

**ANALYSE DE
PRATIQUES**



ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

L'EXPÉRIENCE DE 20 NOUVEAUX PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS
RÉSIDENTS DES PREMIERS QUARTIERS DE TROIS-RIVIÈRES

RECHERCHE EXPLORATOIRE
PROJET DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE COMMUNAUTAIRE
DES PREMIERS QUARTIERS DE TROIS-RIVIÈRES (SICPQ)

Centre de recherche sociale appliquée (CRSA)

Octobre 2009

Ce rapport de recherche est déposé à la Société immobilière communautaire des premiers quartiers de Trois-Rivières (SICPQ). La propriété intellectuelle du rapport appartient conjointement à la SICPQ et au CRSA.

Recherche et rédaction :

Joëlle Champoux-Bouchard

Stéphanie Milot

Lise St-Germain (direction)

Pour citer le contenu de ce rapport :

St-Germain, Bouchard, Milot. *Accéder à la propriété : L'expérience de vingt nouveaux propriétaires occupants*. Rapport déposé à la Démarche de revitalisation des premiers quartiers de Trois-Rivières, Centre de recherche sociale appliquée (CRSA) Trois-Rivières, 2009, 63 pages.



CENTRE DE RECHERCHE SOCIALE APPLIQUÉE

Le Centre de recherche sociale appliquée (CRSA) est un organisme (OBNL) en recherche qui se consacre à l'analyse des pratiques sociales et à l'étude des problèmes sociaux contemporains. Le CRSA se donne une perspective d'analyse et de réflexion tant au niveau international, national, régional que local des transformations et enjeux sociaux transversaux. Par ses travaux, le CRSA souhaite rapprocher les univers de la recherche et les milieux de pratique. Son approche favorise le travail en partenariat avec les divers milieux avec lesquels il collabore. À cet effet, il privilégie les formes de recherche participative, la recherche action, la recherche coproduite. Il s'intéresse aux problèmes sociaux en lien avec la pauvreté et l'exclusion, l'emploi, l'insertion, le marché du travail et ses transformations, les politiques sociales et publiques, l'action en lien avec le développement territorial ainsi que les stratégies de mobilisation des communautés.

crsa@centrersa.qc.ca

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	4
1. DESCRIPTION DU PROJET D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ	6
2. ASPECTS MÉTHODOLOGIQUES	9
2.1 L'approche de recherche	9
2.2 Les objectifs de recherche	9
2.3 L'échantillon de recherche et sa constitution	9
	10
2.4 La collecte de données	10
2.5 Les instruments et les modalités de collecte de données	11
2.6 L'analyse des résultats	11
2.7 La revue bibliographique	
3. PRÉSENTATION DES RÉSULTATS	12
3.1 Profil des propriétaires occupants et de leur propriété	12
3.2 L'expérience de propriétaire	14
3.2.1 Devenir propriétaire : des trajectoires différenciées	14
3.2.2 Vivre dans les premiers quartiers de Trois-Rivières	19
3.2.3 La SICPQ : un outil	25
4. L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ : UN LEVIER DE CHANGEMENT	29
4.1. Accession à la propriété : pouvoir et changement	29
4.2. Devenir propriétaire : de nouvelles perspectives d'avenir	32
4.3. Agir dans et sur son milieu	34
5. QUELQUES PISTES D'ACTION POUR LA SICPQ	41
CONCLUSION	44
REVUE BIBLIOGRAPHIQUE ANNOTÉE	48
ANNEXES	54
ANNEXE 1 : Formulaire de consentement à la participation	55
ANNEXE 2 : Lettre d'invitation à participer à la recherche	57
ANNEXE 3 : Grille d'entrevue individuelle	59
ANNEXE 4 : Questionnaires de profil	61

INTRODUCTION

Depuis trois ans, au moment de la recherche à l'automne 2009, la Société immobilière communautaire des premiers quartiers de Trois-Rivières (SICPQ) œuvre, en partenariat avec différents acteurs, à permettre à des ménages à revenus modérés de devenir propriétaires occupants des premiers quartiers de Trois-Rivières. Ce projet est une initiative de la *Démarche de revitalisation des premiers quartiers de Trois-Rivières*. Il vise à renforcer le cadre bâti des quartiers en misant sur le fait que l'accès à la propriété contribue au renforcement du sentiment d'appartenance des résidents et à l'amélioration de leur qualité de vie. Par ailleurs, ce projet s'inscrit dans un processus de revitalisation sociale et économique des premiers quartiers et vise à favoriser la venue de nouvelles familles dans ces quartiers.

La Société immobilière communautaire a permis à ce jour à une vingtaine de nouveaux propriétaires d'avoir accès à la propriété. Les initiateurs du projet ont désiré connaître le point de vue de ces nouveaux propriétaires sur leur expérience d'achat et de résidents des premiers quartiers.

Par cette recherche exploratoire, il était souhaité de documenter, du point de vue des nouveaux propriétaires, l'expérience d'accès à la propriété et la relation de ces nouveaux propriétaires occupants à leur milieu de vie soit les premiers quartiers de Trois-Rivières. Par quelles étapes ont passé ces nouveaux propriétaires? Quelles difficultés ont-ils rencontrées? Quel rôle a joué la SICPQ dans leurs parcours et expériences? Sont-ils plus concernés, intéressés, impliqués dans leur quartier parce qu'ils sont devenus propriétaires? Le fait de devenir propriétaire contribue-t-il à améliorer les conditions et la qualité de vie des citoyens?

