement du loyer), causes civiles générales (demandes dont le litige ne met pas en cause l'occupation du logement, ex. : dommages-intérêts, diminution de loyer), non-paiement (demandes ayant pour objet la résiliation du bail au motif de non-paiement du loyer), fixation et révision (demandes relatives à l'ajustement annuel du loyer).

Lorsque plusieurs demandes existent entre les mêmes parties dans lesquelles les questions en litige sont en substance les mêmes, la Régie peut ordonner qu'elles soient réunies et instruites en même temps⁶³. Avant de rendre une décision, la Régie permet aux parties intéressées de se faire entendre et doit, à cette fin, leur donner un avis d'enquête et d'audition en la manière prévue par les règlements de procédure⁶⁴. Si une personne ne peut se présenter, elle peut aussi être représentée avocat⁶⁵ ou par sa conjointe ou son conjoint, par un parent ou un allié ou, à défaut de parent ou d'allié sur le territoire de la municipalité locale, par un ami. Une personne morale, quant à elle, peut être représentée par un administrateur, un dirigeant, un employé à son seul service, ou par un avocat.⁶⁶

Au temps fixé pour l'enquête et l'audition, le régisseur appellera la cause, constatera la présence ou l'absence des parties et procèdera à l'audition, et ce, même en l'absence d'une partie s'il en est décidé ainsi⁶⁷. Il instruira sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie exposera tour à tour ses prétentions et présentera ses

⁶³ L.R.Q, Chapitre R-8.1, art. 57

⁶⁴ L.R.Q, Chapitre R-8.1, art. 60

⁶⁵ Sauf si la demande ne concerne qu'une réclamation de 15 000 \$ ou moins.

⁶⁶ L.R.Q, Chapitre R-8.1, art. 72

⁶⁷ L.R.O, Chapitre R-8.1, art. 67

témoins⁶⁸. Le régisseur se doit d'apporter à chacun un secours équitable et impartial⁶⁹. Le régisseur ne rendra pas immédiatement son jugement et peut le prendre en délibéré pendant 90 jours. Celui-ci sera envoyé par la poste aux parties. S'il le juge à propos, le régisseur peut ordonner l'exécution provisoire de la totalité ou d'une partie de la décision, et ce, nonobstant la révision ou l'appel, s'il s'agit de (1) réparations majeures, (2) d'expulsion des lieux, lorsque le bail est expiré, résilié ou annulé, (3) d'un cas d'urgence exceptionnelle⁷⁰. Une décision de la Régie est exécutable de la même façon que s'il s'agissait d'un jugement de la Cour du Québec si elle est enregistrée au greffe de la Cour du lieu où est situé le logement. Des procédures de rétraction ou d'appel sont également prévues.

Comme en témoignent ses rapports d'activités annuels⁷¹, la Régie du logement est l'un des tribunaux administratifs les plus achalandés au Canada (Régie du logement, 2015, p. 17). Au cours de l'année 2014-2015, 69 821 causes ont été introduites ou relancées, alors qu'elles étaient au nombre de 84 245 pour la période 2004-2005. Au cours des quinze dernières années, la Régie a connu un sommet en 2003-2004 avec 85 694 causes introduites. La moyenne au cours des dix dernières années est de 76 807. Des 67 186 demandes introduites en 2014-2015, 8,4% concernent la fixation et révision, 60,9% le non-paiement et 30,7% sont des causes civiles. À ce nombre s'ajoutent 2635 causes décrites comme ayant été relancées⁷², mais pour lesquelles il n'est pas possible de connaître ni la catégorie ni encore le statut de leur demandeur (locataire ou propriétaire). Parmi les demandes introduites en 2014-2015, seules

⁶⁸ En vertu de l'article 62, L.R.Q, Chapitre R-8.1, la partie qui désire produire un témoin peut l'assigner au moyen d'un bref de subpoena émis par la Régie.

L.R.Q, Chapitre R-8.1, art. 63
 L.R.Q, Chapitre R-8.1, art. 82.1

⁷¹ Tous les chiffres qui suivent sont, à moins d'indications contraires, tirés des rapports annuels produits par la Régie du logement.

logement.

72 On entend par « demandes relancées » les demandes rayées ou techniquement fermées qui ont été réinscrites ou encore les dossiers ayant fait l'objet d'une demande de rétractation qui a été accordée (Régie du logement, 2015, 71).

12,3% ont été introduites par des locataires, alors que 87,3% ont été introduites par des propriétaires.

Les causes introduites par les locataires sont classées comme des causes civiles dans 98,2% des cas: 9,6% sont des demandes relatives à la résiliation de bail, 21,8% à la diminution de loyer, 5,5% réclament des dommages punitifs et 11,0% d'autres dommages-intérêts, 23,9% demandent la rétractation⁷³ d'une décision, 1,6% l'autorisation de déposer le loyer, 1,7% la restitution d'une somme due, 4,5% concernent l'ordonnance d'exécution d'une obligation du propriétaire, 0,1% sont des recours entre colocataires, 0,6% des recours propres aux logements à loyer modique, 0,4% concernent l'opportunité et les conditions relatives aux travaux majeurs et 18,4% concernent d'autres recours⁷⁴. En 2003-2004, la Régie du logement introduit une sous-catégorisation des causes civiles en fonction de leur urgence, les ordonnant de « très urgentes », « urgentes » et « ordinaires ». En 2005-2006, elle la modifie pour causes « urgentes », « prioritaires, » et « générales ». Malgré les définitions données par la Régie du logement, il n'est toutefois pas possible de savoir avec exactitude dans quelles sous-catégories s'inscrivent ces causes civiles. Enfin, les 1,8% des causes qui ne sont pas classées dans la catégorie des causes civiles sont liées à la fixation et à la révision du loyer.

En 2014-2015, le délai d'attente moyen pour une première audience, c'est-à-dire le nombre de semaines ou de mois qui s'écoulent entre le dépôt d'une demande et une première audience à la Régie du logement, pour une cause civile générale est de 88,1

⁷³ La rétractation est un recours qui permet de demander au tribunal d'entendre de nouveau une cause lorsqu'une partie croit que le jugement aurait pu être différent si elle n'avait pas été empêchée d'être présente à l'audience ou de fournir des preuves. Ce recours est aussi disponible lorsque le tribunal a omis de se prononcer sur une partie de la demande, ou qu'il s'est prononcé au-delà de ce qui est réclamé dans la demande.

74 Ces derniers ne sont toutefois pas identifiés par la Régie du logement dans ses rapports annuels.

semaines, alors qu'il était de 62,4 semaines en 2004-2005. Les causes prioritaires sont, quant à elles, entendues dans un délai de 72,1 semaines alors qu'elles l'étaient en 38,3 semaines en 2004-2005, et les causes civiles urgentes sont entendues dans un délai de 9,7 semaines, alors qu'elles l'étaient en 6,0 semaines il y a dix ans. Le délai d'attente pour les causes relatives au non-paiement, qui ne peuvent qu'être introduites par les propriétaires, est de 6,2 semaines en 2014-2015, alors qu'il était de 5,6 semaines en 2004-2005. Enfin, le délai moyen pour les demandes en fixation et révision de loyer est actuellement de 28,9 semaines et était de 27,1 semaines il y a dix ans.

En raison de son mandat d'information, la Régie du logement doit donner accès à une information neutre et de qualité permettant aux citoyens de connaître leurs droits et obligations à titre de locataires ou de locateurs. Les renseignements sont donnés par téléphone, par Internet, par courriel, par courrier ou encore en personne dans les bureaux et les points de service répartis sur le territoire. La Régie informe aussi la population par ses interventions dans les médias et par la publication de dépliants et de formulaires. Les préposés aux renseignements peuvent informer les citoyens désirant s'adresser au tribunal sur les recours prévus par la loi, les étapes d'une telle démarche et les règles de preuve.

Au cours de l'année 2014-2015, plus de 2 993 076 demandes d'informations ont été formulées au service de renseignements de la Régie du logement. Ces chiffres traduisent une augmentation de 381,3% des demandes d'informations en 10 ans, alors qu'elles étaient au nombre de 785 034 pour l'année 2004-2005. Soulignons toutefois que ce nombre ne compile que les appels téléphoniques reçus et les entrevues et visites à l'accueil, alors que la donnée de 2014-2015 compile également les visites sur

le site Internet de la Régie du logement. Il est toutefois impossible de savoir comment se répartit l'utilisation de ce service entre propriétaires et locataires⁷⁵.

Il est difficile d'obtenir des données ventilées et actuelles pour la région de Montréal, que la Régie désigne par l'appellation de « direction territoriale de Montréal », même suite au dépôt de demandes d'accès à l'information. Ceci dit, nous avons néanmoins réussi à savoir qu'en 2013-2014, 49,5% des demandes introduites à la Régie l'avaient été dans ce secteur⁷⁶, mais sans savoir combien d'entre elles ont été introduites par des personnes locataires. Les proportions de demandes par type de catégories sont similaires à celles pour l'ensemble de la province et ne varient que de 0,3% à 3,2%. En ce qui concerne les délais d'attente, ceux-ci sont encore une fois du même ordre⁷⁷.

Toutes les étapes du processus de traitement d'une demande à la Régie du logement doivent être orientées vers la conciliation entre les intérêts des locateurs et ceux des locataires, dans le cadre du droit applicable (Régie du logement, 2015, p. 11). C'est dans cet esprit qu'un service de conciliation est offert dans tous les bureaux de la Régie du logement, mais le processus exclut certains types de causes, comme celles de non-paiement, en raison « de leur nature et des délais qui leur sont propres » (Régie du logement, 2015, p.25). Lorsque les parties y consentent, une séance de conciliation est tenue par un régisseur ou un greffier spécial. Si la conciliation échoue et qu'une audience s'avère nécessaire, un autre régisseur procède à l'audition de la demande afin de préserver la confidentialité du processus de conciliation.

Les décisions rendues par la Régie du logement sont accessibles sur format papier

⁷⁵ C'est la réponse que nous avons obtenu suite à une demande d'accès à l'information déposée le 3 avril 2013.

Pour l'année 2011-2012, le taux est de 49,3% et de 51,3% pour l'année 2010-2011.
 Les chiffres exacts sont présentés à l'annexe D.

pour consultation dans les différents bureaux de la Régie du logement. Depuis novembre 2009⁷⁸, les jugements sont également accessibles gratuitement au grand public via le site web www.jugements.qc.ca, géré par la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ)⁷⁹ et sur le site internet de la Régie du logement, dans la section « Suivi de votre dossier ». Les décisions peuvent être trouvées rapidement à l'aide de différents mots-clés dont le nom des parties, les articles de loi cités ou encore l'objet recherché par la demande.

1.2.3 Réglementation municipale

Lorsqu'elles se sentent flouées dans l'exercice de leurs droits, les personnes locataires peuvent exercer un recours à la Régie du logement afin d'exiger que leur locateur exécute ses obligations ou encore afin de demander une diminution de loyer, des dommages moraux, matériels ou punitifs. Elles peuvent également, si elles habitent l'une des treize villes ou municipalités québécoises possédant un règlement municipal à cet effet, comme c'est le cas de Montréal, s'adresser à la mairie pour se plaindre de problèmes de salubrité, d'entretien ou de sécurité des logements.

En effet, bien que la Régie du logement et la Régie du bâtiment puissent intervenir à certains égards en matière de salubrité, les municipalités ont également des pouvoirs qui leur sont conférés par la *Loi sur les compétences municipales* (chapitre C-47.1). L'article 55 de ladite loi prévoit que toute municipalité peut adopter des règlements

⁷⁸ Les jugements sont disponibles à l'adresse suivante : www.soquij.qc.ca/fr/services-aux-citoyens/trouver-une-decision/tribunaux-et-organismes-repertories

⁷⁹ Partenaire du ministère de la Justice du Québec, la SOQUIJ diffuse les décisions des tribunaux judiciaires et de certains tribunaux administratifs et organismes.

en matière de salubrité, qu'elle peut enjoindre un propriétaire à faire disparaitre une cause d'insalubrité ou à faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau (art. 57), ou encore qu'elle peut soumettre à une Cour une infraction relative à la salubrité afin qu'un juge impose une peine (art. 56).

En 2003, après la tenue d'un comité de travail et d'une commission, la Ville de Montréal s'est dotée du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (03-096) qui a été modifié de façon mineure en 2005, 2007, 2009, 2010, 2011, 2012 et 2015. En 2010, il a changé son nom pour *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*. Bien qu'il soit appliqué de façon décentralisée, c'est-à-dire que sa surveillance et sa gestion reviennent à chacun des 19 arrondissements que compte Montréal, le règlement s'applique à l'ensemble du territoire montréalais et vise les bâtiments résidentiels ainsi que leurs accessoires (ex : balcons, garages). Il vise à ce que soit corrigée toute situation qui met en danger la santé ou la sécurité des locataires ou des occupants d'un logement. Ainsi, il définit des normes minimales concernant l'entretien, les dimensions d'un logement, l'éclairage et la ventilation, les appareils sanitaires et la plomberie, l'installation électrique et le chauffage, et vise à éliminer des problèmes tels que la malpropreté, la vermine, les insectes et rongeurs, les mauvaises odeurs et vapeurs toxiques, les infiltrations d'eau, l'humidité et la détérioration du logement.

Une personne locataire qui souhaite faire appel au Règlement sur la salubrité, l'entretien, et la sécurité des logements doit suivre une série d'étapes comme c'est le cas à la Régie du logement⁸⁰. Elle doit d'abord tenter de faire des démarches à l'amiable auprès de son propriétaire. Si elle n'est pas satisfaite de ces dernières, elle

⁸⁰ Ces étapes sont tirées de la Formation RCLALQ 401 « Vers un code provincial du logement » donnée par André Trépanier, 2015.

doit lui envoyer une mise en demeure, en garder une copie et obtenir la preuve de sa réception. À l'expiration du délai indiqué dans la mise en demeure, la personne locataire doit porter plainte à son arrondissement via le Bureau des permis et de l'inspection en donnant une copie de la mise en demeure et de la preuve de sa réception. Pour certaines urgences toutefois, comme la présence de rats, un risque d'effondrement, ou une absence de chauffage en plein hiver, il est possible de déposer une plainte à l'arrondissement sans envoyer préalablement une mise en demeure⁸¹. Sauf exceptions, les inspecteurs de l'arrondissement ne se déplaceront pas immédiatement, mais produiront plutôt un avis adressé au propriétaire lui demandant de corriger la situation alléguée dans un délai généralement de 30 jours. Si la situation n'est pas corrigée à l'expiration du délai, la personne locataire devra retourner un coupon-réponse à l'arrondissement qui dépêchera une inspectrice ou un inspecteur sur les lieux. Si elle ou il constate un non-respect du règlement, l'inspectrice ou l'inspecteur produira un avis et demandera que des correctifs soient apportés dans un délai généralement de 30 jours, mais pouvant également être plus court. Depuis 2007, elle ou il peut également demander à la ville-centre de dépêcher une inspectrice ou un inspecteur spécialisé lors de problèmes sévères d'insalubrité.

Si le propriétaire ne s'y conforme pas, l'arrondissement peut émettre un constat d'infraction donnant lieu à des amendes qui peut être contesté par le propriétaire à la Cour municipale et donne lieu à de longs délais. Selon la nature de l'infraction, une personne physique est passible d'une amende pouvant aller de 200\$ pour une première infraction à 13 500 \$ pour une récidive. S'il s'agit d'une personne morale, l'amende peut aller de 500\$ pour une première infraction à 20 000\$ pour une

⁸¹ Depuis le début de l'année 2016, l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension n'exige plus de délai de 10 jours pour toute plainte qui concerne des problèmes d'insalubrité. Cette pratique était déjà en vigueur depuis 2011 pour les situations de punaises de lit.

récidive⁸².

La personne plaignante peut obtenir une copie du rapport d'inspection qui a été effectué dans son logement ainsi que des photos qui y ont été prises en formulant une demande d'accès à l'information auprès de l'arrondissement ou de la ville-centre, le cas échéant, qui disposent d'un délai de 20 à 30 jours pour transmettre les documents demandés. Elle pourra utiliser ce rapport comme preuve dans un dossier à la Régie du logement si elle cumule les recours. Dans le cadre d'une audience à la Régie du logement, on peut également obtenir une copie du rapport par subpoena.

En 2010, plus de 3730 plaintes⁸³ ont été déposées à la Ville de Montréal par des personnes locataires insatisfaites de l'état quant à la sécurité, l'entretien ou à la salubrité de leur logement, exigeant ainsi l'intervention des autorités municipales devant le refus d'agir ou l'inaction de leur propriétaire bailleur. Ce chiffre était de 4084 pour 2011 et de 4729 pour 2014, ce qui témoigne d'une croissance d'environ 300 plaintes annuellement.

1.3 Les acteurs sur la scène du droit au et du logement

Plusieurs acteurs tentent d'influencer les dispositions législatives qui encadrent le louage résidentiel afin de défendre des intérêts qui leur sont propres. Au fil des années, ils ont également développé des partenariats avec des centres de recherche ou

82 Art. 65, 66 et 66.0.1. du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.

⁸³ Cette compilation a été réalisée par nous-même suite au dépôt d'une demande d'accès à l'information pour chacun des 19 arrondissements de Montréal.

des universités, effectuent des représentations politiques auprès des élus, déposent des mémoires lors de la tenue de commissions ou de consultations publiques et interviennent dans les médias. Pour bien comprendre leur rôle et leur influence, nous les avons regroupés en deux catégories distinctes : ce sont d'une part, les associations pro-locataires et d'autre part, les associations pro-propriétaires, qui, comme nous le verrons, se font les porte-paroles de positions bien tranchées et opposées.

1.3.1 Secteur associatif « pro-locataire »

On compte aujourd'hui, à l'échelle de la province québécoise, plus de 45 groupes de défense de droits des locataires, comités de citoyennes et citoyens avec un volet logement ou encore offrant des services de référence en matière de logement au sein d'organismes ou de tables de concertation⁸⁴, dont une vingtaine sont situés à Montréal⁸⁵. À but non-lucratif, ces groupes ont des mandats similaires mais couvrant des zones géographiques différentes. Leur mission est de renseigner les locataires sur leurs droits et obligations et de faire la promotion du logement social. Ils sont financés par le Secrétariat à l'action communautaire autonome et aux initiatives sociales (SACAIS) du gouvernement du Québec, et certains reçoivent des fonds de

⁸⁴ Ce chiffre est tiré des sites Internet du RCLALQ et du FRAPRU consultés le 25 avril 2016. Bien que ces listes puissent être incomplètes, le lecteur est invité à les consulter à http://rclalq.qc.ca/comites-logement-du-quebec/ et http://www.frapru.qc.ca/member/

⁸⁵ Ce sont : Action Dignité de Saint-Léonard, l'Association des locataires de Villeray (ALV), le service de référence du Centre éducatif communautaire René-Goupil, le Comité d'action des Citoyennes et Citoyens de Verdun, le Comité d'action Parc-Extension (CAPE), le Comité logement Ahuntsic-Cartierville (CLAC), le Comité logement Ville-Marie, le Comité logement de Lachine-Lasalle, le Comité logement de la Petite-Patrie, le Comité logement de Montréal-Nord, le Comité logement de Rosemont, le Comité logement du Plateau Mont-Royal, le Comité logement Saint-Laurent, le Conseil Communautaire Notre-Dame-de-Grâce, Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve, Infologis de l'Est de l'Île de Montréal, Organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges (ŒIL), le POPIR Comité logement, Projet Genèse, le Regroupement info-logement de Pointe-St-Charles (RIL).

Centraide⁸⁶, de la « contribution au secteur⁸⁷ » de la Société d'Habitation du Québec (SHQ) ainsi que des communautés religieuses.

Ces organismes sont, pour reprendre l'appellation de Mathieu et Mercier (1991), des groupes d'intérêts ayant pour champ d'action l'amélioration des conditions de vie des personnes locataires qui se définissent et se structurent à partir des rapports problématiques que ces personnes entretiennent sur le plan structurel. À la recherche de solutions aux problèmes touchant leurs quartiers, les premiers groupes de défense de droits des personnes locataires québécois ont émergé à la fin des années 1960 sous la forme de comités de citoyens, puis de comités d'action politique (René et Panet-Raymond, 1984). Au cours des années 1970, de nouveaux comités logement et associations de locataires émergent grâce à l'implication bénévole de citoyennes et de citoyens. C'est ainsi que naissent, pour ne nommer qu'eux, le Comité logement Centre Sud⁸⁸ en 1976, l'Association des locataires de Villeray (ALV) ainsi que le Comité logement de Rosemont en 1977. Ces comités mettent sur pied des services autogérés d'information ayant pour objectif de permettre aux locataires de se défendre contre les abus de certains propriétaires. En plus de donner de l'information juridique, ils offrent une aide technique dans la rédaction de communications ainsi qu'un accompagnement physique et moral visant à soutenir et sécuriser les locataires tout au long de leurs démarches légales. Ces groupes exercent également des pressions politiques, déploient des actions à dimension collective et dérangent l'ordre

86 Centraide est une fondation publique dont la mission est de rassembler des ressources financières afin de financer des organismes communautaires travaillant sur différentes causes.
87 À titre de contribution au secteur, Accès Logis Québec prévoit le prélèvement d'une somme égale à 1% des coûts de

⁸⁷ À titre de contribution au secteur, Accès Logis Québec prévoit le prélèvement d'une somme égale à 1% des coûts de réalisation admissibles pour chaque projet d'habitation sociale et communautaire. Ces sommes sont confiées à la Société d'habitation du Québec, qui les distribue par la suite aux organismes régionaux actifs dans le domaine du logement coopératif et aux organismes à but non lucratif pour soutenir le développement de l'habitation sociale et communautaire. Pour plus d'informations, le lecteur est invité à consulter le dépliant Programme ACCÈSLOGIS QUÉBEC réalisé par la Société d'habitation du Québec à l'adresse suivante :

www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/depliant_acceslogis.pdf

88 Le Comité logement Centre Sud a changé son nom pour celui de Comité logement Ville-Marie en 2010.

public afin d'attirer l'attention sur certains enjeux locaux. De telles actions visent, grâce à leur caractère sociopolitique, à promouvoir et à défendre des droits sociaux ainsi qu'à réclamer des lois et des programmes plus justes et plus équitables (Duval et al., 2005).

Les premiers comités logement ont émergé quelques années avant la publication du Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires. Selon le Rapport de l'enquête du comité de direction auprès des groupes membres du Regroupement pour le gel des loyers de 1979, l'objectif premier d'un comité logement était, à la fin des années 1970, d'organiser les locataires d'un quartier pour la défense de leurs droits et de leurs intérêts (Milot, 1979, p. 1). Leur modèle d'intervention est celui de l'organisation communautaire, un modèle qui repose sur l'idée fondatrice selon laquelle les problèmes sociaux sont de nature collective et requièrent, par conséquent, des solutions collectives. Elle se propose d'être un moyen de promotion de la justice sociale, de remise en question des relations de pouvoir et des privilèges dont jouissent les membres d'une minorité, et de tribune afin que les « dépossédés » puissent faire entendre leur voix (Shragge, 2006, p. 51). L'organisation communautaire se définit comme une « intervention planifiée de changement social dans, pour et avec les communautés locales afin de s'attaquer [aux] inégalités, [à] la concentration de pouvoir et [aux] discriminations » (Bourque et al., 2007, p. 9). La stratégie d'organisation communautaire sur laquelle s'appuient les groupes de défense des locataires relève, selon la typologie proposée par Bourque et al. (2007), d'une approche « sociopolitique ». Cette approche stratégique propose de résoudre des problèmes sociaux perçus et ressentis comme des injustices par la défense et la promotion de droits sociaux.

Travaillant à l'amélioration des conditions et de la qualité de vie des citoyennes et citoyens de leur quartier et ce, par l'intermédiaire d'activités d'éducation populaire et d'activités de mobilisation, les travailleuses et travailleurs de ces organismes

endossent ainsi une diversité de rôles qui les positionne à la fois en tant que vulgarisateurs, facilitateurs, analystes et porte-paroles dans un modèle d'intervention basé sur la défense de droits. Celui-ci comporte deux grands volets d'intervention que sont la défense individuelle des droits des locataires, et la défense collective des droits, qui passe souvent par la promotion du logement social, mais également par l'animation d'ateliers d'information. La défense individuelle des droits, appelée le « service aux locataires » ou « l'accueil aux locataires » prend la forme de servicesconseils juridiques dispensés au sein de l'organisme par un ou des membres de l'équipe de travail n'ayant pas, à moins d'exception, de formation juridique. L'aide peut être offerte par téléphone ou lors de rencontres dans une formule avec ou sans rendez-vous. Les services offerts sont la vulgarisation de lois et de règlements municipaux, l'information sur les droits, obligations et recours des locataires, la rédaction de mises en demeure, l'aide dans le dépôt d'une demande de logement social, la référence vers d'autres ressources psychosociales, l'aide dans le dépôt d'une ouverture de dossier ou de plainte à la Régie du logement et à la Ville de Montréal. Certains organismes offrent également un service d'accompagnement, de visite des logements et d'intervention auprès des propriétaires. Les organismes reconnaissent un certain aspect « clientélisme » dans l'approche de défense individuelle de droits, mais insistent sur l'idée selon laquelle l'information est une première étape d'une démarche d'appropriation de ses conditions de vie pouvant éventuellement mener à l'engagement dans des luttes sociales et collectives (Breault, à paraître).

De surcroît, les comités logement insistent sur le caractère collectif de la démarche de défense de droits dans laquelle leur organisme s'inscrit et fait référence à la lutte. La défense collective est présentée non pas comme un ensemble de pratiques d'intervention, mais bien comme un mode d'appréhension de la réalité. Les abus et les dénis de droits subis par les locataires individuellement se doivent d'être analysés non pas en tant que problèmes isolés, mais bien en tant que phénomènes systémiques nécessitant des solutions systémiques. La défense collective des droits prend

essentiellement la forme de mobilisations autour des questions reliées à la justice sociale, à la pauvreté et à la lutte pour le maintien et l'amélioration du financement du logement social. Les approches de mobilisation privilégiées sont multiples : manifestations, actions tintamarres, pétitions, occupations, etc. Elles visent la création d'un rapport de force avec l'État, et avec ses élues et élus, pour que soient modifiées les politiques et orientations gouvernementales afin qu'elles soient plus sensibles aux besoins des personnes les plus démunies. Bien qu'il ne soit pas possible de mesurer avec précision les retombées des pratiques d'intervention des comités logement, ces derniers estiment que leurs actions conduisent à l'amélioration de la connaissance des droits des personnes locataires et leur permettent de développer des outils pour s'affirmer et éviter les abus et dénis de droits. Ces personnes peuvent ensuite améliorer leurs conditions de vie, ou du moins, éviter qu'elles ne se dégradent.

La très grande majorité de ces groupes qui sont composés de citoyennes et de citoyens sont membres de deux regroupements qui interviennent à travers toute la province. Ce sont le Front d'Action Populaire en Réaménagement Urbain (FRAPRU) et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ).

Luttant contre la pauvreté et pour la promotion des droits sociaux, le FRAPRU⁸⁹ a été formé lors d'un colloque organisé à Montréal en octobre 1978 qui réunissait des groupes souhaitant réfléchir ensemble sur l'impact des programmes de rénovation urbaine appelés *programmes d'amélioration de quartier* (PAQ). À ses débuts, le FRAPRU avait pour objectifs le maintien de la population résidante dans les quartiers populaires par la préservation du parc de logements à bas loyer et par la tenue de

89 FRAPRU, Historique. Récupéré le 22 mars 2014 de http://www.frapru.qc.ca/a-propos/historique/

rénovations réalisées en fonction des besoins des locataires. Ses orientations ont évolué au fil des années, mais elles correspondent toujours aux principes privilégiés par les membres fondateurs. La première de ces orientations concerne le droit au logement. Le FRAPRU le considère comme « un droit fondamental, un bien essentiel, auquel tous et toutes doivent avoir pleinement accès, quels que soient leur revenu, leur sexe, leur statut social, leur origine ethnique, leur orientation sexuelle, leur condition physique ou mentale, etc⁹⁰ ». Cette analyse positionne le droit au logement en tant que droit individuel et collectif primant sur le droit de propriété, ce qui semble contraire à l'interprétation usuelle qui est faite du droit du logement. La seconde orientation concerne le rôle qualifié de « central » que devrait jouer l'État en habitation. En effet, le FRAPRU explique que devant la marchandisation du logement par l'entreprise privée qui a pour effet de réduire l'accès au logement, l'État se doit, d'une part, de privilégier le développement du logement social, et d'autre part, de contrôler le marché privé de l'habitation. Enfin, la dernière orientation du FRAPRU est celle de la promotion chez les citoyens d'un meilleur contrôle des conditions de logement, ainsi que de l'aménagement de leur quartier et de leur milieu de vie. En raison de sa visibilité, le FRAPRU est une organisation qui exerce un lobby important au Québec.

Le RCLALQ, anciennement Regroupement pour le gel des loyers (RGL), a été, quant à lui, créé en janvier 1978 alors que sept organisations participaient à une campagne contre la hausse des loyers. En 1980, le regroupement a changé de nom en raison d'une diversification de ses actions, notamment en ce qui concerne les enjeux soulevés par les évictions, les rénovations ainsi que la discrimination dans la

90 FRAPRU. À propos. Récupéré le 17 février 2015 de http://www.frapru.qc.ca/a-propos/

recherche de logement⁹¹. Aujourd'hui, sa mission prend forme sous trois volets⁹²: (1) promotion du droit au logement, (2) promotion de la participation citoyenne, (3) défense des droits des locataires par le biais de la formation, l'information et la diffusion du contenu juridique, politique et social lié au logement locatif. Tout en poursuivant l'objectif d'améliorer l'accès des ménages locataires aux logements locatifs, le RCLALQ condamne l'appauvrissement des ménages et le coût élevé des loyers, le manque de logements convenables à des prix abordables, le manque de logements sociaux, ainsi que les pratiques de discrimination et la collecte de renseignements personnels non nécessaires lors de la recherche de logement. Devant le harcèlement et l'intimidation de la part de certains propriétaires ainsi que les nombreuses hausses de loyer injustifiées imposées par les propriétaires, le RCLALQ milite pour l'amélioration de la législation concernant le droit au maintien dans les lieux pour les ménages locataires. Le regroupement réclame également une amélioration significative du stock de logements locatifs afin de contrer les problèmes d'insalubrité, d'insonorisation et de mal-isolation.

1.3.2 Secteur associatif « pro-propriétaire »

À Montréal, il existe quatre regroupements ou associations qui permettent aux propriétaires de logements locatifs qui le désirent de se regrouper. Ce sont l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), la Corporation des Propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), la Ligue des propriétaires ainsi que l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM). Ils offrent à leurs

 ⁹¹ RCLALQ. Historique. Récupéré le 17 février 2015 de http://rclalq.qc.ca/rclalq/
 92 RCLALQ. Mission. Récupéré le 17 février 2015 de http://rclalq.qc.ca/rclalq/

membres une assistance juridique, concluent des ententes afin d'offrir des rabais importants sur un ensemble de produits et de services chez des centaines de fournisseurs, réalisent des enquêtes de crédit, offrent une assistance dans la préparation et l'audition d'une cause à la Régie du logement.

Bien qu'elles soient des organisations à but non lucratif, l'adhésion à l'une ou l'autre des associations est payante⁹³. Dans le cas de la Ligue des propriétaires, on parle d'un montant variant entre 190\$ et 440\$ renouvelable annuellement. À l'APAGM, l'adhésion annuelle est au coût de 110\$ à laquelle s'ajoutent des frais d'ouverture de dossier de 25\$ et de 1,25\$ par logement détenu⁹⁴. L'APQ, quant à elle, propose des forfaits bronze, argent, or et platine en fonction du nombre de logements détenus. Par exemple, un propriétaire qui possède entre un à six logements peut adhérer à l'organisme en défrayant un coût annuel variant entre 0\$ et 1129\$⁹⁵. Enfin, la CORPIQ ne dévoile pas les coûts annuels de son effectif et exige le dépôt d'une soumission à l'un de ses conseillers⁹⁶. Ces frais sont déductibles d'impôts.

La CORPIQ, qui compte un effectif composé de 25 000 propriétaires et gestionnaires, totalisant 500 000 logements, se présente comme la plus grande et la plus importante association de propriétaires au Québec. L'APQ, quant à elle, compte 30 000 membres, l'APAGM, 450 membres, et la Ligue des propriétaires refuse de rendre publique cette information⁹⁷.

⁹³ Les organismes de défense de droits des personnes locataires peuvent également demander une contribution à celles et ceux qui veulent y adhérer. Celle-ci est toutefois symbolique, car elle ne dépasse généralement pas les 3\$.

APAGM. Devenir membre. Récupéré le 27 avril 2016 de http://www.apagm.ca/devenir_membre-770-fr.html
 APQ. Adhésion. Récupéré le 27 avril 2016 de http://boutique.apq.org/compareproducts?nbUnits=6

⁹⁶ CORPIQ. Devenez membre de la CORPIQ. Récupéré le 27 avril 2016 de https://www.corpiq.com/membres/devenez-membre.php.

⁹⁷ Cette information a été obtenue lors d'un entretien téléphonique avec Pierre Aubry, président du conseil d'administration de la Ligue des propriétaires, le 6 juillet 2016

Pour les associations de propriétaires, la crise du logement serait notamment due à une réglementation jugée trop contraignante qui n'inciterait pas à l'investissement dans le logement locatif et à l'amélioration des conditions d'hébergement des locataires (APQ, 2015; CORPIQ, 2015; Des Rosiers, 2003). L'Association des propriétaires du Québec, par exemple, dénonce la « surprotection du locataire ». Elle demande au gouvernement de limiter ses interventions et de respecter le droit des parties de contracter librement, notamment par l'abolition du contrôle des loyers.

Ces regroupements consacrent d'importantes ressources à la réalisation d'études sur l'habitation, de sondages, ainsi qu'aux représentations devant des commissions parlementaires. Ils critiquent sévèrement les orientations de la Régie du logement, notamment la méthode de fixation de loyer qualifiée de « complètement désuète ⁹⁸ ». Celle-ci traduirait un contrôle excessif de l'État sur le coût des logements loués, ce qui déséquilibre l'offre et la demande et met en péril la sauvegarde du patrimoine bâti du Québec de sorte qu'elle causerait un tort tant aux locataires qu'aux propriétaires ⁹⁹. Ils décrient les délais administratifs de la Régie du logement qu'ils qualifient d'« inacceptables », car ils estiment qu'une cause dite urgente comme le non-paiement de loyer ne peut attendre un mois et demi avant d'être entendue. Ils exigent donc la réduction des délais judiciaires à la Régie du logement. Ils réclament en outre une plus grande reconnaissance de la liberté contractuelle des parties qui permettrait notamment d'exiger un dépôt de garantie ou encore de refuser toute demande de

98 Voir notamment APQ. Régie du logement: 35 ans d'une méthode désuète qui donne une mauvaise perception des propriétaires de logements locatifs, récupéré le 25 avril 2016 de http://www.apq.org/regie-du-logement--35-ans-dune-methode-desuete-qui-donne-une-mauvaise-perception-des-proprietaires-de-logements-locatifs.aspx, CNW Telbec. Règlement sur l'inspection des façades d'immeubles: « le gouvernement du québec trompe le public », lance la CORPIQ. Récupéré le 24 avril 2016 de http://www.newswire.ca/fr/news-releases/reglement-sur-linspection-des-facades-dimmeubles---le-gouvernement-du-quebec-trompe-le-public--lance-la-corpiq-510404231.html

⁹⁹ APQ. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a rencontré le député caquiste Mario Laframboise. Récupéré le 17 avril 2016 de http://leproprietaire.apq.org/fr/Juillet2015/divers/8368/L'Association-des-Propri%C3%A9taires-du-Qu%C3%A9bec-(APQ)-a-rencontr%C3%A9-le-d%C3%A9put%C3%A9-caquiste-Mario-Laframboise-Divers.htm

cession de bail formulée par une personne locataire¹⁰⁰. Ces regroupements demandent également que les gouvernements leur octroient des mesures fiscales plus avantageuses, notamment davantage de subventions à la rénovation ou de déductions fiscales.

En 1981, la CORPIO avait contesté devant les tribunaux la constitutionnalité de la Loi sur la Régie du logement (loi 107). La Cour d'appel du Québec, de même que la Cour suprême du Canada en 1983, en avaient toutefois toutes deux confirmé la constitutionnalité. De nouveau en 2005, la CORPIQ avait déposé une requête en Cour supérieure contre la Régie du logement et le gouvernement du Québec estimant que la Régie outrepassait les pouvoirs que lui a conféré la Loi en matière d'information du public en publiant des recommandations annuelles lors du mois de janvier concernant les hausses de loyer. Selon la CORPIQ, il s'agissait « d'une ingérence directe » dans le processus quasi judiciaire de la Régie du logement qui aurait pour effet d'encourager les locataires à contester systématiquement toute hausse de loyer supérieure à 1 %. Elle exigeait que la Régie du logement cesse de publier les critères de fixation des loyers qu'elle applique lors d'une fixation judiciaire (taux d'augmentation pour l'énergie, l'entretien, la gestion, etc.), et demandait que l'organisme publie plutôt une recommandation fixant une hausse globale des loyers. La CORPIO a perdu sa cause à la Cour du Québec en 2006¹⁰¹ ainsi qu'en Cour d'appel en 2008¹⁰².

APAGM. Nos revendications. Récupéré le 14 avril 2016 de http://www.apagm.ca/nos_revendications-772-fr.html
101 Radio-Canada. Les propriétaires devant la Cour supérieure. Récupéré le 10 octobre 2015 de http://ici.radio-canada.ca/regions/Montreal/2006/11/20/004-Corpig-RegieLogement.shtml

canada.ca/regions/Montreal/2006/11/20/004-Corpiq-RegieLogement.shtml

102 CORPIQ. Publication des estimations de hausses de loyer - la CORPIQ ne baisse pas les bras, malgré la décision de la cour d'appel. Récupéré le 28 mai 2016 de https://www.corpiq.com/fr/nouvelles/773-publication-des-estimations-de-hausses-de-loyer-la-corpiq-ne-baisse-pas-les-bras-malgre-la-decision-de-la-cour-d-appel.html

1.4 Situation du logement à Montréal

Comme le marché du travail implique la possibilité de détenir les moyens de productions et d'agir comme employeur ou de louer sa force de travail et d'agir comme employé, le marché de l'habitation implique la possibilité de détenir des unités d'habitation et de posséder le statut de propriétaire, ou encore de louer une unité d'habitation et de détenir le statut de locataire.

Selon les perspectives établies par l'Institut de la statistique du Québec, les logements locatifs représentent 38,7% des unités d'habitation au Québec (SHQ, 2015). Alors que près de la moitié des ménages québécois, soit 47,5%, habitent Montréal¹⁰³, celleci est la seule région administrative au Québec à compter plus de ménages locataires que de ménages propriétaires : ils le sont dans une proportion de 64,2%, ce qui signifie que deux Montréalais sur trois sont locataires (Ville de Montréal, 2014a). Selon la Société d'habitation du Québec, les ménages locataires sont ceux qui n'ont « pas les moyens financiers d'accéder à la propriété, les migrants qui doivent trouver rapidement à se loger et les personnes qui changent de statut, tel les jeunes quittant le nid familial » (SHQ, 2013), ce qui contribue à expliquer pourquoi le profil sociodémographique des ménages locataires diffère de celui des ménages propriétaires. En effet, le revenu médian des ménages locataires montréalais est de 32 472\$, soit moins que la moitié du revenu médian des ménages propriétaires chiffré à 69 701\$ (Ville de Montréal, 2014a). Plus de 45,7% des ménages locataires vivent sous le seuil de faible revenu¹⁰⁴, alors que ce n'est le cas que de 14,1% des ménages

¹⁰³ Statistiques Canada. Région métropolitaine de recensement de Montréal. Récupéré le 4 avril 2016 de www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/as-sa/fogs-spg/Facts-cma-fra.cfm?LANG=Fra&GK=CMA&GC=462
104 Le seuil de faible revenu est un indicateur utilisé par Statistique Canada pour distinguer les familles et personnes qui sont nettement désavantagées économiquement par rapport à la moyenne. Variant en fonction de la taille du ménage et

propriétaires (Ville de Montréal, 2014a). Par ailleurs, 40,0% des ménages locataires ont un taux d'effort¹⁰⁵ supérieur à 30%, alors que ce n'est le cas que pour 23,8% des ménages propriétaires (Ville de Montréal, 2014a). Depuis la crise des années 2000, il est de plus en plus difficile pour les ménages locataires de se trouver des logements abordables et en bon état. Le coût d'un logement montréalais de deux chambres se chiffre en 2015 en moyenne à 775\$ (SCHL, 2015), montant auquel on doit additionner des frais de chauffage et d'électricité.

Comme nous le mentionnions précédemment, pour avoir accès à un logement, toute personne locataire doit établir un contrat avec un locateur, ce qui implique la création d'un rapport interpellant le cadre législatif, notamment sur les questions relatives à la propriété privée et aux droits civils. Or, Thibodeau (2001), dans une publication sur le contrôle des loyers réalisée pour la Société d'habitation du Québec et la Régie du logement, explique que l'intervention de l'État dans le domaine du louage résidentiel repose sur de grands postulats de base dont celui selon lequel on considère, de façon générale, que les locataires sont « dans une position de faiblesse face aux propriétaires lorsqu'il doit y avoir négociation » et qu'à certains égards, « le propriétaire jouit d'une position dominante sur son locataire ». King (2000), épidémiologiste à la Direction de santé publique, rapporte également que la majorité des gens qui vivent dans les quartiers défavorisés sont des locataires qui dépendent de la bonne volonté des propriétaires pour obtenir des correctifs sur les questions d'infestation de coquerelles, d'infiltration et de dégâts d'eau, et d'humidité trop élevée (King, 2000, p.41). L'expérience des personnes locataires devant le respect, la protection et la mise en œuvre du droit au logement peut donc être vécue de façon

de la municipalité ou de l'agglomération urbaine, les seuils de faible revenu de 2005 pour Montréal étaient les suivants : 20 778 \$ pour 1 personne, 25 867 \$ pour 2 personnes, 31 801 \$ pour 3 personnes, 38 610 \$ pour 4 personnes, 43 791 \$ pour 5 personnes, 49 389 \$ pour 6 personnes et de 54 987 \$ pour 7 personnes ou plus.

los Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages.

foncièrement différente compte tenu d'une multiplicité de facteurs.

Cette vaste mise en contexte visant à la fois à situer historiquement le droit au logement et à définir les enjeux reliés à son application locale, à expliquer les ancrages socio-historiques du droit du logement ainsi que les lois et dispositions le réglementant, à brosser un portrait des différents acteurs exerçant une influence sur le législateur dans le domaine de l'habitation, et finalement à survoler le portrait de la situation du logement locatif à Montréal, nous permet de mettre en scène le contexte dans lequel s'inscrit l'expérience des répondantes et répondants rencontrés. Notre étude, une des premières sur le sujet, nous permettra, comme nous le verrons plus explicitement au point 2.4, de nous pencher sur le vécu à partir de préoccupations relevant de la santé de ces personnes locataires aux prises avec une situation problématique concernant leur logement et dans laquelle elles et ils considèrent que leurs droits ne sont pas respectés.

CHAPITRE II

RECENSION DES ÉCRITS ET PROBLÉMATIQUE

Ce second chapitre a pour objectif de situer la question du droit au logement en présentant une revue de la littérature existante sur les liens entre le logement et la santé. Dans un premier temps, nous retracerons les études qui portent sur le droit au logement et expliquerons les difficultés à les articuler en lien avec notre objet de thèse. Puis, dans un second temps, nous présenterons les travaux de recherche qui traitent de différents aspects concernant le droit du logement. À l'exception d'une étude québécoise menée par une étudiante également intervenante dans le milieu communautaire et la défense des droits des personnes locataires, ceux-ci touchent essentiellement la question du non-paiement de loyer et du déroulement des audiences devant les tribunaux. Cela nous mènera, dans un troisième temps, à présenter une recension des écrits sur la question des impacts du logement sur la santé des populations. Ces derniers s'intéressent en grande majorité à la santé physiologique des occupants et analysent l'impact de certains contaminants chimiques et biologiques présents dans les logements. Nous verrons également que, dans une moindre mesure, des études ont aussi pour objet la relation entre la santé et les caractéristiques physiques et environnementales des logements. Il est raisonnable de penser que ces dernières sont moins nombreuses en raison des difficultés méthodologiques liées à l'opérationnalisation d'une multitude de variables qui peuvent avoir une influence les unes sur les autres. Ce vaste exercice de recension des écrits débouchera sur la présentation de la problématique de recherche et de l'identification des objectifs poursuivis.

2.1 Les études sur le droit au logement

Le droit au logement fait partie de la grande famille des droits sociaux. Ceux-ci peuvent être définis comme l'ensemble des droits dont bénéficient les citoyens dans leurs relations avec les autres individus, des groupes ou l'État, nécessitant des prestations en provenance des pouvoirs publics pour garantir leur réalisation 106.

En France, un grand nombre de publications traitent du droit au logement en s'intéressant à la mise en œuvre de la *Loi sur le droit au logement opposable*¹⁰⁷, dite « DALO ». Depuis son adoption en mars 2007, celle-ci permet aux personnes mallogées de recourir à la justice administrative afin de faire reconnaître leur situation comme étant « prioritaire et urgente¹⁰⁸ » en vue de se voir attribuer un logement adapté à leurs besoins. Comme l'explique Robert (2008, p.106), la loi DALO modifie radicalement le cadre de la mise en oeuvre du droit au logement en le faisant passer d'une obligation de moyens (élaborer des plans d'actions et créer des fonds) à une obligation de résultat : donner un toit à ceux qui n'en ont pas. Les textes sont nombreux, mais abordent la question sous un angle essentiellement juridique et ne traitent pas directement d'enjeux socio-sanitaires. Houard (2012), par exemple, qui s'appuie sur quatre années d'observations participantes au sein du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées et sur une centaine d'entretiens, démontre que

¹⁰⁶ Toupictionnaire : le dictionnaire de la politique. Droit social. Récupéré le 20 août 2016 de http://www.toupie.org/Dictionnaire/Droit_social.htm

¹⁰⁷ Loi française nº 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et autres mesures de cohésion sociale.

sociale.

108 La situation des ménages est reconnue comme « prioritaire » si elle correspond à un ou plusieurs des critères suivants: être sans domicile ; être menacé d'expulsion sans relogement, hébergé dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logé temporairement dans un logement de transition depuis plus de 18 mois ; être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ; être logé dans un logement présentant une surface au plus égale à 16 m2 pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m2 par personne en plus, dans la limite de 70 m2 pour 8 personnes et plus ; être demandeur d'un logement social depuis un délai anormalement long sans avoir reçu de proposition adaptée.

les logiques à l'œuvre menant à l'adoption de cette loi découlent d'un processus décisionnel complexe qui s'est concrétisé au terme de plusieurs années de débats ayant mis en jeu une multitude d'acteurs. Objet de critiques chez les juristes dès sa mise en œuvre en janvier 2008, Brouant (2008, p. 5) juge que la loi DALO ne peut être vue comme la consécration d'un droit au logement, car elle ne constitue qu'une aide supplémentaire de l'État pour accéder à un logement. Saint-James (2008, p. 5), quant à elle, s'inquiète que l'absence d'un partage adéquat des responsabilités cause de « grandes déceptions ou frustrations » dans la mise en œuvre de cette loi.

Un des seuls textes portant sur la loi DALO ayant un lien direct avec notre objet d'étude est celui de Weill (2015). Le chercheur, qui s'est intéressé au profil sociodémographique des requérants DALO, relève que ceux-ci sont en majorité des parents isolés et des familles nombreuses, d'origine étrangère, titulaires d'un bail sur le marché privé et dont les revenus sont en dessous du seuil de pauvreté, ce qui l'amène à distinguer trois classes de requérants : les déclassés, les travailleurs pauvres, et les marginaux. Il observe également que ceux-ci correspondent à trois formes d'appropriation de la procédure et d'attitudes à l'égard des institutions sociales et juridiques. Les déclassés s'approprient les procédures de recours à la justice, car ils mobilisent leurs savoir-faire et savoir-être propres aux classes moyennes. Les travailleurs pauvres, quant à eux, maîtrisent mal le français et le langage juridique, mais sollicitent des «intermédiaires du droit » pour les accompagner dans leurs démarches et recours dans lesquels ils sont impliqués de façon active. Enfin, les marginaux s'approprient difficilement les significations et les conséquences des recours juridiques et administratifs, car ils ne comprennent pas son langage et ne sont pas accompagnés convenablement en raison d'une défiance qu'ils entretiennent envers les services sociaux et associations. Weill (2015) observe d'ailleurs d'importantes variations du taux de décisions favorables entre les trois classes de requérants précédemment distinguées, ce qui l'amène à conclure que l'inégalité du traitement public des recours fait écho à la diversité des caractéristiques

des ménages des requérants et de leur rapport aux institutions sociales et juridiques. En effet, les marginaux connaissent un taux de validation de leur recours inférieur à l'ensemble de l'échantillon, alors que leur situation correspond aux critères de priorité et d'urgence énoncés par la loi. À l'inverse, les travailleurs pauvres et peu qualifiés sont ceux qui valident le plus souvent leur recours auprès des commissions de médiation. Enfin, les déclassés connaissent un taux de validation de leurs recours similaire à la moyenne de l'échantillon.

Les écrits sur le droit au logement en provenance du Québec traitent essentiellement de la question de l'itinérance¹⁰⁹ et du logement pour les personnes psychiatrisées¹¹⁰. La question des difficultés liées au paiement du loyer fait également l'objet de quelques études dans le monde anglophone. Bentley, Baker et Mason (2012), qui ont réalisé une étude en Australie auprès de plus de 15 000 personnes, démontrent que le stress financier associé à l'inabordabilité des logements a des conséquences négatives sur la santé mentale des individus, telles la dépression et l'anxiété. Taylor, Pevalin et Todd (2007), suite à une étude menée en Angleterre auprès de plus de 5 000 hommes et 2 000 femmes, relèvent que les problèmes financiers liés au paiement du logement sont, parmi tous les types de problèmes financiers, ceux qui ont des effets néfastes les plus importants sur le bien-être psychologique.

¹⁰⁹ Pour plus d'informations sur la question du logement et de l'itinérance, voir notamment Laberge (2000), que Roy et Hurtubise (2007) ainsi que Bellot, Sylvestre et Chesnay (2012).

¹¹⁰ Sur la question du logement pour les personnes ayant des problèmes de santé mentale, voir notamment Dorvil et al. (2002) ainsi que Morin (1992).

2.2 Les études sur le droit du logement

Le droit du logement, c'est-à-dire la branche du droit privé qui régit les relations contractuelles et extracontractuelles entre locataires et locateurs¹¹¹, ne fait l'objet que de très peu d'études juridiques au Québec. C'est ce qui amène Gallié et al. (2016) à affirmer que le contentieux locatif est certainement l'un des contentieux les moins analysés et les moins traités par la doctrine. En droit québécois, les ouvrages et les articles ne sont que faiblement nombreux¹¹².

Dans son mémoire de maîtrise en travail social, Jennifer Auchinleck (2011) s'est intéressée aux recours disponibles des locataires montréalais vivant avec des problèmes de logement touchant leur santé et/ou leur sécurité. Des entrevues menées avec des acteurs—clé ainsi qu'une analyse des statistiques lui ont permis d'identifier les forces et les faiblesses de la Régie du logement ainsi que celles des services d'inspection de la direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises des arrondissements de la Ville de Montréal. Auchinleck démontre qu'il existe un écart important entre les droits accordés aux locataires en vertu du Code civil et leur capacité de faire respecter ces droits en pratique. Elle démontre que les délais avant d'obtenir une audience, la complexité des procédures, la complexité des règles de présentation de la preuve, la rigidité des règles de représentation, la faiblesse des montants accordés dans les jugements et les difficultés concernant l'exécution des décisions représentent des contraintes majeures dans les démarches des personnes locataires s'étant adressé à la Régie du logement, d'autant plus que ces derniers sous-

Guèvremont, 2015.

Le droit du logement relève du droit positif, qui vient du latin positum « posé », pour désigner le droit tel qu'il existe réellement, est constitué de l'ensemble des règles juridiques en vigueur dans un État (Reid, 2004, p.206).
 Les principaux auteurs sont Thomasset, 1987; Jobin, 1997; Lamy, 2004, 2008, 2010; Gagnon et Jodoin, 2012;

utilisent l'institution en comparaison avec les propriétaires. Au niveau du service d'inspection et de l'application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, Auchinleck relève de grandes variations entre les arrondissements sur les questions d'accessibilité, des procédures et de la qualité des services offerts. Elle soulève par ailleurs l'existence de lacunes importantes entre les dispositions prévues dans le règlement et leur application réelle, notamment quant aux délais excessivement longs lorsque les dossiers cheminent à la cour municipale. Suite à ses observations, aux recommandations des répondantes et répondants et à la littérature disponible, Auchinleck propose une série de recommandations visant à améliorer le fonctionnement de la Régie du logement et des services d'inspection municipale, et ce, sur les plans de la recherche, des orientations générales, des ressources, de la représentation, du volet administratif, de la formation, de la législation et de la prévention.

Toujours au Québec, Gallié et al. (2016) interrogent les choix administratifs effectués par la Régie du logement en priorisant les audiences ayant pour objet les demandes d'expulsion, indépendamment des montants en jeu et des conséquences pour les parties. Les auteurs avancent que ces actes de gestion ne sont pas neutres, car ils tendent à privilégier les intérêts d'une catégorie sociale sur une autre, provoquant ainsi de profondes inégalités entre locateurs et locataires. Bien qu'on ne puisse parler de classes sociales, ils rappellent que le statut de propriété est fortement lié à la richesse des ménages, et que les écarts de revenus entre propriétaire et locataires se creusent depuis au moins une trentaine d'années. Ils démontrent que les intérêts financiers de cette catégorie sociale minoritaire sont ainsi indument priorisés.

Dans le monde anglophone, la question du droit du logement a été notamment traitée sous l'angle des enjeux légaux reliés au retard ou au non-paiement de loyer, c'est-à-dire des conséquences de l'expulsion de logement et de son vécu. Crane et Warnes (2000) ainsi que Burt (2001) ont démontré qu'une expérience d'expulsion augmente

les difficultés et épreuves matérielles, qu'elle diminue le sentiment de sécurité résidentiel, et qu'elle conduit à des périodes prolongées d'itinérance. Serby et al. (2006) ainsi que Desmond (2012) ont aussi observé qu'elle peut mener à la perte d'emploi, à des séparations familiales, à la dépression et dans des cas extrêmes, au suicide. Desmond et Tolbert Kimbro (2015) relèvent qu'en plus de contribuer à dégrader la santé mentale des mères de familles, notamment en termes de dépression, l'expérience d'expulsion a des conséquences sur la santé mentale de leurs enfants. Elle contribue également à rendre la recherche d'un nouveau logement plus difficile, car plusieurs propriétaires refusent de louer à des gens ayant été évincés (Kleysteuber, 2006), de sorte que ces derniers se retrouvent contraints de louer des logements en mauvaise condition dans des quartiers dangereux (Desmond, 2012b). Desmond (2012b) qui a effectué des entretiens à Milwaukee avec 251 personnes menacées d'expulsion pour non-paiement de loyer, relève également que celles-ci ont aussi des difficultés à se qualifier dans les programmes de logement abordable, car le gouvernement considère cela comme une tache dans leur dossier. Enfin, l'expulsion du logement est également souvent synonyme de perte des meubles et appareils électroménagers en raison des coûts trop élevés de déménagement ou encore de l'incapacité à payer les mensualités des compagnies de location d'espace de rangement (Desmond, 2012b). Enfin, selon Desmond (2012b), il ne faut pas réduire les expulsions pour non-paiement aux seuls résultats d'une « inconduite » des locataires ou d'un exercice financier des propriétaires. Lempert et Monsma (1994) rappellent que les expulsions sont les conséquences d'interactions entre des gens occupant des positions sociales hiérarchiques différentes. Certains auteurs se sont également intéressés au traitement des locataires lors des audiences ayant pour objet leur demande d'expulsion suite au défaut de paiement. Parmi eux, Gunn (1995) a notamment démontré que la représentation par avocat pouvait retarder ou même prévenir les expulsions, permettant ainsi aux locataires d'éviter les traumatismes liés à une délocalisation ou encore une situation d'itinérance forcée.

2.3 Les études sur les conditions de logement

Pendant que les juristes et les politologues examinent l'application du droit au logement et les devoirs et obligations des États, les acteurs du milieu de la santé - épidémiologues, médecins, biologistes, toxicologues, etc. - s'intéressent aux relations entre le logement et la santé, plus particulièrement aux impacts de mauvaises conditions de logement sur la santé de leurs occupants. Comme le recensent Gibson et al. (2011), différents modèles tentent aujourd'hui d'expliquer les relations entre le logement et la santé. Ces derniers analysent plusieurs dimensions interreliées dont la qualité du logement lui-même, les caractéristiques du quartier, le mode d'occupation (statut de propriété), les dimensions économiques (coûts, disponibilités, etc.) et les conditions sociales des occupants (statut socioéconomique, stabilité résidentielle, etc.). Or, l'établissement de corrélations entre les conditions de logement et la santé remontent à la fin du 19^e siècle alors que l'urbanisme moderne apparaît, et avec lui, le mouvement hygiéniste. L'évolution progressive des conceptions de la santé a des répercussions sur la manière dont est pensée la relation santé-logement.

En Europe, le mouvement hygiéniste se donne d'abord la mission de combattre des fléaux sociaux, dont la tuberculose, puis fait évoluer la représentation du logement. Il s'agit également de protéger et de garder sur place une main-d'œuvre nécessaire à la révolution industrielle. Non seulement le logement ne doit plus être néfaste pour le corps, mais il doit progressivement permettre le plein épanouissement de l'esprit ainsi que la transmission des valeurs et des normes de la société. Le logement populaire se pose alors comme un instrument d'éducation sanitaire, sociale et esthétique. Porteur d'identité, inducteur des comportements, véhicule de normes, et cadre de reproduction sociale (Collignon et Staszak, 2003), le logement quitte son simple rôle d'abri pour celui d'espace domestique organisateur de la vie des hommes et des sociétés. L'évolution de l'organisation interne des logements se traduit par

l'amélioration de la démarcation entre les espaces, tout particulièrement en ce qui concerne la cuisine et la salle de bain. Les femmes se voient également attribuer le rôle de responsables du maintien de cette nouvelle organisation de la propriété structurée par des normes grandissantes en matière d'hygiène (Saarikangas, 2003). Au début du 20^e siècle, l'Amérique voit également émerger un mouvement visant l'amélioration des conditions de logement comme étant à l'origine de divers problèmes de santé. Le Comité sur le logement et l'hygiène de l'Association américaine de santé publique publie d'ailleurs un document préconisant 30 principes de base pour un logement sain en 1938 (Winslow et al., 1938).

Quelques décennies plus tard, en 1974, la publication du rapport Nouvelle perspective de santé des Canadiens, aussi appelé rapport Lalonde, bouleverse les représentations de la santé. Ce rapport avance notamment que les conditions de logement sont un déterminant de la santé. On y affirme également que des modifications au mode de vie et à l'environnement physique et social des individus permettraient d'améliorer davantage l'état de santé de la population et de réduire les inégalités de santé entre différents groupes démographiques que des investissements dans les systèmes de prestation de soins. Une dizaine d'années plus tard, la Charte d'Ottawa (OMS, 1986), rédigée dans la cadre de la première Conférence internationale pour la promotion de la santé résultant d'un nouveau mouvement de santé publique dans le monde, repousse également l'idée selon laquelle la santé ne relève que du secteur sanitaire. On y précise que « toute amélioration du niveau de santé est nécessairement solidement ancrée » dans des éléments de base, dont le logement. Puis, en 1989, suite à la tenue de consultations sur le logement et ses incidences pour la santé, l'Organisation Mondiale de la Santé reconnait que le logement « favorise la santé physique et mentale », car il procure à ses occupants « une certaine sécurité psychologique, des liens physiques avec leur communauté et leur culture ainsi que le moyen d'exprimer leur individualité » (OMS, 1989). Dans le préambule de son rapport « Santé et logement : principes directeurs », l'OMS met l'accent sur le fait que le logement et la santé sont intimement liés car « la structure, l'emplacement, l'équipement, l'environnement et les utilisations des logements influent fortement sur l'état de bien-être physique, mental et social ». Enfin, plus récemment, la Commission des déterminants sociaux de la santé de l'OMS rappelait que l'accès à un logement de qualité est un préalable à une vie saine (OMS, 2009).

La littérature récente sur la relation entre le logement et la santé des populations se divise en deux grandes catégories. La première regroupe des études portant sur des contaminants chimiques et biologiques et présente la façon dont ils impactent sur la santé. Ces études reposent sur un cadre théorique et méthodologique qui privilégie la mesure quantitative de l'exposition aux contaminants à l'aide de paramètres et d'indices, ainsi que les réponses du corps humain. La seconde catégorie regroupe des études ayant pour objet la relation entre la santé et les caractéristiques physiques, environnementales et psychosociales du logement. Contrairement aux études de la première catégorie, ce sont des études de contexte puisqu'elles analysent la complexité des facteurs qui touchent le logement. Ces études sont moins nombreuses que celles qui portent sur l'exposition à des contaminants en raison des difficultés méthodologiques liées à l'opérationnalisation des données, en particulier à l'interinfluence que les variables peuvent avoir les unes sur les autres.

2.3.1 Les études des conditions locatives sur la santé physiologique des occupants

La plupart des études de la première catégorie, qui datent en majorité des années 1990, portent sur l'exposition à des facteurs de risque biologiques et chimiques présents dans l'environnement et sur la santé respiratoire de ses populations. La qualité de l'air dans un logement est déterminée par des facteurs liés à la qualité du logement, tels que l'humidité, la présence de moisissures, ainsi que la présence de

contaminants dont les répercussions sur la santé des populations sont multiples, certains pouvant être latents (Moloughney, 2004).

Ainsi, Young et al. (1991) ont observé qu'une mauvaise qualité de l'air peut provoquer la toux, une respiration sifflante, le développement de l'asthme, l'affaiblissement des fonctions respiratoires, une irritation des yeux, du nez et de la gorge, l'apparition d'une fatigue mentale et de maux de tête. De nombreuses études (Landrigan, 1990; Goldstein, 1992; Schneitzer, 1990) ont aussi révélé que les différentes sources d'exposition au plomb, dont les éclats ou la poussière de peinture au plomb, les vieux jouets, l'absence d'eau potable, la terre contaminée et l'essence au plomb, constituent un risque pour la santé des occupants, et plus particulièrement chez les enfants en bas âge. Pour leur part, Dales et al. (1991) ont observé que la probabilité qu'un enfant contracte une bronchite est 32% plus élevée s'il vit dans une maison humide où l'on relève des traces de moisissures que s'il vit dans un logement non humide et sans traces de moisissures. Les enfants sont les occupants les plus à risque de développer des problèmes de santé respiratoire en raison de leurs pratiques de jeu et de la fragilité de leurs poumons dont les alvéoles continuent de se développer jusqu'à l'âge de huit ans (Santé Canada, 1999). En effet, ces enfants sont davantage exposés aux contaminants parce qu'ils passent généralement beaucoup de temps près du sol, là où l'on retrouve une plus forte concentration de contaminants atmosphériques (Santé Canada, 1999) et parce que leur niveau d'activité les amène à respirer plus rapidement et donc à inhaler une plus grande quantité de polluants par kilogramme de masse corporelle (Santé Canada, 1999). Plusieurs auteurs ont également démontré que la prévalence de l'asthme augmente chez les enfants qui vivent dans un logement insalubre (Shillington, 2001; Cooper, 2001).

La Direction de la Santé publique de Montréal publiait récemment les résultats d'une étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais de 6 mois à 12 ans (DSP, 2011) qui corroborent ces données. Les données de l'étude proviennent d'un sondage réalisé

en 2006 auprès d'environ 8000 parents d'enfants résidant sur l'île de Montréal sélectionnés au hasard à partir d'un échantillon fourni par la Régie de l'assurance maladie du Québec. L'étude a permis d'estimer que des problèmes d'humidité excessive ou de moisissures sont présents dans 36 % des domiciles de l'île de Montréal où vivent des enfants âgés de 6 mois à 12 ans. L'insalubrité des logements causée par la présence d'humidité excessive ou de moisissures (présence de moisissures visibles, d'odeurs de moisissures, de signes d'infiltration d'eau, de dégâts d'eau, ou par la localisation du logement ou de la chambre de l'enfant au sous-sol) contribuerait à 17% des 30 000 cas d'asthme actif¹¹³, 14% des 30 000 cas de rhinite allergique hivernale¹¹⁴ ainsi que 26% des 15 000 cas d'infections respiratoires¹¹⁵.

Les conséquences de la contamination de l'air intérieur par les colonies de champignons (moisissures) sur la santé des occupantes et occupants soulèvent des inquiétudes depuis le début des années 1995 (Comité fédéral-provincial de l'hygiène du milieu et du travail, 1995). Les études menées ont démontré une relation significative avec la prévalence de détresse émotionnelle chez les personnes habitant des logements précaires (Hopton et Hunt, 1996).

La présence de vermine dans les logements peut également nuire à la santé respiratoire de personnes qui les occupent. La propagation des excréments des acariens en fines particules dans l'air, ces arthropodes microscopiques qui s'alimentent de matière organique dont les débris de peaux humaines ou animales et

¹¹³ L'asthme actif réfère à un diagnostic d'asthme par un médecin qui s'accompagne de l'usage de médicaments, de la présence de crises d'asthme, d'une respiration sifflante ou d'une toux sèche nocturne durant les douze mois précédant l'enquête. (DSP, 2011, p. 4)

¹¹⁴ La rhinite allergique hivernale réfère à des éternuements, à un nez bouché ou qui coule, le tout en en l'absence de rhume ou de grippe, avec des symptômes plus importants de novembre à mars, durant les douze mois précédant l'enquête. (DSP, 2011, p. 4)

Les infections respiratoires réfèrent à la présence d'une sinusite ou d'une otite et d'une bronchite, d'une bronchiolite ou d'une pneumonie durant les douze mois précédant l'enquête. (DSP, 2011, p. 4)

qui vivent sur les tissus (matelas, literie, rideaux, tapis) ou dans les environnements chauds et humides, contribuent au développement de la rhinite et de la dermatite atopique¹¹⁶ (Platts-Mills et al. 1989, 1992). L'exposition aux allergènes des coquerelles accroît également le risque de prévalence de l'asthme chez les enfants et de rhinite allergique (Weissman et Schuyler, 1991). Selon l'étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais de 6 mois à 12 ans (DSP, 2011), on retrouve ces insectes dans 4,5% des résidences où vivent des enfants et leur présence accroît de 30% le risque pour un enfant de souffrir de rhinite allergique hivernale.

La température de l'air ambiant a également été analysée en tant que facteur ayant un impact sur la santé des occupants des logements. Nicol (1993) rapporte que la capacité de contrôler la température et de l'ajuster constitue un préalable important au confort et à la satisfaction des personnes. Une température inadéquate, qu'elle soit trop chaude (climatisation inadéquate) ou trop froide (chauffage inadéquat), peut constituer un risque pour la santé, et ce, en particulier chez les bébés, les personnes âgées, les personnes malades et les personnes handicapées (Wilkinson, 1999).

2.3.2 Les études des conditions locatives sur la santé psychologique des occupants

Un nombre moins important de chercheurs, mais tout de même considérable, s'est également intéressé aux conséquences des caractéristiques physiques et environnementales des logements sur la santé psychologique des populations. La plupart de ces études, qui examinent généralement les facteurs qui influent sur la

-

¹¹⁶ La dermatite atopique est aussi appelée eczéma.

satisfaction vis-à-vis du logement, portent sur le design résidentiel, l'emplacement et le type des logements, le surpeuplement, ainsi que la température de l'air ambiant 117. De plus, à partir des observations selon lesquelles les aspects psychosociaux du milieu de travail peuvent influer sur le risque de décès, Moloughney (2004) pose l'hypothèse de la transférabilité de ces observations au cadre résidentiel : les difficultés de paiement du loyer, les risques de sur-occupation du logement, les perturbations sonores émises par les voisins ou celles provenant de chez-soi pouvant déranger les voisins, l'occurrence d'insécurités et d'incivilités, la peur de l'éviction ou celle de la perte du logement sont autant d'exemples qui alimentent les sentiments de menace et de détresse pouvant accabler les locataires.

Dans le cadre d'une étude sur des demandeurs de logements d'immeubles, Kearns et al. (1991) ont observé, il y a plus de vingt ans, que l'insatisfaction face au logement est un indice significatif de la détresse psychologique. Une étude menée auprès de femmes japonaises habitant un logement situé en complexe multi-habitations a également permis de relever des indicateurs d'une mauvaise santé mentale chez les femmes insatisfaites de l'aménagement de leur logement ou des pièces de celui-ci, qui jugeaient celui-ci inadéquat pour les enfants, ou qui étaient dérangées par les bruits intérieur et extérieur (Saito et al., 1993).

Par ailleurs, l'environnement dans lequel s'insère le logement influence de façon significative la capacité des populations à satisfaire leurs besoins liés aux questions de socialisation, d'intimité et d'appartenance (Ekblad et Werne, 1990). Hwang et al. (1999) proposent de traiter le logement comme un concept multidimensionnel. La première dimension de ce concept, la maison, comprend l'aspect physique du

¹¹⁷ Bien que ces études datent, elles sont toujours d'actualité et n'ont pas été remplacées par de nouvelles.

logement, c'est-à-dire sa structure et ses composantes physiques (dimension, chaleur, étanchéité, etc.). Sa seconde dimension, le ménage, touche les aspects psychologiques qui sous-tendent le fait d'habiter dans un logement (sentiment de sécurité, d'attachement, de contrôle) et interpelle les notions de permanence et de continuité. Sa troisième dimension, le quartier, réfère à la collectivité où se situe le logement, à la disponibilité des services de santé et des services sociaux, des espaces récréatifs, des institutions scolaires et des emplois.

L'existence d'une corrélation entre l'emplacement d'un logement (en référence au palier occupé) et la détresse psychologique de ses occupants a été observée par Mitchell (1971) et Freeman (1993). Hannay (1981) a relevé que les symptômes négatifs doublent chez les occupants d'un logement situé au cinquième étage et plus d'une tour d'habitation et Gillis (1977) a observé qu'ils affectent plus sévèrement les femmes que les hommes. McCarthy et al. (1985), qui ont étudié l'impact du type d'unité d'habitation sur la santé psychologique des populations, ont relevé que les personnes logeant dans des tours ou des immeubles d'habitation sont davantage insatisfaits de leurs conditions de logement que celles qui habitent dans des maisons, les premiers rapportant généralement davantage l'incidence de symptômes liés au stress (Edwards et al., 1982). L'insécurité ressentie dans ce type d'édifices influe également sur la détresse psychologique des occupants (Hwang et al. 1999).

Plusieurs auteurs se sont également intéressés aux conséquences du surpeuplement, sans néanmoins atteindre un consensus clair sur celles-ci (Hwang et al., 1999). Certaines études établissent une relation entre le surpeuplement et la précarité de la santé mentale des occupants d'un logement dont celle de Gove, Hugues et Galle (1979), notamment chez les enfants (Blackman et al. 1989), et celle de Landon (1996) relève le développement de désordres mentaux menant à des hospitalisations. Gove, Hugues et Galle (1979) ont également démontré que le surpeuplement favorise le manque de sommeil, l'absence de soins entre les proches et la propagation de

maladies infectieuses, dont la transmission de méningite, de tuberculose, de rhumes et de gastro-entérites, ce qui a été confirmé par des méta-analyses effectuées par Baker et al. (2013). D'autres auteurs, au contraire, suggèrent que la corrélation entre surpeuplement et précarité de la santé mentale n'est pas significative, dont Gabe et Williams (1987) et Gillis (1979).

Le statut face au logement (locateur versus locataire) a été l'objet de certaines études. Kind et al. (1998) ont rapporté des taux significativement plus élevés de problèmes toutes dimensions confondues chez les personnes locataires que chez les personnes propriétaires d'un logement. Pour Hiscock (2003), cette situation s'expliquerait non seulement par le sentiment de contrôle et de fierté qui peuvent découler du fait de posséder une résidence, mais aussi par la condition économique des personnes propriétaires, de leur haut niveau de scolarisation, ainsi que de leur exposition réduite au stress découlant de mauvaises conditions de logement.

Enfin, une dernière étude, celle de Bartholeyns et al. (2012) nous semble particulièrement intéressante car elle porte sur les troubles de voisinage et leur gestion. Bien qu'elle ne repose pas spécifiquement sur la relation contractuelle propriétaire-locataire, elle s'ancre dans le monde du vécu résidentiel et démontre à la fois l'existence d'une diversité importante quant à la nature et à l'origine des troubles pouvant être rencontrés, mais aussi que ces derniers se transforment, évoluant de trouble originel à relation conflictuelle. Cette étude permet également d'identifier les conséquences des troubles sur la qualité de vie : stress, peur, anticipation, mauvais sommeil, déprime, et démontre que les troubles de voisinage entachent la perception qu'ont les personnes de leur lieu d'habitation.

2.4 Objectifs de recherche

Cet exercice de recension des écrits nous a permis de dresser un bilan des connaissances sur les déterminants de l'état de santé générale des personnes locataires. Comme nous l'avons mentionné d'entrée de jeu, les conditions d'habitation préoccupent plusieurs acteurs pour des considérations sanitaires depuis de nombreuses années. La plupart des études menées, majoritairement de type épidémiologique, se sont intéressées à la santé physique des occupants de logement, documentant l'existence de liens entre de mauvaises conditions de logement et des problèmes respiratoires.

Ces études soulèvent des enjeux intéressants, mais ne nous procurent qu'une information limitée des déterminants de santé psychologique. Or, celles qui portent spécifiquement sur la santé psychologique des personnes locataires, moins nombreuses que celles traitant des contaminants chimiques et biologiques, sont davantage orientées vers la satisfaction des personnes locataires eu égard aux caractéristiques physiques et environnementales des logements qu'elles occupent. De plus, les analyses qui portent sur le droit au logement sont davantage des textes qui portent un regard critique sur la législation et sur les politiques publiques ainsi que sur les difficultés liées à leur application. Enfin, celles qui portent sur les conséquences des expulsions locatives, bien qu'elles soient très intéressantes, reposent sur des causes de non-paiement de loyer, ce qui limite leur utilisation dans le cadre de notre projet de recherche, car nous nous intéressons à des situations conflictuelles où la ou le locataire ne manque pas à ses obligations. Nous sommes toutefois consciente que la problématique d'incapacité de paiement de loyer découle trop souvent du manque de ressources financières trouvant leurs causes dans les inégalités sociales qui favorisent l'enrichissement des plus riches aux dépens des plus pauvres. Tout comme Trépanier (2008, p. 34), nous estimons que cette dernière nécessite une réponse sociale et non simplement des ajustements administratifs et légaux. En revanche, nous posons l'hypothèse que le sentiment d'injustice dans l'expérience vécue par les personnes locataires expulsées de leur logement pour non-paiement se distingue de celui éprouvé par les répondantes et répondants de notre étude, en ce sens qu'il ne s'alimente pas uniquement dans les interactions découlant de la relation contractuelle locataire-locateur, personnalisant ainsi un conflit, mais plus largement dans la société.

En somme, cette revue de la littérature met en évidence le fait qu'il n'existe qu'un nombre limité de connaissances concernant les déterminants de la santé psychologique des personnes locataires. En effet, à l'exception de Moloughney (2004) qui propose l'hypothèse de la transférabilité des aspects psychosociaux du milieu de travail au contexte résidentiel, peu de chercheurs se sont intéressés à l'expérience subjective des personnes locataires dans leur vécu résidentiel. Comme l'a démontré notre revue de littérature, les préoccupations entre le logement et la santé sont essentiellement axées autour des questions liées aux impacts du cadre bâti. Il n'existe, par conséquent, qu'un nombre limité de connaissances concernant les déterminants de la santé psychologique des personnes locataires. De plus, à notre connaissance, aucune étude scientifique concernant les déterminants psychosociaux précisément liés à la relation contractuelle entre locataires et propriétaires bailleurs n'a été réalisée à ce jour. L'absence d'études et de publications sur les conséquences des conflits en matière de louage résidentiel peut s'expliquer non pas par le manque d'intérêt du milieu scientifique ou la pertinence pour la question, mais bien par la difficulté de mesurer ces paramètres. C'est justement cette lacune que notre étude tentera de combler. Nous croyons qu'il s'avère particulièrement pertinent de s'intéresser à la santé des personnes locataires pour, au moins, les trois raisons dont nous avons fait état plus haut: (1) elles présentent un profil statistique plus défavorisé que celui des personnes propriétaires, (2) les logements qu'elles occupent nécessitent des réparations de sorte qu'il est raisonnable de penser qu'elles doivent interagir avec

leur propriétaire bailleur à ce sujet, (3) plusieurs d'entre elles s'adressent à la Régie du logement pour obtenir de l'information, mais peu déposent des recours pour faire valoir leurs droits.

Compte tenu de l'absence d'information sur les conséquences des rapports de pouvoir entre locateurs et locataires sur la santé et le bien-être de ces derniers, nous poursuivons l'objectif de documenter le vécu des locataires. Cette thèse de doctorat s'intéresse à la thématique du logement en tant qu'épreuve pour les individus et les ménages lorsqu'il devient associé à une expérience négative sur le plan des droits. Nous souhaitons porter un regard sur le vécu des locataires qui sont aux prises avec une situation qu'ils ou elles qualifient de conflictuelle ou dans laquelle ils ou elles considèrent que leurs droits sont bafoués, lésés, ou non respectés. Nous poursuivons l'objectif de documenter leur expérience à travers les différentes étapes qu'elles et ils doivent franchir dans l'exercice de leurs droits devant un régime de propriété liant locataire et locateur. Nous souhaitons les amener à qualifier l'effet de cette situation sur leur santé psychosociale, et ce, de leur demande d'information et de référence auprès d'un organisme communautaire jusqu'à leur audience à la Régie du logement, le cas échéant.

Nous tenterons ainsi de répondre aux questions suivantes : de quelles façons le statut de locataire influence-t-il sur l'exercice des droits au logement des personnes locataires, comment cela nuit-il à leur santé et pourquoi cela a-t-il des répercussions sur leur santé? S'intéresser aux rapports inégalitaires entre locataires et locateurs nous permet de décloisonner les regards et de proposer une nouvelle lecture des problèmes locatifs qui se distingue des préoccupations plus traditionnelles entre logement et santé. Nous croyons qu'une meilleure compréhension des rapports de pouvoir entre locateurs et locataires ainsi que l'identification des inégalités sociales de santé qu'elles génèrent pourraient offrir de nouvelles données scientifiques aux différents groupes de défense collective de droits de façon à appuyer leurs revendications

concernant l'orientation des politiques publiques en matière de logement ainsi que la refonte de certaines dispositions légales.

CHAPITRE III

ORIENTATIONS THÉORIQUES

Ce troisième chapitre a pour objet les orientations théoriques empruntées pour observer et analyser notre objet de recherche. Dans un premier temps, nous rappellerons notre posture générale de recherche et expliquerons les motivations qui nous ont poussées à nous intéresser au vécu des personnes locataires. Notre avantpropos avait annoncé des couleurs sur lesquelles nous reviendrons ici. Dans un second temps, nous aborderons la notion de l'interdisciplinarité et expliquerons de quelle façon notre projet poursuit l'objectif de faire appel à différentes disciplines afin de proposer une représentation intégrant les disciplines les unes aux autres et de saisir la complexité du phénomène à l'étude. Comme nous le verrons, notre démarche, étant d'abord et avant tout inductive, a été précédée par l'identification de quelques courants théoriques et pistes de réflexion qui nous ont permis de nous situer épistémologiquement face à notre objet. L'identification de ces référents théoriques préalables n'annonce pas que nous testerons des hypothèses ou vérifierons un cadre théorique pré-établi; elle permet de préciser les lunettes de lecture et les angles avec lesquels nous anticipons d'aborder le phénomène que nous étudions. Puis, dans un troisième temps, nous définirons les principales notions utilisées afin de s'assurer de la clarté et de la fluidité des concepts, malgré des cadres de référence disciplinaires pouvant être différents.

3.1 Posture générale de recherche

Tout chercheur, en fonction de la relation qu'il établit au monde vécu, aux méthodes privilégiées pour l'appréhender ainsi qu'aux finalités poursuivies à travers sa quête de connaissances, s'inscrit dans une approche paradigmatique spécifique. Le terme paradigme du grec paradeigma qui signifie modèle ou exemple, qui vient de paradeiknunaï qui signifie montrer ou comparer, réfère à un modèle de pensée dans les disciplines scientifiques 118. Il réfère à un cadre de référence disciplinaire qui norme et standardise la construction des savoirs. Un paradigme renvoie à un ensemble de présupposés, de normes, de valeurs, de croyances, de méthodes, d'appareils de mesure et d'attentes formant une grille de lecture et d'analyse. Comme le souligne Gendron (2001, p.35), il « n'existe pas de raisonnement particulier ou de critères uniques pour juger des mérites d'un paradigme et en établir la supériorité par rapport à un autre ». Le choix d'un paradigme repose sur la conviction du chercheur d'adopter le cadre qui lui apparait le plus efficace pour atteindre une meilleure compréhension de la problématique à l'étude (Lincoln et Guba, 1985). Or, selon plusieurs auteurs dont Ratcliffe et Gonzalez-del-Valle (1988), il s'avère essentiel que les auteurs d'un travail de recherche exposent leur point d'ancrage paradigmatique de manière à clarifier de quelles façons leurs valeurs, croyances et intérêts influent sur les choix théoriques et méthodologiques qui seront retenus.

Ce sont des considérations personnelles et professionnelles qui ont orienté la sélection de notre sujet de recherche. Nos intérêts pour la détresse vécue par les personnes locataires ainsi que notre connaissance des mécanismes de surveillance des

Toupiedictionnaire, « paradigme », www.toupie.org/Dictionnaire/Paradigme.htm, consulté le 10 juin 2012

droits en matière locatif nous ont conduite à nous intéresser à l'imbrication de ces phénomènes. Nous croyons qu'une meilleure compréhension des rapports de pouvoir entre locateurs et locataires ainsi que l'identification des inégalités sociales de santé qu'elles génèrent pourraient offrir de nouvelles données scientifiques aux différents groupes de défense collective de droits, de façon à appuyer leurs revendications concernant l'orientation des politiques publiques en matière de logement ainsi que la refonte de certaines dispositions légales.

Nous privilégions une approche constructiviste qui repose sur le constat selon lequel le sujet possède un rôle décisif dans le processus de développement des connaissances à travers ses interactions, et ce, en fonction d'intérêts ou de valeurs privilégiées. Nous ne croyons pas possible d'évacuer toute interprétation du travail du chercheur, d'autant plus s'il interagit avec des sujets humains dans une perspective compréhensive axée sur leur vécu.

3.2 Ancrage disciplinaire et interdisciplinarité

C'est la nature d'un questionnement, son contexte et sa finalité qui conduisent à l'inscrire dans le contexte d'une approche disciplinaire plutôt que dans un autre (Maingain, Dufour et Fourez, 2002). Le regard disciplinaire permet de simplifier les problèmes complexes en leur apportant un éclairage spécifique, ce qui favorise la tenue de débats féconds, mais peut également conduire à l'introduction de biais importants résultant d'une simplification à outrance. Selon plusieurs auteurs, dont Fourez (2009), le recours à une approche interdisciplinaire apparaîtrait comme une manière d'utiliser les disciplines « avec art pour construire et tester des représentations adéquates liées au contexte où l'on est et au projet que l'on a ». Marx, qui s'est inscrit à la rencontre de la philosophie, de l'histoire et l'économie; Foucault,

qui a allié l'histoire, la psychologie et la philosophie, et Habermas, qui a travaillé à la croisée entre la sociologie, les sciences de la communication et la philosophie, pour ne nommer qu'eux, peuvent d'ailleurs être perçues comme des figures de proue des approches interdisciplinaires (Laflamme, 2011). La différence fondamentale entre une approche disciplinaire et une approche interdisciplinaire repose donc dans le fait que la première produit des savoirs organisés autour de traditions liées à une discipline scientifique, alors que la seconde produit des connaissances provenant des diverses disciplines structurées en fonction d'une situation précise (Maingain, Dufour et Fourez, 2002).

Plusieurs définitions ont été données à l'interdisciplinarité. Certains auteurs parlent de juxtaposition de plusieurs disciplines (Hébert, 1990 : 55), de construction d'un espace commun (Gusdorf, 1990 : 872, de reconstruction du réel à l'aide de plusieurs disciplines (Leclerc, 1990 : 97). Plus souvent qu'autrement, on pose l'interdisciplinarité en fonction de son contraire, la monodisciplinarité, qui renvoie à une spécialisation des savoirs dans un sens positif du terme, ou encore à une étroitesse et à un cloisonnement des savoirs, dans un sens péjoratif. Il ne semble toutefois pas se dégager de définition standardisée de la notion. Elle réfère à une construction de représentations du monde structurées et organisées en fonction d'un problème à résoudre et faisant appel à différentes disciplines.

Elle a également été décrite sous plusieurs appellations impliquant des typologies et même des classifications (Mathurin, 2002). Ainsi, pour ne nommer que quelques exemples, Boisot (1972) parle d'interdisciplinarité linéaire, d'interdisciplinarité structurale et d'interdisciplinarité restrective; Piaget (1972) de multidisciplinarité, d'interdisciplinarité et de transdisciplinarité; Palmade (1977) de multi ou pluri disciplinarité, d'interdisciplinarité auxiliaire, d'intersection ou d'emboitement, de transdiciplinarité locale, étendue et générale, et de co-disciplinarité. Les distinctions de Piaget semblent celles qui ont été reprises le plus souvent dans la littérature. Il

distingue l'interdisciplinarité de la *pluridisciplinarité*, qui réfère à une pratique dans laquelle des représentants de disciplines différentes exposent leur vision à partir de leur cadre disciplinaire, en ce sens que l'approche pluridisciplinaire, en juxtaposant les disciplines, ne construit pas une représentation les intégrant les unes aux autres. Il distingue également l'interdisciplinarité de la *multidisciplinarité*, une pratique par laquelle différentes disciplines développent sur une série de thèmes évoqués par la problématique, sans pour autant partager une problématique. Enfin, il distingue l'interdisciplinarité de la *transdisciplinarité*, une pratique qui favorise l'emploi d'un même concept ou d'un même schème cognitif dans des cadres de références différents (Fourez, 2009).

Dans le cadre du programme de doctorat en santé et société, l'interdisciplinarité a été décrite comme une approche permettant de :

- Comprendre la complexité des problèmes et des liens entre eux (Van Dijkum, 2001);
- Reformuler des questions, des logiques et des méthodes plus adaptées aux problématiques de recherche (Van Dijkum, 2001);
- Développer une compréhension holistique des problèmes liés à la santé (Jackson, 2005);
- Élaborer et évaluer des interventions de prévention primaire et de promotion de la santé (Skinner, 2005).

Tel qu'évoqué précédemment, puisque l'interdisciplinarité s'appuie sur le postulat que certains phénomènes sociaux complexes ne peuvent être maîtrisés par un seul paradigme disciplinaire, et que certaines situations nécessitent l'articulation de différents apports disciplinaires, il nous semble justifié de recourir à plusieurs disciplines pour aborder notre problématique. Le droit, la psychologie et la sociologie nous semblent être les disciplines les plus pertinentes pour répondre à notre question

de recherche. Nous justifierons ce choix dans les sous-sections qui suivent et identifierons également les paradigmes que nous privilégions qui, tel que mentionné précédemment, s'inscrivent dans une approche constructiviste.

Comme le mentionne Thoits (2010), les théories sociologiques ne peuvent, à elles seules, expliquer pleinement les causes de la maladie mentale. Aucune approche disciplinaire ne peut d'ailleurs le faire. En analysant la détresse psychologique des locataires via une approche sociologique, nous souhaitons explorer la question des inégalités sociales et les conditions de logement sous un angle encore très peu exploité. C'est pourquoi nous souhaitons inscrire notre analyse théorique à la frontière de la sociologie, de la psychologie et des sciences juridiques. Le premier socle nous amène à réfléchir sur le concept de santé psychologique, puis sur celui de justice en mobilisant notamment les thèmes relatifs aux rapports sociaux marqués par les inégalités. La seconde assise, quant à elle, nous semble tout aussi pertinente, car elle nous permet d'aborder la question de l'accessibilité à la justice et d'analyser le recours aux institutions qui veillent à la protection des droits dans le cadre du louage résidentiel. Nous emprunterons une approche qui positionne le droit comme un phénomène social (Binet, 1990) afin de nous ouvrir à des questions qui se rapportent à des aspects dont l'efficacité du droit. De ce fait, notre démarche s'inscrit dans le courant des legal consciousness studies qui cherchent à comprendre « la manière par lequel le droit fait l'objet d'expérience et est compris par les citoyens ordinaires, dans la mesure où ils choisissent d'invoquer la loi, évitent de le faire ou lui résistent» (Ewick et Silbey, 1992). Ces dernières, qui originent des critical legal studies, un courant s'attaquant à l'hégémonie du droit, endossent une perspective sociologique et empirique, mais surtout s'intéressent aux gens ordinaires (Pélisse, 2005).

3.2.1 Une incursion dans le champ de la sociologie

Dans le vaste champ de la sociologie de la santé, nous nous intéresserons plus particulièrement à la santé psychologique et au bien-être psychologique. Alors que la biologie et la psychologie étudient les causes internes de la maladie, la sociologie s'intéresse aux conséquences des circonstances sociales externes sur l'état mental des individus: évènements de la vie, conditions sociales, structures sociales, rôles sociaux et systèmes culturels. L'approche sociologique repose sur le postulat selon lequel les conditions de vie, les rôles sociaux et les relations éprouvantes influent en tant que causes premières sur la santé et le bien-être psychologique des individus, et vont donc bien au-delà des caractéristiques ou traits individuels. La plupart des études sociologiques s'intéressent à l'impact des conditions sociales sur la santé mentale de groupes sociaux. On assiste, comme l'expliquent Ehrenberg et Lovell (2001), à une « culture du malheur intime », et à l'apparition d'une série de troubles porteurs d'une souffrance psychique. Ces études ne cherchent pas à expliquer comment les symptômes se développent, mais bien comment ceux qui en souffrent les définissent, les expliquent et y répondent. Certaines études s'intéressent également aux réactions sociales devant la maladie mentale. Thoits (2010) identifie trois théories sociologiques dominantes qui proposent des explications sociologiques à la maladie : (a) la théorie du stress, (b) la théorie de la tension structurale, et (c) la théorie de l'étiquetage. Nous survolerons les deux premières, sur lesquelles s'appuient nos deux hypothèses secondaires en identifiant leurs concepts de base, leurs limites et avantages théoriques, ainsi que leurs contributions potentielles dans la prévention ou le traitement des maladies mentales.

La notion de stress a été introduite dans le langage scientifique par Selye au cours des années 1930, suite à des expériences menées sur des animaux en laboratoire. Ce dernier avait observé qu'une exposition prolongée ou répétée à des éléments nocifs,

désignés sous le terme stresseurs, pouvait épuiser le corps et le rendre davantage fragile aux maladies et aux infections. Cette observation a conduit à l'hypothèse que la même corrélation pouvait être observée chez les humains, ce qui a donné un essor aux études sur les stresseurs sociaux. Holmes et Rahe (1967) ont notamment formulé l'hypothèse que les évènements stressants de la vie, c'est-à-dire des changements nécessitant des réajustements comportementaux importants, vécus de façon prolongée ou répétitive pouvaient réduire significativement la capacité d'une personne à faire face aux difficultés ou à développer des mécanismes d'adaptation, la rendant ainsi plus vulnérable aux maladies, aux blessures, et même à la mort. Cette hypothèse, également traitée sous l'angle psychologique, a été prouvée à de multiples reprises (Cooper, 2005; Cohen, Janiki-Deverts et Miller, 2007; Tennant, 1999). De plus, Thoits (1983, 1995, 2010b), Turner (1995) et Turner et Lloyd (1999) ont démontré que les changements de vie majeurs sont également associés aux débuts d'anxiété, de dépression, de schizophrénie et aux différents niveaux de détresse psychologique.

Plusieurs études démontrent toutefois une faible corrélation entre l'exposition aux stresseurs et le développement de problèmes psychologiques. Selon Lazarus et Folkman (1984), cette situation s'expliquerait par le fait que les individus n'ont pas tous la même capacité de coping 119 et que tous n'utilisent pas des ressources et stratégies efficaces devant des situations stressantes. Parmi les éléments-clés du coping, notons le support social, car il permet d'obtenir du soutien affectif, émotionnel, informationnel et logistique d'amis ou de membres de la famille, ainsi que l'estime de soi et l'impression d'avoir un contrôle sur sa vie (Lazarus et Folkman, 1984; Pearlin et al., 1981; Paulhan, 1992), car ces aptitudes favorisent

¹¹⁹ Selon Kleinke (1990, p.3), le terme *coping* renvoie au processus d'investissement pour gérer les situations appréhendées comme potentiellement dommageables ou stressantes : « Coping can be defined as the efforts we make to manage situations we have appraised as potentially harmful or stressful ».

l'engagement actif dans la recherche de solutions pour contrer les difficultés rencontrées.

L'une des principales forces de la théorie du stress est d'avoir mis en lumière le fait que les évènements stressants et les tensions permanentes, de même que les ressources de coping ne sont pas réparties également dans la population : les femmes, les personnes âgées, les jeunes, les célibataires ainsi que les personnes à faible revenu sont davantage exposés à des stresseurs et sont plus vulnérables aux effets de ces derniers (Turner, 1995). Ces observations permettent de souligner l'importance des facteurs sociaux dans l'étiologie des maladies mentales et dans la détresse psychologique. La théorie présente toutefois certaines limites, dont celle de ne pas être en mesure d'expliquer la maladie mentale d'un point de vue individuel : elle permet en effet de comparer des problèmes psychologiques entre des populations, mais non entre des individus. Elle ne permet pas non plus d'expliquer pourquoi certains groupes développent certaines maladies ou désordres plus que d'autres, et elle ne s'applique pas à tous les types de désordres. La théorie du stress propose également des approches thérapeutiques différentes de la biologie ou de la psychologie : elle préconise un changement de situation afin d'éliminer ou de réduire les facteurs stressants, ainsi que le renforcement des ressources personnelles et sociales de coping.

La théorie des tensions structurelles (Thoits, 2010), quant à elle, regroupe plusieurs hypothèses sociologiques qui localisent l'origine de la détresse dans l'organisation même de la société, puisque cette dernière est construite en fonction du fait que certains groupes sont désavantagés aux dépends des autres. La maladie mentale ou le mal-être serait une réponse adaptative aux tensions structurales à l'origine de privilèges et d'injustices systémiques. Proposant que l'organisation de la société joue un rôle direct dans l'étiologie et l'épidémiologie des maladies mentales, la théorie des tensions structurelles interpelle les systèmes sociaux, les institutions, ainsi que

l'organisation des communautés. Elle préconise l'intervention à de larges niveaux par l'intermédiaire de programmes sociaux massifs et coûteux afin, par exemple, de combattre, la ségrégation sociale, faciliter l'accès à l'éducation postsecondaire ou encore de réduire les taux de chômage. Elle ne permet toutefois pas d'expliquer comment les structures ou les tendances économiques prennent forme dans la vie des individus, ne clarifiant ainsi pas comment elles causent la détresse psychologique et négligent certains types de systèmes sociaux, dont la famille.

La sociologie du pouvoir s'avère également intéressante pour approfondir le vécu et l'expérience des personnes locataires eu égard à leur conflit locatif. Comme le rapporte Ansart (dans Akoun et Ansart (dir.), 1999, p.156), les concepts de pouvoir et de domination ne font généralement pas l'objet d'une distinction claire, puisque la domination se manifeste par l'exercice du pouvoir de contraindre. Nous présenterons donc une définition des deux termes à partir d'une lecture sociologique, puis analyserons également le concept de propriété. Employé à satiété, et dans une grande variété d'acceptations (Boudon et Bourricaud, 2004, p. 459), le terme pouvoir origine du latin populaire potere qui signifie « être capable de, avoir de l'importance, de l'influence, de l'efficacité » (Chazel, dans Akoun et Ansart (dir.), 1999, p. 414). Il désigne la « capacité, au sein de relations sociales asymétriques, d'exercer une influence sur des individus » (Ibid, p. 414). Le pouvoir doit donc être abordé en termes relationnels et il nécessite des ressources pouvant être mobilisées ainsi que leur mise en œuvre effective. Max Weber (1922) a été le premier à proposer une définition du pouvoir dans laquelle le pouvoir n'est pas seulement un état, un statut ou un capital détenu par une personne, mais une relation où la force de l'un dépend de la résistance d'autrui, de sorte qu'il n'y a pas de pouvoir sans contre-pouvoir: « Le pouvoir est la chance de faire triompher, au sein d'une relation sociale, sa propre volonté, même contre la résistance d'autrui » (Weber, dans Boudon et al., 2012, p.183). Le pouvoir suppose donc la défaite ou le revers des résistances, soit par des actions préventives, par des manifestations de supériorité, ou encore par la coercition,

ce qui peut le rendre légitime et ainsi bénéficier d'un acquiescement de la majorité de ceux sur qui il s'exerce. Boudon et Bourricaud (2004, p. 462) définissent le pouvoir comme « un processus intentionnel qui affecte au moins deux acteurs et qui, par une redistribution des ressources obtenue par des stratégies diverses, affecte le niveau relatif de capacités de l'un et de l'autre d'une manière compatible avec la formule de légitimité en usage ». Ils arrivent à la conclusion que le pouvoir est un fait social parce qu'il ne se réduit pas à la force physique, et qu'il repose à la fois sur des attentes, des stratégies, qu'il tend à la réalisation d'objectifs communs et qu'il s'exerce selon des procédures plus ou moins explicites.

Du latin *dominatio*, la domination réfère quant à elle à « l'exercice de la souveraineté » et au fait de « commander ». La domination désigne le fait, pour un groupe social, d'exercer une influence déterminante sur une catégorie sociale, une classe, un genre, une nation (Ansart, dans Akoun et Ansart (dir.), 1999, 155). Or, comme le souligne l'auteur, le concept de domination exprime un rapport de dissymétrie sociale entre dominants et dominés :

« Le concept de domination inclut, par-delà le caractère éventuellement ponctuel et fonctionnel du pouvoir, la notion d'extension généralisée du pouvoir et d'inégalité structurelle entre dominants et dominés (Ibid, p. 156).

Martucelli (2004) s'inscrit dans ce courant et aborde la domination en tant que phénomène qui prend forme à travers une série de subordinations interpersonnelles liées à des contraintes systémiques résultant de relations inégales ou asymétriques. Boudon et Bourricaud (2004) ajoutent que ces inégalités « ne sont ni aisément, ni complètement justifiables [puisqu]'elles ne sont ni accidentelles, ni partielles [;] au contraire, elles sont durables et même cumulatives. Elles font système. ». Anthony Giddens (1979, 1984) envisage quant à lui la domination sous l'angle de la distribution asymétrique des ressources qui implique d'une part la maîtrise des objets et des biens (ressources d'allocation), et de l'autre, la maîtrise des personnes

(ressources d'autorité). Cette conception permet de penser la relation entre domination et pouvoir de façon complémentaire : le pouvoir opère sur la base des asymétries entre les ressources inhérentes aux structures de domination, et le maintien de la domination dépend du jeu des relations de pouvoir et de la mise en œuvre des ressources qu'elle implique (Chazel, dans Boudon et Bourricaud, 2004). Toujours selon l'auteur, le respect de l'accord apparent ou tacite entre les pratiques et l'ordre social en place n'empêcherait pas l'émergence de contestations ou encore d'un désir des dominés de renverser l'ordre social. Ces derniers seraient contraints de se plier aux règles de fonctionnement d'un ordre social éprouvé comme un système inébranlable, de sorte que la domination peut entraîner le consentement pratique des dominés, mais pas le consentement volontaire. Martucelli (2004) souligne par ailleurs que la domination s'exerce désormais moins par le biais du consentement que par des contraintes de plus en plus éprouvées et présentées comme telles.

Rappelons que pour Karl Marx (1845,1867), le premier à avoir théorisé ces questions, c'est l'étude du mode de production et du mode de propriété qui permet l'analyse de la domination et de ses différentes formes dans le monde capitaliste. Puisque la domination s'inscrit dans les structures socio-économiques, le clivage dominants-dominés est celui de la classe propriétaire des moyens de production, la bourgeoisie qui s'oppose à la classe non-propriétaire, le prolétariat. Devant ce rapport de propriété structurant tous les autres rapports sociaux, l'État n'est qu'un appareil au service de la classe dominante. Marx précise que les rapports de domination ne sont pas visibles aux yeux de tous les agents sociaux, car la bourgeoisie se plait à penser que les inégalités sociales sont fonctionnelles et bénéfiques pour tous, conformément aux préceptes du libéralisme, ce qui a pour effet d'alimenter la reproduction effective de la domination. Bien que Marx n'ait pas écrit sur le logement, il s'appuie sur les textes d'Engels qui portent sur la classe laborieuse en Angleterre et qui est aussi l'auteur du livre « La question du logement » (1887) dans lequel il présente la misère du logement comme l'une des « illustrations de la paupérisation relative et absolue du

prolétariat ». Selon Engels, la solution au problème du logement dans le régime capitaliste réside dans l'abolition de l'exploitation et de l'oppression de la classe ouvrière par la classe dominante, puisque ce n'est qu'à ce moment que des dispositions pourront être prises (Engels, 1887, p. 7).

Chez Weber (1922), la domination (Herrschaft) est «la chance pour un commandement de trouver obéissance de la part d'un groupe déterminés d'individus ». Tout rapport de domination repose donc sur un système de justification permettant d'obtenir la « volonté d'obéir » de la part des assujettis. La domination est donc une relation sociale fortement asymétrique supposant l'obéissance ainsi qu'un appareil pour la coordonner. Weber souligne que toutes les dominations cherchent à entretenir la croyance en leur légitimité et que celle-ci n'est efficace que si elle est appuyée sur un contrôle des ressources socialement valorisées. L'auteur propose une typologie des formes de la domination en fonction des fondements possibles de sa légitimité : la tradition, le charisme et le rationnel-légal. La domination traditionnelle se fonde sur les coutumes et les croyances : «[elle repose] sur la croyance quotidienne en la sainteté des traditions valables de tout temps et en la légitimité de ceux qui sont appelés à exercer l'autorité par ces moyens » (Weber, 1991). La domination charismatique se nourrit dans la personnalité exceptionnelle d'un chef ou d'un prophète. Enfin, la domination rationnelle ou légale implique une autorité définie par des règles écrites : « [elle repose] sur la croyance en la légalité des règlements arrêtés et le droit de donner des directives qu'ont ceux qui sont appelés à exercer la domination par ces moyens » (Ibid, 1991).

Chazel (1983) met en garde le lecteur de cantonner le pouvoir au seul niveau de l'action et de poser la domination en tant que phénomène structurel, le premier n'apparaissant alors que comme une conséquence du second. L'auteur préconise l'étude des relations entre la conception relationnelle du pouvoir et le niveau de la structure sociale, et ce, notamment par le biais de la distribution inégale des

ressources. Il suggère également d'observer le rôle générateur ou transformateur du pouvoir vis-à-vis des structures de domination.

3.2.2 Une incursion dans le champ de la psychologie

Selon la psychiatre et épidémiologiste Kovess-Masféty (2010, p. 19), la conception de la santé mentale ne repose plus aujourd'hui sur la dyade présence/absence de maladie, mais bien sur le pôle positif d'un continuum d'états psychologiques, ce qui vient donner une couleur nouvelle à sa compréhension ainsi qu'aux enjeux qui en découlent. Le pôle positif comprend le bien-être et les ressources censées permettre la gestion, de « façon satisfaisante », de sa propre vie, même face à l'adversité, alors que le pôle négatif loge les pathologies mentales (Lovell, 2003). L'évolution dans la prise en compte des différentes dimensions de la santé mentale des dernières années a permis un enrichissement important du concept, de sorte qu'on lui distingue maintenant trois dimensions (Kovess-Masféty, 2009, p. 20), à savoir (1) les troubles mentaux, qui réfèrent à des classifications diagnostiques de troubles plus ou moins sévères, handicapants et à durée variable; (2) la détresse psychologique, aussi appelée souffrance psychique, qui désigne un état de mal-être provoqué par des situations éprouvantes ou des difficultés existentielles pouvant nécessiter une prise en charge sanitaire en fonction du degré d'intensité de la souffrance, de sa durée et de ses conséquences; et (3) la santé mentale positive, qui fait référence à un état de bienêtre, à un sentiment de bonheur et/ou de réalisation de soi, d'équilibre et d'harmonie entre les structures de l'individu et celles du milieu auquel il doit s'adapter 120.

¹²⁰ Kovess-Masféty (2009, p. 20) précise qu'une telle distinction a été établie lors de la première Conférence ministérielle

L'intérêt croissant pour la santé mentale et la qualité de vie a engendré une multiplication du nombre de concepts utilisés pour décrire le bien-être psychologique. Certains auteurs ont d'ailleurs observé que les concepts de bien-être subjectif, bien-être psychologique, moral, santé mentale, bonheur, et satisfaction dans la vie sont régulièrement employés comme synonymes, et ce, sans respect pour leur signification conceptuelle respective (Bryant et Veroff, 1982; Campbell, 1976; George, 1981; Sauer et Warland, 1982; Boyer et Voyer, 2001). La *Figure 1* élaborée par Voyer et Boyer (2001) nous permet d'obtenir une idée plus précise de leurs caractéristiques, et ce, en fonction des uns et des autres. Comme l'expliquent les auteurs, les concepts sur la verticale (qualité de vie, santé mentale et moral) mesurent des aspects positifs et négatifs de l'état psychologique. Plus le concept est situé vers le haut de la figure, plus il est global. Les autres concepts (bien-être psychologique, satisfaction avec la vie, bien-être subjectif, bonheur, détresse psychologique) ont des attributs positifs et négatifs sur l'état psychologique.

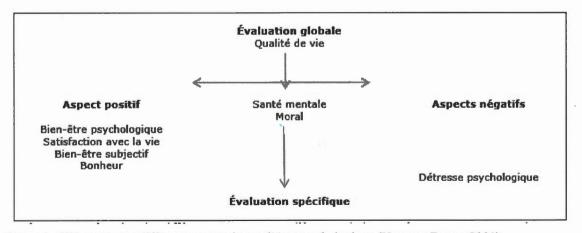


Figure 1 : Hiérarchie des différents construits sur l'état psychologique (Voyer et Boyer, 2001)

Desmarais et al. (2000, p. 27) proposent une autre conceptualisation de la santé mentale. Selon ces auteurs, l'inscription de la santé mentale sur deux axes permet de poser la santé à l'intérieur de quadrants formés par les continuums « santé mentale optimale/santé mentale minimale » et gravité du trouble mental. Il en résulte donc qu'une personne peut, en l'absence d'un trouble ou encore en présence de troubles transitoires, se sentir bien et disposer d'une bonne santé mentale (quadrants 1 et 4). Elle peut, à l'opposé, se sentir en état de détresse en l'absence d'un trouble (quadrant 2) ou encore en sa présence (quadrant 3). La *figure 2*, qui positionne ces différentes options, illustre le fait que la détresse psychologique n'est pas nécessairement liée à la présence d'un trouble.

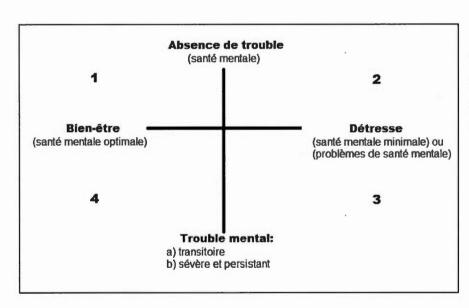


Figure 2: Le champ de la santé mentale (Desmarais et al, 2000).

Le bien-être psychologique a été défini avec beaucoup de précision par Bradburn (1969). Soulevant le manque de mesure du sens positif du concept, il a proposé que le bien-être psychologique pouvait se mesurer en fonction de la prépondérance des affects positifs (optimisme, bonheur, sentiment de compétence, estime de soi, relations affectives satisfaisantes) sur les affects négatifs. Massé et al. (1998) ont développé un instrument de mesure du bien-être psychologique (Échelle de Mesure

des Manifestations du Bien-Être Psychologique (EMMBEP)) à partir d'un procédé inductif dans lequel seules des dimensions positives sont évaluées. Ce sont : l'estime de soi (se sentir en confiance, apprécié et aimé, utile, fier de soi et satisfait de ses réalisations), l'équilibre (émotif, et en matière d'activités professionnelles et familiales), l'engagement social (intérêt pour ce qui se passe autour de soi et goût d'entreprendre des activités), la sociabilité (propension à socialiser avec l'entourage dans l'humour, la joie et en étant à l'écoute des autres), le contrôle de soi (sentiment de contrôle de soi et des évènements, capacité d'affronter dans le calme et de façon constructive les difficultés de la vie) ainsi que le bonheur (le fait de se sentir bien dans sa peau, de jouir de la vie, d'avoir un bon moral et de se sentir en forme).

Selon plusieurs auteurs, dont Dohrenwend et al. (1980), Brown, Craig et Harris (1985), et Mirowsky et Ross (1989), la détresse psychologique est un état subjectif désagréable qui découle d'une perturbation psychologique de sévérité mineure. Elle se mesure en fonction de deux principaux symptômes, soit la dépression et l'anxiété. Mirowsky et Ross (1989) expliquent que la dépression induit un sentiment de tristesse, de démoralisation, de solitude, des difficultés de sommeil ainsi qu'une impression généralisée de pénibilité et d'incapacité, alors que l'anxiété se réfère au fait de se sentir tendu, agité, inquiet, irrité et apeuré. Bien qu'elles réfèrent à deux états psychologiques différents, la dépression et l'anxiété possèdent les composantes communes que sont l'humeur et le malaise. La première décrit les sensations négatives que sont, par exemple, la tristesse ou l'anxiété, tandis que la seconde caractérise les états physiques, tels que l'apathie, la sensation de vertige, les tremblements ainsi que les troubles de concentration.