Cette recherche exploratoire qualitative comporte un certain nombre de limites méthodologiques :

- La taille de l'échantillon ne nous permet pas de généraliser les résultats;
- L'échantillon n'est pas comparé à d'autres expériences du même genre;
- L'échantillon n'est pas comparé aux autres territoires compris dans les premiers quartiers de la ville de Trois-Rivières;
- Le traitement des entrevues est réalisé sans distinction des quartiers où résident les nouveaux propriétaires.

Six des onze territoires compris dans les premiers quartiers de Trois-Rivières sont concernés par cette recherche soit : Ste-Cécile, St-Philippe, St-Sacrement, Ste-Famille, Ste-Marguerite et Ste-Madeleine.

La première partie du rapport présente brièvement le projet d'accès à la propriété de la SICPQ. La seconde section expose les aspects méthodologiques de la recherche. La troisième partie présente le profil des propriétaires occupants et leur expérience d'accès à la propriété. La quatrième partie porte sur l'analyse des résultats de la recherche. En cinquième partie, nous soumettons quelques pistes de réflexion afin de nourrir les actions à venir dans le cadre du projet de la SICPQ et plus largement, les travaux de revitalisation urbaine intégrée menée par la Démarche des premiers quartiers de Trois-Rivières (DPQTR). Nous concluons en situant globalement les résultats dans leur contexte plus large des travaux de la DPQTR.



Cette première partie présente brièvement le contexte de l'étude qui est menée dans le cadre d'un projet issu de la Démarche des premiers quartiers de Trois-Rivières¹ soit le projet d'accès à la propriété de la SICPQ.

⊙ **Qu'est-ce que la Société immobilière communautaire des premiers quartiers?**



La Société immobilière communautaire des premiers quartiers (SICPQ) de Trois-Rivières est un projet initié par la Démarche des premiers quartiers de Trois-Rivières (DPQTR). Celui-ci souhaite répondre aux objectifs d'un des six axes stratégiques de la DPQTR soit l'axe du logement dans un contexte où 80 % des résidents et des résidentes de ces quartiers sont des locataires et que 20 % des propriétaires demeurent à l'extérieur. La SICPQ est un organisme sans but lucratif dont la mission est de contribuer à la revitalisation sociale et économique des premiers quartiers en développant diverses stratégies permettant d'intervenir sur le parc immobilier des premiers quartiers de manière à ce qu'il se développe en harmonie avec les besoins des résidents et en considérant les enjeux de développement socio-économique. Parmi ces enjeux, notons plus précisément celui de l'appropriation par la communauté du parc immobilier résidentiel et commercial qui est en partie exploité par des propriétaires ne résidant pas les premiers quartiers ou la ville de Trois-Rivières.

⊙ **Objectifs du projet d'accès à la propriété**

Le projet d'accès à la propriété de la SICPQ fait partie de l'une des stratégies d'intervention. Il comporte les objectifs suivants :




-  Augmenter le nombre d'immeubles appartenant à des propriétaires occupants dans les premiers quartiers de Trois-Rivières;
-  Diminuer sur un échéancier souhaité de 10 ans, la spéculation en stabilisant les propriétés qui ne sont pas achetées afin d'être revendues à profit;

¹ Soutenue par la Corporation de développement économique de Trois-Rivières (ÉCOF), la Démarche des premiers quartiers est une coalition de plus de 50 organismes et citoyens et existe depuis 2001. Sa mission est de revitaliser globalement les premiers quartiers de Trois-Rivières sur le plan social, économique, environnemental et culturel. Son approche est intégrée et la participation citoyenne est au cœur de ses actions et de ses projets.

-  Susciter chez les nouveaux propriétaires occupants un intérêt et un engagement pour la vie de leur quartier;
-  Favoriser l'amélioration du cadre bâti.

◎ **À qui s'adressent les services de la SICPQ ?**

Pour faire appel à la SICPQ, les demandeurs doivent :

-  Être locataires;
-  Acquérir et habiter une propriété dans les premiers quartiers de Trois-Rivières (devenir propriétaires occupants) pour une période de 10 ans;
-  Avoir accès à du crédit et démontrer ensuite une capacité de remboursement. Ces personnes doivent avoir la capacité financière de rembourser un prêt hypothécaire de l'achat d'une propriété, même si elles n'ont pas au départ la mise de fonds nécessaire pour effectuer l'emprunt.

◎ **Une mise de fonds en don comme levier du processus d'accès**

La SICPQ permet notamment à des locataires qui n'ont pas les mises de fonds nécessaires pour effectuer une demande d'emprunt pour acquérir un immeuble, de pouvoir le faire et d'être soutenu dans leurs démarches. La SICPQ constitue un maillon d'entrée pour aider ces personnes à traverser un processus d'achat d'une propriété, avant que leur dossier ne soit traité par une institution financière.

Après avoir fait l'étude du dossier financier des personnes et suite à une explication du processus et des étapes à franchir pour devenir propriétaire, la SICPQ accorde aux demandeurs qui pourraient s'en prévaloir, une mise de fonds pour l'achat de leur maison. Suite à une première rencontre, les demandeurs ont le portrait de l'ensemble du processus d'achat. Ils peuvent décider en connaissance de cause s'ils souhaitent et peuvent se lancer dans cette aventure. Si oui, ils sont ensuite accompagnés dans le processus jusqu'au dépôt de la demande de prêt hypothécaire à la Caisse Desjardins Laviolette (principal partenaire du projet). En plus de la mise de fonds, l'institution financière absorbe les coûts de la mise de l'évaluation du bâtiment alors que la SCIPQ assume les coûts d'inspection.