Ceci étant dit, la détresse psychologique est un état de mal-être qui n'est pas forcément révélateur d'une pathologie ou d'un trouble mental (Kovess-Masféty, 2010, p. 20). Elle indique la présence de symptômes anxieux et dépressifs passagers ou dont l'intensité est faible pouvant être le résultat de situations éprouvantes ou de

difficultés existentielles. Or, comme le rapporte Perreault (1987, p.14), la détresse psychologique est à l'ensemble de la santé mentale ce que la fièvre est à l'ensemble des maladies infectieuses: soit un signe évident d'un problème de santé qui ne peut à lui seul renseigner sur la sévérité du problème auquel il se rattache. Car, contrairement à la fièvre, il n'existe pas de seuil à partir duquel la détresse atteint un stade pathologique puisqu'elle s'inscrit à l'intérieur d'un continuum où se retrouvent différents degrés de souffrance.

3.2.3 Une incursion dans le champ des sciences juridiques

Du latin *directus* qui signifie *en ligne droite* ou *direct*, le *droit* représente l'ensemble des règles juridiques régissant la vie dans une société donnée et qui sont sanctionnées par une autorité publique (Reid, 2015, p. 226). Le droit se distingue de la *justice* qui se définit comme ce qui est conforme à l'équité et à la raison ainsi qu'à ce que peut prétendre tout individu dans une société en vertu des règles du droit positif (Reid, 2015, p. 371). Le droit ou les sciences juridiques nous apparaissent comme l'une des disciplines pertinentes pour s'intéresser aux expériences et aux représentations liées à l'accès à la justice, qui, selon MacDonald (2010, p. 14) exige « que les citoyens comprennent ce qui se passe, qu'ils aient confiance dans le système, que le système les traite avec respect, qu'il réponde véritablement à leurs attentes ».

Le concept d'accès à la justice repose sur l'idée que des obstacles peuvent freiner, complexifier ou annihiler les démarches réelles ou potentielles des individus souhaitant exercer un recours afin d'obtenir justice (MacDonald, 2005). Selon cette représentation, de telles barrières doivent d'abord être identifiées, puis être enlevées afin que les citoyens puissent pénétrer dans les institutions garantes de la justice. Les désignant comme facteurs d'exclusion, le juriste Roman (1990) identifie six

catégories de barrières qui restreignent l'accès à la justice. Ce sont les barrières physiques et matérielles qui englobent les difficultés liées à la centralisation des installations officielles de droit et de justice, aux restrictions des heures d'ouverture des installations officielles de droit et de justice, à l'absence de services pour les personnes ayant une déficience visuelle, auditive, motrice ou intellectuelle, ainsi qu'à l'absence de services pour les personnes allophones. Les barrières objectives, pour leur part, concernent les coûts relatifs aux frais, aux honoraires des avocats, aux services d'expertise et d'huissiers, aux délais d'audience et d'exécution des jugements, à la complexité des tribunaux, notamment en ce qui a trait aux procédures excessives. Les barrières subjectives, la troisième catégorie d'obstacles, touchent les perceptions des justiciables, la tendance à favoriser les revendications traditionnelles, c'est-à-dire de nature pécuniaire, la tendance à favoriser les intérêts organisés plutôt que les intérêts non organisés, ainsi que la tendance à favoriser les justiciables usant du système à répétition plutôt que ceux l'utilisant de façon sporadique. Les barrières socioculturelles qui regroupent les services non adaptés aux autochtones, minorités dites raciales, personnes immigrantes ou réfugiées, aux allophones et aux aînés constituent également un obstacle à l'accès à la justice. Les barrières liées aux troubles de santé physique et mentale englobent la marginalisation des personnes en mauvaise santé physique ou mentale, atteintes de troubles de santé mentale ou de dépendances ainsi que la marginalisation des personnes institutionnalisées. Enfin, les barrières psychologiques relèvent de la fragilité des personnes victimes de violence, abusées ou traumatisées.

Les caractéristiques d'un système de justice dit accessible ont également fait l'objet d'études. Le juriste Woolf (1996) recense les huit éléments suivants qui semblent faire l'objet d'un consensus chez les différents auteurs : des résultats justes, un traitement équitable, des coûts raisonnables, des délais raisonnables, la compréhensibilité du système par ses utilisateurs, une sensibilité aux besoins des utilisateurs du système, la prévisibilité des résultats, ainsi que l'efficacité, une bonne

organisation et un financement adéquat du système.

Plus précisément, un ancien président du groupe de travail sur l'accessibilité à la justice du Ouébec, de la Commission du droit du Canada et professeur de droit à l'Université McGill, Roderick A. Macdonald (2005), distingue cinq vagues ¹²¹ dans la réflexion sur l'accès à la justice des cinquante dernières années. La notion serait apparue en Europe au cours des années 1960 au moment où certains juristes cherchaient à réformer les institutions et où une importante mobilisation dénonçait une justice inaccessible, puis aurait rapidement été reprise aux États-Unis par des activistes fortement préoccupés par les questions de coût, de délais et de complexité du système judiciaire. Puisque l'accès à la justice signifie alors l'accès aux avocats et aux tribunaux, des programmes d'aide juridique sont mis sur pied¹²² et des cliniques communautaires sont créées afin d'éliminer les barrières à l'accès.

Avec l'étude de la performance des tribunaux et des juges, de leurs procédures et de leur organisation, les années 1970 sont celles du remaniement des institutions. Pour accroitre les possibilités de poursuite, les accélérer et réduire leurs coûts, des Cours de petites créances sont créées, un régime de recours collectif est aménagé, les règles concernant la communication de la preuve sont modifiées et les honoraires conditionnels sont autorisés. Des institutions, dont l'Office de protection du consommateur et la Régie du logement au Québec, sont également créées avec l'objectif de régler plus efficacement certains différends civils. Au cours des années 1980, la notion d'accès à la justice prend une nouvelle couleur suite à l'adoption de la Charte des droits et libertés de la personne au Québec en 1975¹²³ et de la Charte

La notion de « vagues » a été élaborée par Cappelletti et Garth (1978).
 Au Québec, la première loi sur l'aide-juridique date de 1973.

¹²³ Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. Origine de la Charte. Récupéré le 20 mars 2015 de

canadienne des droits et libertés en 1982 entrée en vigueur en 1985¹²⁴. Les juristes tendent à concevoir l'accès à la justice comme un problème d'égalité dans l'opportunité d'intenter des poursuites, dans l'égalité des armes et dans l'égalité des résultats. Des institutions innovatrices, les modes alternatifs de règlement de conflits, sont créées pour déjudiciariser la justice civile, dont la médiation en matière familiale. Des programmes visant l'information et l'éducation juridiques auprès du grand public sont également développés dans l'objectif de démystifier le droit. Les années 1990 sont celles du droit préventif et de la multiplication des modes alternatifs de règlement de conflits pour éviter leur apparition. La participation aux conseils municipaux et scolaires, aux comités parlementaires et aux audiences consultatives est favorisée et encouragée. Les années 2000 sont l'hôte d'une réflexion sur la composition des institutions et de création du droit. L'accès à la justice doit permettre l'accès aux institutions elles-mêmes, ce qui signifie que tout individu doit avoir un droit équitable de devenir membre des institutions où le droit est créé, administré, interprété et appliqué, c'est-à-dire au Barreau, à la Chambre des notaires, à la magistrature, au service de police, à la fonction publique et au parlement. Les réformes ont donc favorisé l'aménagement d'un système accessible de résolution de conflits alors qu'elles poursuivaient l'objectif de rendre la justice accessible. Pour plusieurs auteurs, dont Macdonald, ce décalage n'a que pour conséquence la reproduction des facteurs d'exclusion alors que les programmes visaient la réduction des difficultés d'accès à la justice. C'est ce qui pousse plusieurs auteurs dont Roman (1990), Macdonald (1992, 2005, 2010) et Sandefur (2008) à questionner l'accessibilité réelle à la justice, notamment dans une approche intersectorielle, c'està-dire à la lumière du genre, de la classe sociale et de l'origine ethnique des

http://www.cdpdj.qc.ca/fr/droits-de-la-personne/vos-droits/Pages/charte-origine.aspx ¹²⁴ Gouvernement du Canada. *Votre Guide de la Charte canadienne des droits et libertés*. Récupéré le 9 mars 2016 de http://canada.pch.gc.ca/fra/1468851006026#a3

justiciables et rappellent que plusieurs barrières limitent l'accès à la justice.

3.2.4 Un emprunt au travail social

Dans le domaine du travail social, la santé mentale peut être évaluée sous l'angle du fonctionnement social. Une telle évaluation consiste à chercher à produire une compréhension de la situation d'une personne à la lumière des interactions entre de multiples facteurs, des dimensions qui lui sont propres et son environnement. Le travail social met l'accent sur le fait qu'une situation doit être analysée à partir de l'importance du problème pour la personne (et sa famille) en fonction du retentissement de cette situation sur son bien-être psychologique, physique et social. La discipline nous invite donc à questionner ce que signifie un problème pour la personne, comment elle le ressent, et à l'analyser en fonction des contextes social, politique et idéologique dans lesquels il s'inscrit.

Plusieurs modèles conceptuels ont été élaborés pour rendre compte des processus en jeu dans l'influence des déterminants sociaux sur l'état de santé des personnes. Selon l'un d'entre eux, l'interaction de certains déterminants induit un état de stress qui affecte la personne de manière telle qu'à force de persistance et d'intensité en découle certains problèmes de santé (Brunner et Marmot, 2006; Fisher et Baum, 2010), dont des problèmes de santé mentale (Patel, et al., 2009). Puisque ces déterminants interagissent dans le cadre de processus complexes et en fonction de la situation singulière de chaque personne, il n'est toutefois pas possible d'effectuer des associations causales linéaires pouvant être généralisées.

3.3 Définitions des principales notions

Parmi les principaux concepts que nous utilisons, nous retrouvons les suivants: logement, locataire, propriétaire bailleur (locateur), conflit, santé psychosociale.

Dans le langage juridique, le **logement** est un local destiné à des fins résidentielles (Reid, 2015, p. 394), qu'il soit occupé ou non (Guèvremont, 2015, p. 265). En sociologie, l'habitat est le produit d'une histoire individuelle et collective ainsi que le processus de mise en conformité du corps humain et du groupe domestique (Fijalkow, 2011, p. 99). Il affirme une position sociale et un statut. En psychologie, l'espace vécu renvoie à un espace « investi par une expérience sensori-motrice, tactile, visuelle, affective et sociale, qui produit, à travers les relations établies avec lui, un ensemble de significations chargées des valeurs culturelles propres » (Fischer, 1997, p. 46).

Nous employons le terme logement pour désigner les habitations locatives résidentielles privées. Le logement est occupé par une personne locataire qui, pour reprendre la définition de Reid (2015, p. 392), est la personne qui obtient, dans un contrat de bail, le droit d'utiliser le bien loué en contrepartie d'un loyer versé au locateur. Qu'il soit écrit ou verbal, le bail est formé lorsqu'une entente intervient sur les aspects essentiels du contrat, c'est-à-dire une description du logement, le prix et la durée du bail (Gagnon, 2009). En contrepartie, le locateur est, dans un contrat de bail, la personne qui accorde le droit d'utiliser le bien loué moyennant le paiement du loyer par le locataire (Reid, 2015, p. 393). Le locateur est aussi appelé propriétaire bailleur et, dans le langage courant, on le désigne sous le vocable de propriétaire. En résumé, tout locateur n'est pas nécessairement propriétaire, car tout propriétaire peut demander à un locateur d'agir à sa place. Cette distinction s'impose lors d'une poursuite à la Régie du logement qui impliquera le locateur, alors qu'une amende

donnée par la Ville de Montréal le sera au propriétaire.

Nous employons le terme **relation contractuelle** pour définir la relation qui lie les deux parties, locataire et locateur, qui sont unis par un contrat écrit ou verbal, le bail, lequel comporte des obligations et des droits et qui prévoit des sanctions en cas de non-respect de ces derniers. La relation contractuelle s'inscrit dans un environnement juridique qui prend forme dans un lieu donné, soit pour la présente étude, la province de Québec, et à une époque donnée.

Foucher et Thomas (1991, p. 89) proposent que le conflit est « un processus impliquant des réactions (émotives et cognitives) et des comportements qui commencent lorsqu'une partie perçoit qu'elle a été, selon elle, lésée par une autre partie ou que cette autre partie s'apprête à le faire ». Cette idée a été reprise par Hartwick et Barki (2002, p. 8) qui définissent le conflit comme « un processus dynamique qui se produit entre des parties interdépendantes lorsqu'elles éprouvent des réactions émotionnelles négatives à la perception de désaccords et d'interférences dans l'atteinte de leurs buts 125 », et insistent sur la présence de trois éléments pour qu'un conflit soit considéré comme tel. Ce sont le désaccord, l'interférence, et l'émotion négative qui correspondent respectivement aux aspects cognitifs, comportementaux et affectifs. Le désaccord survient lorsque les parties possèdent des divergences d'opinion, de besoins, de valeurs, d'intérêts ou de buts. L'interférence, quant à elle, apparait lorsqu'une partie agit de façon contraire ou nuisible aux intérêts de l'autre. Enfin, les états affectifs liés au conflit doivent être négatifs et peuvent prendre la forme de la peur, la jalousie, la colère, l'anxiété ou encore la frustration. En sciences juridiques, le conflit se définit comme « une relation antagonique [...]

¹²⁵ Traduction libre pour « a dynamic process that occurs between interdependent parties as they experience negative emotional reactions to perceived disagreements and interference with the attainment of their goals ».

entre deux ou plusieurs groupes ou individus, et qui peut connaître une succession d'épisodes, d'actions, d'affrontements » (Jeammaud, 2001, p. 17). Il se distingue du différend, un désaccord juridique non encore porté, formalisé, devant une juridiction (Ibid, p. 18), ainsi que du litige, l'opposition de prétentions juridiques soumises à une juridiction civile, pénale, administrative ou arbitrale, appelée à la trancher par une décision. Le conflit est donc une mésentente entre deux parties. Analysé en termes juridiques, il devient différend. Et s'il est porté devant les tribunaux, il devient litige.

Comme le rapportent Tremblay et Poirier (1989), le concept de santé psychosociale varie en fonction de la finalité du champ de recherche, de l'objet particulier d'étude (c'est-à-dire, la question posée à la réalité), ainsi que de l'orientation du chercheur par rapport à la question de la santé mentale ainsi que de sa position épistémologique. Or, lorsque nous parlons de conséquences sur la santé psychosociale, nous entendons les aspects psychologiques, affectifs et relationnels de la personne. Il convient par ailleurs de spécifier que nous ne nous intéressons pas à la santé de personnes ayant des troubles mentaux graves associés à des difficultés par rapport à des compétences sociales de ce. Nous nous intéressons au cas de personnes dont la santé mentale est menacée parce qu'elles affrontent des conditions de vie difficiles, pouvant être désignées comme des « événements critiques de la vie », ou qui sont soumises à des expériences qu'elles jugent intolérables.

CHAPITRE IV

ORIENTATIONS MÉTHODOLOGIQUES

Dans ce quatrième chapitre, nous ferons état de la méthodologie que nous avons employée pour aborder notre objet de recherche. Nous expliquerons, dans un premier temps, les raisons pour lesquelles nous avons décidé de privilégier une approche qualitative, une approche souple qui s'ajuste aux caractéristiques et à la complexité des phénomènes humains et sociaux étudiés. Dans un deuxième temps, nous présenterons le déroulement de la collecte de données qui a été effectuée, puis brosserons un portrait du quartier où habitent les personnes répondantes ainsi que du profil sociodémographique de celles-ci et de leurs conditions locatives. Puis, nous expliquerons comment et pourquoi nous avons recouru à l'analyse de contenu pour procéder à l'analyse des résultats. Enfin, nous terminerons le présent chapitre en abordant les principales difficultés que nous avons rencontrées au cours de la planification de la collecte de données et sa réalisation. Avant d'entrer en matière, nous souhaitons rappeler que bien que l'entretien constitue une porte d'accès aux réalités sociales, celles-ci ne se laissent pas facilement appréhender car elles sont transmises à travers le jeu complexe des interprétations auxquelles les discours donnent lieu (Poupart, 1997, p. 173). Nous avons retenu cette façon de faire pour faciliter une exploration en profondeur des perspectives des répondantes et répondants, et ainsi développer une meilleure compréhension de leur vécu, mais également pour donner la parole et compenser le manque de pouvoir dans la société (Becker, 1967) à des gens trop souvent exclus des sphères de prise de parole. Cela n'a toutefois pas été toujours facile, car peu de répondantes et de répondants s'exprimaient dans le détail sur les conséquences de leur conflit, mais davantage dans

une optique descriptive du conflit en lui-même.

4.1 Approche méthodologique

La recherche qualitative est un champ interdisciplinaire construit par diverses positions éthiques et politiques qui préconise une approche multiméthodologique et une compréhension interprétative de la nature humaine (Anadón, 2006, p. 15). Selon Paillé (1996, p. 196), la recherche qualitative en sciences humaines et sociales se caractérise par le fait qu'elle est conçue en grande partie dans une optique compréhensive, qu'elle aborde son objet d'étude de manière assez ouverte et large, qu'elle inclut une cueillette de données effectuée au moyen de méthodes qualitatives, qu'elle donne lieu à une analyse qualitative des données, et qu'elle débouche sur un récit ou une théorie, et non une démonstration. Van Manen (1990) ajoute que les méthodes qualitatives désignent différentes techniques d'interprétation qui permettent de porter attention à la signification des phénomènes plutôt qu'à leur fréquence.

La recherche qualitative possède de profondes racines historiques, qui dans le domaine de la sociologie, remontent aux travaux sur les conditions de vie et de travail des classes subalternes, ainsi que sur les questions de pauvreté, d'immigration, de marginalité et de criminalité. Ces recherches critiques visaient à dépasser les analyses statistiques couramment privilégiées dans un contexte de critique sociale. De plus, consolidant sa dimension épistémologique et sa légitimité scientifique au fil des années, la recherche qualitative a délaissé les critères de validité scientifique au profit de critères de rigueur ayant comme corolaires des stratégies à utiliser pendant la collecte et l'analyse des données visant à construire une interprétation riche et détaillée du phénomène étudié (Anadón, 2016, p. 12). Il est possible de répertorier trois grandes orientations de la méthodologie qualitative pouvant être empruntée par les chercheuses et chercheurs (Ibid, p.15). Celle qui correspond à notre démarche est désignée par le terme de recherche qualitative/interprétative, car elle vise la mise en valeur la subjectivité dans la compréhension et l'interprétation des conduites

humaines et sociales. Ces interprétations sont élaborées par et dans les interactions sociales où il est admis que les aspects politiques et sociaux affectent les points de vue des acteurs. Nous avons donc privilégié une posture inductive et qualitative qui ne prétend pas pouvoir prouver un lien de causalité directe.

4.2 Collecte de données

Des entretiens ont été menés avec des personnes locataires demanderesses de services-conseils auprès d'un organisme communautaire de défense de droits de personnes locataires situé dans le quartier Villeray à Montréal. Pour ce faire, des répondantes et répondants ont été recrutés directement auprès de la clinique d'information sans rendez-vous ouverte deux après-midi par semaine entre les mois de mai et décembre 2013.

Toutes les personnes locataires utilisatrices des services d'accueil aux locataires (aide et référence juridique) ont été invitées à participer à l'étude, de sorte que leurs caractéristiques personnelles (origine, âge, sexe, etc.) n'ont su être des critères d'exclusion. Nous avons décidé de procéder de la sorte puisque nous ne disposions pas d'information sur la population à l'étude, soit les demandeurs de services-conseils aux ressources communautaires. Nous n'avons ainsi pas été en mesure de construire un échantillon diversifié selon certaines variables considérées comme pertinentes selon notre revue de littérature pour comprendre l'expérience des personnes locataires dans leur conflit, comme leur sexe, leur âge, leur situation économique ou encore le parcours migratoire ou la législation du pays d'origine.

Toutefois, en raison de la nature de la problématique à l'étude, soit les relations conflictuelles entre locataire et propriétaire, nous nous sommes assurée que la

demande de service-conseil implique une telle dynamique. Par conséquent, les personnes locataires se présentant dans les bureaux de l'organisme pour de l'aide à la recherche de logement, de l'aide concernant le logement social (obtention de formulaires, aide à compléter la demande, demande d'information sur le rang d'attente), et les problèmes de colocation n'impliquant pas le propriétaire dans son rôle de locateur mais touchant uniquement des problèmes entre deux locataires, n'ont pas été sollicitées. Nous nous sommes également assurée que les personnes aient une connaissance de la langue française suffisante pour s'exprimer de façon orale, car les entrevues se déroulaient en français. Enfin, bien qu'il n'existe pas de statistiques disponibles sur cette question, une proportion de personnes fréquentant les organismes communautaires de logement présentent des désordres psychiatriques. Nous avions donc également une préoccupation quant à l'état de santé mentale des personnes répondantes, car nous ne désirions pas recruter des personnes ayant des troubles de santé mentale graves ou sévères, puisque cette condition peut influencer de façon importante la perception du problème vécu, particulièrement si elles étaient en situation de psychose, démentes ou délirantes (en délirium).

Nous avons abordé nous-mêmes les participantes et participants potentiels en leur expliquant l'objet de notre recherche et en leur demandant s'ils accepteraient de nous accorder une entrevue. L'autorisation de procéder nous a été octroyée par le Conseil d'administration de l'Association des locataires de Villeray. Nous avons retenu cette façon de faire essentiellement pour des raisons pratiques et logistiques, soit la proximité de notre résidence, notre connaissance du quartier ainsi que des enjeux locaux, le désir et l'ouverture démontrée par l'organisme à être partenaire de l'étude, le profil socio-démographique des résidantes et résidants du quartier, et les limites quant au recrutement de personnes locataires hors du réseau communautaire du logement.

Nous souhaitions mener deux entrevues, l'une au moment où la personne locataire

consultait pour la première fois le comité logement, et la seconde entre 18 à 24 mois plus tard. Nous avons élaboré une première grille d'entrevue¹²⁶ composée de questions ouvertes de façon à ce que les répondantes et répondants, alors au nombre de vingt-et-un, puissent détailler et commenter leur vécu dans leurs propres mots. Les questions posées visaient à connaître le parcours de location résidentielle, les modalités de location du logement actuel, la situation qui a mené à la demande de services dans une ressource communautaire, le ou les problèmes rencontrés, les conséquences qu'entraînent ce problème sur la vie personnelle, professionnelle, la santé et l'entourage de la personne locataire, sa perception des droits et des mécanismes de surveillance de ces derniers. Les entrevues visaient à permettre à la personne locataire de s'exprimer sur son vécu eu égard à sa santé psychosociale et à sa vision du droit. Des questions ont également été posées sur les intentions des répondantes et répondants de recourir aux mécanismes en place afin d'exercer leurs droits, et sur leur connaissance de ces derniers. Les entrevues, d'une durée de 60 minutes, ont été réalisées dans le centre communautaire où est située l'Association des locataires de Villeray.

Les répondantes et répondants ont été rencontrés de nouveau pour une seconde entrevue 127 entre septembre 2014 et décembre 2015, pour effectuer un suivi sur le conflit qui les avaient mené à s'adresser à la ressource communautaire. Les questions posées concernaient la description de l'évolution et du dénouement de leur situation. Au total, ce sont 14 des 21 personnes répondantes qui ont accepté de participer à cette seconde entrevue. Elles ont toutes été contactées par téléphone à au moins deux reprises, puis par lettre. Quatre personnes n'ont pu être recontactées suite à leur déménagement et changement de coordonnées, une avait accepté d'effectuer une

¹²⁶ La grille d'entrevue utilisée lors de la première entrevue est présentée en Annexe A.

127 La seconde grille d'entrevue est présentée en Annexe B.

seconde entrevue, mais ne s'est pas présentée au rendez-vous et n'a pas répondu à nos appels par la suite, et deux personnes n'ont pas retourné nos appels. Toutefois, pour pallier le manque de certaines informations n'ayant pas pu être obtenues suite à ces abandons, particulièrement en ce qui concerne l'introduction de recours à la Régie du logement ou encore le parcours résidentiel des locataires suite au conflit, des recherches ont été effectuées dans les bases de données de l'Association des locataires de Villeray, dans les banques de coordonnées personnelles (Canada 411), et au niveau des jugements rendus (site web de la Régie du logement et SOQUIJ).

4.2.1 Présentation du quartier Villeray

La ville de Montréal, qui compte 759 945 ménages, est constituée de dix-neuf arrondissements (Ville de Montréal, 2014a). Elle est la ville la plus populeuse de la province de Québec et également celle qui compte le plus de ménages locataires. Le quartier Villeray, où ont été recrutées les personnes répondantes, est situé dans l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension. Le quartier, qui est desservi par cinq stations du métro montréalais, dont la station Jean-Talon qui permet de joindre les lignes de métro orange et bleue, compte 22 670 ménages, dont 74,3% sont locataires (Ville de Montréal, 2014b). Le revenu annuel médian de ces ménages est de 34 566\$, et 36,6% d'entre eux consacrent plus de 30% de leurs revenus au

128 Ces chiffres et les suivants sont tirés des données du recensement de 2011 statistiques Canada présentés dans le document *Profil des ménages et des logements : arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension*, 2014. Nous avons-nous-même effectué les calculs à partir des quartiers de référence Q12 et Q13 qui couvent le territoire de Villeray et qui délimitent le quartier Villeray par les rues Crémazie au nord, Papineau à l'est, Jean-Talon au sud et Querbes à l'ouest. Ceux qui concernent Montréal sont tirés, quant à eux, du document *Profil des ménages et logements : ville de Montréal*, 2014.

paiement du loyer, 18,2% plus de 50%, et 9,4% plus de 80% ¹²⁹ (FRAPRU, 2014). On recense 28,1% des ménages ayant pour principal soutien une personne née à l'extérieur du Canada. Le quartier compte également 8,8% de ménages monoparentaux (11,0% à Montréal), et de ce nombre, 69,8% sont locataires (70,3% à Montréal). On dénombre également 45,5% de personnes seules (40,5% à Montréal), dont 83,4% sont locataires (76,0% à Montréal).

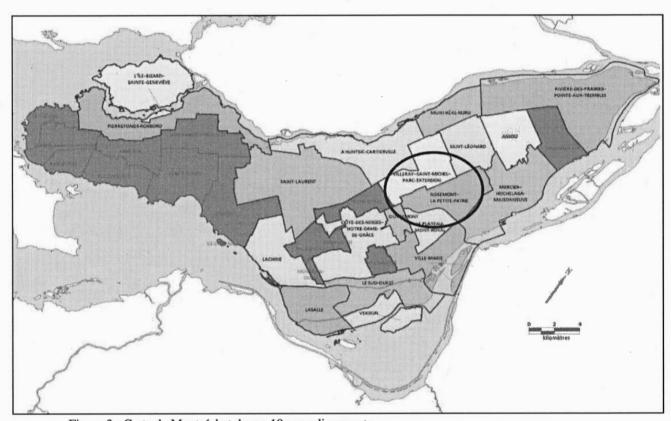


Figure 3 : Carte de Montréal et de ses 19 arrondissements.

Les citoyennes et citoyens habitant Villeray gagnant un revenu annuel inférieur à

¹²⁹ Ces chiffres proviennent de l'Enquête nationale sur les ménages de 2011 menée par Statistiques Canada.

20 000\$ représentent 23,6% de la population (23,1% à Montréal), et de ce nombre, 82,5% sont locataires (87,4% à Montréal). De plus, 34,6% des ménages habitant le quartier ont un revenu inférieur au seuil de faible revenu de Statistiques Canada¹³⁰, et de ce nombre 85,8% sont locataires. C'est donc dire que 41,7% des locataires habitant Villeray disposent d'un revenu annuel inférieur au seuil de faible revenu de Statistiques Canada, le pourcentage étant de 45,7% pour Montréal. Les ménages locataires d'immigration récente (soit depuis 2006), sont ceux qui consacrent la plus grande part de leurs revenus à se loger, soit 33,5% payent 50% et plus, et 19,3% payent 80% et plus (FRAPRU, 2014). Enfin, plus de 34,5% des logements du quartier ont été construits avant les années 1960 (18,8% à Montréal) et 32,4% de ceux occupés par des locataires nécessitent des réparations mineures (26,1% à Montréal).

4.2.2 Profil des répondantes et répondants

Les vingt-et-un répondantes et répondants¹³¹ qui ont participé à l'étude, quatorze femmes et sept hommes, habitent tous le quartier Villeray ou quelques rues à l'est, à l'exception d'une personne qui habite l'arrondissement voisin. Elles et ils sont âgés entre 24 et 85 ans, et leur âge moyen est de 56 ans. Au total, dix personnes sont issues de l'immigration; six ont pour langue maternelle l'espagnol et trois, l'arabe. De plus, neuf personnes possèdent un diplôme universitaire, et seulement deux n'ont pas terminé leurs études secondaires. Plus de la moitié des personnes répondantes habitent seules, soit douze personnes, et six ont des enfants de moins de douze ans.

¹³⁰ Statistiques Canada évalue que pour les agglomérations canadiennes de 500 000 habitants ou plus (dont Montréal), les seuils de faible revenu sont de 20 778 \$ pour 1 personne, 25 867 \$ pour 2 personnes, 31 801 \$ pour 3 personnes, 38 610 \$ pour 4 personnes, 43 791 \$ pour 5 personnes, 49 389 \$ pour 6 personnes et de 54 987 \$ pour 7 personnes ou plus.
¹³¹ Un tableau plus complet est présenté en Annexe C.

Enfin, dix personnes ont des revenus d'emploi, mais seize des vingt-et-une personnes ont des revenus annuels inférieurs à 30 000\$.

En ce qui concerne leur situation locative, quatorze personnes habitent dans leur logement depuis au moins cinq ans, dont neuf depuis plus de dix ans. De plus, neuf personnes habitent dans un immeuble avec un propriétaire-occupant, neuf personnes avec un propriétaire non-occupant et trois personnes habitent un immeuble appartenant à une compagnie.

Les répondantes et répondants vivent des problèmes divers : hausse de loyer jugée abusive, menace de reprise de logement, menace de conversion en copropriété divise, menace de poursuite en raison de bruits, réparations à faire et problèmes d'insalubrité, problème de chauffage, problème de bruit en provenance d'un logement voisin, harcèlement.

4.3 Analyse des données

Pour procéder à l'analyse des données recueillies, nous souhaitions utiliser une méthodologie basée sur l'analyse de contenu que Bardin (1977, p.43) définit comme un « ensemble de techniques d'analyse de communications visant, par des procédures systématiques et objectives de description du contenu des messages, à obtenir des indicateurs (quantitatifs ou non) permettant l'inférence de connaissances relatives aux conditions de production/réception (variables inférées) de ces messages ».

Pour ce faire, nous avons procédé en fonction des étapes que propose L'Écuyer (1987). La première consiste en une lecture préliminaire et en l'établissement d'une liste d'énoncés afin d'acquérir une vue d'ensemble du matériel recueilli, de pressentir

le type d'unités informelles à retenir pour la classification et le découpage des énoncés spécifiques, et d'appréhender certaines grandes particularités qui constitueront des thèmes ou des catégories significatifs. Cette première étape nous a rapidement menée à une situation que nous n'avions pas envisagée ni prise en considération dans le choix de notre échantillonnage: celle de la difficulté de la diversité des situations des personnes répondantes et des impacts de cette situation sur l'analyse des données. En effet, nous avions sélectionné les répondantes et répondants à partir d'un lieu précis, soit l'Association des locataires de Villeray, et ne souhaitions pas nous intéresser à une problématique particulière, comme par exemple les hausses de loyer abusives ou encore la présence de vermine. Nous désirions plutôt recruter des répondantes et répondants vivant une diversité de problématiques, comme le voient au quotidien les organismes communautaires.

Donc, pour être en mesure de poursuivre avec l'étape suivante, soit de découper le matériel en fonction d'unités de sens formées de mots, de phrases, mais surtout d'un contexte global à partir duquel il est possible de dégager une signification spécifique, nous avons pris la décision de regrouper les problématiques en fonction de trois grandes catégories. La première catégorie réunit les personnes répondantes vivant avec la menace, la crainte ou encore l'annonce de la perte effective du logement, ce qui est le cas de six personnes répondantes sur vingt-et-un. Ce sont Linette 132, Simon, Gloria, Mustapha, Anne-Marie ainsi que Léonie. Les quatre premiers ont reçu un avis de reprise de logement de la part de leur propriétaire, la cinquième un avis d'éviction, et la dernière, aucun avis, mais vit sous la menace continuelle de la perte de son logement. La deuxième catégorie regroupe neuf répondantes et répondants ayant des récriminations quant à l'état de leur logement : Gemma a dû payer elle-même pour

¹³² Des prénoms fictifs ont été attribués aux personnes répondantes afin de conserver leur anonymat.

des réparations importantes dont la pose d'une plinthe électrique et souhaite se faire rembourser, Paulina est aux prises avec de la vermine et exige que des réparations soient effectuées, Ghislaine a des problèmes de vermine et de refoulement d'eau, Raymonde est incommodée par un système de chauffage déficient, Linda a été affectée par un dégât d'eau causé par le mauvais entretien du toit, Jeanne a été victime d'un incendie, Jorge a des problèmes de vermine, d'infiltration d'air, et son système électrique est défaillant, le logement de Graciela requiert des réparations ainsi que celui de Sofia qui est également aux prises avec un problème de vermine et de stationnement. Enfin, les six dernières personnes répondantes se sont adressées à l'organisme en raison de problèmes relationnels. Sergio, Marcel, Lorraine et Hermès ont des problèmes de bruit avec un de leurs voisins que le propriétaire ne règle pas ou dans lequel il refuse d'intervenir malgré son obligation légale, Mathieu se sent harcelé par sa propriétaire qui habite le logement situé sous le sien, et Amélie a un conflit concernant le mode de versement du loyer.

Cette classification nous a permis de procéder à la troisième étape que propose L'Écuyer (1987), soit celle de la réorganisation du matériel afin de regrouper les thèmes avec d'autres dont le sens se ressemble, et ce, dans l'objectif de mettre en évidence des caractéristiques communes. Nous avons procédé à l'aide d'un modèle ouvert, c'est-à-dire à partir de catégories pouvant être formées à même le matériel observé en effectuant des regroupements successifs en fonction de la similitude des énoncés les uns par rapport aux autres. Cette étape nous a amenée à travailler sur deux thématiques, soit la question du chez-soi ainsi que celle de la mobilisation du droit. La quatrième étape, la quantification et le traitement statistique, nous a permis de quantifier les données que nous avons collectées. Cette étape a été suivie de la description des résultats basée sur l'analyse qualitative. Puis, l'interprétation des résultats, la sixième et dernière étape, nous a permis de proposer des éléments de réponses aux questions soulevées.

4.4 Difficultés rencontrées

La plus grande difficulté que nous avons rencontrée dans notre thèse réside dans les orientations théoriques que nous avons privilégiées. L'inscription interdisciplinaire de notre projet, exigée par notre programme d'études, soit le doctorat interdisciplinaire en santé et société, nous a conduite à plusieurs questionnements sur le sens de notre démarche qui n'est pas, comme l'explique Fourez (1994, p. 89), un objet que l'on s'approprie. Le regard interdisciplinaire est une approche ayant pour finalité la production de nouveaux savoirs et la réponse à des besoins sociaux en faisant appel à diverses disciplines (Lenoir, 2013, p. 230). L'interdisciplinarité désigne les interactions tissées, et non pas cumulatives, entre deux ou plusieurs disciplines en ce qui concerne leurs concepts, outils, perspectives, démarches méthodologiques, et techniques (Lenoir, 2013; National Academy of Sciences et al., 2005). Nous avons souhaité recourir à plusieurs disciplines pour aborder notre objet d'étude : sociologie, psychologie, droit, travail social. Toutefois, nous nous sommes souvent interrogée sur les glissements entre celles-ci et leurs sous-disciplines, n'arrivant pas à identifier clairement les frontières de ces dernières. Prenons pour exemple le « chez-soi » que nous avons abordé à partir de la psychologie sociale, de l'anthropologie et de la sociologie de l'espace, ou encore la « santé » que nous avons articulée à travers la sociologie de la santé, le travail social et la psychologie. Les questions reliées à l' « accès à la justice » ont, quant à elles, été traitées à partir de la philosophie du droit, de la sociologie du droit et des sciences juridiques. À plusieurs reprises, devant des efforts décevants de tentatives d'établissement d'un langage commun, l'interdisciplinarité nous est apparue davantage comme un idéal à atteindre issu d'une notion théorique, qu'une démarche concrète.

Une autre difficulté de notre thèse concerne son ancrage au sein des questions de santé. Complémentaires aux approches des sciences biomédicales, nous avons choisi de recourir aux sciences sociales afin de diversifier et d'enrichir les grilles d'analyse, les perspectives théoriques ainsi que les paradigmes utilisés dans l'étude des dimensions et des déterminants de la santé des personnes locataires. Le concept de santé psychosociale peut toutefois apparaître flou et mal circonscrit. Il est d'ailleurs qualifié de terme « générique 133 » par Martikainena et al. (2002, p.1091), car il « réfère à tout et à rien en particulier ». Néanmoins, selon le Oxford English Dictionary¹³⁴, le terme psychosocial renvoie à l'interaction entre les facteurs sociaux, les pensées individuelles et les comportements. Il renvoie donc à des conditions et des événements associés au bien-être psychologique et à l'épanouissement des individus. Toutefois, on parle généralement de risques psychosociaux, de facteurs psychosociaux, d'évaluation psychosociale, mais peu souvent de conséquences psychosociales. Cette faible utilisation du terme ainsi que son manque de définition nous a fait douter à de nombreuses reprises de la justesse de son recours. Nous n'avons toutefois pas trouvé d'autres termes mieux adaptés qui désigneraient à la fois le plan psychologique et environnemental des individus, ce qui explique pourquoi nous avons conservé son utilisation.

Enfin, à une échelle secondaire mais qui nous semble tout de même importante, le recrutement des répondantes et répondants, que nous avions envisagé comme une tâche simple et pouvant être réalisée rapidement, s'est avéré long et quelque peu gênant. Tel qu'expliqué au point 4.2, nous avons recruté des personnes répondantes sur les lieux mêmes d'un organisme communautaire pendant ses heures d'ouverture. Pour différentes raisons, dont nos critères de sélection qui excluaient les gens à la recherche d'un logement social ou encore ceux qui ne venaient que prendre des

_

¹³³ Umbrella term

¹³⁴ English Oxford living dictionaries. *Psychosocial*. Récupéré le 9 avril 2016 de www.oxforddictionaries.com.proxy.bibliotheques.uqam.ca:2048/definition/english/psychosocial

informations sans avoir un problème, le fait que les mêmes pouvaient revenir d'une semaine à l'autre, que certaines ne maitrisaient pas le français, et que nous proposions aux personnes d'effectuer l'entrevue sur place la journée même, il nous a été difficile de réaliser plus d'une entrevue par jour. Les entrevues se sont donc réalisées sur une période plus longue que ce que nous avions planifié. La gêne que nous mentionnons concerne, quant à elle, le fait que nous avions à expliquer aux personnes approchées pour une entrevue que nous ne pouvions pas les aider avec leur problème, qu'elles devraient attendre de rencontrer une ou un intervenant du comité logement. De plus, puisque l'entrevue était d'environ une heure, plusieurs personnes avaient peur de perdre leur tour et de ne pas avoir le temps d'obtenir la consultation pour laquelle elles et ils étaient venus.

CHAPITRE V

RÉSULTATS

En raison de l'interdisciplinarité dans lequel s'inscrit notre démarche, nous avons privilégié la rédaction d'une thèse par articles nous permettant d'explorer les enjeux psychosociaux reliés aux conflits locatifs sous différents angles. Dans ce cinquième chapitre, les trois articles seront tour à tour présentés. Le premier article, intitulé « Recherche et luttes sociales: retour sur une expérience empirique en terrain de la défense de droits des locataires », présente une réflexion épistémologique sur notre rôle de chercheure et les motivations qui ont précédé la sélection de notre problématique de recherche. Nous expliquerons, dans ce premier article, comment, malgré les critiques et les nombreuses interrogations sur notre capacité à faire de la recherche sur le thème du logement en raison de notre implication militante et professionnelle dans ce milieu, nous avons adopté un standpoint assumé qui nous a notamment permis d'accéder plus facilement au terrain et de contribuer à la production de connaissances pouvant être utiles dans des luttes sociales. Le second article, « Droit de propriété et chez-soi en péril : conséquences psychosociales des évictions sans fautes », s'intéresse à la notion du chez-soi et à l'altération de son sens lorsque celui-ci est mis en péril suite à une menace d'expulsion dans le cadre de situations dites « sans fautes », c'est-à-dire autorisées par la Loi bien qu'elles n'impliquent nullement un comportement répréhensible ou fautif des locataires. Il nous permet de comprendre que la menace de perdre son chez-soi représente une expérience de dépossession qui suscite, en plus du sentiment d'injustice, du stress et de l'anxiété pouvant nuire au fonctionnement quotidien. Enfin, le troisième article, « Conflits locatifs sur la scène québécoise : sentiment d'injustice et non-recours aux tribunaux », analyse la mobilisation du droit et le recours aux tribunaux des personnes locataires lorsqu'elles estiment que leurs droits ne sont pas respectés. Il démontre qu'un conflit ne se réduit jamais à ses seules dimensions juridiques, mais qu'il est un fait complexe ayant des considérations psychologiques et sociales.

5.1 Article 1 : Recherche et luttes sociales: retour sur une expérience empirique en

terrain de la défense de droits des locataires

Auteure:

Geneviève Breault

Doctorante en santé et société

Université du Québec à Montréal

breault.genevieve.3@courrier.uqam.ca

Publié dans la revue Aporia – la revue en sciences infirmières, Vol.1, Numéro 2,

2014 de l'Université d'Ottawa

Résumé

Je fus exposée, au cours de trois années de travail salarié et militant au sein

d'associations de défense de droits de personnes locataires, à une souffrance

silencieuse révélée par des personnes aux prises avec des problématiques locatives.

Ces témoignages me poussèrent à consacrer mes études doctorales en santé et société

sur la question du vécu locatif conflictuel et de ses répercussions sur la santé

psychosociale des personnes locataires. À l'origine de mon intérêt pour ma thèse,

mon parcours d'implication dans le milieu de défense de droits de personnes

locataires se retrouva rapidement la cible des critiques remettant en cause mon

objectivité et, plus sévèrement, ma capacité de produire des connaissances

scientifiques. Le présent article tentera de déconstruire une telle appréhension de la

recherche en démontrant qu'il est possible de s'engager dans la production de

connaissances scientifiques tout en s'impliquant dans des luttes sociales

revendicatrices d'une société plus juste et égalitaire.

Mots clés: conflit, défense de droits, logement, posture du chercheur, recherche

engagée.

Introduction

La Charte d'Ottawa repoussait, il y a déjà plus de vingt-cinq ans, l'idée selon laquelle la santé ne relève que du secteur sanitaire (Charte d'Ottawa pour la promotion de la santé, 1986). La paix, l'abri, la nourriture et le revenu furent alors désignés en tant que conditions et ressources préalables à toute amélioration du niveau de santé. Trois années plus tard, l'Organisation Mondiale de la Santé statuait sur le fait que l'abri, c'est-à-dire le logement, procure à ses occupants « une certaine sécurité psychologique, des liens physiques avec leur communauté et leur culture ainsi que le moyen d'exprimer leur individualité » (OMS, 1989). L'OMS insista également sur le fait que les conditions locatives influent « fortement sur l'état de bien-être physique, mental et social » des populations (OMS, 1989), ce que des dizaines d'études épidémiologiques portant sur les facteurs de risque biologiques et chimiques présents dans l'environnement résidentiel, ainsi que sur les aspects physiques, environnementaux et psychosociaux des logements ont contribué à démontrer depuis les trente dernières années (Hwang et al, 1999; Moloughney, 2004).

L'une des facettes non examinée par ces études concerne la souffrance caractérisant le vécu expérientiel de personnes aux prises avec une situation locative dans laquelle elles considèrent que leurs droits sont bafoués, lésés, ou non respectés. De telles situations impliquent des dispositions légales issues du contrat de bail résidentiel prévues par le Code Civil du Québec, et mettent en scène des conflits entre personnes locataires et locatrices. Mon implication salariée et militante de plus de trois ans au sein de groupes de défense de droits de personnes locataires me confronta à l'existence de cette souffrance. Celle-ci est régulièrement décelable chez les personnes demanderesses de services-conseils, mais reste invisibilisée et méconnue hors du milieu communautaire de défense de droits en logement.

Souhaitant apporter un éclairage nouveau sur les enjeux de santé soulevés par les rapports résidentiels locatifs, je ne fus pas sans savoir que ma proximité avec mon objet de recherche serait susceptible d'alimenter un questionnement sur les données que je contribuerais à produire. Adoptant une perspective épistémologique de feminist standpoint, je privilégiai une démarche qui dérive d'une lecture marxiste et n'adhérai, par conséquent, ni à l'idéal de neutralité mis de l'avant par Weber (1922) ni à celui du chercheur désintéressé du monde social véhiculé par Schutz (1987). Cet article propose donc de défendre la thèse selon laquelle il est possible, et même tout à fait acceptable, de faire de la recherche de façon rigoureuse, tout en adoptant une posture militante et engagée. Je propose donc de contribuer à la démystification du quotidien du chercheur engagé en partageant mon expérience de terrain afin de démontrer qu'il est possible de s'engager dans la production de connaissances tout en s'impliquant dans des luttes sociales revendicatrices d'une société plus juste et plus égalitaire. Cette réflexion se veut l'occasion de repenser l'articulation entre l'engagement social et la démarche scientifique en sciences de la santé, un domaine où les discours dominants ne laissent que peu de place aux approches non traditionnelles de développement des connaissances.

Mise en contexte: Les groupes de défense de droits des personnes locataires

Afin de permettre au lecteur de mieux comprendre le contexte général de la problématique locative, il convient de présenter le milieu communautaire de défense des droits des locataires ainsi que les principes sur lesquels repose l'organisation communautaire. Les premiers groupes de défense de droits des personnes locataires émergent à la fin des années 1960 sous la forme de comités de citoyens ou de comités d'action politique à la recherche de solutions aux problèmes touchant leurs quartiers (René et Panet-Rayond, 1984). Ils rassemblaient des ouvriers préoccupés par des enjeux liés à l'urbanisation de leurs quartiers. Au début des années 1970, ces groupes furent balayés par une nouvelle vague d'organismes subventionnés par le gouvernement fédéral. En introduisant la notion de salariat par l'entremise de

programmes de création d'emplois, (Milot, 1979) le gouvernement implanta alors une philosophie d'action basée sur le service et le dépannage des locataires en difficulté. Le retrait de son financement (René et Panet-Rayond, 1984) mis fin à l'existence de ces groupes et favorisa l'arrivée d'une troisième vague d'organismes se donnant pour mission de mettre sur pied des services autogérés d'information destinés aux locataires désirant se défendre contre les abus de certains propriétaires. En plus de donner de l'information juridique, ces nouveaux groupes offraient une aide technique dans la rédaction de communications ainsi qu'un accompagnement physique et moral visant à sécuriser les locataires tout au long de leurs démarches légales. Ces organismes exerçaient également des pressions politiques, déployaient des actions à dimension collective et dérangeaient l'ordre public afin d'attirer l'attention sur certains enjeux locaux. De telles actions visaient, grâce leur caractère sociopolitique, à promouvoir et à défendre des droits sociaux ainsi qu'à réclamer des lois et des programmes plus justes et plus équitables (Duval et al, 2005).

C'est cette tradition qui caractérise le travail de la plupart des groupes de défense de droits de locataires encore actifs aujourd'hui. On en dénombre plus de 45 à l'échelle de la province sous la forme de groupes de défense de droits des locataires, de comités de citoyen-nes dotés d'un volet logement ou encore de services de référence en matière de logement à même une table de concertation ou un organisme communautaire avec un large mandat d'intervention¹³⁵. Ces groupes, qui comptent des travailleur-euses rémunérés ainsi que des membres actifs ou non, bénévoles et militants, sont essentiellement financés par le Secrétariat à l'Action Communautaire Autonome et aux Initiatives Sociales (SACAIS) sous l'égide du gouvernement

135 Ce chiffre est tiré des sites Internet du RCLALQ et du FRAPRU consultés le 3 juin 2013. Bien que ces listes puissent être incomplètes, nous vous invitons à les consulter à http://www.rclalq.qc.ca/index.php?z=21 et http://frapru.qc.ca/?-Liste-des-membres-.

provincial, Centraide et la Société d'Habitation du Québec (SHQ). Près d'une vingtaine de ces groupes sont situés dans la ville de Montréal, où 65,6% des ménages sont locataires (Ville de Montréal, 2009). Ils se partagent le territoire d'intervention à partir de critères géographiques généralement empruntés aux divisions d'arrondissements.

La plupart des groupes de défense de droits des personnes locataires travaillent à partir d'une approche basée sur l'organisation communautaire, qui se définit comme une « intervention planifiée de changement social dans, pour et avec les communautés locales afin de s'attaquer [aux] inégalités, [à] la concentration de pouvoir et [aux] discriminations » (Bourque et al., 2007). Cette approche perçoit les problèmes sociaux comme étant de nature collective et considère, par conséquent, qu'ils requièrent des solutions collectives. L'organisation communautaire se propose donc d'être un moyen de promotion de la justice sociale, de remise en question des relations de pouvoir et des privilèges dont jouissent les membres d'une minorité, et une tribune afin que les « dépossédés » puissent faire entendre leur voix (Shragge, 2006).

Mon vécu d'intervenante en défense de droits des personnes locataires

Tel que mentionné d'entrée de jeu, c'est mon expérience d'intervenante dans deux groupes communautaires montréalais de défense de droits de personnes locataires qui alimenta mon intérêt envers les corollaires des conflits locatifs, et ce, à partir d'une perspective de santé. Mon travail d'organisatrice communautaire dans un groupe de défense de droits « logement » consistait à informer les locataires sur leurs droits, obligations et recours, les regrouper et les mobiliser, à animer la vie associative, et à favoriser le développement de liens de solidarité. Cette diversité de rôles et les imprécisions qu'elle engendre s'expliquent par les caractéristiques du modèle de défense des droits qui, alliant la défense individuelle des droits à la défense collective de ceux-ci sur le plan des classes, des législations et des politiques, positionne

l'intervenant tour à tour en tant qu'analyste, vulgarisateur, plaideur, organisateur, lobbyiste et politicien (Bourque et al., 2007).

En raison d'un profond désir d'aider et de mon besoin de poser des gestes concrets, je consacrai une grande partie de mon travail rémunéré à la défense individuelle des droits, appelée le « service aux locataires » ou l'« accueil aux locataires » selon les groupes. J'y travaillai également de façon militante, c'est-à-dire hors du cadre salarié, à de nombreuses occasions. L'accueil aux locataires prend la forme d'une clinique où se formulent des demandes de services-conseils de nature juridique qui sont répondues au sein même de l'organisme par un ou des membres de l'équipe de travail n'ayant pas, à moins d'exception, de formation juridique. L'aide peut être offerte par téléphone ou lors de rencontres individuelles dans une formule avec ou sans rendezvous. La vulgarisation de lois et de règlements municipaux, l'information sur les droits, obligations et recours des locataires, la rédaction de mises en demeure, l'aide dans le dépôt d'une demande de logement social, la référence vers d'autres ressources psychosociales, l'aide dans le dépôt d'une ouverture de dossier ou de plainte à la Régie du logement, le tribunal qui, au Québec, a la compétence exclusive pour entendre toute demande relative au bail d'un logement, et à la Ville de Montréal, figurent parmi les services offerts au cours de ces rencontres.

De façon générale, les demandes d'informations formulées par les personnes locataires concernent des problématiques relatives à leur logement : disfonctionnement du système de chauffage, problèmes de tuyauterie, problèmes électriques, présence d'insectes ou de vermine, présence d'humidité excessive et de moisissure, vétusté et bris des installations, mauvaise isolation des fenêtres ou des portes, problèmes liés aux serrures, problèmes de voisinage, problèmes de colocation, problèmes de bruit, non-respect de conditions du bail (notamment en ce qui concerne l'accès à la cour, au stationnement ou à la corde à linge). Elles concernent également

la protection de leurs droits relativement aux hausses de loyer, aux avis de modification des conditions de bail reçus, aux modalités de paiement, et aux termes des baux (cession et sous-location) et peuvent porter sur les aides financières disponibles ou encore sur la recherche d'un nouveau logement. À l'Association des locataires de Villeray (ALV), là où j'effectuai ma collecte de données pour ma recherche de doctorat, plus du tiers des 400 demandes d'informations annuelles interpellent des problématiques relatives à l'insalubrité des logements (Association des locataires de Villeray, 2013).

La poursuite de mon engagement pendant mon travail de recherche

Interpellée par la souffrance vécue par les personnes locataires aux prises avec des problématiques dans leur logement évoquant l'exercice de leurs droits, je décidai de me pencher sur l'effet de cette situation sur leur santé. J'enregistrai ainsi une vingtaine d'entrevues en 2013 dont les finalités étaient de connaître le parcours de location résidentielle de la personne répondante, les modalités de location de son logement actuel, les caractéristiques de sa situation précédant la demande de services-conseils à une ressource communautaire, les problèmes rencontrés, les conséquences engendrées sur sa vie personnelle, professionnelle et sanitaire, sa perception des droits et des mécanismes de surveillance en place, le tout à partir d'une vision qu'entretient la personne locataire sur sa propre situation. Les entrevues furent réalisées avec des personnes demanderesses de services-conseil à l'Association des locataires de Villeray, un organisme communautaire situé dans l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension qui existe depuis 35 ans et dont la mission est de défendre les droits des locataires et de faire la promotion du logement social.

Or, comme le rapporte Norbert Elias (1993), il n'est pas simple pour nous, chercheurs, de renoncer à nos autres statuts pour n'arborer que celui chercheur et ainsi cesser de nous préoccuper des enjeux qui nous entourent. Nous ne pouvons cesser de prendre part aux affaires sociales et politiques de notre époque ou de notre

milieu et cesser d'être concernés par elles. C'est ainsi que ma collecte de données me replongea dans mon environnement d'implication en défense de droits de personnes locataires. Je retournai sur l'un des lieux où des témoignages qui me convainquirent de la pertinence de traiter de la santé psychosociale des personnes locataires aux prises avec des conflits en habitation. Cela ne pouvait me laisser de glace. La méthode d'échantillonnage que je sélectionna, soit de recruter des personnes répondantes à même les locaux d'un groupe de défense de droits suite à leur rencontre avec un-e intervenant-e dans le cadre de la clinique d'information sans rendez-vous, m'amena à passer plusieurs heures par semaine dans les locaux d'un organisme avec lequel j'entretenais une certaine sympathie. De plus, ma méthodologie favorisa l'existence de périodes d'attente durant plusieurs dizaines de minutes puisque je choisi d'aborder individuellement chacune des personnes locataires avant sa sortie de l'organisme. Ces « temps morts » de la recherche se transformèrent en moments d'interaction et d'échanges avec l'équipe de travail et les personnes locataires présentes sur les lieux.

Bien que j'étais consciente que mes préoccupations étaient loin de celles du chercheur « traditionnel », il m'apparut inconcevable d'attendre assise sur une chaise le passage de locataires répondant aux critères de la recherche et acceptant de m'accorder une entrevue. J'adoptai donc une posture dans laquelle je priorisai le recrutement de répondant-es ainsi que la passation d'entrevues, mais qui m'autorisa également à épauler les travailleur-es de l'organisme qui, plus souvent qu'autrement, apparaissaient débordés par les tâches à effectuer. Je me permis donc de donner un coup de main dans des tâches de nature manuelle n'ayant aucun lien direct avec la mission de l'organisme. Puis, au ménage et à la vaisselle j'ajoutai d'autres tâches presque aussi invisibles et n'ayant pas d'impact sur la relation qui pourrait être développée avec des répondant-es potentiel-les : relecture de communiqués, corrections d'articles du bulletin des membres, mise à jour des outils utilisés par l'organisme, photocopies de documents. J'aidai également à l'aménagement de la «

salle d'attente » des locataires située dans le corridor du centre communautaire : sortie des chaises, du tableau, du chariot avec les publications sur le logement, lavage des chaises en prévention des punaises de lit, ainsi qu'à l'accueil des personnes venues rencontrer un-e intervenant-e. De plus, puisque je connaissais les pratiques et le fonctionnement de l'organisme, il m'était strictement impensable de me réfugier derrière un statut de chercheure et de rester indifférente aux besoins auxquels j'étais confrontée. Je pris également l'habitude de répondre au téléphone, de relever les messages sur la boîte vocale et de faire des retours d'appel lorsque les circonstances me le permettaient.

Les choses se corsèrent du point de vue éthique et méthodologique lorsque je pris la décision de partager ponctuellement mes connaissances pratiques et théoriques au cours des rencontres entre locataire et intervenant-e. La disposition du local, qui n'était en fait qu'une salle de classe réaménagée, favorisait une libre circulation des personnes et des propos échangés. Or, le taux de roulement élevé de stagiaires, d'étudiant-es et de travailleur-es temporaires dans l'organisme fit en sorte que ma connaissance des procédures, des lois et des réglementations en matière de louage résidentiel fut souvent plus riche, mais surtout plus juste que celle de l'intervenant-e en place. Je me permis donc, au besoin et au vol, de compléter certaines informations de nature juridique, de les rectifier ou de les corriger, ou encore de proposer des références vers des ouvrages de référence ou de la jurisprudence existante. Ce type d'échanges et d'obtention d'une seconde expertise entre collègues est très fréquent dans les groupes de défense de droits de personnes locataires.

Assumer pleinement ma posture de recherche

N'étant plus collègue mais bien chercheure, j'étais bien au fait que je transgressais la frontière du travail de la recherche et qu'un tel comportement était des plus délicats. J'étais également préoccupée par les biais qui pouvaient être entrainés par mes ingérences sur mon terrain de recherche. Je choisis néanmoins d'opter pour cette

posture participante et de l'assumer pleinement en fonction de deux critères que je considérai comme capitaux dans ma réflexion. Le premier de ces critères concernait les variables étudiées au cours de ma collecte de donnée : en aucun cas, la qualité de la rencontre avec l'intervenant-e ou la satisfaction de son déroulement n'était mesurée dans les entretiens que je menais. Cette information était par ailleurs clairement mentionnée aux répondant-es potentiels lorsque je les sollicitai. Le second critère interpelle le rôle de l'organisme communautaire où j'effectuai ma collecte de données : l'Association des Locataires de Villeray ne constituait pas, en tant qu'organisation, l'objet de ma recherche, mais agissait en tant que lieu me donnant accès à des répondant-es. Dans un monde idéal, je n'aurais pas eu à répondre au téléphone, à commander des dépliants manquants, ou encore à laver des chaises afin d'éviter des infestations de punaises de lit dans les locaux de l'organisme. J'avais toutefois choisi de recruter mes répondant-es à partir d'un organisme et c'était là la réalité de l'organisme.

Mon refus de me cantonner à mon rôle de chercheure et de conserver une réserve devant les activités ou le quotidien de l'organisme où je recrutais des répondant-es renvoie à ma posture de recherche, qui elle, renvoie à ma vision du monde et à ma posture pour l'appréhender. Celle-ci revêt une dimension existentielle et identitaire et est intimement liée à ma socialisation, ainsi qu'à mes ancrages théoriques et pratiques (Dayer, 2013). Il me fut difficile d'être indifférente aux besoins de fonctionnement de l'organisme notamment parce que l'équipe de travail en place était constituée d'anciens et possiblement de futurs collègues du milieu communautaire qui, en plus, étaient également des ami-es hors du contexte du travail. Elles et ils me considéraient comme l'une des leurs avant d'être une chercheure, et je ne mis que peu de temps pour reconnaitre que c'était probablement également mon cas. Je souhaitai également me sentir active pendant les périodes d'attente de ma collecte de données, alors pourquoi ne pas le faire en me rendant utile? Je connaissais les tâches à effectuer et j'avais la capacité de les effectuer de façon autonome. De plus, je connaissais les

besoins du quartier et je ne savais rester de marbre devant les demandes d'aide et d'information des personnes locataires qui s'entassaient les unes à côté des autres dans le corridor transformé en salle d'attente alors que la liste des messages téléphoniques s'allongeait heure après heure. Certaines semaines, le contexte de collecte de données devint critique au point où je ne pouvais même plus réaliser d'entrevues avec les gens à leur sortie de l'organisme, car ils avaient souvent attendu plus de 90 minutes avant de rencontrer l'intervenant-e avec lequel ils avaient ensuite passés 30 ou 40 minutes. Ces personnes n'étaient évidemment plus disposées à m'offrir une autre heure de leur temps pour une entrevue non rémunérée qui n'allait pas régler leurs problèmes. Les dilemmes méthodologiques et éthiques auxquels je fus confrontée dépassèrent donc la question des réflexes d'une ancienne travailleuse ou de sentiment de culpabilité devant le débordement de l'équipe de travail.

Réflexions sur le choix de ma posture

En sociologie, la question de l'engagement du chercheur se posa traditionnellement sous l'angle de ses convictions et partis pris idéologiques et politiques en regard d'une norme de « neutralité axiologique » en vertu de laquelle un bon savant ne peut porter de jugements de valeur dans son travail (Naudier et Simonet, 2011). Cette vision interpelle la notion de wertfreiheit proposée par Max Weber traduite aux État-Unis par le terme de « axiological neutrality» en 1949 et introduite dans la sociologie française en 1960 par « neutralité axiologique ». Or, tout chercheur est, avant d'être chercheur, un acteur social et un citoyen qui travaille à partir de sa vision du monde et de ses valeurs. Comme plusieurs chercheurs ayant adopté une perspective constructiviste (Naudier, 2011; Lelubre 2011; Bensa, 2011; Becker, 1967; Thébaud-Mony, 2011; Bizeul, 2011; Kaufmann, 2011), j'entretins une profonde conviction selon laquelle prétendre à une « abstinence axiologique » relève de l'utopie, sinon de l'illusion, puisque le simple choix d'un sujet de recherche constitue une forme de subjectivité et d'engagement. Portant généralement notre attention sur des domaines avec lesquels nous entretenons des affinités (Lelubre, 2013), nous orientons nos choix

de méthodes et de théories en fonction de nos origines sociales, de nos parcours de vie, et d'attachements à la fois sociaux et affectifs. Jamais neutre, notre rapport au monde transforme toute posture savante en posture politique (Bensa, 2011). Le dilemme n'est donc pas de choisir si nous voulons ou non faire de la recherche de façon engagée, mais bien de choisir de quel côté nous souhaitons siéger; à savoir celui des dominants ou des dominés (Bensa, 2011; Becker, 1967).

C'est ainsi que dans mon expérience de recherche sur les rapports entre la santé et le logement dans un contexte conflictuel, je pris la décision de m'intéresser au point de vue des personnes locataires. Cette posture de valorisation du parti pris et de l'observation d'en bas, l'un des trois grands modèles types de recherche de l'objectivation en sciences sociales (Pires, 1997), dérive d'une lecture marxiste et postule explicitement l'adoption d'un certain type de parti pris. Ce modèle soutient que plus les intérêts sociaux du chercheur sont nombreux, plus ils tendent à l'éloigner de la vérité, le rendant incapable de voir les choses telles qu'elles sont. Un regard partisan relayant le point de vue des désavantagés agirait alors comme un biais-antibiais permettant d'exercer un contrepoids devant une perspective dominante. Le modèle de valorisation du parti pris et de l'observation du bas a été repris par le feminist standpoint, une perspective épistémologique féministe qui présente le point de vue des femmes dans le cadre d'une critique des rapports de domination basé sur le sexe. Le feminist standpoint défend l'idée que la réalité sera perçue différemment selon la situation matérielle où l'on se trouve puisque tout savoir reflète les intérêts et valeurs de groupes sociaux spécifiques construit dans un contexte social, politique, idéologique et historique particulier (Tickner, 2001). Or, un standpoint n'est pas qu'une position intéressée parce qu'elle est porteuse d'un biais; elle est intéressée parce qu'elle est engagée et comporte donc un rôle historique d'émancipation (Hartsock, 1983).

Un tel modèle privilégie le regard de l'intérieur, les causalités d'interprétation et les

données qualitatives (Pires, 1997). Mes trois années passées au sein de groupes de défense de droit en logement, qui constituèrent en quelque sorte un « pré-terrain » très riche en contenu, me conduisirent à dresser une série d'observations concernant le profil et les besoins des personnes locataires. De façon générale, je constatai que les personnes locataires possédaient une méconnaissance du système juridique québécois. Plusieurs rapportèrent un manque de confiance envers le système judiciaire, confièrent leur incompréhension de son fonctionnement, et rapportèrent être intimidés devant le langage juridique. Plusieurs personnes locataires possédaient également un faible niveau de littératie, de sorte que leurs capacités de lecture et d'écriture étaient insuffisantes pour comprendre ou répondre aux avis et autres documents légaux les liant à leur locateur. Ces observations me permirent d'identifier une série de difficultés qui contribuèrent à l'élaboration d'une hypothèse de travail selon laquelle les personnes locataires seraient structurellement défavorisées pour négocier des questions reliées à leur logement avec leur locateur.

En choisissant le côté des dominés, je m'éloignai des thèmes scientifiques issus des courants dominants de la recherche ainsi que des questions et problématiques rencontrant l'intérêt des dominants. Mon engagement du côté des dominés eut pour effet d'augmenter les exigences de rigueur à l'égard de la qualité de mes travaux (Thébaud-Mony, 2011) car, la « défense pratique des dominés dans les rapports sociaux est associée à l'idée d'une incapacité des militants à construire des objets d'étude objectivables et à manier des méthodes objectivantes » (Devreux, 2011). Or, ma connaissance du terrain facilita ma compréhension des enjeux et du vécu des répondant-es. Mes individualités me permirent d'accéder plus facilement au vécu de mes sujets, car mes « expériences du monde, appréhendées comme singulières, en réalité partagées », rendirent possible l'accès « à l'univers mental et affectif des autres » (Bizeul, 2011) et conditionnèrent mon intelligence des problèmes à résoudre. La proximité que j'entretins avec mon objet de recherche se révéla ainsi positive et bénéfique, car elle me donna accès à certains « privilèges » qui ne purent que

contribuer à une analyse plus en profondeur de la problématique sur laquelle je travaillai. Une telle position me permis d'avoir une connaissance de l'intérieur des acteurs en matière du louage résidentiel, des problématiques vécues par les personnes locataires ainsi que des politiques et réglementations existantes. Elle facilita également mon accès à un terrain où effectuer mon échantillonnage et contribua fortement à ma compréhension du contexte général dans lequel s'inscrivit ma problématique. Elle fut également décisive dans l'identification d'une méthodologie adaptée ainsi que dans la réflexion sur les critères d'exclusion de l'échantillonnage. De plus, ma familiarité avec la problématique me servit pour pallier le nombre limité de connaissances concernant les déterminants de la santé psychologique des personnes locataires puisque les études existantes ne portaient que sur les liens entre les mauvaises conditions de logement et les problèmes respiratoires, ou encore que sur l'impact du design résidentiel, de l'emplacement et le type des logements, du surpeuplement ou de la température de l'air ambiant sur la satisfaction vis-à-vis le logement occupé (Hwang et al, 1999; Moloughney, 2004).

Enfin, en privilégiant une approche narrative afin que les répondant-es puissent se raconter et construire le sens expérientiel et symbolique de leur vécu locatif conflictuel, je m'aventurai sur le terrain de l'entretien compréhensif. Afin de réduire les biais et de m'assurer que les résultats obtenus soient bien ceux exprimés par les participant-es et non l'occasion de faire valoir mes propres points de vue, j'aurais pu travailler à partir d'un questionnaire standardisé ou introduire une tierce personne pour la conduite des entrevues. Cet effacement de mon individualité aurait éliminé, soit, des biais, mais en auraient introduit d'autres par l'ajout d'une autre interviewer ou aurait reproduit des mécanismes exclusifs et réducteurs dans la recherche. L'entretien impersonnel, qui repose sur l'aseptisation de toute influence de l'interviewer sur la personne répondante, ne peut prétendre être la seule méthode sérieuse disponible, car elle ne représente qu'une manière particulière de conduire les

entretiens adaptée à certains contextes et dont la preuve de l'efficacité reste à faire (Kaufmann, 2011). Au contraire, ma sensibilité aux enjeux et à la réalité des personnes locataires présenta l'avantage de rompre la hiérarchie et de mettre les personnes répondantes en confiance, ce qui me permit d'obtenir des données plus riches et signifiantes et contribua à une analyse plus sophistiquée de la problématique à l'étude.

Conclusion

Adoptant un *standpoint* assumé, je décidai de consacrer ma thèse doctorale sur la question de la souffrance et du mal-être des personnes locataires enlisées dans un conflit locatif, un terrain dans et envers lequel j'étais engagée. Ma proximité avec mon objet de recherche suscita des questionnements sur les imbrications possibles entre mes expériences et mes valeurs dans la conception de la problématique de recherche et dans mes choix théoriques et méthodologiques. Ma capacité de faire de la recherche sur le thème du logement fut également écorchée et interrogée à maintes reprises, suite à quoi mes identités d'intervenante, de chercheure, de locataire du quartier et de citoyenne furent définies comme étant irréconciliables avec celle d'un « vrai chercheur ».

L'engagement n'est pas l'ennemi de la rigueur scientifique. Cette dernière exige non pas de nier sa propre subjectivité, mais bien de la reconnaître et de la nommer, deux étapes trop souvent laissées pour-compte. La façon d'appréhender un objet de recherche et de le construire s'accompagne d'enjeux identitaires importants puisque le chercheur, de par son activité de recherche ne peut être neutre : « soit il maintient l'ordre établi, soit il s'engage pour et dans le changement » (Anadón, 2013). Je choisi la seconde option. En partageant mon expérience de chercheure, j'espère avoir contribué à démystifier le quotidien du chercheur engagé et démontré qu'il est possible de s'engager dans la production de connaissances tout en s'impliquant dans des luttes sociales qui revendiquent une société plus juste et égalitaire. Je me dois

toutefois de m'assurer que les connaissances que je contribue à produire soient significatives et signifiantes pour les personnes et les organisations et qu'elles concourent à la stimulation d'une participation individuelle et collective en se constituant comme fondement du changement social (Thébaud-Mony, 2011). Ma rigueur suppose également un questionnement permanent entre ma représentation scientifique de la réalité et le réel lui-même.

Références

- Anadón M. (2013). La recherche sociale et l'engagement du chercheur qualitatif : défis du présent. *Recherches qualitatives*, Hors-Série, 14, 5-14.
- Association des locataires de Villeray. (2013). Rapport annuel 2012-2013.
- Bensa A. (2011) Ethnographie et engagement politique en Nouvelle-Calédonie. Dans D. Naudier et M. Simonet: Des sociologues sans qualités? Pratiques de recherche et engagements. Paris: La découverte.
- Becker HS. (1967). Whose side are we on? Social Problems, 14(3), 239-247.
- Bizeul D. (2011). L'expérience du sociologue comme voie d'accès au monde des autres. Dans D. Naudier et M. Simonet: Des sociologues sans qualités? Pratiques de recherche et engagements. Paris: La découverte.
- Bourque D, Comeau Y, Favreau L et Fréchette L. (2007). L'organisation communautaire au Québec : Mise en perspective des principales approches stratégiques d'intervention. Dans L. Bourque et al. (éd.): L'organisation communautaire : fondements, approches et champs de pratique. Québec : PUQ.
- Dayer C. (2013). Élaborer sa posture à travers la thèse. Dans M. Hunsmann et S. Kapp (éd): *Devenir chercheur. Écrire une thèse en sciences sociales*. France : Éditions de l'École des Hautes Études en Sciences sociales.
- Devreux AM. Féminisme et syndicalisme : peut-on objectiver le savoir militant? In : Naudier D. et Simonet M. (éd.). Des sociologues sans qualités? Pratiques de recherche et engagements. Paris : La découverte, 2011;62-79.
- Duval, M., Fontaine, A., Fournier, D., Garon, S., et René, J-F. (2005). Les organismes communautaires au Québec : pratiques et enjeux, Montréal, Québec : Chenelière Éducation.

- Elias N. (1993). Engagement et distanciation. France: Fayard.
- Hartsock N. (1983). The Feminist Standpoint: Developing the Ground for a Specifically Historical Materialism. Dans S. Harding et M.B. Hintikka (éd.): Discovering Reality. Pays-Bas: Kluwer Academic Publishers.
- Hwang S., Fuller-Thomson E., Hulchanski J.-D., Bryant T., Habib Y. et Regoeczi W. (1999). Housing and population health: a review of the literature: Centre for Applied Social Research, Toronto, Ontario: University of Toronto.
- Kaufmann, J.-C. (2011). L'entretien compréhensif. Paris, France : Armand Colin.
- Lelubre, M. (2013). La posture du chercheur, un engagement individuel et sociétal. Recherches qualitatives, Hors-Série (14), 15-28.
- Milot, P. (1979). Rapport de l'enquête du comité de direction auprès des groupes membres du regroupement pour le gel des loyers. Montréal, Québec : Regroupement pour le gel des loyers.
- Moloughney, B. (2004). Le logement et la santé de la population: L'état des connaissances scientifiques actuelles. Institut canadien d'information sur la santé et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- Naudier, D. et Simonet, M. (2011) Introduction. Dans D. Naudier et M. Simonet (dir.): Des sociologues sans qualités? Pratiques de recherche et engagements. Paris, France: La découverte.
- Organisation mondiale de la santé. (1986). Charte d'Ottawa pour la promotion de la santé. Récupéré de www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/docs/charter-chartre/pdf/chartre.pdf
- Organisation Mondiale de la Santé. Santé et logement : principes directeurs. France : OMS, 1989.
- Pires A. (1997). De quelques enjeux épistémologiques d'une méthodologie générale pour les sciences sociales. Dans Poupart et al.: La recherche qualitative. Enjeux épistémologiques et méthodologiques. Montréal, Québec : Gaëtan Morin Éditeur.
- René J.-F., Panet-Rayond J. (1984). Faut-il brûler les pancartes? Le mouvement populaire aujourd'hui. Montréal, Québec : ACEF du centre de Montréal et journal La Criée.

- Schutz, A. (1987). Le chercheur et le quotidien. Paris : Méridiens Klincksieck.
- Shragge, E. (2006). Action communautaire: dérives et possibles. Montréal, Québec: Écosociété.
- Thébaud-Mony, A. (2011). Recherche engagée et rigueur méthodologique. À propos de la recherche sur les cancers professionnels. Dans D. Naudier et M. Simonet M: Des sociologues sans qualités? Pratiques de recherche et engagements. Paris. France: La découverte.
- Tickner, J.A. (2001). Gendering World Politics. New York: Columbia University Press.
- Ville de Montréal. (2009). Profil statistique en habitation de la ville de Montréal. Montréal, Québec : Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de l'habitation de la Ville de Montréal.
- Weber M. (1922). Science as a Vocation. Dans H.H. Gerth et C.W. Mills From Max Weber: Essays in Sociology. New York: Galaxy Book.

5.2 Article 2 : Droit de propriété et chez-soi en péril : conséquences psychosociales

des évictions sans fautes

Auteure:

Geneviève Breault

Doctorante en santé et société

Université du Québec à Montréal

breault.genevieve.3@courrier.uqam.ca

Publié dans la revue Psycho-Droit de la Société française de psychologie juridique de

l'Université Paris-Sud en mars/avril 2017.

RÉSUMÉ: Procurant une sécurité ontologique (Dupuis et Thorns, 1998), le

logement devient un chez-soi lorsqu'il agit comme un repère physique et

psychologique permettant l'amélioration des relations intimes et l'épanouissement de

ses occupants (Morin et al., 2009). Or, le chez-soi, un concept qui relève d'une

grande subjectivité, peut perdre de son sens lorsqu'il devient associé à une expérience

négative. Dans le présent article, nous nous intéressons au vécu de personnes

locataires vivant sous la menace d'expulsion de leur logement dans le cadre de

situations dites « sans fautes », c'est-à-dire autorisées par la Loi bien qu'elles

n'impliquent nullement un comportement répréhensible des locataires. Les entrevues

menées au Québec dans le cadre d'une recherche doctorale démontrent que de telles

expériences s'accompagnent des sentiments d'injustice et d'impuissance, et qu'elles

se caractérisent par des phases de découragement, de détresse, de frustration ou

encore de colère. Elles apportent ainsi un nouvel éclairage dans les enjeux soulevés

par les rapports locatifs et les rapports asymétriques entre locataires et locateurs.

MOTS-CLÉS: logement, chez-soi, évictions, locataires, injustice

The right to property and home at risk: psychosocial consequences of no fault evictions

ABSTRACT: Providing an ontological security, (Dupuis and Thorns, 1998), housing becomes a home when it acts as a physical and psychological marker for the improvement of intimate relationships and the fulfillment of its occupants (Morin et al., 2009). Nevertheless, the home, a concept that depends, on a great subjectivity, can lose its meaning when it becomes associated with a negative experience. In this article, we focus on the experience of tenants living under the threat of eviction from their housing in the context of situations where there is no misconduct on behalf of the tenants. Interviews conducted in Quebec as part of a doctoral research study demonstrate that such experiences are accompanied by feelings of injustice and powerlessness, and they are characterized by phases of discouragement, distress, frustration or anger. They thus provide new insight into the issues raised by rental relationships and asymmetric relationships between tenants and landlords.

KEYWORD: housing, home, evictions, tenants, injustice

Derecho de propiedad y hogar en peligro: consecuencias psicosociales de los desalojos sin falta

RESUMEN: Proporcionando una seguridad ontológica (Dupuis y Thorns, 1998), la vivienda se convierte en un hogar cuando este se trata como un indicador físico y psicológico para la mejora de las relaciones íntimas y el desarrollo de sus ocupantes (Morin y al., 2009). Ahora el hogar, un concepto que lleva a gran subjetividad, puede perder su significado cuando se vuelve asociado a una experiencia negativa. En el presente artículo, nos interesamos a la vivencia de los inquilinos que viven bajo la amenaza de ser desalojados de sus alojamientos en el contexto de situaciones

llamados "sin falta", es decir, autorizadas por la ley a pesar que éstas no implican un comportamiento reprensible de los inquilinos. Las entrevistas realizadas en Quebec, como parte de una investigación doctoral, demuestran que tales experiencias van acompañadas de sentimientos de injusticia y de impotencia, y estas se caracterizan por etapas de desánimo, angustia, frustración o aún mas de ira. Ellas proporcionan también una nueva visión en cuestiones planteadas en las relaciones con los arrendamientos con los inquilinos y las relaciones asimétricos entre los inquilinos y propietarios.

PALABRAS CLAVE: viviendas, hogar, desalojo, inquilinos, injusticia

INTRODUCTION

Cet article vise à questionner le rôle joué par le marché locatif privé dans la production d'un système d'inégalités où les locataires se retrouvent structurellement défavorisés pour négocier des questions reliées à leur logement avec leur locateur. Nous nous penchons plus spécifiquement sur la question des évictions « sans fautes » qui démontre que le droit de propriété, qui confère aux locateurs le droit d'user (usus), de jouir (fructus) et de disposer (abusus) d'un bien immobilier, prime sur le droit au logement. Selon les instituts statistiques, le logement est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. Toutefois, comme en témoignent les histoires vécues par des locataires rencontrés lors de notre recherche, l'habitat ne peut se réduire à une construction physique. C'est un lieu d'une importance cruciale (CDPJ, 2003), pour lequel celle ou celui qui y habite développe une relation d'appartenance qui permet à la maison, peu importe la forme qu'elle revêt – maison, plex, appartement, etc. -, de devenir un chez-soi. Après avoir rappelé le contexte dans lequel se situe notre recherche, puis précisé notre cadre conceptuel et notre démarche méthodologique, nous présenterons nos résultats sous forme d'étude de cas pour ensuite proposer une réflexion plus large sur les enjeux soulevés.

MISE EN CONTEXTE

Montréal, où habite plus du quart de la population québécoise, est reconnue pour être une ville de locataires. En effet, 64,2% des ménages qui y résident sont locataires (Ville de Montréal, 2014) et entretiennent une relation contractuelle avec un propriétaire bailleur. Selon l'Enquête sur le marché locatif privé réalisée en 2012 par la Société d'habitation du Québec, 80% des propriétaires bailleurs posséderaient des logements résidentiels locatifs dans l'objectif d'obtenir des revenus et de faire fructifier leur capital (SHQ, 2013). En effet, l'achat d'un immeuble permet de percevoir des loyers et la revente permet de toucher une marge de profit, le tout permettant de dégager un rendement positif sur investissement. À ce titre, l'immobilier, qui représente à la fois un bien de consommation et un capital, donne lieu au « droit de faire du profit », soit le droit de *fructus* (jouir) conféré par le droit de propriété (Des Rosiers, 2002). Aux droits de propriété se heurtent toutefois le droit au logement reconnu en 1948 lors de l'adoption de la Déclaration universelle des droits de l'homme¹³⁶, puis réaffirmé en 1966 par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels¹³⁷.

Au Québec, les rapports entre locataires et propriétaires ¹³⁸ de logement sont encadrés par le Code civil du Québec, dont le chapitre quatrième porte sur le Louage, où sont définis tant les obligations, les droits que les recours pouvant être exercés par les deux parties. Pour les fins du présent article, notre attention sera principalement retenue par l'article 1936 qui prévoit que « le locataire a droit au maintien dans les lieux, c'est-à-dire qu'il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi ».

¹³⁶ Article 25 (1)

¹³⁷ Article 11 (1)

Puisque les propriétaires bailleurs sont désignés dans le Code civil du Québec sous le vocable de « locateurs », nous privilégierons l'utilisation de ce terme dans le présent article.

Ces cas sont la reprise de logement 139 pour loger le locateur ou sa famille immédiate et l'éviction pour subdivision, l'agrandissement substantiel ou le changement d'affectation 140. Cela signifie qu'un locataire peut être contraint légalement de quitter son logement même s'il paie son loyer et qu'aucun comportement répréhensible ne peut lui être reproché. C'est ce que Gallié et al. (2016) appellent les « évictions sans fautes ». Jobin (1996, p.101) ne s'étonne toutefois pas que certains locateurs tentent d'invoquer un droit reconnu dans la loi afin d'atteindre un but non-autorisé par la loi puisque le droit du louage résidentiel « impose des lourdes restrictions à la liberté contractuelle et à la liberté du propriétaire de disposer librement de son bien ».

Lorsqu'un locateur souhaite reprendre un logement ou en évincer un locataire, il doit en informer par écrit le locataire au moins six mois avant l'expiration du bail si ce dernier est d'une durée de 12 mois¹⁴¹, ce qui constitue la très grande majorité des termes des baux locatifs au Québec. Dans le cas de la reprise, le locataire dispose d'un mois pour informer le locateur de son intention de se conformer ou non à l'avis. S'il refuse de quitter le logement, le locateur peut s'adresser à la Régie du logement pour obtenir l'autorisation de procéder. Dans le cas de l'éviction, c'est au locataire qu'il revient la responsabilité, dans le mois suivant la réception de l'avis, de s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision, à l'agrandissement ou au changement d'affectation du logement. Enfin, le législateur prévoit que le tribunal peut, lorsqu'il autorise la reprise ou l'éviction, imposer des conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement¹⁴².

¹³⁹ Article 1957 C.c.Q

¹⁴⁰ Article 1959 C.c.Q.

¹⁴¹ Article 1960 C.c.Q. ¹⁴² Article 1967 C.c.Q.

Entre les années 2000-2001 et 2014-2015, plus de 20 251 demandes ont été introduites par des locateurs à la Régie du logement afin d'obtenir l'autorisation de reprendre un logement. Contrairement à son ancêtre, la Commission des loyers, qui indiquait dans ses rapports annuels la proportion des demandes de reprise accordées, la Régie du logement ne publie pas de telles informations. Une étude menée par le RCLALQ (2006) a toutefois permis de relever que 130 des 159 décisions rendues lors d'audiences tenues dans la région de Montréal entre le 1^{er} juillet 2005 et le 1^{er} juillet 2006 sélectionnées à partir d'un échantillon probabiliste par intervalle ont été accordées, et ont donc conduit à la perte du logement pour le locataire qui y habitait. On peut penser que dix ans plus tard, ces statistiques correspondent toujours aux décisions rendues dans les jugements. Les demandes relatives aux évictions, quant à elles, ne sont pas identifiées de façon nominative dans les rapports annuels de la Régie du logement, de sorte qu'il est extrêmement difficile de les compiler.

De plus, au-delà des statistiques fournies dans les rapports annuels de la Régie du logement, il est important de comprendre que ce ne sont pas toutes les tentatives de menaçant l'occupation d'un logement qui débouchent sur une audience à la Régie du logement. Certaines situations, ne donnant pas lieu à des compilations statistiques, sont toutefois toutes aussi importantes, car elles mettent en péril l'occupation du logement. Il est notamment possible qu'un locateur annonce son souhait de reprendre un logement ou d'en évincer le locataire, mais ne remette pas d'avis écrit au locataire lui permettant de procéder par la suite. Certains locateurs peuvent aussi déployer une multitude de tactiques pour pousser le locataire à quitter sur ses propres bases : hausses de loyer salées, intimidation, menaces, refus d'effectuer des réparations nécessaires, etc. De plus, des ententes plus ou moins à l'amiable peuvent également être conclues hors des murs du tribunal.

Or, peu importe la forme que prennent les évictions sans fautes, celles-ci soulèvent des enjeux psychosociologiques importants auxquels nous avons souhaité nous

intéresser.

CADRE CONCEPTUEL

Les conséquences psychosociales s'exercent sur la qualité de vie psychique des individus, et conséquemment sur la perception qu'ils se font de leur qualité de vie. Notre cadre théorique repose sur la théorie des tensions structurelles ainsi que la théorie du stress. La première souligne l'importance des facteurs sociaux dans l'étiologie des maladies mentales et dans la détresse psychologique. Elle repose sur les observations selon lesquelles des évènements stressants de la vie vécus de façon prolongée ou répétitive pouvaient réduire significativement la capacité d'une personne à faire face aux difficultés ou à développer des mécanismes d'adaptation, la rendant ainsi plus vulnérable aux maladies (Holmes et Rahe, 1967), et sont associés aux débuts d'anxiété, de dépression et aux différents niveaux de détresse psychologique (Toits, 1983, 1995; Turner, 1995; Turner et Lloyd, 1999). Quant à elle, la théorie des tensions structurelles (Toits, 2010) regroupe plusieurs hypothèses sociologiques qui localisent l'origine de la détresse dans l'organisation même de la société, puisque cette dernière est construite en fonction du fait que certains groupes sont désavantagés aux dépends des autres. La mauvaise santé mentale et le mal-être seraient des réponses adaptatives aux tensions structurales à l'origine de privilèges et d'injustices systémiques.

MÉTHODOLOGIE

Dans le cadre de cette recherche, nous avons réalisé des entrevues semi-directives auprès de vingt-et-un personnes locataires vivant différentes situations problématiques relatives à leur logement qui s'étaient adressées à la clinique d'information juridique sans rendez-vous de l'Association des locataires de Villeray,

un organisme communautaire¹⁴³ situé au centre-nord de Montréal dont la mission est défendre les droits des locataires de faire la promotion du logement social. Les personnes répondantes ont d'abord été rencontrées en 2013, puis de nouveau en 2015. Les entrevues, d'une durée d'environ 60 minutes, visaient à connaître la situation amenant à la demande de services dans une ressource communautaire, le ou les problèmes rencontrés et ses conséquences. Lors de la seconde phase d'entrevues, des questions portant sur l'évolution et la résolution du conflit ont été posées, sur le support reçu, sur les démarches effectuées sur le plan juridique, ainsi que sur les émotions vécues au courant du conflit ont été posées. Enfin, les personnes répondantes ont été questionnées sur leur santé mentale, le stress ressenti et la qualité de leur sommeil, et ont été invitées à faire dresser un bilan global de leur expérience.

Les questions posées visaient particulièrement à comprendre ce que signifie le problème vécu, ainsi qu'à connaître l'importance de celui-ci en fonction de son retentissement sur le bien-être psychologique, physique et social des répondantes et répondants. Une fois retranscrites, les entrevues ont fait l'objet d'une analyse selon les étapes de l'analyse de contenu proposées par L'Écuyer (1987).

Pour des fins d'analyse, nous avons procédé à un regroupement des types de problèmes rencontrés en trois catégories. La première catégorie concerne la menace, la crainte ou encore l'annonce de la perte effective du logement et regroupe les situations de six personnes répondantes en situation d'éviction forcée sur lesquels se centre cet article. Les deux autres catégories, qui feront l'objet de publications à venir, regroupent les situations de huit personnes aux prises avec des problèmes

¹⁴³ Le terme communautaire est employé au Québec pour désigner les organisations à but non lucratif enracinées dans leur communauté qui entretiennent une vie associative et démocratique et qui sont libres de déterminer leur mission, approches, pratiques et orientations (Gouvernement du Québec, 2004).

relatifs à l'état du logement (problème de chauffage, insalubrité, réparations à effectuer, incendie du logement et dégât d'eau), et de cinq personnes vivant des problèmes de nature relationnelle (problème de bruit en provenance d'un logement voisin, non-respect des conditions du bail, harcèlement, et refus de perception du loyer).

Présentation des répondantes et répondants

Parmi les répondantes et répondants Linette¹⁴⁴, Simon, Gloria ainsi que Mustapha ont tous les quatre reçu un avis de reprise de logement de la part de leur propriétaire. Anne-Marie, fait face, quant à elle, à la menace de perte de son logement sous le motif de l'éviction. Enfin, Léonie vit sous la menace continuelle de la perte de son logement, mais n'a pas reçu d'avis formel.

Linette est âgée de 58 ans. Elle a grandi dans le quartier et habite depuis 24 ans son 5 ½ au coût mensuel de 560\$. Femme à la maison, elle et son mari se partagent un revenu annuel inférieur à 30 000\$. Linette en est à sa seconde expérience de reprise de logement, la première ayant eu lieu 28 ans auparavant, alors que ses enfants étaient en bas âge. Elle avait alors été forcée de déménager. En ce qui concerne son logement actuel, Linette en est à son troisième avis de reprise. Les deux premiers avaient été donnés par son ancienne locatrice qui avait d'abord perdu sa demande car le bénéficiaire prévu de la reprise n'y avait pas droit, puis dans un deuxième temps, elle s'était résignée et avait retiré sa demande à la Régie du logement. Bien qu'elle ait déjà reçu de l'aide de l'organisme dans le passé, Linette s'y adresse de nouveau pour avoir des informations et des conseils concernant sa reprise de logement.

144 Des prénoms fictifs ont été attribués aux personnes répondantes afin de conserver leur anonymat.

_

Simon est un homme à la semi-retraite âgé de 67 ans qui dispose de revenus annuels d'environ 20 000\$. Il s'adresse à l'organisme en regard d'une reprise de logement vécue l'année auparavant qui a été obtenue pour le fils du locateur. Il a perdu un logement de taille 3 ½ qu'il habitait seul depuis 12 ans et pour lequel il payait mensuellement 430\$. Simon estime que la reprise de logement a été exercée de mauvaise foi, puisque le logement n'a pas été habité par le bénéficiaire pour qui la reprise a été accordée. Il y a 25 ans, Simon avait déjà vécu une reprise de logement pour laquelle il avait reçu la même indemnité financière que celle versée pour la perte de son dernier logement.

Gloria, d'origine péruvienne, est âgée de 40 ans. Ses revenus familiaux sont d'environ 35 000\$. Elle habite depuis 8 ans dans le même pâté de maison, et occupe son logement actuel depuis 4 ans avec son mari, ses trois enfants et sa grand-mère. Elle paie 700\$ pour son 4 ½ situé au 2eme étage d'un duplex. Au décès de son locateur, l'immeuble qu'elle habite a été vendu à de nouveaux propriétaires qui ont pris possession du premier étage, puis ont finalement décidé d'occuper l'entièreté de l'immeuble. Ils ont demandé informellement à Gloria de quitter, mais celle-ci a refusé faute de trouver un autre logement. Les locateurs ont débuté des travaux majeurs à l'automne suivant, ce qui a provoqué une infestation de souris chez Gloria ainsi que beaucoup de bruit et de poussière. Puis, ils lui ont envoyé un avis de reprise de logement, ont refusé de procéder à l'extermination des souris jusqu'à son départ et ont multiplié les pressions pour qu'elle quitte, ce qui a envenimé les relations. Gloria a fait des démarches auprès de l'organisme pour avoir davantage d'informations sur ses recours.

Mustapha est un homme d'origine marocaine âgé de 40 ans qui occupe un 4 ½ au coût mensuel de 705\$ avec sa femme et ses trois enfants. Ses revenus familiaux sont un peu supérieurs à 10 000\$. Au Canada depuis 4 ans, il habite le même logement depuis 3 ans. Il a reçu un appel téléphonique du nouveau locateur avec qui il a

plusieurs mésententes, notamment quant au coût du loyer payé et à l'utilisation d'une antenne parabolique, lui annonçant qu'il recevrait un avis de reprise de logement par la poste dans les jours à venir. Mustapha s'adresse à l'organisme car il est indigné et ne voit pas pourquoi le locateur souhaiterait reprendre précisément son logement situé dans un immeuble de 8 logements.

Anne-Marie, âgée de 40 ans, travaille à temps plein et gagne environ 35 000 \$ par année. Elle paie 480\$ pour un 4 ½ qu'elle habite seule depuis 2 ans dans un immeuble qui vient d'être vendu. Elle et ses voisins ont été invités à une rencontre organisée par le nouveau locateur, une compagnie à numéro, au cours de laquelle ils ont été informés qu'ils devaient quitter car leurs logements allaient être complètement démolis et reconstruits. Bien qu'au cours des derniers mois l'immeuble ait également été infesté de punaises de lit, c'est essentiellement la vente de l'immeuble qui amène Anne-Marie à s'adresser à l'Association des locataires, car elle a été avisée par un voisin que le nouveau locateur aurait déjà transformé plusieurs autres immeubles locatifs en condos. En tout, ce sont trois avis d'expulsion qui ont été remis aux locataires de l'immeuble.

Léonie, 60 ans, d'origine française, possède un diplôme d'études professionnelles (DEP) et ses revenus annuels sont d'environ 40 000\$. Elle habite seule un 5 ½ au coût de 605\$ depuis 20 ans. Ce dernier est situé au dernier étage d'un triplex où loge également son locateur. Il y a 8 ans, son locateur lui avait fait parvenir un avis de reprise de logement, mais avait laissé tomber ses démarches. Puis, il y a trois ans, il a avisé Léonie qu'il aimerait qu'elle parte pour qu'il puisse effectuer des travaux. L'année suivante, il a recommandé à Léonie de se chercher un autre logement, car il ne savait pas trop s'il serait toujours en mesure de payer l'hypothèque. Devant sa décision de faire d'importantes rénovations afin de louer plus cher les logements, Léonie se sent continuellement bousculée par son locateur pour qu'elle quitte et n'apprécie guère l'idée de vivre dans la poussière et le bruit des travaux pendant des

mois.

RÉSULTATS

Les enjeux logistiques et psychologiques reliés à la perte du logement

Comme le souligne Mallett (2004), la signification du chez-soi varie en fonction des expériences culturelles, sociales et historiques spécifiques à chaque société. Toutefois, le chez-soi reste un lieu particulier, spécial, possédant des significations tant sur le plan psychosocial que socio-spatial, agissant à la fois comme une réponse aux besoins de base, un ancrage et un enracinement dans le monde, et une fenêtre sur la société (Gurney, 1990; Després, 1991; Sommerville, 1997).

Les six personnes locataires qui se sont vus informés de la perte à venir de leur logement en raison d'une reprise ou d'une éviction possèdent des profils sociodémographiques différents. Certaines ont des enfants, d'autres non. Certaines sont issues de l'immigration, d'autres non. Certaines sont exclues du marché du travail, d'autres non. Malgré leurs parcours de vie différents, la perte du logement représente pour tous les répondantes et répondants une source importante de tracas logistiques majeurs reliés à la contrainte de se relocaliser, ce qui implique notamment un investissement soutenu dans des démarches de recherche de logement, le risque d'être obligé de se trouver un logement à un coût plus élevé, l'adaptation à un nouveau quartier, etc.:

« Je cherche, mais c'est pas facile, c'est des prix de fou. Il faut engager au moins au-dessus de 2 semaines de paie pour se loger. Ce qui veut dire, couper encore. J'aimerais bin pouvoir rester encore dans Villeray, mais c'est quasiment pas possible. » (Linette)

De façon manifeste, toutes les répondantes et répondants racontent également que l'annonce de la perte du logement représente une source de stress et de soucis, notamment une fatigue physique et psychologique, ainsi que le sentiment d'être dépassé. L'annonce de l'éviction s'est également transformée en perte de contrôle sur

leur environnement pour plusieurs répondantes et répondants. En outre, le stress ressenti ne leur permettait plus de jouir de leur logement alors qu'elles et ils l'occupaient encore. Pour Anne-Marie par exemple, la confrontation soutenue à un stress constant s'est répercutée sur son humeur et sur sa qualité de sommeil. Elle est devenue anxieuse et a développé un sentiment d'insécurité:

« Moi je suis une personne plutôt en bonne santé. Mais j'ai senti que je n'étais plus capable de tolérer beaucoup d'imprévus, et le degré de fatigue... Et que j'ai la mèche courte, ça se sent. [...] Quand je suis chez moi, je ne peux pas mettre la switch à off, relaxer. Je suis tout le temps en train d'avoir peur qu'il y ait quelque chose d'autre qui arrive.» (Anne-Marie)

En réaction à la perte de leur logement, Gloria, Linette et Simon racontent avoir eu des problèmes de santé importants, et ce, tant au plan physique que psychologique. Gloria a dû consulter un psychologue et son médecin lui a dit que le cumul de stress et de fatigue lui causait du surmenage s'étant attaqué à son système neurologique et immunitaire, expliquant le fait qu'elle avait fait une chute et qu'elle n'était plus capable de combattre des infections. Pour Linette, cela a contribué à l'apparition de haute pression et d'une détresse psychologique. Elle s'est sentie anxieuse, a eu des difficultés de sommeil, n'était plus en mesure de relaxer, et est devenue facilement irritable:

« Moi, c'est une partie de ma vie qui part. Moi, je ne dors pas. Je suis dépressive, beaucoup beaucoup même. J'ai pas la force de revivre ça. » (Linette)

Pour Simon, c'est le nouveau logement qu'il a occupé suite à son éviction forcée qui a contribué à la dégradation de sa santé physique et mentale. Contraint de relouer un logement rapidement, il s'est retrouvé dans un demi-sous-sol sale et mal éclairé qu'il n'aimait pas. Il appelle cette période son « enfer ». Se sentant déprimé, Simon s'est isolé et a cessé de voir les gens qu'il fréquentait depuis des années. En plus de faire une crise cardiaque, il a également dû consulter en psychiatrie:

« J'étais plus proche de la corde du pendu qu'ailleurs. C'était un cercueil pour moi. Il y a peut-être d'autres facteurs, mais c'est sûr que cette histoire-là n'a pas aidé.» (Simon)

Pour quatre des répondantes et répondants, l'expérience de la perte du logement représente aussi un deuil important. Pour Linette, par exemple, c'est une expérience de « dépossession » qu'elle craint de ne pas avoir la force de surmonter :

« Injuste, oui. Moi j'ai tout fait ici. Pour moi, c'est important, quand c'est ton seul univers. Moi, c'est tout ça que j'ai. Moi, j'ai même eu des idées suicidaires. Les premiers temps, quand j'ai eu la lettre, j'ai même dit à une de mes voisines, moi je pense que je vais sortir avec les pieds en avant parce que je n'accepte vraiment pas ça.» (Linette)

Ayant investi beaucoup de temps dans l'entretien et l'aménagement de son logement, en avoir pris soin comme si c'était le sien, Linette précise notamment qu'elle s'assurera que le déménagement n'endommage pas les murs, effectuant des réparations mineures au besoin parce que c'est important que sa maison qu'elle a tant aimée reste « belle et propre ». Le fait d'être forcée de quitter son logement représente un déracinement important, puisqu'elle s'était accrochée au rêve d'avoir un chez-soi, n'ayant « jamais rien eu d'autre dans la vie ».

Pour Léonie, la menace de perte de son logement l'a conduite à ce qu'elle appelle un « éveil brutal » qui a pris la forme d'un bilan de sa vie. Elle constate avoir vieilli et pris conscience que ses sentiments de bien-être et de confort peuvent être dissipés à tout moment. La stabilité résidentielle, mais également son ancrage dans son environnement, qui se manifeste par des relations de bon voisinage, une proximité de son lieu de travail, une proximité des services qu'elle utilise, qu'elle prenait pour acquis lui est apparue éphémère :

« C'est un réveil brutal de ma situation de personne seule, âgée et qui n'a pas beaucoup d'argent. J'étais bien, j'étais heureuse, j'avais un grand logement que je ne payais pas cher. Il faut que je fasse un deuil de la situation de bienêtre dans laquelle j'étais ». (Léonie)

Enfin, tous les répondantes et répondants expliquent qu'aucune indemnité financière ne peut compenser la perte de leur logement ou encore les problèmes ou inconvénients qui en découlent. Pour Simon et Léonie notamment, l'idée de chiffrer leur perte est impossible et découle d'une du fait que leur attachement à leur logement n'est pas monnayable :

« Il y a pas d'argent qui peut remplacer tout ce quoi j'ai passé depuis les 3 ans. On ne peut pas évaluer ça en terme de fric ». (Simon)

« C'est pas l'argent qui m'intéresse moi. Je suis bien ou je suis. Je m'en fiche moi que tu veuilles me donner 5000\$. Si c'est pour me faire plaisir qu'on me donne de l'argent, j'en veux pas d'argent, j'aime mieux rester ici ». (Léonie)

Pour Gloria, l'expérience de se voir chiffrer une indemnité de départ par la Régie du logement n'est autre que dénigrante et incompréhensible :

« Être forcée de changer sa façon de vivre, ça n'a pas de prix. La juge a dit que ça vaut 1500\$. Il devrait y avoir un peu plus de cœur, de justice et d'humanité. Mes enfants ont grandi là, ils jouaient avec la voisine, on partageait des repas. Il y avait leur garderie, leur école, le dépanneur. Je ne suis pas d'accord. » (Gloria)

Le vécu d'injustice et les affects qui s'y rattachent

À l'exception d'Anne-Marie pour qui l'enjeu est davantage celui de l'adaptation répétitive à de nouveaux quartiers qu'une situation d'injustice, et de Linette pour qui la perte de son logement est essentiellement vécue comme un grand malheur, les répondantes témoignent également d'un fort ressentiment d'injustice, voire même d'iniquité. Elles et ils considèrent que les intentions de leur locateur derrière l'éviction forcée sont malhonnêtes, frauduleuses, ou encore irrespectueuses de leur personne.

De façon directe, trois des quatre personnes répondantes qui sont victimes d'une reprise de logement dénoncent une utilisation perverse de la loi par leur locateur et expriment le sentiment d'être à la merci de décisions et d'un système arbitraires. Simon s'indigne du fait que la reprise de son logement ait été accordée au fils de sa locatrice après que celui-ci ait présenté des versions n'ayant « ni queue ni tête » à un régisseur, notamment le fait qu'il souhaitait le logement de 3 pièces pour s'y loger avec sa compagne et ses trois enfants. Simon considère que la reprise de logement n'était rien d'autre que des représailles pour se débarrasser de lui, car il s'était déjà plaint des voisins habitant le logement sous le sien, mais avait surtout déposé une plainte à l'arrondissement en raison du mauvais état d'une fenêtre de la cuisine. C'est d'ailleurs au lendemain de la réception d'une lettre de l'arrondissement exigeant que la locatrice effectue des réparations dans un délai de 6 jours que celle-ci lui a remis un avis de reprise de logement, alors qu'elle était, selon Simon « hors d'elle ».

Mustapha, quant à lui, considère que le fait de connaître ses droits ne change rien, car le système législatif en place, qu'il pense créé par des propriétaires, est sous leur contrôle. Comme Simon, il estime que son locateur utilise malicieusement des dispositions législatives pour se débarrasser de lui. Faisant preuve de mauvaise foi, il ne compterait pas réellement faire habiter ses parents dans le logement réquisitionné, ce qui représente une injustice pour Mustapha.

Gloria est, quant à elle, fortement indignée du fait que son locateur puisse se sentir en droit de la harceler pour lui faire signer une acceptation de reprise de logement ou encore la contraindre à signer un bail pour des logements qu'il a visité en son nom dans l'objectif d'accélérer son départ. Elle est également déçue de son expérience à la Régie du logement, car la régisseure a refusé que sa plainte concernant la présence de souris soit réunie à la cause de reprise et entendue au même moment :

« Je ne sais pas pourquoi ils accordent beaucoup plus de bénéfices aux

propriétaires qu'à nous. Nous on avait beaucoup de points à exprimer et il ont pas voulu nous écouter ». (Gloria)

De plus, bien que la Régie du logement ait condamné son locateur à lui verser une indemnité de départ le 1^{er} juillet, ce dernier a refusé de se conformer au jugement, ce qui signifie que Gloria devra intenter de nouvelles procédures afin de percevoir l'argent qui lui est dû et qui devait notamment défrayer les coûts du déménagement forcé et absorber la hausse du coût de son nouveau logement qui est de 245\$ de plus par mois que celui qu'elle occupait.

Par ailleurs, chez ces quatre répondantes et répondants, la non-reconnaissance de leur locateur du fait qu'elles et ils sont de « bons locataires », suscite un sentiment d'amertume important. Elles et ils se sentent « indésirables », alors qu'ils n'ont rien à se reprocher. Par exemple, Léonie, qui se sent sous la menace continuelle et insidieuse de devoir quitter son logement, ne s'explique pas pourquoi son locateur a pris la décision de défaire sa cheminée au mois de janvier, alors qu'aucune contrainte de quelque ordre que ce soit ne le force à agir à ce moment précis. Elle précise d'ailleurs que s'il s'était moindrement intéressé à son bien-être, il aurait pu, s'il avait été « décent et poli », commencer par changer les fenêtres et les portes « qui sont pourries » au lieu de « faire un méchant bordel, de la poussière et créer un trou dans le plafond » en détruisant une cheminée « dont la seule vocation est décorative ».

« Tu sais, il ne m'a jamais dit que j'étais une bonne locataire, non non. Il s'en fout que je sois là et que je paie mon loyer. "Va-t-en et on sera bien content". C'est ça l'insulte. Je sens de la rage. C'est choquant. À chaque fois qu'il me voit, c'est juste pour me dire qu'il veut que je parte. Il n'y a pas de respect entre lui et moi. C'est comme si c'était lui le boss. » (Léonie)

Gloria, quant à elle, estime qu'elle et sa famille ont été traitées comme « des chiens » par son locateur qui a refusé de procéder à l'extermination des souris. Elle devait se lever à 4h30 le matin pour nettoyer les excréments de souris sur les comptoirs de la cuisine pour pouvoir ensuite partir travailler à 5h40. Elle devait également quitter le

travail plus tôt le soir pour nettoyer les excréments dans les jouets de ses enfants avant d'aller les chercher à la garderie. Elle a enduré la situation pendant 3 mois, puis a fondu en larme devant son locateur et l'a imploré de nouveau d'intervenir. Ce dernier a banalisé l'urgence de la situation, puis a même remis en question la présence réelle des souris.

De plus, ces répondantes et répondants se sentent placés dans une situation arbitraire, c'est-à-dire une situation ne permettant pas de s'impliquer dans la prise de décision, laquelle étant soit prise par des personnes dont la neutralité est remise en cause, ou encore suivant un processus caractérisé par la présence d'un traitement irrespectueux ou indigne. Comme l'explique Simon, c'est le décalage entre la perception de ce qui aurait dû arriver et ce qui arrive qui alimente ces sentiments :

« Tu vas te faire fourrer, tu sais que tu vas te faire fourrer, tu sais pourquoi et comment ça va se passer, mais tu ne peux rien faire. » (Simon)

Cette absence de pouvoir devant la perte imminente de leur logement peut avoir pour effet de réduire les effets des ressources et des stratégies de *coping*, ce sentiment d'absence de pouvoir devant des situations stressante vécues de façon prolongée ou répétitive pourrait contribuer à réduire significativement la capacité des personnes répondantes à faire face aux difficultés rencontrées ou à développer des mécanismes d'adaptation, et donc, s'attaquer à leur santé psychologique et physique (Holmes et Rahe, 1967; Toits, 1983, 1995; Turner, 1995; Turner et Lloyd, 1999).

DISCUSSION

L'analyse des témoignages des locataires soulèvent des enjeux importants quant aux contradictions engendrées par le droit du logement et le droit de propriété, et ne peuvent que rappeler que le marché locatif privé repose sur une vision libérale marchande productrice et reproductrice d'inégalités. Ainsi, c'est le sens du chez-soi

qui est directement attaqué.

À l'exception de l'histoire de Simon qui considère avoir fait l'objet d'un « règlement de compte », toutes les répondantes et répondants racontent que l'acquisition de l'immeuble par un nouveau locateur s'est accompagnée d'un déploiement presque instantané d'une stratégie d'expulsion des personnes en place. Dans le cas de Linette par exemple, le nouvel acquéreur a acheté le 16 décembre et lui a envoyé un avis de reprise le jour suivant, soit le 17 décembre. Anne-Marie s'est vue, quant à elle, remettre un avis dans lequel on l'informait à la fois du nom de la nouvelle compagnie propriétaire de l'immeuble et du fait qu'elle devait quitter les lieux. Mustapha raconte également que dès le premier jour de son arrivée, son nouveau locateur l'avait avisé de son intention de « changer » tous les locataires. Cette volonté d'appropriation, au sens propre et figuré, d'un immeuble et de ses logements démontre à quel point le logement résidentiel privé se trouve au centre d'un débat irréconciliable entre ceux qui le louent et ceux qui le possèdent à des fins locatives et immobilières. Pour les premiers, il interpelle un milieu de vie, un chez-soi qui aspire à être sain et abordable. Pour les seconds, il revêt le rôle d'une marchandise privée, acquise par un acte de vente, objet de spéculation, guidée par un désir de rentabilité et de profits.