◎ **Le rôle des partenaires**

Trois partenaires sont associés au projet d'accès à la propriété de la SICPQ : la DPQTR, le Centre d'intervention budgétaire et sociale de la Mauricie (CIBES) et la Caisse Desjardins Laviolette.

La DPQTR offre les ressources humaines nécessaires pour faire fonctionner la SICPQ. Elle rend disponible à la population l'information sur le projet d'accès à la propriété. Elle assure aussi l'accueil et les séances d'information et procède à la première analyse du dossier des ménages. Lorsque nécessaire, elle réfère au CIBES les ménages qui ont besoin d'un accompagnement plus substantiel pour analyser leur situation budgétaire. La SICPQ accompagne les personnes dans l'élaboration du dossier qui doit être déposé à l'institution financière qui elle, une fois qu'elle a procédé à l'analyse du crédit et du dossier, assure le suivi de l'emprunt auprès des ménages.

◎ **Les ménages rejoints**

Depuis trois ans, la SICPQ a permis à 20 ménages de devenir propriétaire de leur logement ou d'acquérir une maison unifamiliale. Toutefois, les promoteurs du projet disent avoir rencontré plus d'une centaine de ménage pour des séances d'information et effectuer plusieurs processus d'analyse sans que ceux-ci se concrétisent en processus d'achat. Les données sur le nombre de ménages rencontrés n'ont pu être rendues disponibles pendant la durée de l'étude. Le profil des ménages a été mis à jour par le biais d'un questionnaire de données sociodémographiques pendant l'étude que nous avons menée. Ce profil est présenté dans la section 3 des résultats (p. 28).




Nous présentons dans cette deuxième section le processus méthodologique utilisé pour réaliser cette première étude dans le cadre de la SICPQ.

2.1 L'approche de recherche

Il s'agit d'une recherche exploratoire principalement qualitative portant sur l'expérience d'accès à la propriété des personnes et des familles qui ont acquis une propriété dans le cadre du projet de la SICPQ. Le point de vue des nouveaux propriétaires occupants a été préconisé afin de rendre compte de leur expérience d'achat et de nouveaux propriétaires résidant les premiers quartiers de la ville de Trois-Rivières.

2.2 Les objectifs de la recherche

La SICPQ et l'équipe associée au Centre de recherche social appliquée ont défini les objectifs de recherche suivants :

-  Connaître et comprendre le vécu des nouveaux propriétaires occupants sur leur expérience d'achat et leur expérience de propriétaires résidant dans les premiers quartiers;
-  Alimenter la réflexion et les pistes d'action futures pour la SICPQ
-  Présenter une revue de littérature annotée sur l'accès à la propriété.

2.3 L'échantillon de recherche et sa constitution

L'échantillon est de type volontaire et par cas unique à partir de la liste des propriétaires occupants. Pour les fins de cette recherche, nous avons retenu comme groupe cible l'ensemble des propriétaires ayant fait l'acquisition d'une propriété via le soutien de la SICPQ depuis le début du projet en 2006.

Nous avons joint les propriétaires occupants par le biais d'une lettre d'invitation contenant une brève mise en contexte de la recherche ainsi que les objectifs poursuivis. C'est la SICPQ qui a effectué cette première démarche en informant les personnes qu'une agente de

recherche les contacterait pour solliciter leur collaboration à l'étude. En complément de la lettre d'invitation, un suivi téléphonique a permis de solliciter la participation et planifier les entretiens individuels avec les nouveaux propriétaires occupants bénéficiaires de la SICPQ.

2.4 La collecte de données

- Déroulement du recrutement

De manière à faciliter la participation, les personnes avaient la possibilité de planifier les entretiens de jour, de soir ou de fin de semaine. Il a fallu environ 10 jours pour compléter la plage horaire d'entrevues qui se sont déroulées sur une période de 3 semaines à l'exception d'un entretien réalisé la 5^e semaine.

Seulement trois ménages rejoints au téléphone ont refusé de participer à la recherche par manque d'intérêt, en raison de motifs personnels et familiaux ou parce que la personne avait vendu sa propriété et ne se sentait pas concernée.

- Déroulement des entretiens

La très grande majorité des entretiens (deux exceptions) a eu lieu au domicile des propriétaires occupants. Une entrevue s'est déroulée dans les locaux du Centre de recherche sociale appliquée et la seconde dans un organisme. Les discussions se sont déroulées dans un climat de confiance et de respect des personnes. Le temps d'entretien prévu d'une durée de 45 minutes a été également réaliste et respecté (35 à 55 minutes).

À la fin des entretiens, les personnes étaient invitées à remplir le questionnaire « profil sociodémographique » nous permettant de documenter le profil des propriétaires

.

2.5 Les instruments et les modalités de collecte de données

a) Une *fiche de données sociodémographiques - profil des propriétaires.*

(Annexe 4 : Questionnaire de profil).

- La fiche de données sociodémographiques a été acheminée par courriel en complément à la lettre d'invitation. Les répondantes et les répondants ont donc complété le questionnaire de profil de façon autonome. Les questionnaires de profil ont été recueillis par une agente de recherche lors des entrevues individuelles. Le questionnaire de profil comptait 17 questions.

b) *Un questionnaire d'entrevue*

(Annexe 3 : Grille d'entrevue dédiée aux propriétaires occupants).