Bien qu'elles s'inscrivent dans un cadre légal, ces évictions sans fautes nient surtout que le logement représente un lieu où la vie personnelle est située et socialement construite (Gurney, 1990; Després, 1991; Sommerville, 1997). Autrement dit, elles posent aussi l'enjeu primordial du logement comme chez-soi, comme espace de vie. En effet, comme le montrent plusieurs auteurs, le logement représente à la fois un lieu d'intimité, de sécurité, de contrôle, de liberté, de créativité et d'expression. L'intimité réfère à l'espace où l'individu dessine un équilibre entre sa vie privée et sa vie sociale et publique, lui permettant d'y inclure ou d'y exclure toute personne, et d'y développer ses liens sociaux primaires (Morin et al., 2009). C'est notamment le cas de Gloria, Linette et de Léonie qui ont bâti un réseau d'entraide et d'utilisation de

services autour de leur logement et dont le sentiment de chez-soi dépasse les limites physiques du logement. La sécurité, quant à elle, résulte du rôle de havre que joue l'habitat, s'inscrivant comme un lieu de refuge contre les dangers extérieurs (Mallett, 2004), et comme le témoigne les préoccupations de Mustapha qui ressent la responsabilité d'offrir un abri à sa femme et ses enfants. Les sentiments de contrôle et de liberté réfèrent au fait que l'individu puisse se retirer dans un lieu où il peut se sentir libre de toute surveillance, libre d'être soi-même et libre se mettre à l'aise (Saunders, 1989), ce qui est notamment évoqué par Anne-Marie et Simon. Enfin, la créativité et l'expression réfèrent au fait que le chez-soi permet un accomplissement et un développement personnel par la personnalisation de l'aménagement et la décoration (Morin et al., 2009). C'est notamment le cas de Linette qui souhaite prendre soin de son logement jusqu'au dernier jour où elle occupera son logement. Les entrevues suggèrent également la détresse relative à la perte à venir du logement est plus grande chez les personnes qui doivent composer seules avec la menace d'expulsion, c'est-à-dire sans le support de proches devant cette épreuve.

C'est donc le processus par lequel un individu développe un sens d'assurance, de contrôle et de sécurité, en y investissant de son temps, ses ressources et ses émotions qu'il transforme « a house into a home», c'est-à-dire son habitat en chez-soi. C'est notamment pourquoi, la Commission des droits de la personne et de la jeunesse recommandait, il y a déjà plus de 10 ans, que le droit au logement soit formellement inscrit dans la Charte des droits et libertés de la personne du Québec, rappelant qu'il est le « lieu privilégié de la vie privée, de l'intimité », le « lieu de la famille, de l'enfance et des premiers souvenirs, le « lieu de l'apprentissage des valeurs et du développement de la personnalité », ainsi que le « point d'insertion dans un ensemble plus vaste » qui permet aux individus d'accéder à un travail et à une vie sociale (CDPJ, 2003).

CONCLUSION

S'intéresser aux rapports inégalitaires entre locataires et locateurs nous permet de décloisonner les regards et de proposer une nouvelle lecture des problèmes locatifs qui se distingue des préoccupations plus traditionnelles liées à la dégradation de l'état du cadre bâti et à la santé respiratoire des occupants.

Bien qu'elles soient différentes les unes des autres, les expériences des locataires victimes d'éviction sans fautes nous permettent de mettre en évidence que l'expérience de menace de perte de leur logement alimente des émotions et des affects négatifs, et ce, peu importe le motif qui se cache derrière l'éviction forcée. Chez la majorité d'entre elles et eux, ce vécu suscite d'abord et avant tout des sentiments de colère et d'indignation, car l'expérience est vécue comme une attaque personnelle. En effet, la menace du chez-soi est essentiellement vécue à partir d'une conception de droits bafoués et d'enjeux de pouvoir légitimés par des inégalités de positions. L'expérience représente également une dépossession forcée de leur milieu de vie qui suscite à la fois du stress et de l'anxiété pouvant nuire au fonctionnement quotidien.

L'analyse de l'expérience de six personnes locataires menacées d'expulsion sans fautes nous démontre l'importance de s'intéresser davantage au phénomène afin de mieux comprendre ses conséquences et notamment celles sur la santé psychosociale des personnes locataires. Elle ne peut également que nous conduire à une réflexion sur l'importance de questionner la législation en vigueur ainsi que les paradoxes qui découlent de la rencontre entre la propriété privée et les droits civils dans un domaine aussi important que celui du logement.

BIBLIOGRAPHIE

- Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. (2003). Après 25 ans, la Charte québécoise des droits et libertés. Volume 1 : Bilan et recommandations. Québec, Canada : l'auteur.
- Després, C. (1991). The meaning of home: literature review and direction s for future research and theorical development. *The Journal of Architectural and Planning Research*, 8(2), 96-115.
- Des Rosiers, F. (2002). Évolution et perspectives du marché du logement au Québec: 1981-2041. Québec : Presses de l'Université Laval.
- Dupuis, A. et Thorns, D.C. (1998). Home, Home Ownership and the Search for Ontological Security. *The Sociological Review*, 46(1), 24-47.
- Gallié, M. (2016). Le droit et la procédure d'expulsion pour des arriérés de loyers : le contentieux devant la Régie du logement. Montréal, Québec : Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec et Service aux collectivités de l'Université du Québec à Montréal.
- Gouvernement du Québec. (2004). Cadre de référence en matière d'action communautaire, Secrétariat à l'action communautaire autonome du Québec. Québec, Canada: Ministère de l'Emploi, de la Solidarité sociale et de la Famille.
- Gurney, C. (1990). The meaning of home in the decade of owners occupation. Towards an experiential research agenda. Bristol: University of Bristol.
- Holmes, T.-H. et Rahe, R.-H. (1967). The social readjustment rating scale. *Journal of psychosomatic research*, 11, p. 213-218.
- Jobin, P.-G. (1996). Le louage (2e édition). Cowansville, Canada: Éditions Yvon Blais inc.
- L'Écuyer, J.-P. (1987). L'analyse de contenu : notions et étapes. Dans J.-P. Deslauriers (dir.) : Les méthodes de recherche qualitative. Québec, Québec : Presses Universitaires de Québec.
- Mallett, S. (2004). Understanding home: a critical review of the literature. *The Sociological Review*, 52(1), 62-89.
- Morin, P. (2009). Signification du chez-soi et intervention psychosociale à domicile dans les programmes de Soutien à domicile, Enfance/Jeunesse/Famille et Santé

- mentale. Sherbrooke, Québec : Université de Sherbrooke et Centre de santé et de services sociaux Institut universitaire de gériatrie de Sherbrooke.
- Regroupement des Comités Logement et Association De Locataires du Québec. (2006). Les reprises de logement: droits bafoués, spéculation et déracinement, Analyse de reprises de logement en 2006, Montréal, Québec : RCLACQ.
- Saunders, P. 1989. « The meaning of home in contemporary English culture », Housing Studies vol. 4, p.177-192.
- Société d'habitation du Québec, 2013. Habitation Québec. Le bulletin d'information de la Société d'habitation du Québec, entretiens sur l'habitat, numéro spécial hiver 2013. Récupéré de www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022423.pdf
- Sommerville, P. (1997). The Social Construction of Home. *Journal of Architectural and Planning Research*, 14(3), 226-245.
- Thoits, P.A. (1983). Dimensions of life events that influence psychological distress: An evaluation and a synthesis of the literature. Dans H.B. Kaplan(dir.): *Psychological stress: trends in theory and research*. New-York, Academic Press.
- Thoits, P.A. (1995). Stress, coping and social support processes: Where are we? What next?. *Journal of health and social behavior*, spec no., 53-79.
- Thoits, P.A. (2010). Sociological approaches to mental illness. Dans T.L. Scheid et T.N. Brown(dir.): A handbook for the study of mental health: social contexts, theories and systems. Cambridge, Etats-Unis: Cambridge University Press.
- Turner, R.J. (1995). The epidemiology of social stress. American sociology review, 60, 104-125.
- Turner, R.J. et Lloyd D. (1999). The stress process and the social distribution of depression. *Journal of health and social behavior*, 40, 374-404.
- Ville de Montréal. (2014). Profil des ménages et des logements. Montréal, Québec : Montréal en statistiques.
- Ville de Montréal. (2014). Profil des ménages et des logements : arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension. Montréal, Québec : Montréal en statistiques.

5.3 Article 3 : Conflits locatifs sur la scène québécoise : sentiment d'injustice et non-

recours aux tribunaux

Auteure:

Geneviève Breault

Doctorante en santé et société

Université du Québec à Montréal

breault.genevieve.3@courrier.uqam.ca

Publié en 2016 dans la revue Prim@ Facies - Law, History and Politics de

l'Université fédérale de Paraíba, Brésil.

RÉSUMÉ

Au Québec, le marché de la location résidentielle est encadré par une série de

dispositions législatives, dont le quatrième chapitre du Code civil du Québec (C.c.Q).

Ces dernières définissent les droits et les obligations des locateurs et locataires, et ce,

tant au moment de la délivrance du logement qu'au cours de la durée du bail. Il est

toutefois possible qu'un conflit survienne dans leur interprétation ou application et

qu'une partie se considère bafouée, lésée ou non respectée. Le présent article

s'intéresse à la saisie du droit lorsque de telles situations émergent. Des entrevues

réalisées avec des personnes locataires s'étant adressées à une ressource

communautaire située à Montréal démontrent que bien qu'elles effectuent des

démarches pour obtenir de l'aide face à leur situation, les personnes locataires ne font

pas appel aux mécanismes de surveillance administratifs et juridiques de leurs droits,

et ce, bien qu'elles se sentent dans une position d'injustice.

MOTS-CLÉS: non-recours, conflit, logement locatif, injustice, mobilisation du droit

Rental conflicts on the Quebec scene: sense of injustice and non-recourse to the courts

Abstract: In Quebec, the rental housing market is controlled by a series of laws, including chapter IV of the Civil code of Québec. These laws define the rights and obligation of both tenants and landlords throughout the duration of the lease. Nonetheless, a conflict may arise regarding the interpretation or application of the law; a party may consider themselves violated, flouted or denied. In this article, we focus on the mobilisation of the law when such situations emerge. Interviews conducted in Quebec as part of a doctoral research study demonstrate that although tenants take steps and ask help to face their situation, they don't invoke administrative and legal mechanisms to protect their rights, even if they feel unjustly treated.

KEYWORD: law mobilization, non-recourse, rental housing, litigation, injustice,

Resumen: En Québec, el mercado del alquiler residencial esta enmarcado por una serie de disposiciones législativas, uno de los cuales es el cuarto capitulo del Código civil del Québec (C.c.Q). Estas ultimas definen los derechos y las obligaciones de los arrendatarios y de los inquilinos, y eso es, tanto en momento de la expedición del alojamiento como en el curso de la duración del contrato del arrendamiento. Es sin embargo posible que un conflicto aparezca en sus interpretaciones o aplicaciones y que un lado se considere burlado, perjudicado o no respetado. Entrevistas realizadas con inquilinos fueron dirigidas de una fuente comunitaria situada en Montréal demuestran que si bien ellas efectuan tramites para obtenir la ayuda frente a sus situaciones, los inquilinos no hacen llamados a los mecanismos de seguridad administrativas y jurídicas de sus derechos, y eso, incluso ellas se sienten en una posición de injusticia.

PALABRAS-CLAVE: alojamiento, conflicto, injusticia, ausencia de recurso, mobilisación del derecho

INTRODUCTION

La signature d'un bail résidentiel est l'une des opérations juridiques les plus répandues de la vie courante. Impliquant un locateur, qui loue un logement, et un locataire, à qui un logement est loué, elle interpelle des intérêts diamétralement opposés, mais aussi des droits et des responsabilités distinctes. Le présent article s'intéresse à l'expérience du droit chez les personnes locataires aux prises avec un conflit potentiellement judiciaire de nature relationnelle (problèmes de voisinage, harcèlement, mauvaises relations avec le locateur) ou encore concernant l'état de leur logement (défectuosités électriques, défectuosités physiques, problème d'insalubrité). Nous explorerons plus précisément les questions liées à la conscience du droit, au sens de la justice ainsi que la mobilisation du droit afin de comprendre comment et pourquoi ces personnes « ordinaires » décident ou non de passer la frontière des institutions pour déposer plainte, revendiquer, chercher leurs droits ou demander justice. Pour ce faire, nous présenterons le contexte particulier de la situation locative au Québec, puis préciserons le cadre conceptuel et la démarche méthodologique sur lesquels s'appuie notre recherche et qui s'inscrivent dans le courant des legal consciousness studies. Enfin, nous présenterons nos résultats pour ensuite proposer une réflexion plus large sur les enjeux soulevés, notamment sur les faiblesses de la Régie du logement, l'organisme qui, au Québec, agit comme tribunal pour trancher les litiges en matière de louage résidentiel.

MISE EN CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUE

Déjà, il y a près de trente-cinq ans, Dreier (1982) relevait que les différences socioéconomiques qui accompagnent le statut de locataire et celui de propriétaire aux États-Unis suggèrent l'existence d'un système d'inégalités structurelles faisant d'eux deux catégories sociales distinctes. Cette observation reposait sur le fait que les

personnes locataires sont, à plus forte proportion que celles propriétaires, des personnes à faible revenu, avec un seul chef de ménage, de sexe féminin, âgées, et issues de minorités ethniques, et que les logements locatifs sont généralement plus âgés, davantage surpeuplés et en plus mauvais états que ceux occupés par des propriétaires (US Department of Commerce, 1979, 1981). De telles observations sont encore d'actualité au Québec où 39,8% des ménages sont locataires (SHQ, 2013), mais où ce taux atteint 64,2% à Montréal (Ville de Montréal, 2014). Dans cette dernière, le revenu médian des ménages locataires est de 32 472\$, soit moins de la moitié de celui des ménages propriétaires estimé à 69 701\$ (Ville de Montréal, 2014). De plus, 76,0% ménages composés d'une personne seule, 62,6% des ménages issus de l'immigration et 70,3% des ménages monoparentaux sont locataires (Ville de Montréal, 2014). Par ailleurs, près de quatre logements montréalais sur dix habités par des ménages locataires requièrent des travaux : 26,1% nécessiteraient des réparations mineures 145 dont le remplacement de carreaux de plancher détachés ou manquants, de briques descellées, de bardeaux arrachés, la réparation de marches, de rampes ou de revêtement extérieur défectueux; et 9,5% nécessiteraient des réparations majeures notamment en matière de plomberie ou relatives aux installations électriques, à la charpente des murs, des planchers ou des plafonds (Ville de Montréal, 2014). En 2014, plus de 4730 plaintes 146 ont été déposées à la Ville de Montréal par des ménages locataires insatisfaits de l'état d'entretien ou de salubrité

146 Cette compilation a été réalisée par nous-même suite au dépôt d'une demande d'accès à l'information effectuée le 10 novembre 2015 pour chacun des 19 arrondissements de Montréal concernant l'année 2014.

¹⁴⁵ Les notions de réparations majeures et mineures sont définies par Statistiques Canada dans son Enquête Nationale auprès des ménages (2011). Ainsi, on peut lire que la catégorie « réparations mineures requises » comprend les logements qui n'ont besoin que de réparations mineures, tels que les logements auxquels il y a des carreaux de plancher détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur défectueux. La catégorie « réparations majeures requises » comprend les logements qui ont besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds.

de leur logement¹⁴⁷, exigeant ainsi l'intervention des autorités municipales devant le refus d'agir ou l'inaction de leur propriétaire.

Une publication sur le contrôle des loyers réalisée pour la Société d'habitation du Ouébec et la Régie du logement 148 explique que l'intervention de l'état dans le domaine du louage résidentiel repose sur de grands postulats dont celui selon lequel on considère, de façon générale, que les locataires sont « dans une position de faiblesse face aux propriétaires lorsqu'il doit y avoir négociation » et qu'à certains égards, « le propriétaire jouit d'une position dominante sur son locataire » (Thibodeau, 2001, p.1). De plus, King (2000), épidémiologiste à la Direction de santé publique de Montréal, rapporte que la majorité des locataires qui vivent dans les quartiers défavorisés dépendent de la bonne volonté des propriétaires pour obtenir des correctifs sur les questions d'infestation de coquerelles, d'infiltration et de dégâts d'eau, et d'humidité trop élevée. En plus des problèmes de salubrité, les problèmes que rencontrent les personnes locataires peuvent concerner le disfonctionnement du système de chauffage ou de tuyauterie, des problèmes électriques, la vétusté et le bris des installations, la mauvaise isolation des fenêtres ou des portes, des problèmes de voisinage, le non-respect de conditions du bail, des avis de hausse de loyer ou de modification des conditions de bail abusifs (Breault, 2015).

Ces données démontrent que les personnes locataires présentent un profil statistique plus défavorisé que celui des personnes propriétaires et que la négociation de leurs droits peut interpeler différentes problématiques. Or, malgré l'introduction, depuis la seconde moitié du 20^e siècle, de multiples dispositions juridiques ayant pour objectif

¹⁴⁷ Ces plaintes ont été déposées en vertu du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de la Ville de Montréal (Règlement VDM 03-096).

¹⁴⁸ La Régie du logement est l'organisme gouvernemental québécois habilité à entendre des litiges et à renseigner les locataires et locateurs sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement

de rééquilibrer les obligations des parties (Jobin, 1996), plusieurs juristes estiment que le logement reste un besoin social essentiel devant lequel les règles juridiques de la liberté contractuelle sont inadaptées (Thomasset, 1987; Bendaoud, 2010; Johnson, 2014; Collectif Pro Bon Uqam, 2015; Gallié, 2016). On reproche notamment à la Régie du logement, le seul tribunal habilité à trancher les litiges en matière de louage résidentiel au Québec¹⁴⁹, de ne pas utiliser la pleine juridiction pour laquelle elle a été créée, de ne pas exercer un vrai contrôle des loyers et de négliger les causes introduites par les locataires dans le délai de traitement.

CADRE CONCEPTUEL

Dans une perspective positiviste, le droit se compose d'un ensemble d'impératifs, de règles, d'une jurisprudence et de doctrines, et renvoie aux institutions et aux corps de professionnels responsables de sa mise en œuvre. Or, dans une approche alternative au positivisme juridique, comme celle que nous partageons, il est plutôt envisagé comme le moyen dont se dote une société pour organiser les rapports sociaux et réguler les conflits (Delpeuch et al., 2014). Selon Jeammaud (2001, 17), le conflit prend forme dans « une relation antagonique que réalise ou révèle une opposition de prétentions ou aspirations souvent complexes, plus ou moins clairement formulées, entre deux ou plusieurs groupes ou individus, et qui peut connaître une succession d'épisodes, d'actions, d'affrontements». Touraine (1974) suppose, quant à lui, que la relation antagonique entre les acteurs doive impliquer une dynamique où au moins l'un des deux prétend dominer le champ social de leurs rapports. Il n'y aurait de conflits seulement lors de l'introduction de l'exercice du pouvoir, c'est-à-dire la capacité d'un acteur à dominer les rapports sociaux à l'intérieur d'un système social.

¹⁴⁹ À ce titre, elle applique un large éventail des dispositions du Code civil du Québec, notamment en matière de louage, de contrats, d'obligations, de prescription et de preuve, ainsi que certaines dispositions de la Charte des droits et libertés de la personne.

Analysé en termes juridiques, le conflit devient différend, puis lorsqu'il est soumis devant les tribunaux, il devient litige (Jeammaud, 2001).

Plusieurs courants de recherche développés depuis les années 1970 s'intéressent notamment à la connaissance des individus et des groupes des phénomènes juridiques ou encore à la place qu'occupe la référence aux droits dans les significations que les gens attribuent aux problèmes rencontrés dans la vie de tous les jours. Parmi ces courants se retrouvent les legal consciousness studies qui ont pour objet la conscience du droit et le droit dans la vie quotidienne. En mettent l'accent sur les perceptions des droits subjectifs (Delpeuch et al., 2014), elles portent sur « la manière par laquelle le droit fait l'objet d'expérience et est compris par les citoyens ordinaires, dans la mesure où ils choisissent d'invoquer la loi, évitent de le faire ou lui résistent » (Ewick et Silbey, 1998). Elles ouvrent sur d'importantes perspectives d'analyse (Pélisse, 2005) et privilégient les méthodes qualitatives d'enquêtes, en particulier les entretiens approfondis au cours desquels les personnes répondantes sont appelées à raconter leurs expériences avec le droit. Cette méthodologie permet d'étudier les différentes manières de construire et de se rapporter à la légalité, en tant que « structure » sociale présente dans la vie quotidienne (Pélisse, 2005). En plus de leur approche empirique, elles se démarquent par le fait qu'elles s'intéressent aux manifestations et aux pratiques du droit ayant cours dans les couches dominées, démunies ou marginalisées, et qu'elles tendent à explorer les relations entre le droit et le changement social à partir d'une approche constructiviste (Pélisse, 2005).

Ces études permettent de mettre en évidence de quelles façons le droit est *dans* la société et *agit sur* la société. Elles décrivent également les rapports de pouvoir qui pèsent sur les rapports au droit. En nous intéressant à la « mobilisation du droit » par des personnes locataires aux prises avec des conflits locatifs potentiellement judiciaires pour reprendre l'expression de Blankenburg (1990), ainsi qu'à leurs perceptions quant aux mécanismes de surveillance et de protection de leurs droits

existants, nous pourrons notamment aborder les enjeux de pouvoir ainsi que ceux reliés aux sentiments de justice.

MÉTHODOLOGIE

Méthodes de cueillette et d'analyse des données

Dans le cadre d'une recherche doctorale portant sur les conséquences psychosociales de conflits locatifs chez les personnes locataires menée entre 2013 et 2015, nous avons réalisé vingt-et-une entrevues avec des personnes locataires s'étant adressées à une ressource communautaire située dans la région de Montréal pour obtenir des services-conseils de nature juridique devant leur situation. Le présent article se limitera à l'expérience de 15 de ces répondantes et répondants, puisque l'expérience des six personnes ayant consulté pour une situation impliquant la menace d'expulsion de leur logement pour des situations dites « sans fautes » est autorisée par la Loi et ne permet pas de recours directs mais uniquement une défense si elles contestent les avis reçus¹⁵⁰.

Lors d'une première entrevue avec les répondantes et répondants, des questions ont été posées sur le ou les problèmes rencontrés, les conséquences qu'entraîne ce problème, sur leurs intentions de recourir aux mécanismes en place afin d'exercer leurs droits et sur leur connaissance de leurs droits. Les entrevues, d'une durée d'environ 60 minutes ont été réalisées dans un centre communautaire situé dans le quartier Villeray, au centre-nord de Montréal. Une seconde entrevue s'est tenue 18 à 24 mois après la première auprès de 11 des 15 répondantes et répondants, 4 personnes n'ayant pas pu être rejointes suite à leur déménagement ou à leur refus. L'objectif était d'effectuer un suivi quant à l'évolution et au dénouement ou non de la situation

¹⁵⁰ Breault, G. (2017). Droit et propriété et chez-soi en péril: conséquences psychosociales des évictions sans fautes. Psycho-droit, mai, p. à confirmer.

problématique. Pour pallier aux informations n'ayant pas pu être obtenues suite à ces abandons, des recherches ont été effectuées dans les bases de données de l'Association des locataires de Villeray, dans les banques de coordonnées personnelles (Canada 411), et au niveau des jugements rendus (site web de la Régie du logement et SOQUIJ). Cela nous a permis de savoir si ces quatre personnes avaient ou non consulté après 2013 l'organisme, pour quels motifs et avec quels objectifs, ouvert ou non un dossier à la Régie du logement et d'en connaître l'issue, ainsi que de suivre leur parcours résidentiel et de savoir si elles et ils habitaient toujours leur logement. Pour mieux comprendre les motivations derrière la décision d'entreprendre ou non des recours, nous avons procédé par analyse thématique, en identifiant d'abord des catégories préliminaires, puis en les regroupant en fonction de leurs similitudes.

Bien qu'elles ne représentent qu'une infime partie des problématiques vécues par les personnes locataires montréalaises, ces histoires permettent d'étudier la singularité du vécu locatif conflictuel à partir de leur point de vue. Cette posture de valorisation du parti pris et de l'observation du bas, l'un des trois grands modèles types de recherche de l'objectivation en sciences sociales (Pires, 1997), soutient qu'un regard partisan relayant le point de vue des désavantagés agirait comme un biais-anti-biais permettant d'exercer un contrepoids devant une perspective dominante. Dans neuf cas, les conflits vécus par les répondantes et répondants concernent l'état du logement: problème de chauffage, insalubrité, réparations à effectuer, incendie du logement, et dégât d'eau, dont trois se jumellent avec des enjeux liés à des avis de hausses de loyer. Les six autres cas touchent des problèmes relationnels pouvant ou non impliquer directement le locateur : problème de bruit en provenance d'un logement voisin, non-respect des conditions du bail, harcèlement, et refus de perception du loyer.

Présentations des répondants et répondantes

Les répondantes et répondants¹⁵¹, 10 femmes et cinq hommes, sont âgés entre 24 et 81 ans, la majorité se situant entre 50 et 70 ans. Au total, sept personnes sur 15 sont issues de l'immigration et ont pour langue maternelle l'espagnol ou l'arabe. De plus, sept personnes sur 15 possèdent un diplôme universitaire, et seulement une n'a pas terminé ses études secondaires. Par ailleurs, 12 personnes sur 15 habitent dans leur logement depuis au moins cinq ans, dont sept depuis plus de 10 ans. Plus de la moitié des personnes répondantes habitent seules, soit neuf personnes sur 15, et quatre ont des enfants de moins de 12 ans. Enfin, 13 personnes sur 15 ont des revenus annuels inférieurs à 30 000\$, dont la majorité se situe entre 10 001 et 20 000\$.

RÉSULTATS

Blankenburg (1994) emprunte le concept de « mobilisation du droit » pour décrire le processus global de transposition d'un problème en termes juridiques. Ce processus social et conceptuel suppose qu'avant de se rendre au tribunal, de consulter un avocat ou même de demander un conseil, tout individu doit d'abord prendre conscience que le problème auquel il ou elle est confronté peut s'exprimer en termes juridiques. En s'adressant à la ressource communautaire pour obtenir de l'information, les personnes répondantes ont franchi la première étape qui est la prise de conscience de la possibilité de situer leur problème sur le plan du droit. Toutefois, peu ont poursuivi leurs démarches sur le plan de la judiciarisation de leur problème. Bien que des mises en demeures aient été écrites, elles n'ont pas nécessairement été envoyées.

En effet, parmi les 15 personnes répondantes, aucune n'a consulté un professionnel du droit (avocat-e) suite à sa démarche auprès de l'organisme communautaire où les intervenantes et intervenants ne sont pas juristes et ne se présentent pas comme tel,

¹⁵¹ Des pseudonymes ont été utilisés afin de préserver l'anonymat des répondantes et répondants.

même s'ils peuvent éventuellement détenir une formation en droit. De plus, seule Sofia¹⁵², victime de harcèlement de la part de son locateur, a entamé des procédures légales auprès de la Régie du logement¹⁵³. Les personnes répondantes aux prises avec des problématiques relatives à l'état de leur logement pouvaient s'adresser au tribunal pour demander que le propriétaire soit condamné à l'exécution en nature des travaux, permettant ainsi que les réparations requises soient effectuées. Elles auraient également pu toucher des indemnités financières en réclamant des dommages moraux pour les troubles et inconvénients subis, des dommages matériels pour le remboursement des biens endommagés, ainsi que la diminution du coût de leur loyer pour la perte de la jouissance de leur logement. Quant aux personnes aux prises avec des problèmes relationnels, elles pouvaient elles aussi réclamer des indemnités financières sous la forme de dommages moraux et de diminution de loyer. De plus, elles pouvaient s'adresser au tribunal pour obtenir que cesse un comportement de harcèlement ou encore demander que celui-ci statue sur la légalité de conditions prévues au bail.

Les personnes locataires pouvaient également entreprendre des recours auprès de la Ville de Montréal en vertu du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements¹⁵⁴. Parmi les répondant-es, seules Paulina et Sofia ont fait de telles démarches. Or, la plainte au service d'inspection de Paulina a eu pour résultat de forcer le propriétaire à contacter une compagnie d'extermination pour se débarrasser

¹⁵² Sofia, 37 ans, se sent complément désemparée et harcelée devant l'attitude du fils de son locateur qui a pris la relève de la gestion de l'immeuble suite au décès de son père. Ce dernier a exigé des augmentations de loyer de plus de 100\$, refuse d'effectuer les travaux nécessaires concernant la plomberie et la présence de moisissure, ainsi que de faire exterminer les souris présentes dans son logement. Il a également menacé et a fait remorquer la voiture de Sofia car elle n'acceptait pas de payer un montant supplémentaire pour stationner son véhicule sur le côté du bâtiment, alors qu'elle utilise cet espace depuis 12 ans.

153 Nous avons pris la décision de ne pas comptabiliser la situation de Gemma en raison de la particularité qu'elle revêt et

qui est expliquée plus loin.

134 L'article 55 de la Loi sur les compétences municipales prévoit que « Toute municipalité locale peut adopter des règlements en matière de salubrité. » En 2015, 13 municipalités au Québec étaient dotées d'un tel règlement municipal.

des souris, ce qui n'a toutefois pas été suffisant parce que le problème aurait diminué, mais perduré. La plainte de Sofia qui concernait également des défectuosités dans l'état de son logement, n'a guère donné des résultats plus satisfaisants puisque, même après plusieurs visites d'un inspecteur de l'arrondissement, le propriétaire refuse toujours d'agir, et ce, plus de trois ans après le dépôt de la plainte. Le dossier est actuellement toujours devant la cour municipale et ne pourra éventuellement que donner lieu à l'émission d'amendes payables à la Ville pour chaque infraction constatée. Sofia ne pourra donc que retirer des bénéfices de cette démarche une fois que le propriétaire sera contraint de faire les réparations nécessaires. Comme nous l'avons vu précédemment, seule la Régie du logement peut rendre un jugement dans lequel le locateur sera condamné à verser des indemnités monétaires pour les troubles et inconvénients vécus ainsi que la perte de jouissance ressentie.

Bien que l'on associe souvent la justice à ce qui est juste, et que l'on voie les tribunaux comme étant les instruments de cette justice, l'analyse de l'expérience des personnes répondantes démontre que les tribunaux n'apparaissent que très rarement comme des mécanismes concrets d'exercice de la justice en présence d'un conflit locatif. Ces données corroborent celles de Blankenburg et Reifner (1982)¹⁵⁵, une des rares études sur le sujet, qui avaient relevé que seulement 3% des 543 personnes interrogées ayant un conflit relevant du domaine juridique en tant que locataire, s'étaient adressées au tribunal pour régler leur différend. L'analyse des témoignages permet de constater que des raisons multiples et entremêlées les unes aux autres expliquent la décision des répondantes et répondants de ne pas recourir au tribunal pour faire valoir leurs droits et préfèrent les mettre entre parenthèses. On peut toutefois dégager deux grandes tendances dans les motivations énoncées. La première

155 Cités dans Blankenburg (1994)

consiste dans l'évitement de l'exposition du conflit dans la sphère publique en raison de considérations relatives au maintien de bonnes relations locataire/locateur et concerne six répondantes et répondants. La seconde touche directement les modalités et l'efficacité des mécanismes de surveillance des droits qui représenterait un repoussoir décisif pour expliquer le non-recours chez huit répondantes et répondants.

Éviter le conflit pour maintenir de bonnes relations

Bien qu'elles et ils considèrent que leur situation soit suffisamment irritante, fâcheuse ou dérangeante pour qu'elle justifie des démarches d'information auprès d'un organisme de défense de droit des locataires, près de la moitié des répondantes et répondants ont pris la décision de ne pas interpeler la Régie du logement pour ne pas envenimer les relations avec leur locateur et subir des répercussions négatives. Autrement dit, elles et ils préfèrent éviter de générer une situation qui pourrait donner envie à leur locateur d'exercer une forme de vengeance.

C'est notamment le cas de Ghislaine, 84 ans, qui rapportait se sentir capable d'aller à la Régie du logement pour affronter la propriétaire, « pour régler ça une fois pour toute », car elle disait n'être « plus capable de vivre de même ». Elle était « tannée » des problèmes de refoulement d'eau, de la présence de fourmis et de l'intimidation dont elle se sentait victime. Elle craignait néanmoins de ne pas obtenir un jugement à la hauteur de ce qu'elle a droit en raison de mensonges que la propriétaire pourrait formuler. La seconde entrevue nous apprend toutefois qu'elle n'a pas effectué de démarches devant la peur que sa relation se dégrade et que cette dernière se mette à lui reprocher tout et rien en vue de la forcer à quitter son logement, comme elle l'aurait fait avec une autre locataire du bloc l'année précédente :

« Ce qui m'obsède beaucoup, c'est de me dire, mon dieu est-ce que je vais être obligée de déménager, je vais-tu être capable d'endurer ce malentendu-là ? Je fais ma brave, mais ça m'obsède, j'y pense tout le temps, j'y pense tout le temps. »

Malgré sa décision de ne pas intenter de poursuite, la locatrice de Ghislaine l'a informée qu'elle allait reprendre son logement pour y faire habiter son père l'été suivant. Ghislaine, qui dit ne plus « avoir la force de se battre », n'a pas contesté son avis de reprise et n'habite maintenant plus dans le logement qu'elle a occupé pendant 11 ans suite au décès de son mari.

Pour Amélie, 24 ans, enlisée dans un conflit important concernant le mode de versement du loyer, c'est essentiellement la crainte de mauvaises références de sa locatrice actuelle lors de la recherche d'un futur logement qui l'a découragée de la possibilité de porter ce conflit devant la Régie du logement. Elle aurait en effet pu demander au tribunal de statuer sur la légalité du fait que sa locatrice exige un paiement en argent comptant à une succursale bancaire située dans un autre quartier et refuse tout autre mode de paiement. Malgré ce « caprice déraisonnable » occasionnant un « casse-tête logistique important », Amélie se plie à ce qu'elle décrit comme un « abus de pouvoir » pendant plus de quatre mois, puis quitte son logement suite à une séparation amoureuse.

Hermès, 43 ans, est en conflit avec les locataires de l'appartement situé sous le sien depuis deux ans. Ceux-ci exigeraient qu'il n'y ait pas de bruit en après-midi et appelleraient la police à tout moment pour se plaindre. Pour minimiser le bruit en provenance de son logement, Hermès a posé du tapis, a placé des coussinets sous les pattes des meubles, et a posé des freins d'arrêt derrière les portes. Puisque le locateur est responsable d'assurer la jouissance paisible du logement durant toute la durée du bail 156, Hermès s'y est adressé pour lui demander d'intervenir dans le conflit. Il sent

¹⁵⁶ Art. 1854, C.c.Q

toutefois que son locateur « joue avec lui », car celui-ci ne cesse de lui répéter que ce sont les plaignants qui sont « fous » et qu'ils n'ont pas matière à entretenir de telles doléances. Hermès se refuse toutefois à l'idée de déposer un recours à la Régie du logement contre son locateur pour le contraindre à prendre une action contre les locataires du dessous afin de régler le problème, car il a peur des conséquences d'une telle démarche :

« Moi j'ai pas le goût de faire une plainte à la Régie. Non non, je ne peux pas. Ça va se retourner contre moi. He is gonna go against me.»

Hermès a finalement changé d'idée, et a déposé un recours en novembre 2013 duquel il s'est désisté sept jours plus tard pour ne pas avoir de problèmes avec son locateur. La situation avec les voisins ne s'est toutefois pas réglée et l'a conduit à rédiger de nouveau une mise en demeure quelques mois plus tard qui n'a toutefois pas mené à un recours à la Régie du logement. Hermès habite toujours son logement et continue de vivre des relations difficiles avec ses voisins d'en-dessous.

Graciela, dans la cinquantaine, a des récriminations quant à des réparations à effectuer dans son logement et négocie au dollar près chaque hausse de loyer, ce qui, selon elle, fait enrager son locateur. Elle a souvent laissé planer à ce dernier la possibilité d'aller à la Régie du logement pour défendre ses droits, mais ne l'a jamais fait. Elle préfère s'entendre à l'amiable, car elle n'aime pas « les chicanes » et souhaite ainsi éviter que le tout dégénère et donne lieu à des relations tendues et désagréables avec son locateur, notamment que celui-ci reprenne le logement pour y faire habiter sa fille et lui impose un déménagement forcé. Malgré cette menace, Graciela habite toujours dans le même logement.

Lorraine, 63 ans, est la cible de plaintes qu'elle considère non-fondées formulées par son voisin d'en-dessous, car elle possède un piano et en joue quelques heures par semaine. Bien que le plaignant ait déménagé, son locateur a ouvert un dossier contre elle à la Régie du logement afin d'obtenir son expulsion. Pour Lorraine, le problème ne serait pas le piano qu'elle possède depuis plus de 13 ans, et qui ne dérange que depuis peu, mais bien une question d'argent, car son loyer n'est pas cher comparativement au coût moyen des logements. Elle rapporte qu'une amie lui a recommandé de déposer une plainte à la Régie du logement pour le harcèlement qu'elle subit, mais elle a néanmoins décidé de ne pas donner suite à ce conseil parce qu'elle n'est pas à l'aise avec l'idée de se lancer dans des poursuites légales, alléguant que ce n'est « pas [son] style de gueuler » et qu'elle « n'aime pas les problèmes » :

« Passer à la Régie, j'aime pas ça ces affaires-là moi. Moi, j'aime pas ça ces affaires-là. C'est des histoires qui m'enlèvent mes énergies. J'aime pas ça du tout. »

Elle préfère attendre que la situation se règle par elle-même et que son locateur, qui possède plusieurs autres immeubles, se délaisse de son cas et s'intéresse à celui des autres locataires.

Enfin, malgré le fait qu'elle pouvait s'adresser à la Régie du logement et au service d'inspection de l'arrondissement de la ville de Montréal, Raymonde, 71 ans, n'a pas entrepris de démarches concernant les problèmes de chauffage de son logement. Elle explique d'abord que le propriétaire n'augmente jamais son loyer autant que le taux autorisé par la Régie et qu'elle considère le tout comme une façon de la compenser. Tout en précisant qu'il lui est « important de garder de bonnes relations », elle explique également vouloir éviter les « chicanes » ou les « engueulades », ce qu'elle craint notamment parce que son propriétaire aurait tendance à pouvoir lever le ton facilement. Raymonde se préoccupe surtout des « risques liés » à de telles démarches, notamment la possibilité que le coût des réparations nécessaires se répercute sur montant de son loyer et qu'elle devienne perdante dans la situation :

« J'imagine que ça va coûter très cher, tout défaire ça et refaire les murs. Trois étages à arracher, tous les calorifères, enlever le système électrique, refaire tous les murs, les plâtrer, ça va être épouvantable. Et il faudrait qu'il fasse isoler et changer les fenêtres. Je ne peux pas exiger de lui qu'il fasse tous ces travaux-là, de toute façon le loyer va doubler. »

Raymonde habite toujours son logement et continue de vivre un désagrément important lié à la température lors de la saison froide. Pour elle, l'arrivée de l'hiver représente année après année une source de stress car elle ne sait plus quoi faire d'elle-même. Elle se sent triste, déprimée, voire même désespérée l'hiver, au point où elle se dit qu'elle « aimerai[t] mieux mourir que de geler comme ça. »

Méconnaître le système de justice ou le percevoir comme inadapté

La Régie du logement est un tribunal administratif avec des règles de preuves et de procédures, avec un fonctionnement et un langage juridique qui lui est propre. Or, pour six répondantes et répondants, le fonctionnement du système juridique en luimême est un obstacle suffisamment important pour annihiler toute envie d'effectuer des démarches à la Régie du logement. Ainsi, Jeanne, 63 ans, raconte qu'elle n'a jamais effectué de démarches à la Régie du logement dans le passé, et ce, malgré plusieurs problèmes de voisinage reliés à des questions de bruit. En raison de la complexité des procédures et des preuves, elle n'était « pas sûre de son coup » et ne se sentait pas suffisamment « soutenue » pour effectuer une telle démarche:

« Te présenter à la Régie quand tu es toute seule, ce n'est pas évident. On m'a dit : « Ici, c'est un tribunal madame, il faut que vous ayez un dossier. Nous, on n'est pas là pour vous dire quoi faire. Vous vous organisez avec ça ». T'as besoin de preuves, t'as besoin de papiers, t'as besoin de ci, t'as besoin de ça. Moi, c'était juste ma parole, je n'avais pas d'enregistrement. Fait que qu'estce que tu veux faire? »

Elle explique toutefois que la situation actuelle qui l'amène à consulter l'organisme, soit l'inaction de son locateur suite à un incendie ayant rendu impropre à l'habitation

son logement, sera l'objet d'une démarche à la Régie du logement. Néanmoins, aucun dossier sur la question n'a jamais été ouvert à la Régie du logement et Jeanne habite aujourd'hui un autre logement après avoir quitté celui qu'elle a habité pendant 18 ans.

Marcel, 58 ans, est, quant à lui, prêt à envoyer une mise en demeure mais ne veut pas poursuivre de démarches à la Régie du logement si celle-ci ne permet pas de régler la situation problématique avec son voisin du palier supérieur qui serait extrêmement bruyant. N'ayant aucune expérience ou connaissance de la Régie du logement, il se sent particulièrement anxieux devant cet « inconnu » et craint d'être pris dans un « engrenage » dont il ne comprend pas le fonctionnement. Ne trouvant finalement pas d'issue au conflit, Marcel a décidé de quitter son logement.

Mathieu, 56 ans, se sent victime d'intimidation de la part de sa locatrice qui habite au premier étage. Celle-ci coupe le chauffage, l'accuse d'être responsable de dégâts d'eau et insisterait annuellement pour qu'il ne renouvelle pas son bail à son terme. Tout comme Marcel, Mathieu a rédigé une mise en demeure à sa locatrice, mais refuse d'effectuer des démarches à la Régie du logement parce qu' « [il] n'aime pas ça les affaires juridiques », rapportant une incompréhension du système juridique. Payant un loyer à un coût nettement inférieur à celui du marché, il préfère laisser les choses aller et rester dans son logement aussi longtemps qu'il le pourra.

Jorge, 63 ans, se sent désabusé par la complexité des procédures du tribunal et les délais. Ne pouvant s'absenter de son travail pour effectuer des démarches, il ne voit pas le bout du tunnel devant tous les problèmes qui affectent son logement: flammèches visibles dans les prises de courant, disjoncteurs victimes de surchauffe du courant, risque de feu causé par la vétusté du système de chauffage au gaz, présence de souris et de coquerelles, et infiltrations d'air. Bien qu'il ait envoyé une mise en demeure à son locateur pour exiger des correctifs, il a jugé qu' « il valait mieux quitter les lieux que de réclamer [ses] droits ». Jorge a effectivement quitté son

logement suite à une tentative de reprise de logement de son locateur l'année suivante, après 12 ans d'occupation de son logement.

Linda, 46 ans, a vécu un dégât d'eau nécessitant l'intervention d'une compagnie de gestion en sinistre suite à une négligence d'entretien du toit. Elle ne souhaitait pas effectuer de démarches à la Régie du logement contre son locateur pour obtenir une compensation financière, car elle explique que ça ne lui « tentait pas de mettre du temps, de l'argent et de l'énergie là-dedans», mais envisageait plutôt de négocier sa hausse de loyer. Toutefois, puisque son locateur lui a exigé 36 \$ de hausse mensuelle et a refusé toute négociation, Linda a pris la décision de lui réclamer 1500 \$ et lui a fait parvenir une mise en demeure en ce sens. Elle a toutefois abandonné ses démarches en raison de la longueur des délais d'attente avant d'obtenir une audience et n'a jamais ouvert de dossier à la Régie du logement. Elle a finalement quitté son logement.

Sergio et Paulina ont refusé de s'adresser à la Régie du logement, car ils considèrent que le système judiciaire a été mis en place par des propriétaires et pour les propriétaires, et reconnaissent avoir moins de pouvoir et d'influence dans la société en raison de leur statut d'habitation. Le premier n'envisage pas de faire appel à la Régie du logement, mais bien de régler lui-même son problème en utilisant la violence s'il le faut, ou encore en retournant dans son pays d'origine qu'il a quitté il y a plus de 45 ans. Selon lui, son locateur ne prendrait pas au sérieux ses doléances concernant ses problèmes de voisinage parce qu'il est une personne âgée qui ne paie pas cher son loyer. Par ailleurs, Paulina, 59 ans, bien qu'elle ait déposé une plainte à l'arrondissement en raison des problèmes de vermine dans son logement, n'a pas poursuivi ses démarches à la Régie du logement, car elle croit fermement que l'institution « est là pour défendre les propriétaires et non les locataires ». Elle s'est rendue trois fois dans leurs bureaux pour obtenir de l'information, mais estime ne pas avoir été aidée. Elle a donc, elle aussi, décidé de se débrouiller toute seule et de

quitter son logement en multipliant les tentatives pour convaincre son locateur de mettre fin à son bail en l'implorant littéralement.

Enfin, la situation de Gemma est particulière. Âgée de 70 ans, elle est indignée que son locateur ait obtenu, suite à une décision de la Régie du logement, une hausse de loyer sans qu'il ait à prouver que les travaux qui justifient une partie du montant de la hausse ont été effectués. Gemma décide donc d'introduire à son tour un recours au tribunal afin d'obtenir le remboursement des sommes qu'elle a investi dans son logement entre 2004 et 2010 pour des réparations qu'elle a dû effectuer comme le prévoyait une clause dans son bail et pour lesquelles elle aurait encore des paiements à effectuer sur sa carte de crédit. Puisque la clause était abusive et donc inopérante, Gemma n'avait pas à s'y conformer et aurait plutôt dû entreprendre un recours dès son entrée en logement en 2004 pour exiger que les correctifs soient apportés par son locateur. Le fait qu'elle entreprenne un recours hors des délais de prescription prévus par la loi qui sont de trois ans témoigne d'une incompréhension importante du fonctionnement du système judiciaire, mais aussi de l'incompréhension de la culture et du langage juridique. Gemma a donc exercé un recours, mais de façon telle qu'il est inopérable, ce qui l'amène elle aussi à qualifier la Régie du logement comme une institution « injuste » et « faite pour les propriétaires ».

DISCUSSION

Ce non-recours au système de justice soulève des questionnements importants, notamment quant au manque d'adéquation entre la mission officielle et la pratique réelle des tribunaux. Au Québec, la création de la Régie du logement en 1979 visait l'unification de toutes les règles de droit régissant les relations locateurs-locataires en une seule série de dispositions claires et cohérentes ainsi qu'en la création d'un organisme quasi-judiciaire indépendant de la structure des tribunaux de droit possédant une juridiction exclusive en matière de bail résidentiel et dont le rôle consiste tant à assurer une information adéquate des citoyens, qu'à trancher les litiges

qui naissent entre eux (Gouvernement du Québec, 1978). Elle a été aménagée suite au dépôt par le gouvernement du Québec du *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires* contenant des critiques virulentes quant à l'inefficacité des recours devant les tribunaux de droit commun alors en place : complexité de la procédure utilisée, frais judiciaires et extrajudiciaires démesurés occasionnés par l'exercice d'un recours, et délais excessifs avant l'obtention d'un jugement. La Régie du logement y a été présentée comme une structure permettant des « recours simples, efficaces et rapides », donnant accès à « une information adéquate et continue », et reposant sur des moyens incitatifs et coercitifs permettant de « rétablir l'équilibre entre les parties en présence, en assurant à chacun non seulement des droits mais aussi des recours équivalents » (Gouvernement du Québec, 1978).

Or, l'étude des données entre 2000 et 2015 produites par la Régie du logement ellemême démontre que les personnes locataires ne s'adressent que très faiblement aux mécanismes judiciaires en place lorsqu'elles se sentent lésées ou estiment que leurs droits ne sont pas respectés. Ainsi, en 2014-2015, plus de 2,9 millions demandes d'information ont été formulées et traitées au service de renseignements de la Régie du logement par des individus, locataires et locateurs confondus, souhaitant obtenir des informations relatives aux dispositions législatives du louage résidentiel de toute nature (droits, obligations, recours, procédures, etc). Pour la même période, 69 821 demandes d'ouverture de dossiers ont été enregistrées par des plaignants, seules 11,9% ont été faites par des personnes locataires (RDL, 2015). Ces chiffres sont stables pour les quinze dernières années, alors que la proportion des demandes introduites par les locataires a atteint son maximum en 1999-2000 avec 12,1% et son minimum en 2004-2005 avec 10,3% des demandes. De plus, la grande majorité des causes introduites à la Régie du logement concernent le non-paiement du loyer, ce qui contribue à alimenter une vision selon laquelle la Régie ne serait qu'une « agence de recouvrement de loyer »¹⁵⁷. Pour l'année 2014-2015, elles représentent 58,6% du total des demandes introduites pour lesquelles le délai moyen d'attente avant une première audience est de 6,2 semaines, alors qu'il varie entre 9,7 et 88,1 semaines dans les causes dites civiles ¹⁵⁸ (RDL, 2015).

Un autre point majeur méritant d'être soulevé sur la notion d'accessibilité à la justice concerne la représentation légale à laquelle ont droit les parties lors d'une audience à la Régie du logement. L'article 72 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., Chapitre R-8.1) prévoit une iniquité entre locateurs (personne morale) et locataires alors que les premiers disposent d'une latitude dans la sélection de la personne mandatée pour les représenter, alors que les seconds ne peuvent pas être représentés ou recevoir de l'assistance par une personne de leur choix. Certes, les personnes locataires peuvent avoir recours à un avocat, mais encore faut-il qu'elles aient les moyens de le payer, d'autant plus que les réclamations en jeu sont généralement bien inférieures au coût des services d'un avocat. L'aide juridique 159 n'est souvent pas une solution puisque la réforme de 1996 a resserré les critères d'admissibilité en exigeant que les mandats d'aide juridiques soient octroyés uniquement lorsqu'une affaire « met en cause ou mettra vraisemblablement en cause la sécurité physique ou

_

159 L'aide juridique est un programme qui permet aux personnes à faible revenu de bénéficier de services juridiques, dans la mesure prévue par la Loi sur l'aide juridique

¹⁵⁷ Saillant, 2006: 44

Toute requête est mise au rôle selon sa nature et son urgence dans l'une des cinq catégories suivantes: (1) causes civiles urgentes (demandes relatives à l'expulsion du locataire, à la cession du bail ou aux ordonnances d'exécution des obligations d'une partie au bail), (2) causes civiles prioritaires (demandes relatives à la résiliation du bail pour des motifs autres que le non-paiement du loyer), (3) causes civiles générales (demandes dont le litige ne met pas en cause l'occupation du logement, ex: dommages-intérêts, diminution de loyer), (4) non-paiement (demandes ayant pour objet la résiliation du bail au motif de non-paiement du loyer), (5) fixation et révision (demandes relatives à l'ajustement annuel du loyer). À l'exception des causes identifiées comme urgentes, les requêtes sont traitées en ordre chronologique à l'intérieur de chaque catégorie.

psychologique d'une personne¹⁶⁰ ». De plus, la minceur des seuils d'admissibilité financière¹⁶¹ fait en sorte qu'à peu d'exception près, seules les personnes bénéficiant de prestations d'aide sociale y sont admissibles.

Selon les représentations occidentales classiques de la justice, des barrières, qui peuvent être de divers ordres (physique, matériel, objective, etc.) et cumulatives entre elles, doivent être identifiées, puis enlevées afin que les citoyens puissent pénétrer dans les institutions garantes de la justice. Or, comme le souligne MacDonald (2005), on commence tout juste à prendre conscience que ce sont les barrières subjectives, et particulièrement celles de nature psychologique, qui peuvent pousser les justiciables à ne pas entreprendre de recours légaux et à tolérer des situations vécues comme injustes. Puisque la justice est un concept normatif, les croyances qui y sont reliées ne sont pas des variables directement observables, mais des « construits » formulés à partir des déclarations des individus ou encore de comportements observés (Jacquemain, 2005).

Les entrevues réalisées nous ont permis de mieux comprendre les raisons qui font qu'une personne s'adresse ou non à la justice pour trouver une solution à un conflit locatif auquel elle est partie. Elles nous ont également permis d'observer qu'un nombre très élevé de différends ne sont pas soumis à aucune instance de régulation. Bien que l'appréciation du degré de gravité d'un conflit soit une activité très subjective, toutes les personnes répondantes avaient d'abord pris la décision de se déplacer dans un organisme, d'exposer leur situation à une intervenante ou un intervenant et de recevoir des informations de nature légale. Toutefois, des

160 L.R.Q., chapitre A-14, art. 4.7, al. 9

¹⁶¹ Suite aux pressions populaires, ces deniers ont été augmentés de façon significative le 1er janvier 2016. Ils étaient toutefois très faibles au moment où les entrevues se sont déroulées. Voir http://www.justice.gouv.qc.ca/francais/ministere/dossiers/aide/seuils_aide.htm

considérations quant aux coûts objectifs et subjectifs de la formalisation de leurs problèmes les ont conduits, pour une très grande majorité d'entre eux, à ne pas recourir au système judiciaire. Par ailleurs, bien que des mécanismes permettent aux justiciables de porter devant les tribunaux leurs conflits, Jeanmaud (2001) rappelle que « rien n'assure que la décision de justice mettant fin au litige avec force de chose jugée, règle de la sorte le conflit qui sert de contexte au procès, ni même qu'elle favorise son apaisement sinon sa solution. » Nos données rejoignent à cet égard les analyses de Ferrari (1989, cité dans Felstiner et al., 1991) suggérant que le droit ne permettrait que de maintenir sous un certain contrôle les « conflits déclarés », mais ne résoudrait pas les conflits au sens où il les ferait disparaitre, marquant alors la différence entre le règlement des litiges et la résolution des conflits.

CONCLUSION

L'étude de l'émergence et la transformation des litiges permet de s'intéresser aux conditions dans lesquelles des atteintes aux droits sont perçues et comment les gens répondent aux expériences d'injustice et de conflit (Felstiner et al., 1991). Or, comme le rapportent Delpeuch et al. (2014), le sentiment de justice constitue une expression de la capacité de réflexivité des individus face à ce qu'ils sont en droit d'attendre et qui n'advient pas, créant ainsi une situation d'écart pouvant susciter insatisfaction, indignation ou encore souffrance. Les injustices sont donc le produit d'interprétations subjectives pouvant être identifiées comme des expériences offensantes mobilisant une pluralité de référentiels normatifs.

Comme nous l'avons vu, des situations d'injustice peuvent être tolérées dans le contexte du louage résidentiel par des personnes locataires qui acceptent de mettre leurs droits entre parenthèses. Elles peuvent choisir de ne pas exercer de recours parce qu'elles associent le système juridique à un lieu ne permettant pas de résoudre un conflit vécu, mais bien à un terrain où elles deviendraient responsables de l'escalade de la dynamique conflictuelle pouvant donner lieu à de nouveaux

problèmes. Elles peuvent également choisir de ne pas exercer de recours en raison du système de justice en lui-même qui représente un lieu complexe et inintelligible, comportant des délais déraisonnables, et impliquant un traitement inéquitable entre les parties. Néanmoins, peu importe les raisons qui les poussent à prendre la décision de ne pas porter leur situation devant le tribunal, les entrevues réalisées permettent de relever qu'un conflit ne se réduit jamais à ses seules dimensions juridiques, mais qu'il est un fait complexe ayant des considérations psychologiques et sociales.

BIBLIOGRAPHIE

- Bendaoud, M. Le droit au logement tel que vu par le pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels : sa mise en œuvre québécoise est-elle conforme ? Revue québécoise de droit international, 23.2, p. 51-122, 2010.
- Blankenburg, E. Mobilisation du droit. Les conditions du recours et du non-recours à la Justice. Droit et société, no 28, p. 691-703, 1994.
- Blankenburg, E. et Reifner, U. Rechsberatung die soziale Definition von Rechtsproblemen. Neuwied, 1982.
- Blankenburg, E. (1990). Cultures juridiques comparées. Droit et Société, no 16, p. 321-333, 1990.
- Breault, G. (2015). Recherche et luttes sociales: retour sur une expérience empirique sur le terrain de la défense de droits des locataires. Aporia, vol. 6 no. 2, 19-26.
- Breault, G. (2017). Droit et propriété et chez-soi en péril: conséquences psychosociales des évictions sans fautes. *Psycho-Droit*, mai, p. à confirmer.
- Collectif Pro Bono UQAM. (2015). L'organisation d'une justice à deux vitesses : La catégorisation et la hiérarchisation des causes mises au rôle à la Régie du logement. Montréal, Québec : Université du Québec à Montréal.
- Delpeuch, T., Dumoulin, L. et De Galembert, C. (2014). Sociologie du droit et de la justice. Paris, France: Armand Colin.
- Dreier, P. (1982). The status tenant in the United States. *Social problems*, 30(2), 179-198.

- Ewick, P. et Silbey, S. (1992). Conformity, Contestation and Resistance: An Account of Legal Consciousness. *New England Law Review*, 26, 731-749.
- Felstiner, W., Richard, A. et Austin, S. (1991). L'émergence et la transformation des litiges: réaliser, reprocher, réclamer. *Politix*, 4(16), 41-54.
- Ferrari, V. (1989) Funzioni del diritto (2^e édition). Bari: Laterza.
- Gallié, M. (2016). Le droit et la procédure d'expulsion pour des arriérés de loyers : le contentieux devant la Régie du logement. Montréal, Québec : Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec et Service aux collectivités de l'Université du Québec à Montréal.
- Gouvernement du Québec. (1978). Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires. Québec, Canada: l'auteur.
- Jacquemain, M. (2005). Le sens du juste : Cadre normatif et usages sociaux des critères de justice. Liège : Les Éditions de l'université de Liège.
- Jeanmaud, A. (2001). Conflit, différend, litige, Droits, 34(2), 15-20.
- Jobin, P.-G. (1996). Le louage (2e édition). Cowansville, Canada: Éditions Yvon Blais inc.
- Johnson, M. (Août, 2014). Les locataires devant la Régie du logement : des délais raisonnables?, Association du jeune barreau de Longueuil, Récupéré de www.barreaudelongueuil.qc.ca/export/sites/longueuil_fr/pdf/Bulletin_aout_2014.pdf
- King, N. (2000). Impact des conditions de logement sur la santé publique. Régie régionale de la santé et des services sociaux Montréal-Centre, Montréal, Canada: Direction de la santé publique.
- MacDonald, R. (2005). Access to Justice in Canada Today: Scope, Scale and Ambitions. Dans Bass et al.: Access to Justice for a new Century. Toronto: The Law Society of Upper Canada.
- Pélisse, J. (2005). A-t-on conscience du droit? Autour des Legal Consciousness Studies. Genèses, 2(59), 114 à 130.
- Pires A. (1997). De quelques enjeux épistémologiques d'une méthodologie générale pour les sciences sociales. Dans Poupart et al.: La recherche qualitative.

- Enjeux épistémologiques et méthodologiques. Montréal, Québec : Gaëtan Morin Éditeur.
- Régie du logement. (2014). Rapport annuel 2014-2015. Québec : Gouvernement du Québec.
- Saillant, F. (2006). La Régie du logement après 25 ans : Un chien de garde efficace? Montréal, Québec : Groupe d'études et d'actions urbaines.
- Société d'habitation du Québec, 2013. Habitation Québec. Le bulletin d'information de la Société d'habitation du Québec, entretiens sur l'habitat, numéro spécial hiver 2013. Récupéré de www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022423.pdf
- Thibodeau, J.-C., (2001) Étude comparative de la législation sur le contrôle des loyers au Canada entre 1950 et 2000 : Société d'habitation du Québec.
- Thomasset, C. (1987). La Régie du logement à découvert. Montréal, Québec : Louise Courteau éditrice inc.
- US Department Of Commerce (1979). Voting and registration in the election of November 1978. Bureau of the Census, Washington DC: Government Printing Office.
- US Department Of Commerce. (19810. Annual housing survey: 1980. Washington DC: Government Printing Office.
- Ville de Montréal. (2014). Profil des ménages et des logements. Montréal, Québec : Montréal en statistiques.
- Ville de Montréal. (2014). Profil des ménages et des logements : arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension. Montréal, Québec : Montréal en statistiques.

CHAPITRE VI

ANALYSE ET DISCUSSION

La réalisation de cette thèse nous a amenée à relever deux principaux défis. Le premier, de nature méthodologique, tient dans le fait que nous devions concilier les postures de chercheure, mais également de militante et d'intervenante. Le second défi, comme pour toute thèse, en était un de connaissances. Nous avons exploré une facette grise du droit du logement. Les trois articles présentés dans le chapitre précédent avaient pour but de relever ces défis. Puisque le format article ne permettait pas de développer au-delà du nombre de mots permis, nous souhaitons revenir sur certaines questions afin d'offrir des éléments supplémentaires d'analyse pour mieux expliquer notre apport aux différentes études déjà réalisées. Ainsi, nous effectuerons d'abord un retour sur la notion du conflit qui transcende notre thèse et démontrerons de quelle façon sa perception contribue à l'émergence d'émotions reliées au stress et à l'anxiété. Nous verrons, par la même occasion, que de façon générale, les répondantes et répondants multiplient les démarches pour tenter de maintenir un climat convivial jusqu'à un moment où se développe la perception d'un état problématique. Dans un second temps, nous reviendrons sur les enjeux que soulève le non-recours à la justice et au tribunal afin d'apporter des éléments de réflexion supplémentaires, et les distinguerons du non-recours aux droits tel que l'entend généralement la littérature juridique scientifique. Nous évoquerons plus spécifiquement certaines critiques qui peuvent être adressées à la Régie du logement et qui contribue à alimenter des questionnements dans sa capacité à favoriser l'accès à une justice juste et équitable. Dans un troisième temps seront présentées des réflexions sur les inégalités sociales et de santé et de quelles façons il est possible de

les relier au contexte du marché locatif résidentiel. Enfin, dans un quatrième temps, nous analyserons brièvement les symptômes de dépression et d'anxiété évalués lors de la seconde entrevue.

6.1 Le conflit : un vécu lourd en émotions

Le terme conflit, emprunté au latin « conflictus » qui vient de « confligo, ere », signifie à ses origines heurter et s'appliquait à une situation de lutte armée, de combat entre personnes, organisations ou états qui se disputaient un pouvoir. Le conflit témoigne donc de la présence d'une querelle, d'une dispute entre des parties en désaccord et implique une lutte se déroulant sur le plan verbal et idéationnel (Rocheblave-Spenlé, 1970, p. 11), voire même sur le plan militaire dans le cas d'États se disputant un territoire. Dans le champ sociologique, il est abordé en termes d'« antagonisme entre individus ou groupes dans la société (ou entre sociétés) » et est notamment analysé « sous l'angle de l'antagonisme de classes (Marx, Engels) », mais ne s'y réduit pas « compte tenu du caractère multidimensionnel du monde et de la pluralité des groupes, intérêts et perspectives (Weber) » (Rui, 2011). Sur le plan juridique, le conflit, rappelons-le, est une mésentente qui évolue sous différentes terminologies selon l'étape d'analyse juridique où il se retrouve. Pour notre part, la notion de conflit que nous utilisons se rapproche de celle utilisée en criminologie par Hulsman (1981), à savoir des « situations problèmes » c'est-à-dire toute situation vécue ou perçue par un acteur comme posant problème, étant négative et inacceptable. Elle se rapproche également du concept de « trouble » utilisé par Strimelle et Vanhamme (2009, p.84) dans leur étude sur les modes de régulation chez les Autochtones du Québec pour désigner les situations porteuses d'émotions issues d'une norme ressentie qui dérangent : griefs humains, frictions, événements qui rompent avec l'habituel.

Cette notion de conflit que nous utilisons pour désigner les situations problématiques vécues par les locataires peut être analysée selon trois dimensions qui coexistent et s'inter-influencent. La première, la dimension cognitive, renvoie aux représentations que les répondantes et répondants se font de leur vécu relationnel, c'est-à-dire de la perception qu'elles et ils entretiennent quant à l'existence d'une divergence d'intérêts et d'objectifs, principalement avec leur propriétaire. La seconde dimension, de nature comportementale, concerne les actions concrètes qui sont réellement entreprises par les personnes impliquées dans la situation problématique pour régler cette dernière. Comme le précisent Hartwick et Barki (2002, p. 5), ces comportements ne sont pas des conflits en soi; ils ne le deviennent que lorsqu'une des parties interfère ou s'y oppose dans l'atteinte des intérêts de l'autre partie. C'est notamment le cas d'Amélie, dont la locatrice n'acceptait qu'une seule forme de modalité de paiement du loyer. Cette exigence ne représentait pas un affrontement en soi, mais les conséquences provoquaient des irritants importants pour Amélie et sa conjointe. En effet, l'une ou l'autre devait quitter plus tôt le travail afin d'aller effectuer un dépôt en mains propres directement à l'institution bancaire de la propriétaire, puisque le virement interinstitution n'était pas un service offert. Amélie décrit cette contrainte (dimension comportementale) comme étant « vraiment problématique », et la considère comme un réel abus de pouvoir (dimension cognitive). Enfin, la troisième dimension, celle de nature affective, et sur laquelle nous reviendrons dans les prochains paragraphes, se compose des sentiments éprouvés par les parties : colère, frustration, tristesse, rancune, etc. Le conflit est donc d'abord et avant tout un phénomène perçu.

Dans la majorité des cas étudiés, c'est la persistance de la perception d'une divergence d'intérêts qui provoque et alimente des sentiments négatifs. Lorsque ces derniers se conjuguent avec des comportements hostiles, ils renforcent l'impression de l'existence d'une relation conflictuelle. Prenons le cas de Ghislaine pour illustrer nos propos. Aux prises avec une infestation de fourmis, la dame de 85 ans a tenté de régler le problème par elle-même : vaporisation d'eau de javel, colmatage des

ouvertures avec de la laine minérale, achat et vaporisation d'un produit insecticide en vente libre. Mais, rien à faire. N'étant pas capable de mettre fin au problème et étant littéralement fatiguée de la situation, la locataire a sollicité l'intervention de la propriétaire. Elle se rappelle avoir été reçue « comme un chien dans un jeu de quilles » et avoir été insultée par le fait que cette dernière lui ait répondu qu'elle n'irait pas faire son ménage. Bredouille et offensée, Ghislaine a commencé à réfléchir sur leur relation et a pris conscience qu'il y avait un manque de respect et que quelque chose était problématique. Elle s'est rappelée avoir accepté une augmentation de 25\$ lorsque sa locatrice avait acquis l'immeuble, non pas parce que celle-ci avait le droit 162, mais pour éviter les problèmes. Puis, année après année, les augmentations de loyer « sans rénovation ni réparation », se sont multipliées. De plus, deux problèmes importants avaient été soulignés au cours de la dernière année et la locatrice avait refusé d'y donner suite, ce que Ghislaine considérait comme une attitude offensante à son égard. L'un concernait un risque de feu dans la cheminée et l'autre, le refoulement d'eau dans l'évier de la cuisine qui occasionnait des dégâts d'eau. Ces différents évènements ont conduit Ghislaine à se sentir méprisée et à penser que sa propriétaire était complètement désintéressée de son bien-être. Cela a proyoqué des sentiments d'indignation chez la locataire et une certaine aigreur envers sa locatrice, qui ont, à leur tour, renforcé l'idée de la présence d'une situation irrégulière.

Un nombre notable d'expériences faisant l'objet de cette thèse, qu'elles concernent

-

¹⁶² Selon les articles 1941 et suivants du Code civil du Québec, un locateur peut, au moment de la reconduction du bail, demander une augmentation du loyer qu'il estime juste et raisonnable dans un avis qu'il remet à sa ou son locataire. Cette dernière ou ce dernier a le droit d'accepter ou de refuser l'augmentation dans le mois de la réception de l'avis. Or, l'avis d'augmentation de loyer reçu par Ghislaine avait été donné hors des périodes prévues par la Loi, et non pas dans le cadre de la reconduction de son bail, mais bien dans un contexte de négociation en vue de la vente de l'immeuble. Ghislaine avait d'abord refusé par voie écrite, mais s'était ravisée et avait accepté le montant demandé « pour ne pas avoir de trouble ».

des problèmes relatifs à l'état du logement (problème de chauffage, insalubrité, réparations à effectuer, incendie du logement et dégât d'eau) ou encore des problèmes de nature relationnelle (problème de bruit en provenance d'un logement voisin, nonrespect des conditions du bail, harcèlement, et refus de perception du loyer) peuvent sembler anodines, voire banales, n'être que de simples tracas du quotidien. Pour les répondantes et répondants interrogés, toutefois, ces évènements « mineurs » ont une portée aggravante soit parce qu'ils s'ajoutent à des sources de tension déjà existantes, soit parce qu'ils semblent tous apparaître en même temps. Vécus dans le cadre d'un conflit, ces événements se répercutent dans plusieurs sphères de leur vie. C'est notamment le cas de Paulina qui est aux prises avec des problèmes d'insalubrité (insectes et souris) en plus de certaines défectuosités dans son logement (éraflures, trous, peinture écaillée, malpropreté, etc.) qui ont poussé sa sœur avec qui elle cohabitait à quitter le logement et à retourner dans son pays d'origine. En plus de cette perte significative d'un membre de son réseau de soutien social, Paulina se retrouve à assumer seule le coût d'un loyer qui est devenu supérieur à sa capacité de paiement. À ces difficultés s'ajoutent également un mauvais état de santé, des problèmes de pression artérielle, et un fort sentiment d'impuissance devant son mal-être généralisé. Elle sent que rien ne va dans sa vie.

Comme l'explique Kleinke (1990, p. 14), pris seuls, de tels tracas, qu'on appelle les « daily hassles », n'ont pas nécessairement une grande importance. Toutefois, s'ils s'inscrivent dans un contexte fragilisant, et si en plus ils se cumulent, ils peuvent, sans être aussi dramatiques qu'une crise majeure, être une source importante de stress. Pour Graciela, une autre répondante, ce stress se reproduit année après année et s'échelonne sur plusieurs mois avant la remise de l'avis d'augmentation de loyer. Chaque rencontre ayant pour objet la négociation de l'augmentation du coût du loyer se transforme alors en « petite chicane » avec son locateur. Cette période se caractérise pour elle par des difficultés de sommeil, car Graciela s'inquiète de la possibilité que son propriétaire puisse réitérer la menace de reprendre son logement si

elle n'accepte pas la hausse demandée. Cela l'a amenée à perdre son intérêt pour son logement, alors qu'elle est une personne très attentionnée et méticuleuse. Elle raconte notamment diminuer les soins qu'elle y apporte, ne sachant pas si elle l'occupera encore l'année suivante.

Selon Lazarus (1984), un *daily hassle* ne représente pas un problème pour un individu aussi longtemps qu'il n'est pas évalué et reconnu comme tel. Lorsqu'il atteint le stade « problématique », il peut occasionner différents problèmes de santé physique et psychologique (Brantley, et al., 1988; DeLongis, Coyne, Dakof, Folkman et Lazarus, 1982; Kanner, Coyne, Schaefer et Lazarus, 1981; Monroe, 1983). Or, les personnes ayant une haute estime de soi et de bons réseaux de soutien social subiraient moins leurs effets (DeLongis, Folkman & Lazarus, 1988). Les entrevues que nous avons menées ne nous ont pas permis de creuser en profondeur ces questions. Nous savons seulement que treize des vingt-et-un répondantes et répondants habitent seuls leur logement, et que cinq des huit personnes habitant avec leur conjointe ou conjoint sont issus de l'immigration.

Puisque nous nous sommes inscrits dans une approche qualitative et que nous nous intéressions aux perceptions des individus, nous n'avons eu que partiellement recours à des outils de mesure pour évaluer les manifestations physiques, cognitives, comportementales et émotives occasionnées par les problèmes locatifs vécus, et ce, uniquement lors de la seconde entrevue. Celle-ci nous a permis d'aborder plusieurs dimensions afin de mieux comprendre leurs impacts sur leur santé psychosociale: l'irritabilité vécue, le recours à l'auto-dévalorisation, l'anxiété ressentie, le stress éprouvé, et les difficultés de sommeil rencontrées. Nous avons posé des questions tirées des échelles d'évaluation pour l'anxiété généralisée GAD-7 et pour la dépression QSP-9 qui permettent de repérer et d'apprécier la sévérité de symptômes dont nous présenterons les résultats au point quatre. Ces derniers ne traduisent toutefois pas nécessairement la présence d'une maladie car, comme le rapportent

Steptoe (1991) ainsi que Pearlin et al. (1981), des agents stresseurs peuvent entraîner ou non la maladie selon un jeu complexe de facteurs qui peuvent comprendre des éléments génétiques, la façon dont le stress est perçu et les ressources à la disposition du sujet.

Néanmoins, la déprime, soit un « état passager de lassitude, de découragement et de tristesse¹⁶³ », a transcendé les propos de toutes les personnes répondantes. Bien que la capacité à faire face aux situations et aux événements de chacune d'entre elle diffère selon une multitude de critères, le vécu de déprime s'est manifesté chez tous les personnes répondantes à des niveaux d'intensité variables. Il a essentiellement pris la forme d'une vision négative des choses ou des événements quotidiens, un sentiment de déception, de découragement, d'insécurité, ou de tristesse, une difficulté à prendre des décisions, une diminution de la qualité du sommeil, ainsi qu'un sentiment de rage et d'hostilité. Dans certaines situations, dont celles de Simon et Linda (reprises de logement), Gemma (hausse de loyer et réparations à effectuer) et Paulina (insalubrité et réparations à effectuer), cela s'est même traduit par des difficultés à assumer les tâches du quotidien. Le stress également ressenti est une réponse normale à la demande d'adaptation engendrée par la présence du conflit. Dans tous les cas étudiés, il s'est jumelé à de l'anxiété, une réaction devant une menace vague ou inconnue quant à l'évolution que le conflit pouvait connaître. Ces émotions se sont manifestées le plus souvent par une anticipation de scénarios, un développement excessif d'inquiétudes et d'insécurités, un sentiment d'impuissance devant les événements, ainsi qu'une sensation de tension et d'irritabilité.

Les témoignages recueillis démontrent toutefois que la souffrance n'est pas facile à

¹⁶³ Multidictionnaire de la langue française, 2003, p. 4

raconter. Puisque celle-ci se situe derrière le verbe et qu'elle se définit par rapport à soi et aux autres, on ne peut y avoir accès que par le discours où elle acquiert une dimension sociale (Larose-Hébert, 2013, p. 11). Le discours, toutefois, limite la possibilité de saisir son expérience, car ce qui n'est pas dit reste prisonnier de l'intime et du ressenti. De plus, comme elle relève de la subjectivité, la mise en mots de la souffrance nécessite une mise à distance, une certaine objectivation lorsqu'elle est racontée, puis elle est interprétée selon une représentation organisée en fonction de codes, des normes et des valeurs. La souffrance racontée par les répondantes et répondants lors des entretiens a été ponctuée de silences, de pleurs, d'injures, et de demandes d'aide. Dans certains cas, elle a été nommée, décrite, expliquée. Dans d'autres cas, elle s'est présentée de façon plus subtile, plus retenue, et s'est dessinée au bout de plusieurs minutes d'entretien. Néanmoins, dans tous les cas, le fait qu'elle soit exprimée traduit une première reconnaissance par les répondantes et répondants même de sa nature, sa teneur, et de ses impacts.

En somme, nous rappellent Picard et Marc (2012, p. 12), les conflits relationnels peuvent éclore au simple contact avec d'autres : l'altérité insécurise, implique le partage de l'espace et/ou du pouvoir. Elle fait naître des émotions contrastées qui se nourrissent des divergences d'intérêts et des désaccords. Dans le cadre de notre collecte de données, ces derniers, subjectivement vécus par les personnes répondantes comme des entraves à leur bien-être, et à leur qualité de vie de façon plus large, dépendent d'une multitude de facteurs propres à chaque individu et à chaque situation. Comprendre les difficultés et les souffrances des répondantes et répondants supposait donc que l'on adopte une approche de la santé mentale qui rejette le modèle dichotomique à dominante médicale (être en bonne santé mentale/avoir une maladie mentale). En posant un regard sociologique sur l'expérience conflictuelle, nous avons pu en identifier les composantes, soit les manières d'aborder les problèmes locatifs vécus et de rendre compte de la détresse, et ainsi de mieux comprendre les états intermédiaires entre la santé mentale positive (Kovess-Masféty, 2010) et les troubles

pathologiques répertoriés. Ces états intermédiaires sont de l'ordre des tensions, impliquent des formes de détresse et de vulnérabilité, portent des souffrances et appellent des secours (Joubert, 2004, p. 14). Ils démontrent à quel point la nécessité d'adaptation aux défis du quotidien et aux événements majeurs qui surviennent au cours de la vie peut provenir d'un environnement primaire comme l'est le logement.

6.2 Le non-recours aux droits ou le non-recours au tribunal

Le troisième article soulève des enjeux importants sur la question du non-recours aux tribunaux. Selon les données tirées de l'Enquête sur le sentiment d'accès et la perception de la justice au Québec réalisée par la compagnie Infras Inc. pour le compte du Ministère de la justice du Québec (2016), 45%, des Québécois possèdent une opinion négative du système judiciaire, 41% ne lui font pas confiance et 52% estiment que les jugements rendus ne sont pas justes. Or, l'accès à la justice « exige que les citoyens comprennent ce qui se passe, qu'ils aient confiance dans le système, que le système les traite avec respect, qu'il réponde véritablement à leurs attentes » (Macdonald, 2010, p.14). Toutefois, comme il a été illustré dans le troisième article, la décision de ne pas recourir à la Régie du logement pour régler leur conflit et faire valoir leurs droits chez plus de la moitié des répondantes et répondants interrogés est attribuable à la méfiance qu'ils entretiennent envers le système de justice lui-même.

Dans son article paru dans un dossier spécial de la Ligue des droits et libertés sur les maux de la justice, Trépanier (2008) rapporte que la principale cause du sentiment d'injustice devant la Régie du logement est le délai de traitement des dossiers. Il relève que l'attitude des régisseuses et régisseurs et des personnes préposées, le temps de réponse au service téléphonique, le mauvais accès à ses bureaux, l'incohérence des décisions, ainsi que le parti pris pro « liberté contractuelle», qui nie les inégalités

sociales, figurent également comme irritants importants. Il explique que cette situation aurait pour effet de détourner les locataires des mécanismes existants pour faire valoir leurs droits et ne laisserait « pratiquement aux locataires que le déménagement comme recours utile, la Régie [créant] un déni de justice, ressenti par les locataires et contraire à la reconnaissance du droit au logement » (Ibid, 2008, p. 33).

Dès sa création en 1951, l'ancêtre de la Régie, la Commission des loyers, disposait de pouvoirs sur trois grandes questions qu'étaient le contrôle des augmentations de loyers lors de désaccords entre les parties¹⁶⁴, la résiliation ou la réduction du loyer dans les cas prévus par la loi en raison de fautes spécifiques de l'une ou l'autre partie, ainsi que la non-reconduction du bail par le locateur dans certains cas. Ses « administrateurs » étaient des locataires et des propriétaires durant les années 50 et 60 (Trudel, 1978, p. 77), puis des agents d'immeuble et des courtiers à la retraite par la suite (Ibid, p. 92). Les locataires qui y introduisaient des recours étaient plus nombreux que ceux qui le font aujourd'hui; elles et ils représentaient 16% des demandeurs en 1978 (Gouvernement du Québec, 1978b, p. 24), mais ces derniers pouvaient se voir imposer des hausses de loyer pouvant atteindre 9% (Godbout et Mathews, 1978, p. 62).

Comme nous le soulignions, la création de la Régie du logement était soutenue par la recherche d'un accès à la justice, c'est-à-dire par la volonté d'assurer aux citoyennes et citoyens une information adéquate, complète et continue, de même que des recours simples, efficaces et rapides. À l'époque précédent sa création, le partage de la juridiction entre des tribunaux civils, chargés de l'application du chapitre sur le

164 Il n'existe toutefois pas de critères légaux ou réglementaires pour statuer sur les augmentations. Le contrôle est donc exercé en fonction de la discrétion des administrateurs de la Commission. louage des choses intégré au Code civil du Québec, et la Commission des Loyers, responsable de l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires ainsi que la série de lois à caractère d'urgence (dont le moratoire sur la transformation en condominium d'immeubles loués), favorisait à la fois la répétition de certaines règles de droit ainsi que la contradiction entre certaines d'entre elles. Les recours étaient donc à la fois complexes, coûteux et lents, et les organes chargés de voir à leur mise en application contribuaient trop souvent à créer la confusion. Néanmoins, depuis la mise en place de la Régie du logement en 1979, des critiques similaires à celles ayant cours dans les années 1970 persistent toujours. Elles ont notamment conduit le gouvernement à réformer la Régie du logement en 2010, afin, selon le ministre Laurent Lessard, de mettre en place de nouvelles dispositions législatives qui offriront « une plus grande accessibilité à la justice » 165. Cette mesure fait suite à une intervention de la protectrice du citoyen qui avait recommandé que les régisseurs soient dotés du pouvoir de déclarer la « forclusion » pour les citoyens qui abusent des procédures, les empêchant ainsi de multiplier les demandes de rétractation dans un même dossier, ce qui a pour effet de suspendre indéfiniment l'exécution d'une décision.

Selon la Société d'habitation du Québec, le principal organisme gouvernemental responsable de l'habitation sur le territoire québécois, plusieurs tendances en matière d'habitation sont susceptibles d'influencer la nature des interventions à la Régie du logement (SHQ, 2010, p. 6). À titre d'exemple, les fluctuations économiques entre 1998 et 2008 pourraient contribuer à expliquer l'augmentation de plus de 500% des

¹⁶⁵ Gouvernement du Québec, Adoption du projet de loi no 131 - La régie du logement : mieux outillée pour une gestion plus efficace des audiences, Récupéré le 3 mars 2016 de http://www.lelezard.com/communique-534252.html
166 Le protecteur du citoyen, Le projet de loi nº 131 : Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal, Récupéré le 3 mars 2016 de https://protecteurducitoyen.qc.ca/fr/a-propos/discours/le-projet-de-loi-n-131---loi-modifiant-la-loi-sur-la-regie-du-logement-et-diverses-lois-concernant-le-domaine-municipal-1

demandes en matière de fixation de loyers, entre les années 1999 et 2009. Le vieillissement de la population, l'augmentation de ménages composés d'une personne seule, puisqu'elle favorise le choix d'un logement locatif, et la croissance de la population immigrante majoritairement locataire, sont des tendances démographiques qui pourraient également avoir une incidence sur le volume ou la nature des demandes de renseignements présentées à la Régie, ou encore sur la nature des causes portées au tribunal.

La Régie du logement, de son côté, bien qu'elle soit tenue, de par sa mission, de publier des études et d'établir des statistiques sur la situation du logement, est très timide à ce sujet. À notre connaissance, les trois seules études auxquelles elle a contribué datent de 2001, 2002 et 2003. Celle de 2001, « Étude comparative de la législation sur le contrôle des loyers au Canada entre 1950 à 2000 », a été publiée sous le nom de Jean-Claude Thibodeau par la Société d'habitation du Québec et la Régie du logement. Elle porte sur les lois relatives au contrôle des loyers au Canada entre 1950 et 2000 et elle évalue les répercussions économiques du mode de contrôle des loyers au Québec en parallèle avec les stratégies privilégiées dans les autres provinces canadiennes. Elle démontre que le caractère facultatif des règles conduit à des hausses modérées quand les taux d'inoccupation sont élevés, comme cela a été le cas au milieu des années 1990, et à des augmentations importantes quand le marché est tendu, comme au cours des années 1980. L'étude de 2002, « Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants » par Francine Dansereau et Marc Choko, a été réalisée pour la Société d'habitation du Québec, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Régie du logement et la Régie du bâtiment du Québec. Elle examine la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs, les ménages locataires, les ménages propriétaires occupants et les travaux de rénovation effectués par les propriétaires occupants. Cette étude est la seule au Québec qui nous permet d'avoir des informations sur le profil des propriétaires du parc de logements locatifs, la taille de

leur portefeuille immobilier, leurs revenus annuels, leurs dépenses annuelles en rénovation et entretien, ainsi que les motifs d'investissement dans le logement locatif. Ses chiffres datent toutefois de 2000, ce qui la rend aujourd'hui presque inutilisable devant les changements du marché locatif occasionnés par la croissance des copropriétés (condos). Enfin, l'étude de 2003, publiée par la Régie du logement et Groupe Roche sous le titre « Évaluation de la méthode de fixation des loyers », a été décriée par les groupes de défense de locataires en raison de sa méthodologie qui serait défaillante car elle ne prend notamment pas en compte les hausses de loyer réellement observées sur le marché, mais seulement celles qui ont fait l'objet d'une fixation à la Régie du logement, ce qui représente moins de 1% de l'ensemble des loyers québécois, en plus d'utiliser des données qui ne prennent pas en compte les dix dernières années 167. Elle analyse la pertinence de maintenir, de modifier le Règlement sur les critères de fixation de loyer ou d'en améliorer l'application. Or, après l'analyse de trois scénarios, ses auteurs recommandent la mise en place d'un taux unique permettant d'alléger l'application de la méthode tout en maintenant le respect des deux objectifs que sont la protection des locataires contre les augmentations abusives de loyer ayant pour effet de les évincer, et une incitation pour les propriétaires à gérer leurs immeubles de manière à maintenir et à en améliorer la qualité.

Ces études, qui datent de plus de dix ans, sont fort peu nombreuses : elles ne sont qu'au nombre de trois en plus de trente-cinq années d'existence de la Régie du logement. Or, ce faible taux de publication interpelle directement la capacité de la Régie du logement à réaliser un des cinq volets de sa mission, soit de réaliser des études et établir des statistiques sur la situation du logement au Québec. De façon

•

¹⁶⁷ RCLALQ. Le RCLALQ réagit à la publication du rapport du Groupe Roche, Récupéré le 4 février 2015 à http://test.rclalq.qc.ca/index.php?perma=1206031089

analogue, il questionne également la capacité réelle de la présidence de la Régie du logement à analyser les effets de la Loi sur la Régie du logement et à faire des recommandations jugées nécessaires au Ministre comme le lui ordonnent ses fonctions 168. Par ailleurs, à un niveau macrosociologique, la quasi absence d'études interroge également les pratiques des gouvernements qui, sans disposer eux aussi d'un minimum de données sur le logement ou les enjeux reliés à la Régie du logement, votent année après année des budgets, adoptent des programmes et des mesures qui touchent directement le marché du logement locatif. De tels paradoxes peuvent également contribuer à la création et à l'entretien d'une image négative de la Régie du logement en tant qu'institution peu opérante, incapable de répondre correctement à sa mission, et dont le fonctionnement ne permet pas un réel accès à la justice.

Néanmoins, comme nous l'avons vu, pour améliorer l'accès à la justice, la Régie a mis en place à l'hiver 2012 un projet pilote d'une durée de douze mois pour la région de Montréal sous la forme d'un service téléphonique d'information et de consultation juridique. Pour y accéder, locataires et propriétaires doivent se rendre aux bureaux de la Régie du logement du Village olympique à Montréal et décrocher le combiné de la ligne dédiée au service. Des avocats membres Barreau du Québec offrent alors une première consultation gratuite, ce qui, pour Me Claude Provencher, directeur général du service aux membres du Barreau du Québec, vient enrichir l'offre actuelle du Barreau pour faciliter l'accès des citoyens pour faire valoir leurs droits. Celle-ci se composait jusqu'à alors des projets tels Éducaloi, Pro Bono Québec, le *Guide d'accès à la justice* des Éditions Protégez-vous, et la série télévisée Le Droit de savoir

168 L.R.Q, Chapitre R-8.1, art. 10, al. 5

diffusée sur les ondes de Canal Savoir¹⁶⁹, et ne se limite évidemment pas aux enjeux locatifs.

L'aménagement de ce service d'information juridique soulève plusieurs enjeux majeurs. Le premier concerne la capacité de la Régie du logement à remplir ses fonctions d'information du public tel que le stipule l'article 5, alinéa 1 de la Loi sur la Régie du logement. En mettant sur pied un service parallèle d'information juridique, la Régie se décharge de sa responsabilité première et la transmet à d'autres acteurs, ce qui constitue en quelque sorte un glissement de son rôle premier, soit de « renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement et sur toute matière visée dans la Loi sur la Régie du logement ». Un second enjeu qui mérite d'être soulevé concerne les effets indirects d'une première consultation gratuite. Il est probable que les personnes qui y ont recours nécessitent davantage de temps de consultation que les 30 minutes allouées, de sorte que la ou le professionnel juridique se retrouve dans une position où elle ou il pré-contracte de futurs clients. La situation peut également être vue comme un service de placement de jeunes avocats afin qu'ils se constituent une clientèle « sur le dos » d'apparentes références de la Régie du logement. Cette situation peut toucher plus particulièrement les personnes locataires plus vulnérabilisées, car les avocates et avocats du Service téléphonique du logement acceptent les mandats de l'aide juridique. Enfin, un troisième enjeu qui retient notre attention concerne la promotion de l'assurance juridique qui accompagne la mise en place du service. Celle-ci est présentée comme une « formule accessible et peu coûteuse, qui peut doter le citoyen d'une plus grande marge de manœuvre s'il souhaite aller au-delà de la consultation juridique gratuite »,

Barreau du Québec. Propriétaires et locataires: Vous avez des questions relevant du droit du logement? Le projet pilote du Service téléphonique du logement du Barreau du Québec peut vous aider, Récupéré le 7 février 2015 à www.barreau.qc.ca/fr/actualites-medias/communiques/2012/02/08-logement

de sorte qu'on assiste à la vente d'un produit privé auprès d'une clientèle qui sollicite une aide gouvernementale. Elle contribue par le fait même à la privatisation d'un service public d'informations.

Comme nous venons de le démontrer, les critiques pouvant être adressées à la Régie du logement sont nombreuses et questionnent la notion d'accès à la justice, et plus particulièrement d'accès au tribunal. Les différents éléments que nous avons soulevés relèvent d'une analyse documentée, et ne correspondent toutefois pas nécessairement aux savoirs que les personnes locataires entretiennent à propos de la Régie du logement. En effet, leur décision de ne pas y recourir repose davantage sur des impressions, des intuitions et des opinions que sur des faits documentés. C'est notamment le cas de Sergio et Paulina qui ont refusé de s'adresser à la Régie du logement, aux prises respectivement avec des problèmes de voisinage et de salubrité, car ils considèrent que le système judiciaire est basé sur des principes partiaux. Jorge, Mathieu et Marcel, quant à eux, se sentent dépassés par les formalités administratives que requiert un recours juridique, après avoir tous les trois procédé à la rédaction d'une mise en demeure. La peur d'envenimer les relations avec leur locateur et de subir des représailles explique également pourquoi des personnes locataires aux prises avec des problèmes ne se réglant pas ont choisi de ne pas s'adresser à la Régie du logement. Certaines redoutent de se voir montrer la porte, dont Ghislaine et Graciela, ou encore d'être poursuivies à leur tour. Amélie, quant à elle, craint d'avoir de mauvaises références pour une future recherche de logement. D'autres répondantes et répondants, dont Lorraine et Raymonde, disent ne pas aimer « faire des problèmes ».

Dans la littérature scientifique, les auteurs qui se sont intéressés au concept de non-

recours abordent pour la plupart la question sous l'angle du non-recours aux prestations financières (non take-up of social benefits)¹⁷⁰, ce qui circonscrit le non-recours à une définition étroite où l'on s'intéresse au différentiel entre une population potentiellement admissible à des prestations sociales et une population admissible et effectivement bénéficiaire (Warin, 2010, p. 2). Toutefois, comme le rapportent Heurtin et Ho Dinh (2010, p. 5), cette définition est « à l'évidence trop restrictive pour pouvoir appréhender l'ensemble des phénomènes de non-recours et en particulier le non-recours à la justice qui ne consiste pas à manquer de percevoir une prestation financière ».

Des travaux plus récents de Warin (2010, p. 3) proposent une définition plus large et inclusive du non-recours, le positionnant comme l'absence de bénéfice d'une offre publique de droits et de services pour une personne qui pourrait y prétendre, référant ici à toute instance de régulation dûment habilitée par l'État à régler des conflits. Il formule notamment une typologie du non-recours que nous pouvons reprendre et transposer dans notre étude. Il identifie le non-recours de non-connaissance, c'est-à-dire lorsque le droit n'est pas connu par manque d'information ou de compréhension. Ce type de non-recours caractérisait la situation des répondantes et répondants avant qu'elles et ils ne s'adressent à l'organisme communautaire. Puis, l'auteur identifie le non-recours de non-réception, ce qui décrit une situation selon laquelle un droit est connu et demandé, mais n'est pas obtenu par difficulté des démarches administratives. C'est notamment le cas de Mathieu, Marcel et Jorge qui ont fait parvenir des mises en demeure à leur locateur, mais dont la démarche n'a pas progressée jusqu'à la Régie du logement. Enfin, Warin parle de non-demande pour désigner le non-recours suite à un désintérêt du droit ou encore par la perte de l'idée

¹⁷⁰ Les principales prestations financières sont les allocations familiales, les prestations d'assurance-chômage, de pension, etc.

d'avoir des droits, ce qui pourrait dépeindre la situation de Raymonde, par exemple, qui gèle dans son appartement en raison d'une dysfonction du système de chauffage. De plus, parmi les auteurs qui se sont intéressés spécifiquement à l'accès à la justice, Spire et Weidenfeld (2011) ont démontré que les chances d'accéder au tribunal et d'y obtenir gain de cause ne se réduisent pas à un ensemble de compétences juridiques, mais dépendent plutôt d'un capital procédural que des justiciables détiennent sans avoir nécessairement de connaissances en droit. La notion de capital procédural rend compte du continuum d'usages du droit permettant la transformation d'un litige en un contentieux formulé dans des termes juridiques et témoigne d'importantes inégalités dans les façons de s'approprier l'outil juridique comme mode de résolution des litiges.

En somme, le non-recours aux droits, à la justice et au tribunal tel que nous l'entendons est une expérience sociale qui se définit en référence au droit, mais également en fonction d'une multitude d'autres facteurs psychosociaux. Pour être mieux comprise, elle nécessite à la fois une lecture théorique des enjeux qui l'accompagnent et un approfondissement des appréhensions et peurs des justiciables.

6.3 Inégalités de possession et de richesse, sentiment d'injustice

Il y a près de 150 ans, Engels (1872, p. 25) soulignait que la crise du logement n'était pas une « particularité du moment présent », mais bien le fait des « classes opprimées de tous les temps », ne pouvant être résolue que par l'élimination de toute forme « [d]'exploitation et [d]'oppression de la classe laborieuse par la classe dominante ». Dans notre démarche interdisciplinaire, nous souhaitions recourir à la sociologie pour camper la question qui nous intéressait, celle des effets psychosociaux des conflits propriétaires/locataires, dans le champ des inégalités. Plus

précisément, nous souhaitions décrire comment se produisent et se reproduisent les inégalités, expliquer pourquoi certaines inégalités semblent plus injustes et intolérables que d'autres, et traiter le rapport contractuel locatif sous l'angle de la domination.

Comme l'explique Lorenzi-Cioldi (2002, p. 5), plusieurs éléments contribuent à délimiter les dominants des dominés : le statut, le prestige, le pouvoir, la puissance, l'influence, l'autorité ou encore même la domination. En matière de logement locatif, il y a ceux qui possèdent le parc immobilier et qui disposent d'un capital économique, et il y a ceux à qui on loue les logements. Selon Francine Dansereau et Marc Choko (2002)¹⁷¹, le secteur du logement locatif génèrerait annuellement plus de six milliards de dollars de revenus bruts partagés entre 277 000 propriétaires bailleurs, dont 12% possèderaient 57% du parc locatif, et parmi lesquels 0,29% se partageraient 15,9% des propriétés. C'est que l'investissement immobilier représente, au même titre que l'investissement boursier, une option d'investissement chevronnée pour faire fructifier un capital. En effet, l'achat d'un immeuble locatif permet de percevoir des loyers et la revente permet de toucher une marge de profit, le tout permettant de dégager un rendement positif sur investissement Des simulations menées dans le cadre d'une étude sur la rentabilité des investissements dans le logement locatif par Daoud et Hébert (2011, p. 3) montrent que les rendements varient entre 9,4% et 17,5% dans une zone centrale de l'agglomération montréalaise comme l'est Villeray. Les auteurs ajoutent que non seulement la valeur des immeubles augmente considérablement, mais les propriétaires bénéficient d'incitatifs fiscaux importants, notamment la déduction pour amortissement et la déduction sur le gain en capital. C'est ce qui les conduit à conclure que « de bons rendements et des avantages fiscaux

171 Aucune étude comportant des données plus récentes sur le profil des propriétaires bailleurs n'a été réalisée depuis celle-ci. importants sont au rendez-vous » (Ibid, p. 4) sur le marché locatif. En d'autres mots, alors que les propriétaires investissent dans l'immobilier et favorisent ainsi la croissance de leur richesse, les locataires dépensent pour leur loyer et les ressources qui y sont consacrées ne seront jamais récupérées.

Lieu d'inégalités sociales, le logement peut s'analyser comme un espace de production et de reproduction des rapports de pouvoirs. Ainsi, la plupart du temps, les auteurs qui abordent cette question la traite sous l'angle de l'accumulation du capital qui profite à la classe dominante du système capitaliste (Laperrière, 2016, p.255). Rappelons qu'en anglais, un propriétaire est un landlord, soit le seigneur des terres. De plus, comme nous l'avons vu dans l'exercice de recension des écrits effectué au chapitre deux, l'insalubrité des logements et son caractère non abordable sur le plan financier sont également des manifestations de ces inégalités qui se répercutent essentiellement sur la santé physique et psychologique des individus. Sur le plan des droits, tant locataires que propriétaires sont protégés par les obligations de l'autre partie¹⁷². Toutefois, bien que les locataires disposent de droits dont celui du maintien dans les lieux¹⁷³ ou encore de la jouissance paisible de leur logement durant toute la durée du bail¹⁷⁴, nous avons documenté le fait que ces derniers restent en position défavorable lorsqu'ils se retrouvent en situation de négociation ou de requête quant à leur logement envers leur locateur. Cela avait d'ailleurs été dénoncé à plusieurs reprises par des organisations de locataires, dont le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec dans son projet de politique d'habitation, mais n'avait pas fait l'objet d'une étude. On pouvait y lire que « sur le marché privé de l'habitation, la liberté contractuelle est illusoire » (RCLALQ, 2005,

¹⁷² Par ailleurs, souligne l'auteure, malgré la présomption de neutralité axiologique du droit positif, celui-ci se construit au regard de différents intérêts.

¹⁷³ Art. 1936, C.c.Q 174 Art. 1854, C.c.Q

p. 11). Outre cet aspect, les enjeux quant aux possibilités de recours et le contexte dans lequel ils prennent forme apparaissent comme un terrain supplémentaire où se produisent et reproduisent les inégalités.

Les inégalités sociales forment un système complexe dans lequel se croisent plusieurs inégalités partielles, qui, en se multipliant, deviennent intersectionnelles et individualisées (Dubet, 2011). C'est ce processus qui les conduit à devenir intolérables, même si elles sont objectivement plus faibles que les inégalités de classes. Si elles choquent tant, c'est parce qu'elles sont appréhendées avec un cadre intellectuel et moral façonné par la démocratie et où les individus sont considérés comme étant fondamentalement libres et égaux. Les inégalités apparaissent comme étant des contradictions, et donc la source d'injustices profondes puisqu'elles interpellent des principes ainsi que des sentiments de justice. Rappelons que c'est Crenshaw (1989) qui a proposé le concept d'« intersectionnalité » afin de saisir la variété des interactions entre sexe et race en lien avec l'expérience des femmes afroaméricaines. Ce concept met en lumière le fait que les relations de pouvoir et d'inégalités sont à la fois causes et conséquences. De plus, comme l'a montré Bilge (2009), les niveaux d'analyse micro permettent de cerner les effets des structures d'inégalités croisées sur les personnes (intersectionnalité) et les niveaux macro interrogent les manières dont ces systèmes de pouvoir agissent dans la production, l'organisation et le maintien des inégalités, soit la matrice des dominations. Ajoutons que l'intersectionnalité des oppressions permet l'identification et la reconnaissance d'oppressions « invisibles » par d'autres groupes d'appartenance, notamment ici celles vécues par les personnes locataires. Il est toutefois difficile d'identifier comment s'articulent ces oppressions, à savoir si elles s'additionnent ou se renforcent les unes aux autres. La méthodologie que nous avons employée ne nous permet pas de répondre à cette question puisque nous ne connaissons pas avec précision de multiples informations sur la situation des personnes répondantes, ce qui nous permettrait d'étudier le « cumul des pauvretés et des richesses ». Cela fait partie des limites de cette thèse sur lesquelles nous reviendrons dans la conclusion.

En outre, les témoignages des répondantes et répondants soulèvent d'importants enjeux quant à la notion du sentiment de justice et d'injustice. Pour Guibet Lafaye (2012, p. 99), les sentiments d'injustice reposent sur une conception commune des rapports sociaux¹⁷⁵ dont on attend que soient exclues les asymétries de pouvoir iniques desquelles peuvent être tirés des profits indus. Les entrevues révèlent également la présence d'un fort sentiment de méfiance alors que les attitudes et comportements des autres parties impliquées dans le conflit sont constamment vus comme étant mal intentionnés. Une part du sentiment d'injustice naitrait donc de la conscience de l'exploitation souvent induite par des situations d'asymétrie de pouvoir au sein des rapports sociaux. La philosophe explique que c'est lorsqu'une situation d'exploitation est identifiée qu'elle devient l'objet d'indignation, de révolte, et provoque des sentiments d'injustice. Comme le démontrent les entretiens réalisés, le fait de subir l'arbitraire ou des situations non-choisies peut être le fruit d'asymétrie de pouvoir ou de rapports de sujétion qui sont ancrés dans des inégalités socioéconomiques. Or, le sentiment d'indignation qui en résulte, tiendrait, pour Guibet Lafaye (2012, p. 100), plutôt à l'identification des phénomènes d'instrumentalisation sociale de certains individus qu'à la dénonciation des asymétries de pouvoir pour elles-mêmes, souvent acceptées comme telles. C'est notamment ce qui pourrait contribuer à expliquer le non-recours aux tribunaux, une question que nous avons traitée dans la section précédente. Nos résultats corroborent ceux de Mikula (1993, p. 228) qui démontrent que l'injustice ne se réduit pas aux instances de justice distributive ou matérielle, et qu'elle peut être associée à des

¹⁷⁵ L'expression « rapports sociaux » désigne les relations, les interactions ou les liens d'interdépendance qui s'établissent entre les individus et les groupes en fonction des positions respectives de chacun dans l'organisation sociale, en particulier sur le plan économique. Cette définition a été tirée de www.toupie.org/Dictionnaire/Rapports_sociaux.htm, consulté le 3 mars 2012.

évènements ou à des traitements spécifiques, dont des relations interpersonnelles comportant des interactions impolies, agressives, irrespectueuses de la dignité d'une personne.

Toujours selon Guibet Lafaye (2012, p. 102), le constat d'asymétrie du pouvoir suscite, chez celles et ceux qui le subissent, des sentiments d'injustice, car il réduit à l'impuissance. Dans ses travaux sur l'aliénation, Seeman (1959) décrit l'absence de pouvoir comme la sensation d'absence de contrôle ou de pouvoir sur sa vie ayant pour effet d'accentuer le sentiment de démoralisation et d'annihiler les effets des ressources et stratégies de *coping*. La présence d'évènements indésirables aurait pour effet de diminuer le sentiment de contrôle sur sa vie, ce qui engendre une spirale dans laquelle les évènements indésirables provoquent des situations difficiles qui, à leur tour, provoquent également des évènements indésirables (Pearlin et al., 1981). Une divergence d'opinion concernant la température à maintenir dans le logement ou encore des réparations à faire, peut, par exemple, s'envenimer et évoluer au point de produire des échanges irrespectueux, ayant ainsi pour effet de provoquer une plus grande détresse que celle qui caractérisait la situation initiale.

De plus, alors que nous n'en poursuivions pas directement l'objectif, notre étude permet de mieux comprendre les dynamiques entre le conflit et le sentiment de justice, ce qui a été rendu possible par l'étude de la phénoménologie de l'injustice pour ceux qui en souffre. Une telle démarche, puisqu'elle propose une approche de la justice dans des termes psychosociologiques et non uniquement psychologiques, permet de contribuer à combler le manque d'études sur cette question dont se désole Deutsch (1983, p. 312).

En somme, lors de l'élaboration de notre cadre théorique, nous avions émis l'hypothèse que le vécu problématique se posait en termes de domination. Rappelons que l'on parle de domination en présence d'un rapport social dissymétrique entre au

moins deux protagonistes dont l'un est en capacité d'imposer à l'autre un jeu et les règles du jeu (Bouffartigue, 2004, p. 271). Selon le discours porté par les regroupements de défense des personnes locataires, ce rapport de force découle de la concentration des pouvoirs et des richesses entre les mains des personnes qui possèdent le parc de logements locatifs. L'inégalité dans le rapport des forces entre locateur et locataire est également nommée par Guèvremont (2015, p. 265), alors que Jobin (1996, p.9) rappelle que le droit à un logement décent et à un prix adéquat vient souvent en conflit avec la conception absolutiste du droit de propriété du locateur. Toutefois, comme le souligne Bendaoud (2010, p. 82), Le « rapport de pouvoir qui s'opère entre locateur et locataire [...] est pratiquement impossible de quantifier ». Malgré cela, les entrevues réalisées démontrent que les problèmes locatifs s'inscrivent, pour les personnes locataires qui les vivent, davantage dans une optique de conflits que de rapports de domination. Cette situation s'explique possiblement par le fait que l'accroissement et la multiplication des inégalités s'enchâssent dans une dynamique de classes moins apparente qu'elle l'était auparavant (Bouffartigue, 2004, p. 13). En effet, les locataires ne forment pas un groupe homogène. Il convient de poser l'hypothèse que les différences qui émanent notamment selon le genre ou encore l'origine ethnique sont susceptibles de colorer le rapport locataire/propriétaire, ce que notre terrain n'a toutefois pas permis d'analyser. De plus, souligne Laperrière (2016, p. 280), le temps est révolu d'opposer les petits propriétaires immobiliers aux locataires comme s'ils constituaient des classes sociales distinctes. L'auteure suggère plutôt d'élargir la classe capitaliste aux institutions financières, aux compagnies d'assurances, à l'industrie de la construction et aux investisseurs immobiliers, qui profitent toutes et tous eux aussi de la propriété privée.

6.4 La santé psychosociale des personnes répondantes

L'objectif du doctorat interdisciplinaire en santé et société est de permettre d'apporter une contribution originale à l'étude et à l'analyse des déterminants et des dimensions de la santé collective ou individuelle dans une perspective sociale, selon une approche interdisciplinaire, favorisant la planification, l'implantation, le maintien et l'évaluation d'interventions. Il vise la compréhension systémique des problématiques de santé. Or, la maladie et la santé sont des phénomènes complexes dont les dimensions et les déterminants sont multifactoriels. Les sciences sociales et humaines possèdent l'avantage d'offrir des approches complémentaires à celles disponibles et utilisées dans le domaine médical, car elles proposent des niveaux d'analyse différents, une diversité de perspectives théoriques et de paradigmes ainsi que des pratiques pour améliorer la santé des individus et des collectivités (Jackson, 2005).

La notion de santé mentale, qui renvoie à un ensemble de problèmes qui résultent d'une perturbation des rapports entre la personne et son environnement (CSMQ, 1994, p. 9), a été abordée de façon transversale tout au long de notre thèse. Aucun des trois articles rédigés n'en fait toutefois le thème central de son propos, car nous souhaitions traiter différents enjeux relatifs aux conflits locatifs à l'aide d'un regard interdisciplinaire. De plus, puisque les différents déterminants de la santé entretiennent des interactions complexes et que nous souhaitions avant tout nous inscrire dans une démarche qualitative distincte des enquêtes épidémiologiques, il nous est apparu irréaliste de prétendre à l'identification de relations univoques ou unidirectionnelles entre les facteurs sociaux et psychologiques pouvant être observés et/ou impliqués dans le vécu des personnes répondantes.

Néanmoins, le modèle aujourd'hui le plus largement admis pour étudier la santé mentale, soit le modèle dit « biopsychosocial », a orienté notre cadre théorique et notre démarche de recherche en général, car il s'inscrit dans une perspective interactionniste. En effet, ce modèle plurifactoriel repose sur l'idée selon laquelle la santé mentale correspond à un processus dynamique résultant de facteurs biologiques, psychologiques et sociaux en interaction constante (Kovess-Masféty, 2009, p. 27). Lors de la seconde entrevue, les personnes répondantes n'ont pas été questionnées sur leurs représentations de la santé mentale, à savoir leur compréhension de la notion ainsi que la valeur qu'ils attribuent à la santé mentale. Nous les avons toutefois interrogées sur leurs perceptions de leur propre santé mentale, à savoir leurs « états émotionnels » reliés à l'apparition du conflit, leur évaluation de l'impact de celui-ci sur leur moral et sur leurs relations avec leur entourage, ainsi que sur la qualité de leur sommeil. Les questions suivantes ont notamment été posées :

Anxiété

Avez-vous été gêné-e par les problèmes suivants 176 :

- Se sentir nerveux-se, anxieux-se, ou à bout de nerfs?
- Ne pas être capable d'arrêter d'avoir des soucis ou de les contrôler?
- Avoir trop de soucis à propos des choses différentes ?
- Avoir de la difficulté à relaxer?
- Être si agité-e qu'il est difficile de rester assis?
- Devenir facilement agacé-e ou irritable?
- Se sentir apeuré-e, comme si quelque chose de terrible pouvait arriver?
- Bouger ou parler si lentement que les autres auraient pu le remarquer?

Si vous avez coché l'un de ces problèmes, à quel point ce problème a-t-il rendu votre

¹⁷⁶ Ces questions sont tirées de l'échelle d'évaluation pour l'anxiété généralisée GAD-7 disponible au http://medfam.umontreal.ca/wp-content/uploads/sites/16/D%C3%A9tecter-anxi%C3%A9t%C3%A9-et-d%C3%A9pression1.pdf, récupéré le 12 juin 2014.

travail, vos tâches à la maison ou votre capacité à vous entendre avec les autres difficile?

Dépression

Avez-vous été gêné-e par les problèmes suivants 177 :

- Avoir peu de d'intérêt ou de plaisir à faire les choses?
- Être triste, déprimé-e ou désespéré-e
- Avoir de la difficulté à s'endormir, ou à rester endormi-e?
- Se sentir fatigué-e ou manquer d'énergie?
- Avoir une mauvaise opinion de soi-même, ou avoir le sentiment d'être nul-le, avoir déçu sa famille ou s'être déçu soi-même?
- Avoir du mal à se concentrer?
- Penser qu'il vaudrait mieux mourir ou envisager de vous faire du mal d'une manière ou d'une autre?