- La grille d'entrevue comptait 13 questions divisées en 4 sections : le processus d'achat, l'expérience de devenir propriétaire, l'environnement du quartier et finalement, le rôle de la SICPQ dans le cheminement des personnes.

2.6 L'analyse des résultats

Les entrevues et questionnaires de profil ont été saisis par verbatim puis codifiés selon les thématiques suivantes : le processus d'achat, l'expérience de devenir propriétaire (conditions et qualité de vie, effet sur le mode de vie, avantages et inconvénients), la perception du quartier, l'intégration et la participation à la communauté. Nous avons intégré dans la partie des questions auxquelles il serait intéressant de réfléchir les éléments pertinents reliés à la revue de littérature. Une revue bibliographique annotée est annexée au rapport. Celle-ci était prévue dans le mandat confié au CRSA.

2.7 La revue bibliographique

Les intervenants de la SICPQ souhaitent que la recherche porte un regard sur la littérature permettant de documenter la relation entre accession à la propriété et conditions de vie et accession à la propriété et mixité sociale et, finalement, de recenser des initiatives sociales en matière de logements et d'accès à la propriété.

3. PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Nous présentons dans cette section les résultats des entrevues auprès des nouveaux propriétaires occupants des premiers quartiers.

3.1 Profil des propriétaires occupants et de leur propriété

Le profil des propriétaires occupants présenté au tableau 1 fournit les informations suivantes : le statut civil des propriétaires, leur âge, le nombre de personnes vivant dans la propriété, la date d'achat, le type de propriété acheté, la catégorie de revenu, la situation financière avant et après l'achat et l'état des réparations de la propriété. Au total, 12 femmes propriétaires ont été rencontrées. Les 8 autres n'ont pu être rejoints ou n'étaient pas disponibles pendant la période de collecte de données.

FAIT SAILLANTS








-  L'âge des propriétaires se divise en trois groupes répartis également : un premier groupe âgé entre 26 et 35 ans, un second groupe âgé entre 36 et 45 ans et un troisième groupe âgé entre 46 et 55 ans.
-  La moitié des propriétaires sont des couples avec enfants. Elles sont au nombre de 6. Un peu moins du tiers sont des propriétaires vivant seules (3).
-  La copropriété est l'option qui a été privilégiée par 33 % des bénéficiaires de la SICPQ.
-  42 % des propriétaires ont préféré ne pas donner d'informations sur leurs revenus.
-  Pour la majorité des propriétaires, le fait d'accéder à la propriété n'a pas eu d'effets sur leur situation financière. Trois (3) a vécu une amélioration alors que pour un ménage en copropriété, on observe une détérioration de la situation financière.
-  La moitié des propriétés exigeait au moment de l'achat des réparations majeures alors que l'autre moitié ne nécessitait que des réparations mineures. Tous ont entrepris des rénovations ou des réparations.
-  À l'exception d'une maison unifamiliale, l'ensemble des propriétés est de type duplex et triplex, ce qui représente une opportunité de revenus pour certains. Tous les propriétaires interrogés ont une jeune expérience de l'accession à la propriété : Sept (7) sont propriétaires depuis environ trois (3) ans, quatre (4) depuis environ deux (2) ans, un (1) depuis un peu plus d'un (1) an. *Une minorité de personnes seules avait déjà réalisé une transaction immobilière.*

Tableau 1 Profil des ménages interrogés										
Données relatives à la situation personnelle en lien avec l'achat de la propriété										
Ménages	Statut des propriétaires ?	Âge des propriétaires	Nombre de personnes vivant au domicile			Date de l'achat	Type de propriété achetée	Catégorie de revenu	Situation financière suite à l'achat	État de la propriété à l'achat (type de réparations)
			Adultes	Enfants à charge	Type de ménage					
1	Copropriété	De 26 à 35 ans	1		Personne seule	Juin 2007	Duplex	24 999 \$ et moins	Similaire	Mineures
2	Copropriété	De 36 et 45 ans	1		Colocataire	Juin 2007	Duplex	35 000 \$ à 44 999 \$	Similaire	Mineures
3	Propriété couple	De 26 et 35 ans	2	2	Famille	Décembre 2007	Maison unifamiliale	65 000 \$ à 74 999\$	Similaire	Mineures
4	Copropriété	De 36 et 45 ans	2	1	Famille	Juin 2006	Triplex	n/d	Détérioration	Majeures
5	Propriété couple	De 36 et 45 ans	2	3	Famille	Août 2006	Duplex	45 000 \$ à 54 999 \$	Similaire	Majeures
6	Propriété couple	De 46 et 55	2	1	Famille	Juin 2006	Duplex	n/d	Similaire	Mineures
7	Personne seule	De 26 et 35 ans	1		Personne seule	Mars 2006	Triplex	n/d	Amélioration	Majeures
8	Propriété couple	De 26 et 35 ans	2	1	Famille	Mai 2006	Duplex	n/d	Amélioration	Majeures
9	Propriété couple	De 46 et 55 ans	2		Couple	Mars 2007	Duplex	n/d	Similaire	Majeures
10	Personne seule	De 46 et 55 ans	1		Personne seule	Mai 2007	Duplex	35 000 \$ à 44 999 \$	Similaire	Mineures
11	Copropriété	De 36 et 45 ans	2	2	Famille	Juin 2006	Triplex	35 000 \$ à 44 999 \$	Amélioration	Majeures
12	Propriété couple	De 46 et 55 ans	2		Couple	Juin 2007	Duplex	55 000 \$ à 64 999\$	Similaire	Mineures

3.2 L'expérience de propriétaire

Cette section présente les résultats d'entrevues auprès des nouveaux propriétaires. Trois dimensions sont traitées : le processus d'accession à la propriété, le vécu en tant que propriétaire dans les premiers quartiers et le rôle de la SICPQ dans leur cheminement.