Si vous avez coché l'un de ces problèmes, à quel point ce problème a-t-il rendu votre travail, vos tâches à la maison ou votre capacité à vous entendre avec les autres difficile?

Chez les quatorze personnes répondantes ayant participé à la seconde entrevue, seules 12 ont été en mesure de répondre à ces questions comportant une échelle de fréquence (jamais, pendant plusieurs jours, plus de la moitié du temps, presque tous les jours). Le recours à des questions fermées a semblé demander un effort de quantification auquel deux répondants, Gemma et Sergio, n'ont pas été capables de se

¹⁷⁷ Ces questions sont tirées du *Questionnaire sur la santé du patient*, PHQ-9 version à neuf questions disponible au http://medfam.umontreal.ca/wp-content/uploads/sites/16/D%C3%A9tecter-anxi%C3%A9t%C3%A9-et-d%C3%A9pression1.pdf, récupéré le 12 juin 2014.

soumettre. Nous travaillerons donc uniquement avec les données issues de 12 personnes répondantes, dont trois se classent dans la catégorie « menace, crainte ou encore annonce de la perte effective du logement » que nous désignerons par groupe un. Ce sont Anne-Marie, Linda et Simon. Le groupe deux, dont font partie Paolina, Ghislaine, Raymonde, Graciela, Jorge et Mathieu, réunit six personnes ayant des problèmes relatifs à l'état de leur logement. Enfin, Lorraine, Sofia et Amélie, font partie du groupe trois, soit celui qui regroupe les personnes ayant des problèmes de nature relationnelle.

D'abord, en ce qui concerne les difficultés de sommeil, toutes les personnes répondantes des groupes un et trois indiquent avoir eu souvent ou très souvent des difficultés de sommeil. Deux personnes ont d'ailleurs pris des médicaments pour les aider à dormir. Ce sont Sofia et Simon. Par contre, les difficultés de sommeil semblent moins présentes chez les personnes du groupe deux, soit celles ayant des problèmes relatifs à l'état de leur logement. Seule la moitié d'entre elles disent avoir eu souvent ou très souvent des difficultés de sommeil et aucune n'a eu recours à la médication, qu'elle soit en vente libre ou sous ordonnance.

Le premier bloc de questions posées se compose de symptômes liés au stress. Dans les trois groupes confondus, onze des douze personnes répondantes disent s'être senties nerveuses, anxieuses ou à bout de nerf plus de la moitié du temps ou presque tous les jours. Celles qui appartiennent au premier groupe ont également toutes indiqué ne pas être capable d'arrêter d'avoir des soucis ou de les contrôler, avoir eu trop de soucis à propos de choses différentes, et devenir facilement agacées ou irritables plus de la moitié du temps ou presque tous les jours. Elles ont également toutes les trois indiqué que leur conflit locatif rendait leur travail, leurs tâches à la maison et leur capacité à s'entendre avec les autres très difficile ou extrêmement difficile. Chez les personnes appartenant au groupe deux, trois personnes ont indiqué avoir des soucis, de la difficulté à relaxer, être si agitées qu'il leur est difficile de

rester assises, devenir facilement agacées ou irritables et se sentir apeurées comme si quelque chose de terrible pouvait leur arriver, et ce, plus de la moitié du temps ou presque tous les jours. De plus, trois personnes sur six ont également indiqué que leur problème locatif a un impact sur leur fonctionnement au quotidien. Dans ce groupe, notons que Mathieu, qui se sent victime d'intimidation de la part de la locatrice habitant au premier étage, et Graciela, qui se sent victime de hausses de loyer abusives, n'ont pas été gênés de façon significative et n'ont ressenti aucun des problèmes énumérés dans notre questionnaire. Enfin, dans le groupe 3, les personnes répondantes ont également unanimement identifié la difficulté à relaxer. Néanmoins, une seule considère que sa situation locative conflictuelle a eu un impact significatif sur son fonctionnement au quotidien, le rendant extrêmement difficile.

Le deuxième bloc de questions se composait de symptômes liés davantage à la déprime. Encore une fois, les personnes répondantes associées au groupe un sont celles qui ont été gênées par le plus grand nombre de problèmes. En effet, deux personnes sur trois ont déclaré avoir eu peu d'intérêt ou de plaisir à faire les choses, être tristes, déprimées ou désespérées, avoir du mal à se concentrer, et penser qu'il vaudrait mieux mourir ou envisager de se faire mal d'une manière ou d'une autre, et ce, plus de la moitié du temps ou presque tous les jours. Par ailleurs, les trois personnes de cette catégorie ont mentionné se sentir fatiguées ou manquer d'énergie et avoir une mauvaise opinion de soi-même plus de la moitié du temps ou presque tous les jours. Deux d'entre elles ont ajouté que ces problèmes rendaient leur fonctionnement au quotidien difficile. Quant à elles, les personnes appartenant au groupe deux ont, encore une fois, manifesté des problèmes dans une plus petite mesure, à l'exception du manque d'intérêt ou de plaisir à faire les choses déclaré par cing des six personnes répondantes plus de la moitié du temps ou presque tous les jours. De plus, quatre personnes répondantes indiquent être tristes, déprimées ou désespérées plus de la moitié du temps ou presque tous les jours, et trois se sentent fatiguées ou manquent d'énergie, ont une mauvaise opinion d'eux-mêmes, ont du mal à se concentrer, et pensent qu'il vaudrait mieux mourir ou envisager de se faire mal d'une manière ou d'une autre. Ces personnes considèrent que leurs problèmes nuisent à leur fonctionnement quotidien. Enfin, en ce qui concerne le groupe trois, seule une personne sur trois a déclaré la survenance de problèmes plus de la moitié du temps ou presque tous les jours.

Bien qu'elles ne puissent être généralisées à une population plus large que notre échantillon, ces données nous livrent des informations sur les conséquences psychosociales des conflits vécus par les personnes répondantes. Elles nous permettent de comprendre que les personnes identifiées comme appartenant au groupe un sont celles qui sont gênées par le plus grand nombre de problèmes particulièrement par la présence de soucis, qu'elles ont de la difficulté à relaxer, qu'elles se sentent à bout de nerfs, qu'elles possèdent une mauvaise opinion d'ellesmêmes et qu'elles se sentent fatiguées. La crainte de perdre son chez-soi ou la perte effective de ce dernier apparait comme une expérience douloureuse sur les plans émotifs et particulièrement stressante. Les personnes appartenant au groupe deux, qui regroupe les problèmes reliés à l'état du logement, vivent avec le sentiment d'être à bout de nerfs et ont de la difficulté à relaxer, mais jonglent avec des soucis beaucoup moins présents, se sentent moins irritables et agitées. Elles se distinguent également par l'opinion qu'elles ont d'elles-mêmes, qui n'est en aucun cas négative, et par le fait qu'elles ne pensent pas qu'il vaudrait mieux mourir ou envisager de se faire mal d'une manière ou d'une autre. Elles semblent donc moins affectées que les personnes appartenant au premier groupe par leur conflit locatif, mais également si on les compare à celles du troisième groupe, peut-être parce que deux d'entre elles ne considèrent pas que leur conflit les empêche de fonctionner dans leur quotidien. Enfin, les personnes appartenant au troisième groupe, celui des problèmes de nature relationnelle, connaissent surtout de l'anxiété, se sentent agitées, ont perdu de l'intérêt à faire les choses, se sentent apeurées comme si quelque chose de terrible pouvait leur arriver, et se sentent tristes.

Néanmoins, si l'on octroie un score de zéro à trois, zéro correspondant à la réponse jamais et trois à presque tous les jours, aux réponses données à chacune des questions posées, il appert que les personnes obtenant les scores les plus élevés dans les problèmes rencontrés sont, par ordre d'importance, Paulina, Linda, Jorge, Simon et Sofia. Ces dernières appartiennent aux trois catégories de conflit¹⁷⁸, ce qui nous pousse à conclure qu'il serait erroné de tenter de tirer des conclusions sur l'intensité du stress et de la détresse ressentis en fonction du type de conflit locatif vécu. De même, il nous apparait inapproprié de tenter de dégager des tendances en fonction du genre des personnes répondantes, de leur âge, de la composition de leur ménage ou encore de l'ancienneté dans leur logement, compte tenu de notre petit échantillon qui ne nous a pas permis de pouvoir établir de lien entre ces variables. Il appert toutefois que toutes ces personnes rapportent avoir des difficultés de sommeil, ce qui pousse deux d'entre elles à prendre des médicaments pour les aider à dormir. Les cinq répondantes et répondants déclarent également que les problèmes qu'elles et ils rencontrent rendent leur travail, leurs tâches à la maison et leur capacité à s'entendre avec les autres difficiles presque tous les jours, ce qui nous renvoie au concept de fonctionnement social que propose le travail social. Puisqu'il se réfère aux « interactions et aux inter-influences entre les moyens et les aspirations d'une personne à assurer son bien-être, à réaliser ses activités de la vie quotidienne et ses rôles sociaux pour satisfaire ses besoins avec les attentes, les ressources, les opportunités et les obstacles de son environnement », (Barker, 2003; Sheafor et Horeisi, 2006) le recours au concept de fonctionnement encourage la réflexion critique des aspects sociaux qui influencent l'état de santé des personnes locataires. Une meilleure compréhension de l'action des conflits sur celle-ci, ce à quoi la présente thèse contribue modestement, permettra de planifier et de réaliser des

¹⁷⁸ Paulina: groupe 2, Linda: groupe 1, Jorge: groupe 2, Simon: groupe, 1 et Sofia: groupe 3.

interventions, qu'elles soient de nature politique ou encore qu'elles prennent la forme de services sociosanitaires ou de programmes communautaires, visant à limiter leurs conséquences.

En conclusion, bien que nous ne puissions généraliser ces résultats, les informations indiquées par les personnes répondantes quant aux problèmes engendrés par leur conflit locatif démontrent qu'elles ressentent, pour la plupart, des symptômes liés à la dépression et à l'anxiété. La moitié d'entre elles, soit Simon, Linda, Sofia, Paola, Raymonde et Jorge, rapportent vivre des symptômes de dépression dont la gravité peut être qualifiée de modérément grave à grave. Ces mêmes personnes, auxquelles s'ajoutent Anne-Marie, Lise et Angélique connaissent également des symptômes d'anxiété généralisée d'un degré de gravité pouvant être qualifié de grave. Il ne semble toutefois pas possible d'effectuer des regroupements qui permettraient d'identifier les liens de causalité entre les conséquences psychosociales vécues en fonction du type de conflit ou encore en fonction des données sociodémographiques des personnes répondantes. Enfin, nous ne pouvons passer sous silence le fait que six personnes, soit la moitié des personnes répondantes, ont déclaré penser qu'il vaudrait mieux mourir ou envisager de se faire mal d'une manière ou d'une autre plus de la moitié du temps ou presque tous les jours. Cette information renforce l'idée que les conflits locatifs vécus par les personnes locataires qui s'adressent aux organismes communautaires pour obtenir des services-conseils ne sont pas que de simples tracas du quotidien sans conséquences. L'étude de leurs conséquences démontre que l'accompagnement offert par les intervenantes et intervenants doit dépasser la simple transmission d'information de nature juridique; elle doit être accompagnée d'écoute, de soutien, et de référence. Ces conséquences nécessitent également d'être approfondies et explorées davantage afin d'en avoir une meilleure compréhension.

CONCLUSION

Comme toute thèse, cette thèse de doctorat est l'aboutissement d'un long processus. Les questionnements qui l'ont portée ont pris forme lors d'un court passage à l'été 2011 dans un organisme communautaire de défense de droits de personnes locataires. Nous avions alors été fortement touchée, mais aussi saisie, par les histoires de locataires ayant sollicité une aide relativement à un problème vécu dans leur logement. Au même moment, l'Institut santé et société de l'UQAM effectuait énergiquement la promotion de son nouveau programme de doctorat interdisciplinaire en santé et société, un programme proposant l'étude des déterminants et des dimensions de la santé à partir d'une approche sociale et globale. Ce nouveau programme représentait pour nous une opportunité de faire le pont entre les sciences juridiques et les sciences sociales, particulièrement la sociologie, notre domaine de formation, et entre les milieux académiques et les milieux de pratique. Il nous permettait ainsi d'approfondir certains enjeux liés à l'expérience locative sur le terrain d'une part, et de faire des liens avec les travaux et analyses dans le champ de la santé et du logement, d'autre part. En croisant les acquis et les expériences dans ces deux champs, nous souhaitions alors questionner les retombées des revendications portées par les groupes populaires de défense du droit au et du logement.

Nous avons poursuivi l'objectif central de mieux comprendre ce que les personnes locataires qui jugent être aux prises avec une situation conflictuelle ou problématique eu égard à leur logement ressentent face à cette expérience, comment elles et ils rapportent leur vécu et de quelles façons cette situation impacte sur leur santé psychosociale. À partir d'un cadre théorique qui se situe dans le paradigme constructiviste, nous souhaitions questionner l'influence des rapports de pouvoir politiques, économiques et juridiques en matière de louage résidentiel. Plus

précisément, nous voulions explorer si et comment, le cas échéant, les dispositions juridiques ainsi que les mécanismes de surveillance qui régissent le droit du logement tendent à défavoriser les locataires au profit des locateurs. Nous souhaitions explorer l'idée selon laquelle les locataires puissent être structurellement défavorisés pour négocier des questions reliées à leur logement avec leur locateur, et ce malgré les efforts mis en place par le législateur d'encadrer rigoureusement ce contrat (Guèvremont, 2015; Jobin, 1996). Nous désirions également mieux comprendre pourquoi elles s'adressent ou non aux mécanismes en place de surveillance de leurs droits.

S'inscrivant dans une perspective interdisciplinaire, cette étude se situe à cheval entre la sociologie et le droit comme nous avons pu le montrer à travers nos premiers chapitres consacrés à la problématique et à la mise en contexte de notre objet (origines et fondements du droit au logement sur la scène internationale et nationale, historique de l'évolution du droit du logement au Québec, dispositions législatives, lobbyistes, etc.), tout en empruntant quelques notions à la psychologie et au travail social (la question de la détresse, de la souffrance, et du fonctionnement par exemple). Elle s'inscrit dans le courant de recherche des legal consciousness studies qui ont pour objet la conscience du droit et les rapports de pouvoir qui pèsent sur les rapports au droit, tout en invitant à un questionnement plus large sur les dimensions individuelle et sociale de la santé. Notre étude se distingue également par le fait que nous nous sommes inscrite dans une posture de recherche à la fois rigoureuse et engagée, mise en contexte dès notre avant-propos, puis expliquée dans notre premier article qui présente également les réflexions qui ont accompagnées notre démarche méthodologique. Mentionnons par ailleurs que la réalisation de cette thèse s'est accompagnée d'un stage de 150 heures au sein de l'équipe Secteur environnement

urbain et santé de la Direction de santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal (ASSSM)¹⁷⁹, un organe qui relève du Ministère de la Santé et des Services Sociaux (MSSS)¹⁸⁰. La Direction de santé publique (DSP) possède un mandat de protection de la santé de la population et de mise en place de conditions favorables au maintien et à l'amélioration de l'état de santé et de bien-être de la population en général¹⁸¹. Sur la question du logement, l'équipe secteur poursuit l'objectif de surveiller l'accessibilité des logements, leur abordabilité, leur adaptabilité, leur sécurité, ainsi que leur capacité à favoriser la mixité sociale. Ce stage s'est avéré complémentaire à notre scolarité doctorale en ce sens qu'il nous a permis de sortir des cadres de l'université pour nous insérer dans un milieu de recherche. Son objectif premier était de nous permettre de joindre une équipe interdisciplinaire de recherche dans un milieu scientifique du réseau de la santé. Ce stage nous a donc amenée à participer à plusieurs rencontres avec différents intervenants du milieu de la santé (cadres, médecins, professionnels de recherche, organisateurs communautaires, hygiénistes, stagiaires en santé environnementale et en médecine) sur la gestion parasitaire et l'utilisation des pesticides en milieu résidentiel. Nous avons également accompagné à plusieurs reprises les équipes d'hygiénistes lors de leurs visites terrains et de leurs interventions. Il nous a

¹⁷⁹ Suite à l'adoption de la Loi 10 sanctionné le 9 février 2015 modifiant l'organisation et la gouvernance du réseau de la santé et des services sociaux, les agences régionales ont été abolies et remplacées par des centres intégrés de santé et de services sociaux (CISSS). Néanmoins, au moment de notre stage, l'Agence de la santé et des services sociaux (ASSS) de Montréal comptait sept directions donc celle de la Santé publique. La mission de l'agence était d'assurer la gouvernance du réseau de la santé et des services sociaux de la région de Montréal afin d'en améliorer la performance et, ainsi, contribuer à l'amélioration de la santé et du bien-être de la population (ASSSM, 2013).

¹⁸⁰ Le Ministère de la Santé et des services sociaux (MSSS) a pour mission de maintenir, d'améliorer et de restaurer la santé et le bien-être des Québécoises et des Québécois (MSSS, 2010). Pour ce faire, il comptait quinze agences de la santé et des services sociaux (ASSS) à l'échelle de la province, ainsi que trois organisations régionales dans le nord du Québec. Ces dernières exerçaient les fonctions nécessaires à la coordination et à la mise en place des services de santé et des services sociaux dans leur région, particulièrement en matière de financement, de répartition des ressources humaines et d'accès aux services spécialisés. Elles facilitaient également le développement et la gestion des réseaux locaux de services de santé et de services sociaux. Enfin, elles fournissaient les services régionaux de santé publique en matière de surveillance de l'état de santé et de bien-être, de promotion, de prévention et de protection (MSSS, 2010).

également permis d'approfondir notre connaissance des organisations ayant des mandats reliés à la santé. En accompagnant des travailleuses et travailleurs de la DSP dans leurs réunions et dans leurs visites sur le terrain, nous avons acquis une meilleure compréhension des enjeux politiques, économiques et sociaux ainsi que des contextes qui agissent en trame de fond des politiques en matière de santé ainsi que des pratiques qui en découlent. Nous avons également développé une meilleure connaissance des dynamiques entre la Ville de Montréal, ses arrondissements, les Centres de santé et de services sociaux (CSSS)¹⁸², la Direction de la santé publique de Montréal, et le milieu communautaire. Par ailleurs, cette expérience nous a plongée dans l'univers de la santé environnementale. Issue des sciences sociales, nous nous sommes très souvent sentie ignorante, mais surtout très peu utile, ne connaissant pas les termes médicaux utilisés ou encore ceux reliés à l'urbanisme ou à la toxicologie. Toutefois, un stage étant une occasion d'apprendre, nous avons pu poser des questions, écouter, échanger, et identifier les limites de nos connaissances et de nos compétences. De plus, il nous a aussi permis de discuter à maintes reprises de nos préoccupations et de nos questionnements en lien avec notre projet de thèse avec différents chercheuses et chercheurs et autres stagiaires, afin d'alimenter et de bonifier notre réflexion. Ces échanges sur nos besoins concernant nos préoccupations, nos difficultés et nos questionnements tant méthodologiques qu'épistémologiques, nous ont permis de faire un pont avec l'univers médical.

Nous avons privilégié la rédaction d'une thèse par articles qui, par sa forme mais aussi par sa nature, se distingue de la thèse traditionnelle. Ce choix a essentiellement été guidé par le désir de rendre nos résultats de recherche plus accessibles à la

¹⁸² Tel que mentionné dans la note précédente, suite à l'adoption de la Loi 10, les CSSS ont été remplacés par les Centres intégrés de santé et de services sociaux (CISSS) et les centres intégrés universitaires de santé et de services sociaux (CIUSSS).

communauté scientifique, mais également aux milieux de pratique, afin de susciter un échange et d'alimenter de nouvelles réflexions. Toutefois, avant même de faciliter la diffusion de nos publications, la formule de thèse par articles nous a conduite à développer des habiletés de rédaction adaptées en fonction des normes et des exigences de revues scientifiques issues de plusieurs disciplines, le cas échéant, en sciences infirmières, en sociologie et en sciences juridiques. Enfin, notre choix s'est également avéré être un fort levier motivationnel, car la soumission et l'acceptation de nos articles au cours de notre parcours doctoral se sont accompagnées d'une valorisation de notre travail de recherche ainsi que d'une reconnaissance de sa pertinence.

Notre premier article, Recherche et luttes sociales: retour sur une expérience empirique en terrain de la défense de droits des locataires, poursuivait l'objectif de démontrer que la recherche scientifique n'exige non pas de nier sa propre subjectivité, mais bien de la reconnaître et de la nommer. Comme l'explique Lelubre (2013), le choix du sujet de recherche s'inscrit comme première forme de subjectivité et d'engagement puisque le chercheur « portera son attention sur des domaines avec lesquels il entretient des affinités ». Il apparait ainsi accessoire et même fortuit pour un chercheur de faire abstraction de ses a priori, car cette aspiration ne permettrait pas nécessairement de gagner en scientificité. De plus, quelles que soient les trajectoires personnelles ou professionnelles, ainsi que les types de recherches menées, il est possible pour un chercheur de composer avec ses différentes expériences du monde et faire scrupuleusement son travail d'enquête. Dans ce premier article, nous avons également démontré que la proximité que nous entretenons avec notre objet de recherche s'est révélée positive et bénéfique, car elle nous a donné accès à certains « privilèges », dont celui d'avoir une connaissance « de l'intérieur » des acteurs en matière du louage résidentiel, des problématiques vécues par les personnes locataires ainsi que des politiques et réglementations existantes. Elle a également facilité l'accès à un terrain où effectuer notre échantillonnage. Elle a aussi aidé notre compréhension du contexte général dans lequel s'inscrit notre problématique, car nos années passées au sein de groupes de défense de droit en logement s'apparentent à un pré-terrain ou encore une forme d'observation participante très riche en contenu.

La démystification du quotidien du chercheur engagé faisant l'objet d'un premier article, nous avons structuré les deux suivants autour de la présentation des résultats obtenus au cours de notre collecte de données qui, rappelons-le, a débuté au mois de mai 2013 et a pris fin à l'automne 2015. Elle s'est déroulée au sein de l'Association des locataires de Villeray, un organisme communautaire situé dans l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension de la ville de Montréal. Les personnes locataires se présentant sur place pour rencontrer une ou un intervenant à la clinique d'information sans rendez-vous ouverte les mardis et les jeudis entre 13h30 et 16h30 ont été invitées à participer à un entretien dans un local adjacent avant ou après leur rencontre. Au total, vingt-et-une personnes répondantes ont participé à une première entrevue d'une durée d'environ de 60 minutes, et de ce nombre, quatorze ont accepté de participer à une seconde entrevue réalisée entre 18 à 24 mois après la première. Pour être en mesure d'effectuer l'analyse des données obtenues, nous avons dû procéder à un regroupement des problématiques selon trois catégories : 1-menace, c'est-à-dire la crainte ou encore l'annonce de la perte effective du logement (six répondantes et répondants), 2-problèmes relatifs à l'état du logement (neuf répondantes et répondants), et 3-problèmes de nature relationnelle (six répondantes et répondants).

Le second article, *Droit de propriété et chez-soi en péril : conséquences psychosociales des évictions sans fautes*, portait spécifiquement sur les répondantes et répondants appartenant à la première catégorie, c'est-à-dire dont la continuité d'occupation du logement est menacée. Nous nous sommes intéressée aux conséquences psychosociales des évictions « sans fautes », ces situations dans

lesquelles une ou un locataire est légalement forcé de quitter son logement même si elle ou il ne le veut pas et qu'aucun reproche en matière de paiement ou de comportement ne puisse lui être adressé. Malgré leurs parcours de vie et leurs profils sociodémographiques différents, la perte du logement représente pour tous les répondantes et répondants une source importante de tracas logistiques majeurs, et pour plusieurs d'entre eux, une perte de contrôle sur leur environnement, voire même un deuil à faire. De plus, pour quatre des six répondantes et répondants, cette expérience s'accompagne également d'un fort ressentiment et d'un sentiment d'injustice, car elles et ils considèrent que les intentions de leur locateur derrière l'éviction forcée sont malhonnêtes, frauduleuses, ou encore irrespectueuses de leur personne. En réaction à cette situation de grand stress, trois des six répondantes et répondants ont également vécu des problèmes de santé importants, et ce, tant au plan physique que psychologique. En outre, les entrevues démontrent que la détresse relative à la perte à venir du logement est plus grande chez les personnes qui doivent composer seules avec la menace d'expulsion, c'est-à-dire sans le support de proches dans cette épreuve. Bien qu'elles s'inscrivent dans un cadre légal, ces évictions sans fautes semblent nier que le logement représente un lieu où la vie personnelle est située et socialement construite (Gurney, 1990; Després, 1991; Sommerville, 1997) et posent l'enjeu primordial du logement comme chez-soi. L'analyse du vécu des répondantes et répondants nous invite à questionner les contradictions engendrées par le droit au logement et le droit de propriété : le marché locatif privé repose sur une vision libérale marchande dans laquelle le logement est vu comme un bien pour s'enrichir, alors que pour les locataires, le logement agit à la fois comme une réponse aux besoins de base, un ancrage et un enracinement dans le monde.

Le troisième article, Conflits locatifs sur la scène québécoise : sentiment d'injustice et non-recours aux tribunaux, se situe dans la lignée des autres travaux sur le non-recours, un thème particulièrement traité par Warin (2010) et l'Observatoire des non-recours aux droits et services ODENORE. Il s'est intéressé aux démarches entreprises

par les quinze répondantes et répondants des groupes deux et trois, ceux possédant des problèmes quant à l'état de leur logement ainsi que ceux ayant des problèmes de nature relationnelle. Nous avons emprunté le concept de « mobilisation du droit » pour décrire le processus global de transposition d'un problème en termes juridiques, qui, selon Blankenburg (1994), suppose qu'avant de se rendre au tribunal, de consulter un avocat ou même de demander un conseil, tout individu doit d'abord prendre conscience que le problème auquel elle ou il est confronté peut s'exprimer en termes juridiques. En s'adressant à la ressource communautaire pour obtenir de l'information, les personnes répondantes ont franchi la première étape qui est la prise de conscience de la possibilité de situer leur problème sur le plan du droit. Toutefois, seules deux ont poursuivi leurs démarches sur le plan de la judiciarisation de leur problème, les autres craignaient soit de rompre le maintien des « bonnes relations » avec leur locateur, ou n'avaient pas suffisamment confiance en la Régie du logement pour y soumettre leur problème. L'analyse des témoignages permet de constater que plusieurs personnes locataires prennent la décision de mettre entre parenthèses leurs droits ne faisant pas appel aux mécanismes de surveillance administratifs et juridiques existants, ce qui les conduit à tolérer des situations qu'elles décrivent néanmoins comme étant injustes et inacceptables. L'article démontre ainsi qu'un conflit ne se réduit jamais à ses seules dimensions juridiques, mais qu'il est un fait complexe ayant des considérations psychologiques et sociales.

Puis, dans un chapitre d'analyse et de discussion, nous avons abordé quatre principaux thèmes qui, en raison des contraintes d'espace imposées par les revues où nous avons soumis les articles à des fins de publication, n'avaient pas pu être traités aussi longuement que nous le souhaitions. Le premier d'entre eux concernait les émotions inhérentes au conflit. Nous sommes d'abord revenue sur la définition du conflit, notamment sur le fait que le conflit implique la perception de l'existence d'une divergence d'intérêts et d'objectifs, et que les comportements ne sont pas des conflits en soi mais le deviennent lorsqu'une des parties interfère ou s'oppose dans

l'atteinte des intérêts de l'autre (Hartwick et Barki, 2002). Nous avons ensuite identifié le fait que des sentiments négatifs accompagnent l'expérience conflictuelle. Nous avons montré que bien que les problèmes rencontrés puissent sembler anodins, ne représenter que de simples tracas du quotidien, ils ont une portée aggravante parce qu'ils s'ajoutent à des sources de tension déjà existantes ou encore parce qu'ils apparaissent tous en même temps et ont donc un fort impact. Ils sont par ailleurs difficiles à raconter, car leur récit implique une certaine objectivation de la souffrance vécue, la mise en mots des tensions, de la détresse et de la vulnérabilité.

Le second thème abordé, celui du non-recours aux tribunaux, nous a d'abord conduite à exposer une série de critiques adressées à la Régie du logement, notamment le fait qu'elle ne réalise pas d'études ni n'établit de statistiques sur la situation du logement au Québec comme sa mission le prévoit. Nous avons aussi questionné sa capacité à remplir ses fonctions d'information du public suite à l'aménagement d'un service d'information juridique avec le Barreau du Québec qui encourage un glissement de son mandat vers l'externe. Néanmoins, nous avons mis de l'avant le fait que ces réflexions découlent d'une analyse documentée dont le contenu, qui n'est pas nécessairement maitrisé par la population en général, n'influence pas directement le choix des justiciables de recourir ou non au tribunal. Au contraire, la décision du recours ou du non-recours repose davantage sur des impressions, des intuitions et des opinions face à l'incapacité d'un tel tribunal de leur procurer un jugement satisfaisant, parce qu'ils se sentent dépassés par les formalités administratives, ou encore par peur de subir des représailles quelconques de la part de leur locateur, ou encore pour ne pas « faire de problèmes ».

Le troisième thème que nous avons traité est celui de la domination ainsi que des inégalités. Après avoir rappelé que les propriétaires investissent dans l'immobilier et favorisent ainsi la croissance de leur richesse, tandis que les locataires dépensent des ressources monétaires qui ne seront jamais récupérées, nous avons vu que ceux qui

possèdent le parc locatif font partie d'une minorité, la classe dominante du système capitaliste. Au-delà des inégalités de capital financier, les locataires et propriétaires sont inégaux sur le plan des droits, car la liberté contractuelle qui les unie ne serait qu'illusoire. Ces différentes inégalités et oppressions vécues par les locataires forment un système complexe dans lequel se croisent plusieurs inégalités partielles pouvant être perçues comme intolérables et injustes, même si elles sont objectivement plus tamisées que les inégalités de classes. Notre étude ne nous a toutefois pas permis de les mesurer ni encore de documenter comment elles s'articulent entre elles. Il est toutefois important de souligner que les répondantes et répondants ne les conceptualisent pas dans des termes liés à la domination, mais bien dans une optique de conflits, ce qui conduit à une certaine individualisation des problèmes vécus.

Enfin, le dernier thème traité est celui de la santé psychosociale. Nous avons présenté des informations obtenues suite à une série de questions tirées de l'échelle d'évaluation pour l'anxiété généralisée GAD-7 et de l'échelle de mesure de la dépression QSP-9 posées lors de la seconde phase d'entrevues que nous n'avions pas eu l'occasion d'analyser jusqu'alors. Neuf des douze personnes répondantes ont eu souvent ou très souvent des difficultés de sommeil, dont deux ont dû prendre des médicaments pour les aider à dormir. De plus, six des douze répondantes et répondants ont indiqué ressentir des symptômes liés à la dépression pouvant être qualifiés de modérément grave à grave. De la même façon, neuf répondantes et répondants sur douze ont également indiqué ressentir des symptômes d'anxiété de niveau modéré à grave. Nous n'avons toutefois pas été en mesure d'identifier des liens de causalité entre les symptômes ressentis et les types de conflits, ou encore fonction des profils sociodémographiques ou des caractéristiques des logements des personnes répondantes.

Novatrice, notre thèse amène de nouvelles données sur la question, encore très peu étudiée, des impacts découlant des conflits entre locataires et locateurs. Elle permet

d'actualiser les études menées par Selye (1974) et Dohrenwend et Dohrenwend (1969) qui ont démontré que la confrontation soutenue à des situations stressantes et à des conditions de vie difficiles persistantes en matière de revenus, de logement, de travail ou d'interactions sociales, favorisent l'apparition d'une détresse psychologique. Elle permet surtout de documenter pour une première fois ce que Trépanier (2008, p. 33) appelle le déni de justice, soit le désarroi des personnes locataires qui, aux prises avec un conflit, souffrent et subissent si elles restent, ou souffrent et perdent leur chez-soi si elles partent.

Notre étude présente néanmoins plusieurs limites, dont la première origine du choix même d'une thèse par articles qui implique un cadre particulier de présentation des résultats obtenus. En effet, puisque les trois articles du chapitre cinq ont dû être ajustés aux normes et consignes aux auteurs imposées par les revues où ils ont été soumis, notamment quant au nombre limité de signes permis, nous avons dû écourter toute mise en contexte, condenser la recension des écrits, resserrer nos analyses, et même couper des sections entières. Cela peut donner l'impression de la présence de quelques raccourcis.

Une seconde limite de notre thèse repose dans son caractère non généralisable. En privilégiant une approche qualitative, nous n'avons recueilli des données seulement qu'auprès de vingt-et-une personnes, de sorte que nos conclusions ne peuvent être apposées à l'ensemble des personnes locataires qui s'adressent aux organismes communautaires de défense des droits à Montréal, ni encore moins à celles qui ne s'adressent pas aux organismes communautaires.

Une autre limite de notre thèse concerne certains aspects méthodologiques, notamment la sélection des répondantes et répondants. Avant d'en discuter, rappelons que ces derniers, recrutés au sein d'un organisme communautaire de défense de droits, ont fait le choix de recourir à une ressource où elles et ils pouvaient obtenir des

informations ainsi que de l'aide dans leurs démarches. Nous ne souhaitions pas effectuer des entrevues avec des personnes ayant été recrutées directement à la Régie du logement, car nous désirions notamment nous intéresser aux parcours entrepris dans la résolution du conflit, et plus particulièrement, à la question du recours aux mécanismes de surveillance des droits. Bien que l'on puisse également considérer la démarche de demande de services-conseils à l'organisme comme une première démarche sur le plan des droits, nous avons jugé que ce lieu de recrutement était pertinent pour deux principales raisons. La première consiste dans le fait qu'il nous permettait de mieux documenter les enjeux reliés aux expériences locatives des personnes fréquentant les organismes communautaires, ce qui représentait une occasion de sortir de la dynamique « témoignage » des intervenantes et intervenants qui travaillent avec et pour ces personnes locataires. La seconde, davantage issue de considérations pratiques, réside dans le fait qu'il nous apparaissait simple et logique de recruter des répondantes et répondants ayant des problèmes de logement dans un organisme offrant des services devant de telles situations.

Néanmoins, ce choix méthodologique comporte des limites. Sur la question du recours aux mécanismes de surveillance des droits, par exemple, il ne nous a pas permis d'étudier en profondeur les motivations et ainsi documenter la démarche des locataires qui déposent effectivement un recours à la Régie du logement. D'après les rapports de la Régie du logement, ils seraient de l'ordre d'environ 7500 par année pour l'ensemble de la province 183. Pour ce faire, il aurait fallu recruter des personnes répondantes directement dans l'un des deux bureaux de la Régie du logement situés à

¹⁸³ Malgré le fait que cette information soit disponible à l'échelle du Québec, une demande d'accès à l'information adressée à la Régie du logement ne nous a pas permis de les obtenir pour la région de Montréal puisque l'article 15 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels selon lequel « Le droit d'accès ne porte que sur les documents dont la communication ne requiert ni calcul, ni comparaison de renseignements » a été invoqué.

Montréal.

Notre choix méthodologique a également occasionné une situation que nous n'avions pas appréhendée et qui a représenté une source importante de questionnements lors de la phase d'analyse des résultats. Lors de la planification de notre collecte de données, nous avions pris la décision de recruter des répondantes et répondants sur la seule base qu'ils vivaient une situation problématique en lien avec leur logement. Nous n'avions pas vu l'importance de nous intéresser à un « type » de problème ou à un autre en particulier, car nous souhaitions plutôt nous doter d'une vision globale des problématiques qui conduisent les gens à s'adresser à un organisme communautaire d'aide aux locataires. Néanmoins, une fois la transcription des entrevues réalisées, nous nous sommes retrouvée perplexe devant l'impossibilité de comparer des situations foncièrement différentes les unes des autres afin d'en dégager les ressemblances et les différences. Comment comparer le vécu d'une répondante aux prises avec une infestation de vermine avec celui d'une répondante menacée de perdre son logement? Nous avons réalisé trop tard que cet exercice, plus que fastidieux, ne pourrait pas nous mener à des résultats opérationalisables. C'est pourquoi nous avons pris la décision de regrouper les problématiques selon trois catégories (1/ menace, la crainte ou encore l'annonce de la perte effective du logement, 2/ problèmes relatifs à l'état du logement, 3/ problèmes de nature relationnelle). La sélection de répondantes et répondants rencontrant le même type de problèmes aurait permis une analyse plus poussée des témoignages ainsi qu'un nombre plus élevé de répondantes et répondants qui se sont ici retrouvés dans des sous-catégories d'échantillon.

Par ailleurs, à l'origine de notre démarche, nous poursuivions l'objectif de faire des liens entre l'état de santé des répondantes et répondants entre la première vague d'entretiens et la seconde vague. Puisque deux questionnaires différents ont été utilisés, il nous a été impossible de comparer des réponses sur le vécu du stress ou la

qualité du sommeil par exemple. Le premier questionnaire comportait des questions ouvertes dont « 12- Comment vous sentez-vous face à ce problème et à la situation en général? », « 13- Est-ce que cette situation a des répercussions dans votre vie personnelle, familiale, professionnelle? Pouvez-vous m'en parler? Est-ce que cette situation existait antérieurement à votre problème? », et « 14- Est-ce que cette situation a des répercussions sur votre santé ou celle de votre entourage? Si oui, lesquelles? Si non, expliquez pourquoi. » Puisque ces questions étaient très larges, elles nous ont menée à une description de ces répercussions, souvent de façon plus indirecte que directe car les répondantes et répondants semblaient davantage préoccupés par le conflit que par les impacts de celui-ci. Nous avons modifié notre approche lors de la seconde vague d'entrevues en posant des questions fermées et en demandant aux personnes répondantes de quantifier leurs réponses sur une échelle « jamais, pendant plusieurs jours, plus de la moitié du temps, et presque tous les jours ». Cette échelle a semblé toutefois compliquée à utiliser pour un grand nombre de répondantes et répondants qui avaient de la difficulté à s'inscrire dans le temps. Une échelle proposant un degré d'accord avec les éléments mentionnés aurait peutêtre été plus facile à utiliser pour ces derniers. Par ailleurs, il aurait été pertinent d'effectuer trois entrevues au lieu de deux afin d'évaluer de façon plus rigoureuse l'évolution de la santé des répondantes et répondants. Dans certains cas, le conflit était réglé ou latent lors de la seconde entrevue, alors que dans d'autres cas, il était toujours actif. De plus, l'état de santé psychologique et physique des personnes répondantes n'a pas été évalué préalablement à la réalisation des entrevues. Nous ne pouvons donc pas affirmer que toutes les personnes répondantes se situaient au point 0 sur le continuum de la santé mentale ou encore que leur état de santé était identique pour toutes les répondantes et répondants.

Nous étions également préoccupées par le fait que des événements extérieurs au conflit pouvaient influencer la santé des personnes répondantes, ce pourquoi nous leur avons demandé si elles avaient vécu des événements stressants ou de grands

changements au cours de la dernière année. Bien que certaines personnes répondantes nous aient répondu que oui identifiant alors une séparation, le décès d'un membre de la famille, ou encore un changement d'emploi par exemple, il nous apparait difficile d'identifier les impacts de cette situation sur leur santé en général ainsi que son interrelation avec le conflit locatif.

Par ailleurs, bien que les études démontrent que les hommes et les femmes ne réagissent pas de la même façon devant les agents stresseurs et empruntent des voies différentes pour exprimer leur mal-être, nous n'avons pas sélectionné les personnes répondantes sur la base de leur genre, privilégiant ainsi l'étude des femmes ou encore des hommes aux prises avec un conflit locatif. Nous avons donc un échantillon mixte à partir duquel nous aurions pu procéder à une analyse des résultats différenciée selon le genre. Cependant, nous avons écarté une telle démarche jugeant le nombre total de personnes répondantes trop faible pour que cela procure des résultats significatifs. De la même façon, ni l'âge des personnes répondantes ni leur origine ethnique n'ont fait l'objet d'une analyse différenciée, et ce, pour la même raison. Ces questions méritent qu'on s'y attarde dans de futures recherches, car elles pourraient permettre de mieux identifier des profils de personnes locataires à risque de présenter des symptômes de détresse et d'anxiété, et ainsi de mieux réfléchir sur les interventions à privilégier auprès d'elles.

Enfin, il nous semble également pertinent, en ce qui concerne de possibles développements, d'analyser plus particulièrement des types de problèmes spécifiques comme l'ont fait Susser et al. (2012) sur la question des punaises de lit. De telles études permettraient de disposer de plus d'informations pouvant contribuer à la prise de décision lors de l'élaboration de politiques publiques ou encore de politique en habitation. Il serait notamment intéressant de travailler sur l'expérience des personnes aux prises avec de la moisissure puisque l'on en retrouve à Villeray dans plus de 40% des logements où habitent des enfants de moins de 12 ans (DSP, 2011) ou encore sur

les reprises de logement, car le quartier Villeray, comme d'autres quartiers centraux des grandes villes, présente un fort potentiel de gentrification. En effet, on y retrouve les trois critères de Maaranen et Walks (2008), soit une proportion élevée de locataires à faible revenu, une facilité d'accès au transport en commun, notamment pour se rendre au centre-ville, et une valeur architecturale élevée. De plus, les dernières années ont été marquées par la construction d'une vague importante de copropriétés de luxe et de conversion d'immeubles résidentiels ou non résidentiels en copropriétés. Cette pression exercée sur le marché immobilier engendre systématiquement une hausse foncière des immeubles, de sorte que cette revitalisation s'accompagne d'un processus de perte en accessibilité pour les locataires d'origine chassés par l'arrivée de ménages mieux nantis. Devant ces circonstances, il nous semble encore plus pertinent d'explorer davantage la question de l'intersectionalité, notamment en questionnant la présence du racisme dans les conflits locatifs.

Pour conclure, retenons qu'en regard de la question de recherche que nous nous posions au début de notre démarche de thèse, à savoir quelles sont les conséquences psychosociales pour les personnes locataires aux prises avec un conflit les opposant à leur locateur, il convient de reconnaître que ces dernières sont diverses et qu'elles s'expriment différemment selon les contextes et parcours de vie. Elles ont, en revanche, en commun d'être vécues, la plupart du temps, de façon individuelle, isolée, alors même qu'elles ont une portée et une dimension sociales. Nous espérons que cette thèse contribuera à politiser ce qui est parfois décrit comme des conflits personnels faisant partie du quotidien, alors que ces derniers peuvent être porteurs d'un fort désarroi érodant leur capacité à fonctionner au quotidien. Nous espérons également que cette thèse a contribué à démontrer la pertinence d'étudier davantage les conséquences individuelles et sociales de tels conflits en documentant comment le recours juridique apparaît pour les personnes locataires comme étant une démarche inaccessible, inutile et largement illusoire.

Les apports de cette thèse sont nombreux. Elle permet, dans un premier temps, de questionner le contrat de louage résidentiel comme lieu qui serait exempt de rapports structurels inégalitaires dans lequel les deux parties contractantes auraient des droits et des recours. Elle démontre plutôt qu'en présence d'un conflit, et donc d'inexécution du contrat ou de son contenu « réel », les locataires peuvent se sentir impuissants, traités avec iniquité et injustement, bien qu'ils ne formulent pas leur vécu en termes juridiques. Dans un second temps, cette thèse démontre que l'expérience des locataires aux prises avec de telles situations dépasse les simples « tracasseries » ou évènements pouvant être considérés comme « mineurs ». En s'ajoutant aux difficultés de la vie quotidienne, le vécu locatif conflictuel peut alimenter des sentiments d'anxiété et de dépression dont les conséquences peuvent être délétères. Dans un troisième temps, la thèse démontre que, bien que les questions de droit puissent être mobilisées à un stade primaire lors de la consultation d'un organisme communautaire, elles ne conduisent pas forcément à des recours et donc ne permettent pas une réparation juridique.

Ces différentes données sont particulièrement intéressantes pour les milieux travaillant à la défense des personnes locataires. Elles permettent de contribuer à une littérature scientifique sur la question du conflit entre locataire et locateur et sa réalité québécoise actuelle. Elle permet de replacer au centre du débat les revendications que les groupes portent, notamment en ce qui concerne le resserrement de la règlementation en vue d'une meilleure protection du parc locatif et des enjeux entourant la salubrité des logements. Il va de soi, aux termes de cette thèse, que la recherche dans ce champ doive se poursuivre. En effet, il nous semble primordial d'isoler certaines variables, dont l'âge et le sexe pour ne nommer qu'elles, afin de mieux saisir si et de quelles façons elles impactent sur le vécu lors de la présence d'un conflit et ainsi proposer des pistes d'action, voire même l'aménagement de politiques sociales, ciblées en fonction des besoins de certains groupes plus vulnérables. Il nous semble également capital de continuer de travailler à partir

d'approches empiriques afin de donner la parole aux locataires, et ainsi enrichir les connaissances sur le louage résidentiel qui sont issues de l'analyse de la jurisprudence.

ANNEXE A

GRILLE D'ENTREVUE 1

Date :
PROFIL
Prénom : Nom :
Sexe: Homme Femme Numéro de téléphone:
Adresse :
Nombre de personne qui habite avec vous : Adulte(s) Enfant(s) Langue maternelle : français autres :
Dernier niveau d'études complété: secondaire non complété secondaire 5 cegep certificat baccalauréat maîtrise ou +
Principale occupation: étudiant travailleur à temps partiel travail à temp plein sans emploi
Sources de revenus: aide de dernier recours (aide sociale) assurance chômage prêts et bourses revenus d'emploi retraite
Montant des revenus familiaux: - de 10 000\$_ 10 001\$ à 20 000\$_ 20 001\$: 30 000\$_ 30 001\$ à 40 000\$ _ 40 001\$ et + _
LOGEMENT ACTUEL : Coût du loyer :
Taille du logement : 1½ 2½ 3½ 4½ 5½ 6½ et
Nombre de logements dans l'immeuble (incluant le vôtre): 1_2_3_4_5_6 et +
Propriétaire · occupant non-occupant compagnie avec gestionnaire

Étage du logement: sous-sol/demi sous-sol 1 ^{er} 2eme 3eme 4et +
Années depuis lesquelles vous habitez-vous dans votre logement : Moins de 1 ans 1-2 ans 3-4 ans 5-6 ans 7ans et +
Années depuis lesquelles vous habitez-vous dans le quartier : Moins de 1 ans 1-2 ans 3-4 ans 5-6 ans 7ans et +
Fréquentez-vous d'autres organismes communautaires? Si oui, lesquels :
1- Quels sont les critères ou les raisons qui vous ont poussé à choisir ce logement?
2- Avez-vous eu des difficultés dans votre recherche de logement? Pouvez-vous m'en parler? Si oui, expliquez.
3- Pourquoi habitez-vous dans un logement locatif? Avez-vous toujours été locataire? Si non, expliquez :
DEMANDE DE SERVICES- ASSOCIATION DES LOCATAIRES DE VILLERAY 4- Est-ce la première fois que vous venez à l'Association des locataires de Villeray?
5- Comment avez-vous entendu parler de l'Association des locataires de Villeray?
6- Pour quelles raisons avez-vous décidé de demandé des informations via un organisme communautaire?
7- Qu'est-ce qui vous amène à l'Association des locataires de Villeray? Quel type d'aide attendez-vous?
Problématique 8- Quel est le(s) problème(s) que vous rencontrez dans votre logement?
9- Depuis combien de temps le problème perdure-t-il?
10- Qu'avez-vous fait pour essayer de régler ce problème?
11- Quelles difficultés avez-vous rencontrées?

12- Comment vous sentez-vous face à ce problème et à la situation en général?

- 13- Est-ce que cette situation a des répercussions dans votre vie personnelle, familiale, professionnelle? Pouvez-vous m'en parler? Est-ce que cette situation existait antérieurement à votre problème?
- 14- Est-ce que cette situation a des répercussions sur votre santé ou celle de votre entourage? Si oui, lesquelles? Si non, expliquez pourquoi.
- 15- Comment aimeriez-vous que la situation se règle? Pourquoi?
- 16- Connaissez-vous les mécanismes ou les endroits où vous pouvez vous adresser en cas de problème avec votre logement? En êtes-vous satisfaits?
- 17- Connaissez-vous la Régie du logement? Si oui, y êtes-vous déjà allé?
- 18- Estimez-vous connaître vos droits en tant que locataires? Jugez-vous qu'ils sont respectés? Pourquoi?
- 19- Comment envisagez-vous la suite? Croyez-vous que votre relation avec votre propriétaire sera modifiée?
- 20- Avez-vous d'autres informations à ajouter?

ANNEXE B

GRILLE D'ENTREVUE 2

Date: Nom:
Monsieur, Madame,
Nous nous étions rencontrés en dernier alors que vous étiez allés à l'association des locataires de Villeray parce que vous aviez une situation problématique concernant votre logement. En effet, vous m'aviez expliqué que
Dans le cadre du projet de recherche que je mène, je souhaiterais vous rencontrer à une seconde reprise afin que vous puissiez me raconter ce qui s'est passé depuis notre dernière rencontre.
Évolution/Dénouement du conflit J'aimerais que vous m'expliquiez comment le problème que vous viviez s'est réglé ou non.
Émotions Pourriez-vous identifiez les différentes émotions que vous avez vécu à travers votre conflit.
Nouveau logement
Habitez-vous toujours dans le même Oui Non, Où avez-vous déménagé? logement?
SI NON:
Avez-vous eu des Pas du Assez Très Extrêmement difficultés à trouver un nouveau logement?
Est-ce que votre Plus cher Même prix Moins cher qu'avant logement est qu'avant

Est-ce que votre Plu	0	nd Même taille Moins		s grand qu'avant		
logement est qu'	avant					
	Pas du tout	Assez	Très	E	xtrêmement	
Support/aide						
Avez-vous demandé de l'aid ressource communaut nouveau après notre rence	Oui, pourquoi?			on, pourquoi?		
Avez-vous reçu de l'aide ou ur de vos proches : famill voisins, etc.		_	ui et que de?	elle No	n, pourquoi?	
Inspections VDM						
Avez-vous fait une d'inspection de votre log la Ville de Montréal?	Oui, pourquoi? Non,			, pourquoi?		
Racontez-moi comment cela s' passé.	'est					
Avez-vous eu accès au rapport	d'inspecti	on? O	ui	No	n	
Globalement, êtes-vous satisfait des Paservices reçus? to			Assez	Très	Extrêmement	
Recours légaux						
	recours	Oui, pourquoi?		No	Non, pourquoi?	
SI OUI, Racontez-moi comment cela s'	est passé.					
Globalement, êtes-vous satisfa services reçus?		as du out	Assez	Très	Extrêmement	
Vie professionnelle						
Avez-vous manqué des journé de la problématique que				rquoi?	Non, pourquoi?	

SI OUI,

Quelles conséquences vos absences	Perte de	Avertissements/	Autre
ont-elles occasionné?	salaire	sanctions	

Sommeil

Avez-vous eu des difficultés de	Pas	du	Un peu	Souvent	Très souvent
sommeil?	tout				

Comment évalueriez-vous	la la	Médiocre	Mauvais	Bon	Très bon
qualité de votre somn	neil à				
l'époque de	votre				
problématique?					

Médicaments

Avez-vous pris des médicaments	Oui, lequel et	Non, pourquoi?
(prescription ou en vente	pourquoi?	
libre) pour vous aider à		
dormir?		

Stress

Avez-vous été gêné-e par les problèmes suivants :

	Jamais	Pendant plusieurs jours	Plus de la moitié du temps	The state of the s
Se sentir nerveux, anxieux, ou à bout de nerfs				
Ne pas être capable d'arrêter d'avoir des soucis ou de les contrôler				
Avoir trop de soucis à propos des choses différentes				
Avoir de la difficulté à relaxer				
Être si agité qu'il est difficile de rester assis				
Devenir facilement agacé ou irritable				
Se sentir apeuré, comme si quelque chose de terrible pouvait				

oui, Non

arriver								
Si vous avez coché l'un de ces proble								
À quel point ce problème a-t-il ren			du		11.0	'rès	Extrên	
votre travail, vos tâches à		tout		difficile	d	ifficile	diffici	le
maison ou votre capacité à vo								
entendre avec les autr difficile?	res							
diffiche?					+			
Avez-vous été gêné-e par les problèr	nes s	uivan	ts:					
	1	nais		ndant	Plu	s de	Presque	
			plu	sieurs	la	moitié	tous	les
			jou	ırs	du	temps	jours	
Peu de d'intérêt ou de plaisir à								
faire les choses								
Être triste, déprimé ou désespéré								
Difficulté à s'endormir, ou à rester								
endormi			-		-			
Se sentir fatigué ou manquer d'énergie								
Avoir une mauvaise opinion de			-					7
soi-même, ou avoir le								
sentiment d'être nul-le, avoir								
déçu sa famille ou s'être								
déçu soi-même								
Avoir du mal à se concentrer						11		50
Bouger ou parler si lentement que								
les autres auraient pu le								
remarquer	_		-					
Penser qu'il vaudrait mieux mourir			1					
ou envisager de vous faire du mal d'une manière ou d'une								
autre								
auuc					L			
Si vous avez coché l'un de ces probl	èmes	5,						
À quel point ce problème a-t-il rendu			du	Assez	1	Γrès	Extrê	memer
votre travail, vos tâches à la		out	3	difficile	(difficile	diffic	ile
maison ou votre capacité à		ifficile	9					
vous entendre avec les autre	S							
difficile?								

Avez-vous vécu des évènements stressants/ grands Si

changements qui vous ont affecté da	ns la	précisez :	
dernière année (ex : décès d'un proche	perte		
de travail, accident, divorce, etc.)?			

Bilan

Globalement, quel bilan faites-vous de cette expérience sur les plans émotifs, de santé et de ses impacts concrets?