3.2.1 Devenir propriétaire : des trajectoires différenciées

⊙ Le processus d'achat

Les raisons pour procéder à l'achat d'une maison à ce moment de leur vie et pour choisir les premiers quartiers de Trois-Rivières pour le faire sont différentes d'une personne à l'autre. Il y a autant d'histoires que d'acheteurs :



...un projet, un rêve plus ou moins accessible

Plusieurs nous ont dit qu'ils regardaient déjà des maisons, mais qu'ils croyaient ce projet impossible en raison de leur situation financière.

« J'avais peur de l'hypothèque, de ne pas être capable d'arriver. »



...le souhait d'améliorer sa qualité de vie et ses conditions de vie

La recherche d'un confort familial ou une stabilité domiciliaire.

« Je cherchais une maison autour de Trois-Rivières, dans un quartier tranquille et familial. »

« Mon propriétaire a vendu le bloc que j'habitais, j'ai dû quitter un an plus tard, je me suis mise à chercher à acheter... »

« Mon propriétaire a mis le bloc à vendre (...) j'étais tannée de déménager. »



...une occasion se présente

Un ami propose la copropriété, le propriétaire de l'immeuble loué met en vente l'immeuble, la connaissance d'un agent d'immeuble, la découverte de la SICPQ par l'entremise d'un ami ou du journal de quartier.

« J'ai vu l'annonce dans le journal de quartier et j'ai décidé d'appeler. »


Dans la plupart des cas, ils ont saisi l'occasion (bouche-a-oreille et ou bulletin des premiers quartiers) et ont décidé d'appeler la SICPQ. L'achat a été un processus très rapide pour les


nouveaux propriétaires. Il faut agir vite et l'information n'est pas simple à rassembler sans soutien ni référence. L'aspect de levier financier qu'offre la SICPQ est déterminant pour certains ménages sans laquelle le projet aurait été impossible.


◎ **Apprentissages, imprévus et nouvelles responsabilités : les premiers pas comme propriétaire...**

Les faits recueillis démontrent qu'il existe des situations incontrôlées et imprévues dans les ménages. L'expérience de devenir propriétaire implique d'apprendre à gérer des imprévus et à faire face à de nouvelles responsabilités. En général, les gens achètent dans l'esprit de concrétiser un rêve et acceptent « l'aventure », par exemple, de « vivre dans les travaux », « dans le pas fini ». Par contre, personne n'avait vraiment anticipé les situations imprévues plus difficiles à gérer. Bien que connus à l'achat, les travaux de rénovation sont devenus sources d'imprévus pour la majorité des répondants puisque 90 % d'entre eux effectuent ou ont effectué des améliorations à la propriété (réfection des galeries, agrandissement par l'intérieur, aménagement d'une 3^e unité de logement, réaménagement de la cuisine, rénovation de la salle de bain, pose de couvre-plancher, etc.).

Ces situations provoquent des sources de stress associées à ces nouvelles responsabilités auxquelles ils ne sont pas habitués ou sensibilisés dans leur expérience plus ou moins longue de locataires : les travaux de réparation et de rénovation et les travaux dans les logements des locataires. Certes, le rôle des propriétaires est d'offrir une unité locative conforme aux normes de l'habitation. Ces derniers sont soucieux du confort des locataires et doivent répondre aux besoins selon l'état de la situation (état d'urgence, amélioration locative, etc.).

 Ce sont surtout les « découvertes », « les travaux non-détectés à l'inspection » qui sont causes de stress.







 La gestion des locataires et surtout la présence de « cas problèmes » peuvent occasionner une situation stressante (non-paiement de loyer, problèmes de santé mentale). Au-delà du paiement, il faut apprendre à gérer les relations, à s'affirmer et à gérer des compromis.

 La gestion d'un nouveau budget est aussi source de stress surtout lorsque surviennent les imprévus qui occasionnent des dépenses plus élevées.

« Quand tu es locataire, tu n'as pas de préoccupations. Le locataire a seulement à donner un coup de téléphone. »



Les nouveaux propriétaires ont dit avoir vécu peu d'imprévus majeurs et être capables de composer avec ces derniers. Ils voient plutôt ces situations comme de nouveaux apprentissages. Ils ont même dit être surpris de ne pas avoir vécu de baisse de revenu, surtout dans le cas des propriétaires d'immeubles à logements (duplex et triplex).

Les imprévus interprétés négativement se réfèrent aux situations inattendues et non désirées. Ils se présentent sous plusieurs formes :

-  Ancien propriétaire locataire et qui se montre trop insistant et trop présent;
-  Locataire ayant des problèmes de santé mentale ou qui ne paie pas son loyer;
-  Travaux majeurs non décelés à l'inspection ou sous-estimés par l'acheteur;
-  Désagréments associés à l'environnement immédiat comme le non déneigement des trottoirs ou le passage de camions lourds;
-  Mauvaise expérience de copropriété;
-  Fin de contrat à l'emploi.

Ces situations ont pu être perçues comme une source de stress ou d'apprentissages. Cependant, en général, ce qui se dégage des propos des propriétaires nous permet d'observer que les imprévus sont vécus différemment selon l'expérience, la personnalité, les attentes et le réseau des personnes et qu'ils ont peu d'impact sur la situation financière des personnes à l'exception de deux ménages. De plus, ces situations ne remettent pas en cause le projet d'achat : onze des douze ménages sont toujours propriétaires occupants et désirent le demeurer.

Deux cas particuliers :


-  Un ménage coincé avec un mauvais achat, « *une foire aux malheurs* », a souhaité explorer la possibilité de vendre. La présence de travaux de réparation majeurs se situe au-delà de l'évaluation perçue des nouveaux propriétaires malgré un rapport d'inspection indiquant des travaux importants. Ils semblent avoir sous-estimé l'ampleur des travaux à réaliser.
-  Un ménage a entamé un processus de recours légal pour vice-caché.

Le vécu face aux imprévus varie selon les attentes et l'expérience des personnes. Celles qui aiment les travaux manuels ou qui ont de l'aide de leur réseau pour les réaliser vivent les « mauvaises découvertes » autrement que les personnes qui doivent payer pour effectuer les


travaux auxquels ils ne s'attendaient pas. En fait, les rénovations sont un projet que les nouveaux propriétaires aspirent réaliser sans recours, ou le moins possible, aux services professionnels souvent considérés coûteux. Ils considèrent aussi que les programmes de rénovation ne sont pas nécessairement rentables dans l'optique où tous les travaux seront plus coûteux en raison de l'exigence reliée à l'embauche de professionnels de la construction.

◎ **Qualité et conditions de vie**

Même si l'ensemble des propriétaires a dit avoir vécu des moments plus stressants associés aux « nouvelles responsabilités », la très grande majorité d'entre eux ont illustré par de nombreux exemples que leur qualité de vie s'est améliorée :

 Par le sentiment d'une plus grande liberté et d'une plus grande autonomie:

« Pouvoir aménager son espace sans demander la permission »

 Par l'appropriation d'un espace à soi et un sentiment de sécurité :


« Avoir une cour, un garage »,

« Vivre une vie de famille sans déranger »,

« Pouvoir recevoir sa famille, ses amis »,

« Ne plus avoir peur de devoir déménager » ; etc.

Un immeuble a été transformé en « complexe intergénérationnel ». L'acquisition de la propriété a assuré une stabilité aux parents âgés et a motivé un retour dans le quartier de l'enfance.

 Par un sentiment de fierté et d'une meilleure estime de soi associés à la réussite d'avoir aménagé son environnement domiciliaire à son goût et selon ses besoins, de se découvrir de nouvelles capacités.

« On dirait que ça me permet de grandir parce que j'apprends à bricoler ».


Il semble que ce soient **les perspectives futures** qui permettent de croire en une amélioration plus concrète des conditions de vie, par exemples en ayant la possibilité d'acquérir une nouvelle propriété qui corresponde davantage à leurs besoins ou en l'utilisant comme un levier pour améliorer à long terme ses revenus :


« L'achat du duplex est un excellent départ dans la vie. »

Au chapitre des finances, la majorité des nouveaux propriétaires ont dit que leur budget n'avait pas changé. Par contre, au début, ils doivent modifier la nature de leurs dépenses en les relocalisant notamment vers les travaux de réparation et de rénovation :


« On fait moins d'activités et on investit plus dans les travaux. »

Même avec un budget restreint, ils ont l'impression *« d'arrêter de payer dans le vide »*. Ils voient l'achat comme un investissement : *fond de pension, moyen d'épargner, héritage familial à léguer, tremplin vers d'autres investissements, reconnaissance d'une bonne note au crédit, etc.*

 En vivant un sentiment d'une plus grande sécurité, ils se sentent à l'abri des hausses de loyer et des déménagements obligés.

 Une possibilité de mieux budgéter, de se prendre en charge, de regrouper les paiements, notamment en utilisant les outils fournis par l'institution financière.

« Je fais plus attention à mon budget au niveau de ma vie personnelle et de la vie du bloc (...) Le fait de faire attention à mon budget m'a donné le goût d'économiser. »

 En améliorant leur espace de vie en fonction de leurs besoins et de leurs désirs, en sachant que c'est un investissement : aménager une chambre d'enfant, rénover dans une perspective à long terme, améliorer le design, etc.

« ... fleurir l'extérieur... parce que je sais que ça restera. »

3.2.2 Vivre dans les premiers quartiers de Trois-Rivières

Quelques faits saillants

- ✓ Dix (10) ménages sur douze (12) **habitaient déjà les premiers quartiers avant de devenir propriétaire de leur logement**. Certains y ont grandi, d'autres y sont seulement depuis quelques années;
- ✓ **Deux propriétaires sont venus s'installer dans les premiers quartiers**, l'un d'eux « par hasard » parce qu'il connaissait quelqu'un dans son environnement direct qui avait acheté un immeuble par l'entremise de la SICPQ;
- ✓ **Quartiers habités** : trois (3) habitent Ste-Cécile, quatre (4) St-Philippe, un (1) St-Sacrement, deux (2) Ste-Famille, un (1) Ste-Marguerite et un (1) Ste-Madeleine;
- ✓ Pour les plus jeunes et les jeunes familles n'ayant pas grandi dans les premiers quartiers, leur motivation n'est pas simplement le territoire : ils ont utilisé le soutien de la **SICPQ comme instrument d'accèsion à la propriété** ou ont bénéficié d'une **occasion d'achat** (comme la vente de l'immeuble qu'ils habitaient déjà).
- ✓ En dépit du fait que ces quartiers ne font pas toujours bonne figure, l'accessibilité des coûts de propriété doublée de la mise de fonds de la SICPQ accentue la motivation des ménages à se prévaloir du programme d'accès à la propriété qui, somme toute, répond au besoin de sécurité face à l'expérience d'achat. L'investissement dans les premiers quartiers est moins grand et plus accessible aux ménages.