ANNEXE C

PROFIL DES PERSONNES RÉPONDANTES

Sexe	Âge	Langue maternelle
Féminin: 14	18 à 35 ans : 1	Français: 12
Masculin: 7	36 à 50 ans : 5	Espagnol: 6
	51 à 65 ans : 10	Arabe: 3
	66 ans et plus : 5	
Principale occupation	Dernier niveau d'étude	Revenus annuels
Aux études : 1	complété	Moins de 10 00\$:2
Travail à temps plein : 4	Secondaire non-complété :	Entre 10 001\$ et 20 000\$:
Travail à temps partiel:	2	8
4	Secondaire 5:4	Entre 20 001\$ et 30 000\$:
Travail autonome: 3	Cegep: 6	6
Sans emploi: 5	Certificat: 1	Entre 30 001\$ et 40 000\$:
Retraite: 4	Baccalauréat: 7	4
	Maîtrise et plus : 1	40 000\$ et plus : 1

Taille du logement	Nombre de logement	Statut du propriétaire
$2\frac{1}{2}$: 1	dans l'immeuble	Occupant: 9
31/2:5	2:5	Non-occupant: 9
41/2:7	3:6	Compagnie: 3
51/2:8	4:3	
	5:1	
	6 et plus : 4	
	-	

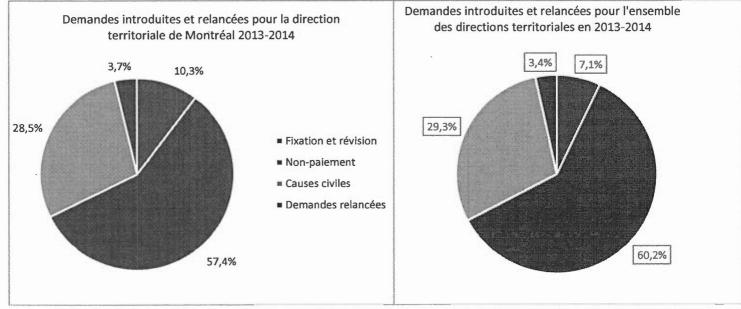
Ancienneté dans le logement :

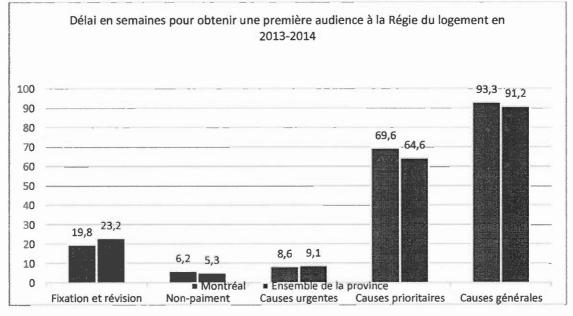
Moins d'un an : 2

1 à 3 ans : 4 4 à 6 ans : 4 7 à 9 ans : 2 10 à 12 ans : 5 13 ans et plus : 4

ANNEXE D

STATISTIQUES DE LA RÉGIE DU LOGEMENT VENTILÉES PAR SECTEUR





ANNEXE E

CERTIFICAT ÉTHIQUE



Certificat d'approbation éthique

Le Comité d'éthique de la recherche pour les projets étudiants de la Faculté des sciences humaines a examiné le projet de recherche suivant et l'a jugé conforme aux pratiques habituelles ainsi qu'aux normes établies par le Cadre normatif pour l'éthique de la recherche avec des êtres humains (juin 2012) de l'UQAM:

Du droit au profit au droit au logement. Étude des conséquences psychosociales de conflits en habitation chez les locataires demandeurs de services-conseil d'une ressource communautaire montréalaise

Genevieve Breault, étudiante au doctorat interdisciplinaire en santé et société Sous la direction de Martin Galilé, professeur au Département de sciences juridiques

Toute modification au protocole de recherche en cours de même que tout événement ou renseignement pouvant affecter l'intégrité de la recherche doivent être communiqués rapidement au comité.

La suspension ou la cessation du protocole, temporaire ou définitive, doit être communiquée au comité dans les meilleurs délais.

Le présent certificat est valide pour une durée d'un an à partir de la date d'émission. Au terme de ce délai, un rapport d'avancement de projet doit être soumis au comité, en guise de rapport final si le projet est réalisé en moins d'un an, et en guise de rapport annuel pour le projet se poussuivant sur plus d'une année. Dans ce dernier cas, le rapport annuel permettra au comité de se prononcer sur le renouvellement du certificat d'approbation éthique.

Certificat émis le 3 mai 2013. No de certificat : FSH-2013-30.

Thérèse Bouffard Présidente du comité

Therise Briffan

Professeure au Département de psychologie

BIBLIOGRAPHIE

- Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie (ASSSM). (2011). Garder notre monde en santé. Plan régional de santé publique 2010-2015.
- Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie (ASSSM). (2013). Vivre sur une île en santé. Rapport annuel de gestion 2012-2013.
- Akoun, A. et Ansart, P. (dir.) (1999). Dictionnaire de sociologie. Tours : Le Robert Seuil.
- Anadón, M. (2013). La recherche sociale et l'engagement du chercheur qualitatif : défis du présent. Recherches qualitatives, Hors-Série, numéro 14, 5-14.
- Anadón, M. (2006). La recherche dite « qualitative » : de la dynamique de son évolution aux acquis indéniables et aux questionnements présents. *Recherches qualitatives*, 26(1), 5-14.
- Association des locataires de Villeray. (2013). Rapport annuel 2012-2013. Montréal : l'auteur.
- Association des Propriétaires du Québec. Récupéré de www.apq.org
- Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal, Récupéré de www.apagm.ca
- Auchinleck, J. (2011). Enforcing the Right to Healthy Housing: Recourse for Montreal Tenants Facing Health and Safety Problems at Home. (Mémoire de maitrise). McGill University, School of social work. Récupéré de http://digitool.library.mcgill.ca/webclient/StreamGate?folder_id=0&dvs=14734 73961802~845
- Baker, M.G., McDonald, A., Zhang, J. et Howden-Chapman, P. (2013). Infectious Diseases Attributable to Household Crowding in New Zealand: A systematic review and burden of disease estimate. Wellington: He Kainga Oranga/ Housing and Health Research Programme, University of Otago. Récupéré de www.healthyhousing.org.nz/publications/
- Bardin, L. (1977). L'analyse de contenu. Paris, France: Presses Universitaires de France.

- Barker, R.L. (2003). The social work dictionary. Washington, DC: NASW Press,
- Bartholeyns, F., Smeets, S., Tange, C. et. Van Praet, S. (2012). Troubles de voisinage. Comment les voisins gèrent-ils leurs conflits hors du système (pénal)? dans Vanhamme, F. (dir.) Justice! Entre pénalité et socialité vindicatoire (p.54-67) Laboratoire d'Études et de recherches sur la Justice.
- Becker HS. (1967). Whose side are we on? Social Problems, 14(3), 239-247.
- Bellot, C., Sylvestre, M.-E. et Chesnay, C. (2012). 15 ans de recherche sur la judiciarisation de l'itinérance: bilan et enjeux. Rapport de recherche, The Homeless Hub, Université de York.
- Bilge, S. (2009). Théorisations féministes de l'intersectionnalité. Diogène. Revue internationale des sciences humaines. 225, 158-176.
- Bizeul D. (2011). L'expérience du sociologue comme voie d'accès au monde des autres. Dans D. Naudier et M. Simonet: Des sociologues sans qualités? Pratiques de recherche et engagements. Paris: La découverte.
- Bendaoud, M. (2010). Le droit au logement tel que vu par le pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels : sa mise en œuvre québécoise estelle conforme ? Revue québécoise de droit international, 23(2), 51-122.
- Bensa A. (2011) Ethnographie et engagement politique en Nouvelle-Calédonie. Dans D. Naudier et M. Simonet: Des sociologues sans qualités? Pratiques de recherche et engagements. Paris: La découverte.
- Bentley, R., Baker, E. et Mason, K. (2012). Cumulative exposure to poor housing affordability and its association with mental health in men and women. *Journal of Epidemiology & Community Health*, 66, 761-766.
- Binet, L. (1990). La thématique des transformations du droit et le paradigme du droitphénomène social. Les Cahiers de droit, 31(3), 917-931.
- Blackman, T., Evason E. et Melaugh, M. (1989). Housing and health: A case study of two areas in west Belfast. *Journal of Social Policy*, 18, 1-26.
- Blais, M. et Martineau, S. (2006). L'analyse inductive générale : description d'une démarche visant à donner un sens à des données brutes, *Recherches qualitatives*, 26(2), 1-18.

- Blankenburg, E. (1994). Mobilisation du droit. Les conditions du recours et du non-recours à la Justice. *Droit et société*, 28, 691-703.
- Blankenburg, E. et Reifner, U. (1992). Rechsberatung die soziale Definition von Rechtsproblemen. Neuwied, Allemagne.
- Blankenburg, E. (1990). Cultures juridiques comparées. *Droit et Société*, 16(1), 321-333.
- Boisot, M. (1972). Discipline et interdisciplinarité. Dans OCDE : L'interdisciplinarité, problème d'enseignement et de recherche, 90-97.
- Boudon, R. et Bourricaud, F. (2004). Dictionnaire critique de la sociologie. Paris, France: PUF.
- Boudon, R., Besnard, P., Cherkaoui, M., Lécuyer, P.B. (2012). *Dictionnaire de la sociologie*. Paris, France: Larousse.
- Bouffartigue, P. (dir.) (2004). Le retour des classes sociales : Inégalités, dominations, conflits. France : Ed. La dispute.
- Bourdin, A, Saint-Raymond, O, Cavet, E, Lutrand, M-C. (1990). Manières d'être locataires. Dans P. Cuturello: Regards sur le logement, une étrange marchandise. Paris, France: l'Harmattan.
- Bourque D, Comeau Y, Favreau L et Fréchette L. (2007). L'organisation communautaire au Québec : Mise en perspective des principales approches stratégiques d'intervention. Dans L. Bourque et al. (éd.) : L'organisation communautaire : fondements, approches et champs de pratique. Québec : PUQ.
- Bradburn, N. (1969). The structure of psychological well-being. Chicago, Illinois: Aldine.
- Brantley, P.J., McKnight, G.T., Jones, G.N., Dietz, LS, Tuley, R (1988) Convergence between the Daily Stress Inventory and endocrine measures of stress. *Journal of Consulting and Clinical Psychology*, 56(4), 549–551.
- Breault, G. (2015). Recherche et luttes sociales: retour sur une expérience empirique sur le terrain de la défense de droits des locataires. *Aporia*, 6(2), 19-26.
- Breault, G. (2017). Droit et propriété et chez-soi en péril: conséquences psychosociales des évictions sans fautes. *Psycho-Droit*, mai, p. à confirmer

- Brouant J.-P., (2008). Un droit au logement... variablement opposable, AJDA, 10, 506-511.
- Brown, G.W., Craig, T.KJ. et Harris, T.O. (1985). Depression: Distress or disease? Some epidemiological considerations. *British Journal of Psychiatry*, 147, 612-622.
- Brunner, E., et Marmot, M. G. (2006). Social organization, stress, and health. Dans M. Marmot et R.G. Wilkinson (dir.), *Social determinants of health* (p. 6-13). Oxford: Oxford University Press.
- Bryant, F.B. et Veroff, J. (1992). The structure of psychological well-being: a sociological analysis. *Journal of Personnality and Social Psychology*, 43, 653-673.
- Burt, M. (2001). Homeless Families, Singles, and Others: Findings from the 1996 National Survey of Homeless Assistance Providers and Clients. *Housing Policy Debate*, 12(4), 737–780.
- Campbell, A. (1976). Subjective measures of well-being. *American Psychologist*, 31, 117-124.
- Cappelletti, M. et Garth, B. (1978). Access To Justice: The Newest Wave In The Worldwide Movement To Make Rights Effective. *Buffalo law review*, 27, 181-292.
- Chazel, F. (1983). Pouvoir, structure et domination. Revue française de sociologie, 14(3), 369-393.
- Choko, M. (1986). Evolution of the Rental Housing Market Problems: Montreal as a case study 1825-1986. Ressource paper for the Housing Progress in Canada since 1945, Center for Urban and Community Studies, University of Toronto.
- Choko, M. (1990). Mythes et réalités de la propriété d'occupation à Montréal. Dans P. Cuturello: Regards sur le logement, une étrange marchandise, Paris, France: Éditions l'Harmattan.
- Cohen, S. et Willis, T.A. (1985), Stress, social support, and the buffering hypothesis, *Psychological Bulletin*, 98, 310-357.
- Cohen, S., Janicki-Deverts, D. et Miller, G.E. (2007). Psychological stress and disease. *Journal of the American Medical Association*, 298, 1685-1687.

- Collectif Pro Bono UQAM. (2015). L'organisation d'une justice à deux vitesses : La catégorisation et la hiérarchisation des causes mises au rôle à la Régie du logement. Montréal, Québec : Université du Québec à Montréal.
- Collignon, B. et Staszak, J.-F. (dir.). (2003). Espaces domestiques. Construire, habiter, représenter. Paris, France: Bréal.
- Comité fédéral-provincial de l'hygiène du milieu et du travail (1995). Contamination fongique dans les immeubles publics. Guide facilitant la détermination et la gestion des problèmes, Ottawa: Santé Canada. Récupéré de http://publications.gc.ca/collections/Collection/H46-2-04-358F.pdf
- Comité de la santé mentale du Québec (1994). Recommandations pour développer et enrichir la politique de santé mentale. Québec : Les Publications du Québec.
- Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. (2003). Après 25 ans, la Charte québécoise des droits et libertés. Volume 1: Bilan et recommandations. Québec, Canada: l'auteur.
- Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. (1997). Pauvreté et droit au logement en toute égalité : une approche systémique, Québec, Canada : l'auteur.
- Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. Récupéré de www.cdpdj.qc.ca/fr/
- Commission des normes du travail. (2015). Rapport annuel de gestion 2014-2015. Québec, Canada: l'auteur.
- Conseil d'État, Rapport public 2009 Droit au logement, droit du logement, Paris, Publication du Conseil d'État 2009, Récupéré de www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/094000298.pdf
- Contamin J. (2008). L'exemple du contentieux en matière de logement, dans Jean-Gabriel Contamin, Emmanuelle Saada, Alexis Spire et Katia Weidenfeld, Le recours à la justice administrative Pratiques des usagers et usages des institutions, Paris: La documentation française, pp.115-148.
- Cooper, M. (2001). Housing Affordability: A Children's Issue, Document de recherche des Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques, Récupéré de http://www.cprn.org/documents/ACFX9EBhX.PDF

- Cooper C. L. (2005), Handbook of Stress, Medicine and Health. London, England: CRC Press.
- Comité et associations de locataires du grand Montréal. (1975). Analyse des nouvelles lois en matière de logement. Montréal, Québec : l'auteur.
- Corporation des Propriétaires immobiliers du Québec, Récupéré de www.corpiq.com
- Cotnaréanu, M. (2011). Étude sur la mise en oeuvre du droit au logement au Canada et au Québec en vertu du pacte international relatif aux droits économiques sociaux et culturels. Mémoire de maîtrise non publié, Université du Québec à Montréal.
- Crane, M. et Warnes, A. (2000). Evictions and Prolonged Homelessness. *Housing Studies*, 15 (5), 757–773.
- Crenshaw, K. (1989). Demarginalizing the Intersection of Race and Sex: A Black Feminist Critique of Antidiscrimination Doctrine, Feminist Theory and Antiracist Politics. University of Chicago Legal Forum: vol 1989(1), 139-167.
- Daoud, M. et Hébert, G. (2011). Logement 2011 : Marché locatif et spéculation, Note socio-économique, Institut de recherche et d'informations socio-économiques.
- Dales, R. E. et al. (1991). Respiratory Health Effects of Home Dampness and Molds Among Canadian Children. *American Journal of Epidemiology*, 134(2), 196-203.
- Dansereau, F. et Choko, M. (2002). Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants, INRS-Urbanisation, Culture et Société, Récupéré de www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/M06470.pdf
- Dayer C. (2013). Élaborer sa posture à travers la thèse. Dans M. Hunsmann et S. Kapp (éd): *Devenir chercheur. Écrire une thèse en sciences sociales*. France : Éditions de l'École des Hautes Études en Sciences sociales.
- DeLongis, A. Coyne, J.C. Dakof, G. Folkman, S. et Lazarus, R.S (1982). Relationship of daily hassles, uplifts, and major life events to health status. *Health Psychology*, 1(2), 119-136
- Delpeuch, T., Dumoulin, L. et De Galembert, C. (2014). Sociologie du droit et de la justice. Paris, France: Armand Colin.

- Desmarais, D., Beauregard, F., Guérette, D., Hrimech, M., Lebel, Y., Martineau, P. et Péloquin, S. (2000). Détresse psychologique et insertion sociale des jeunes adultes: un portrait complexe, une responsabilité collective. Québec: Publications du Québec.
- Desmond, M. (2012). Disposable Ties and the Urban Poor. American Journal of Sociology, 117(5), 1295–1335.
- Desmond, M. (2012b). Eviction and the Reproduction of Urban Poverty. American Journal of Sociology, 118(1), 88–133.
- Desmond, M. et Tolbert Kimbro, R. (2015). Eviction's Fallout: Housing, Hardship, and Health. *Social forces*, 94(1), 295-324.
- Desmond, M. et Shollenberger, T. (2015). Forced Displacement From Rental Housing: Prevalence and Neighborhood Consequences. *Demography*, 52, 1751-1772.
- Després, C. (1991). The meaning of home: literature review and direction s for future research and theorical development. *The Journal of Architectural and Planning Research*, 8(2), 96-115.
- Des Rosiers, F. (2002). Évolution et perspectives du marché du logement au Québec: 1981-2041. Québec : Presses de l'Université Laval.
- Des Rosiers, François. (avril, 2003). Le non-paiement du loyer et la santé du parc locatif au Québec. Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, Récupéré de www.corpiq.com/enjeux/fichiers/non_paiement-fichier_45_fr.pdf
- Des Rosiers N. (2009). Le droit au logement au Canada : un droit inexistant, implicite ou indirect? dans Marc Verdussen, (dir.). Les droits culturels et sociaux des plus défavorisés (p.341-368), Bruxelles : Bruylant.
- Deutsch, M. (1993). Current Social Psychological Perspectives on Justice, *European Reviewof Social Psychology*, 13, 305-319.
- Devreux AM. (2011). Féminisme et syndicalisme : peut-on objectiver le savoir militant? Dans D. Naudier et M. Simonet (éd.) : Des sociologues sans qualités? Pratiques de recherche et engagements. Paris, France : La découverte.
- Direction de la santé publique de Montréal, (2011). Étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais de 6 mois à 12 ans, Rapport synthèse régional. Agence de la santé et des services sociaux de Montréal. Récupéré à

- http://publications.santemontreal.qc.ca/uploads/tx_asssmpublications/978-2-89673-046-9.pdf
- Direction de la santé publique. (2015). Pour des logements salubres et abordables, Publications du Québec, 2015, Récupéré de www.dsp.santemontreal.qc.ca/medias_archives/dossiers_de_presse_archives/dossiers_de_presse/rapport_du_directeur_de_sante_publique_de_montreal_2015. html
- Dohrenwend, B.P., Shrout, P.E., Egri, G. et Mendelsohn, F.S. (1980). Non specific psychological distress and other dimensions of psychopathology. *Archives of General Psychiatry*, 37(11), 1229-1236.
- Dorvil, H., Morin, P., Beaulieu, A. et Robert, D. (2002). Le logement comme facteur d'intégration sociale pour les personnes classées malades mentales. *Déviance et Société*, 26, 497-515.
- Dubet, F. (2011). Régimes d'inégalités et injustices sociales. SociologieS (en ligne), Penser les inégalités. Récupéré de https://sociologies.revues.org/3643
- Duchastel, J. et Laberge, D. (1999). La recherche comme espace de médiation interdisciplinaire. Sociologie et sociétés, 21(1), 63-76.
- Dunn, J. R (2000). Housing and Health Inequalities: Review and Prospects for Research, *Housing studies*, 15(3), 341-366.
- Dupuis, A. et Thorns, D.C. (1998). Home, Home Ownership and the Search for Ontological Security. *The Sociological Review*, 46(1), 24-47.
- Duval, M., Fontainé, A., Fournier, D., Garon, S., et René, J-F. (2005). Les organismes communautaires au Québec: pratiques et enjeux, Montréal, Québec: Chenelière Éducation.
- Dreier, P. (1982). The status tenant in the United States. *Social problems*, 30(2), 179-198.
- Edwards, J.N., Booth, A. et Edwards, P.K. (1982). Housing type, stress, and family relations. *Social Forces*, 61, 241-57.
- Ekblad, S. et Werne, F. (1990). Housing and health in Beijing: Implications of highrise housing on children and the aged, *Journal of Sociology and Social Welfare*, 17(1), 51-77.

- Elias, N. (1993). Engagement et distanciation. France: Fayard.
- Engels, F. (1872) La question du logement. Paris, France : Éditions sociales.
- Ehrenberg, A. et Lovell, A.M. (2001). La maladie mentale en mutation: Psychiatrie et société. France: Odile Jacob.
- Evans, G.W., Wells, N.M, Moch, A. (2003). Housing and Mental Health: A Review of Evidence and a Methodological and Conceptual Critique, *Journal of Social Issues*, 59(3), 475-500.
- Ewick, P. et Silbey, S. (1992). Conformity, Contestation and Resistance: An Account of Legal Consciousness. *New England Law Review*, 26, 731-749.
- Felstiner, W., Richard, A. et Austin, S. (1991). L'émergence et la transformation des litiges: réaliser, reprocher, réclamer. *Politix*, 4(16), 41-54.
- Ferrari, V. (1989) Funzioni del diritto (2^e édition). Bari : Laterza.
- Fischer, G.-N. (1981). La psychologie de l'espace. Paris : Presses universitaires de France.
- Fisher, M., et Baum, F. (2010). The social determinants of mental health: Implications for research and health promotion. *Aust N Z J Psychiatry*, 44 (12), 1053-1063.
- Foucher, R. et Thomas, K. (1991). La gestion des conflits. Dans R. Tessier et Y. Tellier: Changement planifié et développement des organisations: Changement planifié et évolution spontanée. Montréal, Québec: Presses de l'Université du Québec.
- Fourez, G. (2009). Apprivoiser l'épistémologie, Belgique : De Boeck.
- Front d'action publique en réaménagement urbain (2014). Dossier noir de Villeray. [Document non publié].
- Front d'action publique en réaménagement urbain, Récupéré de www.frapru.qc.ca.
- Freeman, H.L. (1993). Mental health and high-rise housing. Dans R. Burridge et D. Ormandy (dir.): *Unhealthy housing*. London, Royaume-Uni: E & FN Spon.
- Gabe, J., et Williams, P. (1987). Women, housing, and mental health. *International Journal of Health Services*, 17(4), 667-79.

- Gagnon, P. (2009). Louer un logement. Cowansille, Canada: Yvon Blais.
- Gagnon, P. et Jodoin, I. (2012). Louer un logement. (2^e edition), Cowansille, Canada: Yvon Blais.
- Gallié, M. (2016). Le droit et la procédure d'expulsion pour des arriérés de loyers : le contentieux devant la Régie du logement. Montréal, Québec : Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec et Service aux collectivités de l'Université du Québec à Montréal.
- Gallié, M., Brunet, J. et Laniel, R.A. (2016). Les expulsions pour arriérés de loyer au Québec : un contentieux de masse. *McGill Journal Revue de droit de McGill*, 61(3), 611-666.
- Gallié, M., Leblanc, J., Hébert-Dolbec, M.-L. et Abraham, C. (2016). Les délais judiciaires comme modalité d'organisation d'une justice de classe : la hiérarchisation des causes à la Régie du logement, *Nouveaux Cahiers du socialisme*, 16, 91-100.
- Gauthier, R. (2015). Chapitre V Les sanctions au cas d'inexécution des obligations. Volume 5 Obligations et contrats. Cowansville : Éditions Y. Blais. Récupéré de http://edoctrine.caij.qc.ca/collection-de-droit/2015/5/2101782488/
- Gendron, S. (2001). La pratique participative en santé publique: l'émergence d'un paradigme. (Thèse de Doctorat). Université de Montréal.
- George, L.K. (1981). Subjective well-being: conceptual and methodological and substantive issues. Dans C. Eidorfer (dir.): Annual Review of Gerontology and Geriatrics, New York: Springer.
- Gibson, M., Petticrew, M., Bambra, C., Sowden, A.J., Wright, K.E. et Whitehead, M. (2011). Housing and healt inequalities: A synthesis of systematic reviews of interventions aimed at different pathways linking housing and health, *Health & Place*. 17, 175–184.
- Giddens, A. (1979). Central Problems in Social Theory: Action, structure and contradiction in social analysis. Londres: Macmillan.
- Giddens, A. (1984). The Constitution of Society: Outline of the theory of structuration. Cambridge: Polity Press.

- Gillis, A.R. (1977). High-rise housing and psychological strain. *Journal of Health and Social Behavior*, 18, 418-431.
- Gillis, A. R. (1979). Household density and human crowding: Unravelling a non-linear relationship. *Journal of Population*, 2(2), 104-117.
- Godbout, J. et Mathews, G. (1978) Le contrôle des loyers au Québec. Quelques effets, Montréal, Québec : INRS-Urbanisation.
- Goldstein, G. W. (1992). Neurologic concepts of lead poisoning in children. *Pediatric Annals*, 21(6), 384-388.
- Gouvernement du Québec. (1978). Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires. Québec, Canada: l'auteur.
- Gouvernement du Québec. (1978b) Les Activités de l'ensemble des bureaux de la commission des loyers en 1978. Québec, Canada: l'auteur.
- Gouvernement du Québec. (2004). Cadre de référence en matière d'action communautaire, Secrétariat à l'action communautaire autonome du Québec. Québec, Canada: Ministère de l'Emploi, de la Solidarité sociale et de la Famille.
- Gove, W.R., Hughes, M. et Galle, O.R. (1979). Overcrowding in the home: An empirical investigation of its possible pathological consequences. *American Sociological Review*, 44, 59-80.
- Greer, G.E., et Farrell, M.D. (1988). *Investment Analysis for Real Estate Decisions* (2e édition). Chicago, Illinois: Longman Financial Services Publishing.
- Guèvremont, S. (2015). Chapitre III Les règles particulières au bail d'un logement. Volume 5 Obligations et contrats. Cowansville : Éditions Y. Blais. Récupéré de http://edoctrine.caij.qc.ca/collection-de-droit/2015/5/2101782486
- Guibet Lafaye, C. (2012). Le juste et l'inacceptable: les sentiments d'injustice contemporains et leurs raisons. Paris, France: Presses de l'Université Paris-Sorbonne.
- Gunn, S. (1995). Eviction Defense for Poor Tenants: Costly Compassion or Justice Served? *Yale Law and Policy Review*, 13(2), 385–428.
- Gurney, C. (1990). The meaning of home in the decade of owners occupation. Towards an experiential research agenda. Bristol: University of Bristol.

- Gusdorf, G. (1990). Réflexions sur l'interdisciplinarité. Bulletin de Psychologie, 43, 869-885
- Hannay, D.R. (1981). Mental health and high flats. *Journal of Chronic Diseases*. 34, 431-432.
- Hartsock N. (1983). The Feminist Standpoint: Developing the Ground for a Specifically Historical Materialism. Dans S. Harding et M.B. Hintikka (éd.): Discovering Reality. Pays-Bas: Kluwer Academic Publishers.
- Hartwick, J. et Barki, H., (2002). Conceptualizing the Construct of Interpersonal Conflict. *Cahier du GReSI*, Récupéré de http://expertise.hec.ca/gresi/wp-content/uploads/2013/02/cahier0204.pdf
- Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH), Fiche d'information no 21 : Le droit à un logement convenable, en ligne : http://www.unrol.org/files/FactSheet21fr.pdf
- Hayes, M. et Roberge, P. (2015). Détecter anxiété et dépression pour le mieux-être des personnes. Le Médecin du Québec, 50(5), p.49-55, Récupéré de http://medfam.umontreal.ca/wp-content/uploads/sites/16/D%C3%A9tecter-anxi%C3%A9t%C3%A9-et-d%C3%A9pression1.pdf
- Hébert, R. (1990). Contraintes, limites et défis de l'interdisciplinarité dans les services gériatriques. Dans Hébert, R. (Ed) *Interdisciplinarité en gérontologie*, Actes du 4e congrès international francophone de gérontologie, Saint-Hyacinthe : Edisem.
- Heurtin, J.-P. et Ho Dinh, A.-M. (2010). Le non-recours à la justice : Les trajectoires des plaintes de consommation, Université Panthéon-Assas (Paris II), Mission de recherche droit et justice. Récupéré de www.gip-recherche-justice.fr/wp-content/uploads/2014/07/07-14-RF.pdf
- Hiscock R. et al. (2003). Residents and residence: factors predicting the health disadvantage of social renters compared to owner-occupiers. *Journal of Social Issues*, 59(3), 527-546.
- Hohmann, J. (2013). The Right to Housing: Law, Concepts, Possibilities. Oxford: Hart Publishing.
- Holmes, T.-H. et Rahe, R.-H. (1967). The social readjustment rating scale. *Journal of psychosomatic research*, 11, p. 213-218.

- Hopton, J. et Hunt, S. (1996). The Health Effects of Improvements to Housing: A Longitudinal Study. *Housing Studies*, 11(2), 271-286.
- Houard, N. (2012). La genèse du droit au logement opposable. *Politiques sociales et familiales*, 107(1), 41-52.
- Hulsman, L. (1982). Une perspective abolitionniste du système de justice pénale et du schéma d'approche des situations problématiques, dans C. Debuyst (dir.), Dangerosité et justice pénale (p.7-16), Genève : Masson Médecine et hygiène.
- Hwang S., Fuller-Thomson E., Hulchanski J.-D., Bryant T., Habib Y. et Regoeczi W. (1999). Housing and population health: a review of the literature: Centre for Applied Social Research, Toronto, Ontario: University of Toronto.
- Institut Canadien d'Information sur la Santé. (2009). Améliorer la santé des Canadiens: explorer la santé mentale positive. Ottawa, Canada: l'auteur.
- Institut National de Santé Publique du Québec. (2002). Les risques à la santé associés à la présence de moisissures en milieu intérieur. Québec, Canada: l'auteur.
- Jackson, L. (2005). Les sciences sociales. Dans Les sciences sociales et humaines dans la recherche en santé. Un aperçu canadien des domaines de recherche et des approches inédites favorisant la compréhension et la gestion des problèmes de santé (p.6-8), Récupéré de http://publications.gc.ca/collections/collection_2007/cihr-irsc/MR21-58-2005F.pdf
- Jacquemain, M. (2005). Le sens du juste : Cadre normatif et usages sociaux des critères de justice. Liège : Les Éditions de l'université de Liège.
- Jeanmaud, A. (2001). Conflit, différend, litige, Droits, 34(2), 15-20.
- Jobin, P.-G. (1996). Le louage (2e édition). Cowansville, Canada: Éditions Yvon Blais inc.
- Johnson, M. (Août, 2014). Les locataires devant la Régie du logement : des délais raisonnables?, Association du jeune barreau de Longueuil, Récupéré de www.barreaudelongueuil.qc.ca/export/sites/longueuil_fr/pdf/Bulletin_aout_2014.pdf
- Joubert, M. (2004). Perturbations sociales et santé mentale. Dans M. Joubert : Santé mentale, ville et violences. Montréal, Québec : ERES.

- Kanner, A.D., Coyne, J.C., Schaefer, C., Lazarus, R.S. (1981) Comparison of two modes of stress measurement: Daily hassles and uplifts versus major life events. *Journal of Behavioral Medicine*. 4(1), 1–39.
- Kaufmann, J.-C. (2011). L'entretien compréhensif. Paris, France : Armand Colin.
- Kearns, R.A., Smith, C.J., et Abbott, M.W. (1991). Another day in paradise: Life on the margins in urban New Zealand. *Social Science and Medicine*, 33, 369-379.
- Kind, P., Dolan, P., Gudex, C. et Williams A. (1998). Variations in population health status: Results from a United Kingdom national questionnaire survey. *British Medical Journal*, 316(7133), 736-741.
- King, N. (2000). Impact des conditions de logement sur la santé publique. Régie régionale de la santé et des services sociaux Montréal-Centre, Montréal, Canada: Direction de la santé publique.
- Kleinke, C.-L. (1990). *Coping with life challenges*. Californie: Brooks/Cole Publishing company.
- Kleysteuber, R. (2006). Tenant Screening Thirty Years Later: A Statutory Proposal to Protect Public Records. *Yale Law Journal*, 116, 1344–1388.
- Kovess-Masféty, V. (2010). La santé mentale, l'affaire de tous : Rapport du groupe de travail. *Centre d'analyse stratégique*, no 24. Récupéré de http://www.ars.iledefrance.sante.fr/fileadmin/ILE-DE-FRANCE/ARS/8_Democratie-Sanitaire/sante-mentale/2010-sante-mentale-affaire-de-tous-Kovess-Masfety.pdf
- Kovess-Masféty, V. (2009). La santé mentale, l'affaire de tous : Pour une approche cohérente de la qualité de la vie, Rapport du groupe de travail « Santé mentale et déterminant du bien-être », Centre d'analyse stratégique, Paris, France : La documentation française. Récupéré de http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/094000556.pdf
- Laberge, D. (dir.) (2000). L'errance urbaine. Montréal : Éditions MultiMondes
- Laflamme, S. (2011). Recherche interdisciplinaire et réflexion sur l'interdisciplinaité. Nouvelles perspectives en sciences sociales : revue internationale de systémique complexe et d'études relationnelles, 7(1), 49-64.

- Lamy, D. (2010). L'appel à la Cour du Québec d'une décision de la Régie du logement. Montréal, Québec : Wilson & Lafeur.
- Lamy D. (2008). Le bail résidentiel, la Charte québécoise et les dommages exemplaires. Montréal, Québec : Wilson & Lafeur.
- Lamy, D. (2004). Le harcèlement entre locataires et propriétaires. Montréal, Québec : Wilson & Lafeur.
- Landon, M. (1996). Intra-urban health differentials in London: Urban health indicators and policy implications. *Environment and Urbanization*, 8(2), 119-128.
- Landrigan, P.-J. (1990). Housing and health: Conclusions and challenges for the future. Bulletin of the New York Academy of Medicine, 66(5), 587-91.
- Laperrière, M.-N. (2016). La consubstantialité comme approche critique du droit : le rôle du droit civil québécois relativement aux apparentes contradictions dans la classe des femmes par rapport au droit du logement. Revue générale de droit, 46(1), 253-286.
- Larose-Hébert, K. (2013). La souffrance : un problème de santé publique?. Dans N. Moreau et K. Larose-Hébert : La souffrance à l'épreuve de la pensée, Problèmes sociaux et intervention sociale. Montréal, Québec : PUQ.
- Lazarus, R.S. et Folkman, S. (1984). Stress, Appraisal and coping, New York: Springer.
- Leclerc, G. (1990). Une expérience de formation à la recherche interdisciplinaire pour des praticiens de la gérontologie. Dans Hébert, R. (Ed) *Interdisciplinarité en gérontologie*. Actes du 4e congrès international francophone de gérontologie. Saint-Hyacinthe : Edisem. 96-104.
- L'Écuyer, J.-P. (1987). L'analyse de contenu : notions et étapes. Dans J.-P. Deslauriers (dir.) : Les méthodes de recherche qualitative. Québec, Québec : Presses Universitaires de Québec.
- Lenoir, Y. (2013). L'interdisciplinarité dans la recherche scientifique : Orientations épistémologiques et conditions. *Interfaces Brasil/Canada*, 13(16), 223-259.
- Lelubre, M. (2013). La posture du chercheur, un engagement individuel et sociétal. Recherches qualitatives, Hors-Série (14), 15-28.

- Lempert, R. et Monsma K. (1994). Cultural Differences and Discrimination: Samoans before a Public Housing Eviction Board. *American Sociological Review*, 59, 890–910.
- Ligue des propriétaires, Récupéré de www.liguedesproprietaires.ca
- Lincoln, Y.S. et Guba, E.G. (1985). Naturalistic inquiry. Newbury Park: Sage.
- Lorenzi-Cioldi, F. (2002). Les représentations des groupes dominants et dominés. Grenoble, France : Presses Universitaires de Grenoble.
- Lovell, A. (2003). Étude sur la surveillance dans le champ de la santé mentale, Institut national de veille sanitaire, Récupéré de http://opac.santepubliquefrance.fr/doc_num.php?explnum_id=5551
- Maaranen, R. et Walks, R.A. (2008). The Timing, Patterning, & Forms of Gentrification & Neighbourhood Upgrading in Montreal, Toronto, & Vancouver, 1961 to 2001. Toronto, Ontario: University of Toronto.
- MacDonald, R. (1992). Accessibilité pour qui? Selon quelles conceptions de la justice? Les cahiers du droit, 33(2), 457-484.
- MacDonald, R. (2005). Access to Justice in Canada Today: Scope, Scale and Ambitions. Dans Bass et al.: Access to Justice for a new Century. Toronto: The Law Society of Upper Canada.
- Maingain, A., Dufour, B. et Fourez, G. (2002). Approches didactiques de l'interdisciplinarité. Bruxelles, Belgique: De Boeck University.
- Mallett, S. (2004). Understanding home: a critical review of the literature. *The Sociological Review*, 52(1), 62-89.
- Martikainena, P., Bartleyb, M. et Lahelmac, E. (2002). Psychosocial determinants of health in social epidemiology. *International Journal of Epidemiology*, 31(6), 1091-1093.
- Martucelli, D. (2004). Figures de la domination. Revue française de sociologie, 45(3), 469-497.
- Marx, K. (1977 [1867]). Le capital. Tome I. Paris, France : Éditions sociales.
- Marx, K. et Engels, F. (1976 [1845]). L'idéologie allemande. Paris, France : Éditions sociales.

- Massé, R., Poulin, c., Dassa, c., Lambert, J., Bélair, S., et Battaglini, A. (1998). The Structure of Mental Health: Higher-order Confirmatory Factor Analyses of Psychological Distress and Well-being Measures. *Social Indicators Research*, 45, 475-504.
- Massicotte, D. (1996). Droit des contrats et pratiques contractuelles en droit romain et dans la coutume de Paris : aspects juridiques de la location immobilière à Montréal aux XVIIIe et XIXe siècles. Les Cahiers de droit, 37(4), 1053-1107.
- Mathieu, R. et Mercier, C. (1991). Assistés sociaux et sans-emploi, locataires, consommateurs. Dans L. Doucet et L. Favreau: Théorie et pratiques en organisation communautaire. Québec: PUQ.
- Mathurin, C. (2002) Aspects de l'interdisciplinarité: essai de reconstitution d'un débat. Dans Gélineau L. et Mailloux, C. (dir.), L'interdisciplinarité et la recherche sociale appliquée. Réflexions sur des expériences en cours, Université de Montréal, Université Laval et Chaire d'étude Claire-Bonenfant sur la condition des femmes, 7-39.
- Meunier, A. (1986). S.O.S. Déprime : Comprendre et vaincre sa déprime ou sa dépression, Paris, France : Albin Michel.
- McCarthy, P., Byrne, D., Harrison, S. et Keithley J. (1985). Housing type, housing location and mental health. *Social Psychiatry*, 20(3), 125-130.
- Mikula, G. (1993). On the Experience of Injustice. European Review of Social Psychology, 4, 223-240.
- Milot, P. (1979). Rapport de l'enquête du comité de direction auprès des groupes membres du regroupement pour le gel des loyers. Montréal, Québec : Regroupement pour le gel des loyers.
- Ministère de la justice au Québec (2016), Enquête sur le sentiment d'accès et la perception de la justice au Québec, récupéré de www.justice.gouv.qc.ca/francais/ministere/acces/sondage/RapportFinal_Sonda geJustice_MJQ_INFRAS_2016-ob.pdf
- Mirowsky, J. et Ross, C. (1989). Social causes of psychological distress. New York: Aldine de Gruyter.
- Mitchell, R.E. (1971). Some social implications of high density housing. *American Sociological Review*, 36, 18-29.

- Moloughney, B. (2004). Le logement et la santé de la population: L'état des connaissances scientifiques actuelles. Institut canadien d'information sur la santé et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- Monroe, S.M. (1983). Major and minor life events as predictors of psychological distress: Further issues and findings. *Journal of Behavioral Medicine*, 6(2), 189–205.
- Morin, P. (1992). Être chez soi : désir des personnes psychiatrisées et défis des intervenants. *Nouvelles pratiques sociales*, 5(1), 47-61.
- Morin, P. (2009). Signification du chez-soi et intervention psychosociale à domicile dans les programmes de Soutien à domicile, Enfance/Jeunesse/Famille et Santé mentale. Sherbrooke, Québec : Université de Sherbrooke et Centre de santé et de services sociaux Institut universitaire de gériatrie de Sherbrooke.
- National Academy of Sciences et al. (2005). Facilitating interdisciplinary research, Washington, D.C: The National Academies Press.
- Naudier, D. et Simonet, M. (2011) Introduction. Dans D. Naudier et M. Simonet (dir.): Des sociologues sans qualités? Pratiques de recherche et engagements. Paris, France: La découverte.
- Nicol, J.F. (1993). Thermal Comfort: A Handbook for Field Studies Toward an Adaptive Model. Londres, Royaume-Unis: University of East London.
- Ordre des travailleurs sociaux et des thérapeutes conjugaux et familiaux du Québec. (2013). L'intervention sociale individuelle en santé mentale dans une perspective professionnelle: Énoncé de position. Récupéré de www.otstcfq.org/docs/default-source/actualit%C3%A9s/%C3%A9nonc%C3%A9-de-position-(version-finale-04-10-2013).pdf
- Organisation mondiale de la santé. (1986). Charte d'Ottawa pour la promotion de la santé. Récupéré de www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/docs/charter-chartre/pdf/chartre.pdf
- Organisation mondiale de la santé. (1989). Santé et logements: principes directeurs, France, récupéré de
- https://extranet.who.int/iris/restricted/bitstream/10665/40879/1/9242561274_fre.pdf

- Organisation mondiale de la santé. (2009). Combler le fossé en une génération : instaurer l'équité en matière de santé en agissant sur les déterminants sociaux de la santé : rapport final de la Commission sur les déterminants sociaux de la santé, Genève, 64-66.
- Paillé, P. (1996). Recherche qualitative. Dans Muchielli (dir.): Dictionnaire des méthodes qualitatives en sciences humaines et sociales. Paris, France: Armand Colin.
- Palmade, G. (1977). Interdisciplinarité et idéologies, Paris : Anthropos.
- Patel, V., Lund, C., Hatherill, S., Plagerson, S., Corrigall, J., Funk, M., et Flisher, A. J. (2009). Mental disorders: Equity and social determinants. Dans E. Blas et A. Sivasankara Kurup (dir.), *Equity, social determinants and public health programmes* (p. 115-134). Genève: Organisation mondiale de la santé.
- Paulhan, I. (1992). Le concept de coping. L'année psychologique, 92, 545-557.
- Pearlin, L.-I., Lieberman M.-A., Menaghan G.-E. et al. (1981). The stress process. Journal of Health and Social Behavior, 22(4), 337-356.
- Pélisse, J. (2005). A-t-on conscience du droit? Autour des Legal Consciousness Studies. *Genèses*, 2(59), 114 à 130.
- Perreault, C. (1987). Les mesures de santé mentale. Possibilités et limites de la méthodologie utilisée, Cahier technique 87-06, Montréal : Santé Québec.
- Piaget, J. (1972). L'épistémologie des relations interdisciplinaires, dans OCDE : L'interdisciplinarité, problème d'enseignement et de recherche, 131-144.
- Picard D. et Edmond M., (2012). Les conflits relationnels, Paris: Presses Universitaires de France.
- Pires A. (1997). De quelques enjeux épistémologiques d'une méthodologie générale pour les sciences sociales. Dans Poupart et al.: La recherche qualitative. Enjeux épistémologiques et méthodologiques. Montréal, Québec : Gaëtan Morin Éditeur.
- Platts-Mills, T. et al. (1989). Dust mite allergens and asthma: a world problem. Journal of Allergy Clinicology Immonology, 83(2), 416-427.

- Platts-Mills, T. et al. (1992). Dust mite allergens and asthma: report of a second international workshop. *Journal of Allergy Clinicology Immonology*, 89(5), 1046-1060.
- Poupart, J. (1997). L'entretien de type qualitatif : considérations épistémologiques, théoriques et méthodologiques. Dans Poupart et al. : La recherche qualitative. Enjeux épistémologiques et méthodologiques. Montréal, Québec : Gaëtan Morin Éditeur.
- Ratcliffe, J.W et Gonzalez-del-Valle, A. (1988). Rigor in health-related research: Toward an expanded conceptualisation. *International Journal of health Services*, 18(3), 361-392.
- Reid, H. (2004). Dictionnaire du droit québécois et canadien (5e édition). Montréal, Québec: Wilson & Lafleur.
- Reid, H. (2015). Dictionnaire du droit québécois et canadien (3e édition). Montréal, Québec: Wilson & Lafleur.
- Régie du logement. (2000). Rapport annuel 2000-2001, Québec : Gouvernement du Québec.
- Régie du logement. (2010). Plan stratégique 2009-2013. Québec : Gouvernement du Québec.
- Régie du logement. (2010). Rapport annuel 2010-2011, Québec : Gouvernement du Québec.
- Régie du logement. (2014). Rapport annuel 2014-2015. Québec : Gouvernement du Québec.
- Regroupement des Comités Logement et Association De Locataires du Québec. (1991). Pour une politique de l'habitation au Québec. Montréal, Québec : RCLACQ.
- Regroupement des Comités Logement et Association De Locataires du Québec. (2006). Les reprises de logement: droits bafoués, spéculation et déracinement, Analyse de reprises de logement en 2006, Montréal, Québec : RCLACQ.
- René J.-F., Panet-Rayond J. (1984). Faut-il brûler les pancartes? Le mouvement populaire aujourd'hui. Montréal, Québec : ACEF du centre de Montréal et journal La Criée.

- Roberge, J.-F. (2011). La justice participative Changer le milieu juridique par une culture intégrative de règlement de différends. Cowansville : Éditions Yvon Blais.
- Robert, C. (2008). Le droit au logement opposable : une avancée incontestable, des questions en suspens. *Recherches et Prévisions*, 94(1), 106-113.
- Rocheblave-Spenle, A.-M. (1970). Psychologie du conflit. Paris, France : Éditions Universitaires.
- Roman, A. (1990) Barriers to Access: Including The Excluded. Dans A. Hutchinson (dir.), Access to Civil Justice. Toronto: Carswell
- Roy, S. et Hurtubise, R. (2007). L'itinérance en question. Montréal : Presses de l'Université du Québec.
- Rui, S. (2011). Conflit: Les 100 mots de la sociologie. [Document électronique], Revue de sociologie, http://sociologie.revues.org/676
- Saarikangas, K. (2003). La réorganisation de l'espace domestique en Finlande des années 1930 aux années 1950. Dans B. Collignon et J.F. Staszak(dir.): Espaces domestiques. Construire, habiter, représenter. Paris, France: Bréal éditions.
- Saillant, F. (2006). La Régie du logement après 25 ans : Un chien de garde efficace? Montréal, Québec : Groupe d'études et d'actions urbaines.
- Saint-James, V. (2008), Faut-il désespérer du droit au logement? JurisClasseur Périodique A, 1, 31-35.
- Saito, K., Iwata N., Hosokawa, T. et Ohi G. (1993). Housing factors and perceived health status among Japanese women living in aggregated dwelling units, *International Journal of Health Services*, 23(3), 541-554.
- Sandefur, R. (2008). Access to civil justice and race, class, gender inequality. *Annual review of sociology*, 34, p.339-358.
- Santé Canada (1999). Le développement sain des enfants et des jeunes : le rôle des déterminants de santé. Ottawa, Ontario : Santé Canada.
- Sauer, W.J., Warland, R. (1982). Morale and life satisfaction. Dans Mangen, I. et Peterson, W.A. (dir.): Research instruments in social gerontology: clinical and social psychology. 1, Minneapolis: University of Minnesota Press.

- Saunders, P. (1989). The meaning of home in contemporary English culture. *Housing Studies*, 4, 177-192.
- Schneitzer, L. et al. (1990). Lead poisoning in adults from renovation of an older home, Annals of Emergency Medicine, 19(4), 415-20.
- Schutz, A. (1987). Le chercheur et le quotidien. Paris : Méridiens Klincksieck.
- Selye, H. (1974) Stress without distress. New York: J. B. Lippincott.
- Serfaty-Garzon, P. (2003). Chez Soi. Les territoires de l'intimité. Paris, France: Armand Colin.
- Serby, M., Brody, D., Shetal A. et Philip Yanowitch. (2006). Eviction as a Risk Factor for Suicide. *Psychiatric Services*, 57, 273-274.
- Sheafor, B. W. et Horejsi, C. H. (2006). *Techniques and Guidelines for Social Work Practice*. New Jersey: Prentice Hall.
- Shields, M. (2004). Stress, santé et bienfaits du soutien social. Rapports sur la santé, 15(1),9-41. Récupéré de www.statcan.gc.ca/pub/82-003-x/2003001/article/6763-fra.pdf
- Shillington, R. (2001). The role of housing in the social inclusion/exclusion of children, Ottawa, Canada: Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine.
- Shragge, E. (2006). Action communautaire : dérives et possibles. Montréal, Québec : Écosociété.
- Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2011. Rapport sur le marché locatif, Faits saillants Québec, troisième trimestre 2011.
- Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2012. Rapport sur le marché locatif, Faits saillants Québec, premier trimestre 2012.
- Société d'habitation du Québec (2008). Plan stratégique 2008-2011. Récupéré de http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/M20047.pdf
- Société d'habitation du Québec (2010). L'habitation en bref, Gouvernement du Québec. Récupéré de de www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/ 0000021174.pdf

- Société d'habitation du Québec (2013). Habitation Québec. Le bulletin d'information de la Société d'habitation du Québec, entretiens sur l'habitat, numéro spécial hiver 2013. Récupéré de www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022423.pdf
- Société d'habitation du Québec (2015). L'habitation en bref. Récupéré de www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000024027.pdf
- Sommerville, P. (1997). The Social Construction of Home. *Journal of Architectural and Planning Research*, 14(3), 226-245.
- Spire, A. et Weidenfeld, K. (2011). Le tribunal administratif: une affaire d'initiés? Les inégalités d'accès à la justice et la distribution du capital procédural. *Droit et société*, 79, 689-713.
- Steptoe, A. (1991). The links between stress and illness. *Journal of Psychosomatic Research*, 35(6), 633-644.
- Strimelle, V. et Vanhamme, F. (2009). Modèles vindicatoire et pénal en concurrence? Réflexions à partir de l'expérience autochtone. *Criminologie*, 42(2), 83-100.
- Susser, S.R., Perron S, Fournier M, et al. (2012). Mental health effects from urban bed bug infestation (Cimex lectularius L.): a cross-sectional study, *BMJ Open*, 2(5), 1-5.
- Taylor, M., Pevalin D.J. et Todd J. (2007). The psychological costs of unsustainable housing commitments. *Psychological Medicine*, 37(7), 1027-1036.
- Tennant, C. (1999). Life stress, social support and coronary heart disease. Australian and New Zealand Journal of Psychiatry, 33(5), 636-641.
- Thébaud-Mony, A. (2011). Recherche engagée et rigueur méthodologique. À propos de la recherche sur les cancers professionnels. Dans D. Naudier et M. Simonet M: Des sociologues sans qualités? Pratiques de recherche et engagements. Paris. France: La découverte.
- Thibudeau, J.-C., (2001) Étude comparative de la législation sur le contrôle des loyers au Canada entre 1950 et 2000 : Société d'habitation du Québec.
- Thibodeau, J.-C., (2003). Évolution du marché du logement locatif : analyse, effets et perspectives, Montréal, Québec : Société d'habitation du Québec.

- Thoits, P.A. (1983). Dimensions of life events that influence psychological distress: An evaluation and a synthesis of the literature. Dans H.B. Kaplan(dir.): *Psychological stress: trends in theory and research*. New-York, Academic Press.
- Thoits, P.A. (1995). Stress, coping and social support processes: Where are we? What next?. *Journal of health and social behavior*, spec no., 53-79.
- Thoits, P.A. (2010). Sociological approaches to mental illness. Dans T.L. Scheid et T.N. Brown(dir.): A handbook for the study of mental health: social contexts, theories and systems. Cambridge, Etats-Unis: Cambridge University Press.
- Thoits, P.A. (2010b). Stress and Health: Major Findings and Policy Implications, Journal of Health and Social Behavior, 51(1)suppl, S41-S53.
- Thomasset, C. (1987). La Régie du logement à découvert. Montréal, Québec : Louise Courteau éditrice inc.
- Tickner, J.A. (2001). Gendering World Politics. New York: Columbia University Press.
- Trembay, M.-A. et Poirier, C. (1989). La construction culturelle de la recherche psychosociale en santé mentale : les enjeux scientifiques et sociopolitiques. Santé mentale au Québec, 14(1), 11-34.
- Trépanier, A. (2008). Déménager ou rester là. *Ligue des droits et libertés*, bulletin printemps 2008, 33-34. Récupéré de http://liguedesdroits.ca/wp-content/fichiers/page-par-page.pdf
- Trudel, P. (1977). Les aspects juridiques du contrôle des loyers exercé en vertu de la loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, (Mémoire de maîtrise en droit, Université de Montréal.
- Turner, R.J. (1995). The epidemiology of social stress. American sociology review, 60, 104-125.
- Turner, R.J. et Lloyd D. (1999). The stress process and the social distribution of depression. *Journal of health and social behavior*, 40, 374-404.
- Union des consommateurs (2011). Consommateurs et accès à la justice : un guichet unique pour les consommateurs, Rapport final du projet présenté au Bureau de la consommation d'Industrie Canada. Récupéré de

- http://uniondesconsommateurs.ca/docu/protec_conso/TribunalConsommation.pdf
- US Department Of Commerce (1979). Voting and registration in the election of November 1978. Bureau of the Census, Washington DC: Government Printing Office.
- US Department Of Commerce. (19810. Annual housing survey: 1980. Washington DC: Government Printing Office.
- Van Manen, M. (1990). Researching lived experience: human science for an action sensitive pedagogy. London, ON: Althouse.
- Ville de Montréal. (2009). Profil statistique en habitation de la ville de Montréal. Montréal, Québec : Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de l'habitation de la Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2014). *Profil des ménages et des logements*. Montréal, Québec : Montréal en statistiques.
- Ville de Montréal. (2014). Profil des ménages et des logements : arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension. Montréal, Québec : Montréal en statistiques.
- Voyer, P. et Boyer, R. (2001). Le bien-être psychologique et ses concepts cousins, une analyse conceptuelle comparative. Santé mentale au Québec, 26(1), 274-296.
- Warin, P. (2010). Le non-recours : définition et typologies. Observatoire des non-recours aux droits et services, document de travail, Grenoble.
- Weber M. (1922). Science as a Vocation. Dans H.H. Gerth et C.W. Mills From Max Weber: Essays in Sociology. New York: Galaxy Book.
- Weber, M. 1995 [1922]. Économie et société, Paris : Pocket-Plon.
- Weber, M. (1991). La domination légale à direction administrative bureaucratique [1921]. Dans R. Tessier et Y. Tellier (dir.). *Théories de l'organisation*. *Personnes, groupes, systèmes et environnement* (p.23-32). Québec : Les Presses de l'Université du Québec, tome 3.

- Weill, P.-É. (2015). Catégories populaires et inégalités face à l'action publique. Différenciation sociale dans le recours au droit au logement opposable et son traitement. *Lien social et Politiques*, 74, 129-148.
- Weiss, K. et Marchand, D. (2006). *Psychologie sociale de l'environnement*. Rennes, France : Presses universitaires de Rennes.
- Weissman, D.N. et Schuyler, M.B. (1991). Biological agent and allergic disease. Dans J.M. Samet et J.D. Spengler (dir.): *Indoor air and pollution*. A health perpective. États-Unis: Johns Hopkins University Press.
- Wilkinson, D. (1999). Poor Housing and Poor Health: A Summary of Research Evidence, Edinburgh, Scottish Office Central Research Unit.
- Williamson, I.J. et al. (1997). Damp housing and asthma: a case-control study. *Thorax*, 52, 229-234.
- Winslow, C.-E. (dir.) (1938). *Basic principles of healthful housing*. American journal of Public Health, Comittee on the hygiene of housing public health association, American Public Health Association, États-Unis.
- Woolf, M.R. Lord. (1996). Access to justice: final report to the lord chancellor on the civil justice system in England and wales. Londres: Lord chancelor's department.
- Young, T. et al. (1991). The Health Effects of Housing and community infrastructure on Canadian Indian Reserves. Quantitative Analysis and Socio-Demographic Research. Canada: Indian and Northern Affairs.