CE QUE CERTAINS PROPRIÉTAIRES APPRÉCIENT DES PREMIERS QUARTIERS

- ✓ La **proximité des services**, la proximité du centre-ville (église, école, pharmacie, épicerie, dépanneur, etc.);
- ✓ **Le calme, la paix, la tranquillité**;
- ✓ **Le bon voisinage** « *qui est aussi une sécurité contre les vols* »
- ✓ L'absence d'esprit de compétition par rapport au matériel entre voisins : « *Ce ne sont pas des voisins gonflables* »;
- ✓ Les **parcs, les espaces verts**;
- ✓ **Le travail de revitalisation** et les efforts des propriétaires et commerçants en ce qui a trait à l'embellissement de leurs immeubles;
- ✓ Le **coût des immeubles** (peu élevé);
- ✓ La venue des **jeunes familles** qui viennent s'y installer;
- ✓ La présence de **propriétaires occupants** qui entretiennent leurs immeubles.

CE QUE CERTAINS PROPRIÉTAIRES AIMENT MOINS DES PREMIERS QUARTIERS

- ✓ Le bruit des camions et la circulation rapide près des zones où il y a des enfants (Ste-Madeleine et St-Philippe);
- ✓ Certains règlements municipaux comme les heures de cueillette des ordures, le déneigement et le non ramassage de la neige sur les trottoirs (Ste-Famille et St-Philippe);
- ✓ Une méfiance envers le voisinage ;
« ...pas un bon endroit pour élever des enfants »
«... il peut y avoir des adultes ou des ados bizarres, à risque »
- ✓ L'absence de garderie (Ste-Madeleine);
- ✓ Le vieillissement de la population au détriment des jeunes (St-Philippe et Ste-Famille);
- ✓ Les problèmes sociaux apparents : les vols, la pauvreté, la prostitution (Ste-Cécile et St-Philippe);
- ✓ Les chats et les chiens qui se promènent librement.

◎ Avantages et inconvénients d'habiter les premiers quartiers

En général, les gens sont conscients des « imperfections » de leur milieu de vie. Ils les constatent, mais ils semblent accorder une plus grande importance aux avantages perçus.

Les propriétaires bénéficiaires de la SICPQ et qui habitaient déjà les premiers quartiers avant leur achat de propriété reconnaissent positivement leur quartier. Ils semblent se soucier de l'environnement et du territoire dans lequel ils ont choisi d'élire premier domicile.

Considérant la condition d'insécurité associée aux nouvelles responsabilités, on pourrait penser que les avantages à s'installer dans les premiers quartiers sont également liés à la solidarité de voisinage perçue dans les milieux populaires. Ce point de vue des propriétaires ne nous apparaît pas surprenant considérant que plusieurs d'entre eux habitaient déjà les premiers quartiers. Une enquête de quartier menée par ECOF-CDEC en 1998 indiquait une forte appartenance des résidents des premiers quartiers à leur territoire alors que ceux-ci sont plutôt stigmatisés par rapport aux autres territoires de la ville.

Nous observons toutefois des écarts de perception lorsqu'il s'agit de plus jeunes familles nouvellement résidentes des quartiers. Celles-ci les considèrent moins propices pour la famille en raison des problématiques sociales qui s'y trouvent, l'absence de certains services à la famille et le vieillissement de la population. Alors que les uns apprécient le calme, les

autres trouvent les quartiers trop bruyants, trop achalandés, avec trop de circulation. Par ailleurs, aucun propriétaire n'a une opinion exclusivement négative de son milieu.

◎ **Habiter son quartier et y participer : appartenance et intégration**

L'appartenance aux premiers quartiers dépend davantage du nombre d'années qu'on y habite plutôt que du fait qu'on y devient propriétaire. Pour les personnes qui sont depuis longtemps enracinées dans les premiers quartiers, l'intégration et l'appartenance sont bien ancrées. Leur vie s'organise autour de leur réseau social, de leur famille habitant à proximité, des fêtes de quartier et des événements ponctuels dans les parcs, comme un tournoi de pétanque par exemple. En général, c'est avec plaisir qu'ils voient leur quartier changer, s'améliorer et qu'ils voient venir s'installer des familles, des immigrants, de nouveaux commerces, etc.

Au moment de l'achat de leur propriété, certains ont changé de quartier, d'autres sont demeurés dans l'immeuble habité comme locataire, d'autres encore sont déménagés à quelques rues d'où ils ont toujours habité de génération en génération.

Pour les personnes ayant toujours vécu dans les premiers quartiers, ce choix semble aller de soi. L'accès à la propriété est aussi vécu comme une appropriation de leur milieu de vie :

« Les premiers quartiers, c'est chez-nous ! »,

« Je ne me voyais pas partir ailleurs. »

« Le quartier, c'est ma famille. »

Les bénéficiaires de la SICPQ aiment leur environnement, s'y sentent bien, même s'ils sont conscients des préjugés qui circulent :

« Malgré ce que le monde peut parler, c'est un bon quartier. C'est pas vrai que c'est pire qu'ailleurs. »

« Je me sens en sécurité, si il arrive quelque chose, je peux entrer là (chez des voisins)... je connais tout le monde.

Ils utilisent les services de proximité, vont au dépanneur du coin ou chez la coiffeuse, saluent et entretiennent des relations polies avec leurs voisins. Ils souhaitent une amélioration des services, surtout ceux en lien avec la famille.

Pour les jeunes et les jeunes familles qui n'y ont pas grandi, la question de l'appartenance se pose différemment. Ils disent être probablement de passage. Ils se sentent privilégiés d'être

devenus propriétaires et voient parfois cette situation comme un « tremplin » pour ailleurs, d'autres quartiers, une autre maison, etc. Certains par contre entrevoient la possibilité de se créer un milieu de vie.

« J'aimerais me trouver un emploi dans le quartier ».

« Je pense que les voisins pourraient me venir en aide si j'en ai besoin. »

Plusieurs propriétaires souhaitent acheter ailleurs, un autre logement plus adapté à leur situation (dans les premiers quartiers ou ailleurs), mais ne veulent pas vendre la propriété acquise avec le soutien de la SICPQ.

« Je suis contente d'être propriétaire, ça nous permet d'améliorer le logement, oui, à notre rythme, mais à un moment donné, on va voir le bout ! »

« C'est une responsabilité de plus (gestion des loyers et locataires), des tâches qui s'ajoutent au quotidien. »

« Je ne me sens pas un élément du quartier (...) Je sors devant seulement pour embarquer et sortir de l'auto. »

◎ **Construction d'un espace privé**

À une exception près, nous remarquons que les nouveaux propriétaires ont consacré et consacrent les premières années d'occupation résidentielle à l'aménagement et à l'amélioration de la propriété. Les entretiens ont démontré que le temps investi dans les travaux de rénovation a restreint le temps consacré aux autres sphères d'activités quotidiennes et sociales.

« On ne connaît pas encore les voisins (...) on a été entre les rénovations, le travail la garderie, donc pas vraiment là. »

Au cours de cette période, les liens avec le quartier s'articulent davantage autour de la satisfaction des besoins personnels et familiaux (aménagement d'un confort, consommation de services de proximité, etc.).

Malgré l'ouverture et l'entraide perçues, la construction d'un réseau social ne semble pas déterminée par le voisinage. L'étude témoigne plutôt d'une construction d'un espace privé ou familial au cours des deux à trois premières années d'occupation.

« Je suis bien dans mon cocon. »

◎ **L'implication et la participation, entre perceptions et réalités**

Les premières années sont, pour tous les nouveaux propriétaires, consacrées aux rénovations, aux réparations, à l'adaptation à leur nouvelle réalité et à l'amélioration de leur propre qualité de vie. Avec la réalisation d'un projet à aspiration personnelle, la question de l'implication soulève en général un malaise chez les nouveaux propriétaires qui l'associent au bénévolat ou à l'action citoyenne.







« Si j'avais une heure, je la passerais à dormir! »

« Je ne vois pas à quoi ça sert. »

« Les enfants sont encore jeunes pour s'impliquer. »

« ...donner une valeur ajoutée à mon logement. »

Pourtant, les propriétaires donnent des exemples de participation à la vie de leur quartier, on peut donc dire que l'achat de leur maison les mobilise.


-  Plus de la moitié effectuent leurs activités quotidiennes ou principales (formation, travail, loisir, bénévolat) dans un rayon de 1 à 10 km de leur domicile.
-  La grande majorité a amélioré de façon significative son immeuble, avec « fierté », participant ainsi à la revitalisation de leur quartier. Une propriétaire a parlé de l'intérêt qu'elle aurait de faire des rénovations afin de préserver le cachet de son immeuble, mais dit ne pas en avoir les moyens.
-  Tous consomment localement et le font de façon délibérée, avec l'objectif d'encourager les commerces environnants.
-  La plupart participent aux fêtes de quartier et utilisent les infrastructures de loisir municipales (parc, patinoire, etc.). Ils font des activités de loisir en famille.
-  La plupart entretiennent des relations polies avec leurs voisins. Plusieurs sont allés se présenter. Certains ont formé un réseau d'entraide et d'échange de services.
-  Les personnes qui habitent depuis longtemps leur quartier sont, quant à elles, intégrées et possèdent un réseau d'entraide, une famille présente, des lieux d'implication.

En référence au principe de bon voisinage, les nouveaux propriétaires y accordent également une importance. D'abord, le bon voisinage porte sur l'échange des formules de salutations cordiales entre voisins. Par la suite, les répondants démontrent une ouverture à l'échange de services entre voisins (prêt d'outils, coup de main pour déneigement, etc.).


Certainement, le bon voisinage apparaît comme une source de sécurité.

« Je pense que les voisins pourraient me venir en aide si j'en ai besoin. »

Même s'ils disent ne pas s'impliquer dans leur quartier, la majorité des propriétaires souhaitent des changements afin d'améliorer leurs conditions et qualité de vie ainsi que celles de leurs concitoyens.

 Le fait de payer des taxes leur fait poser un regard différent sur les politiques et règlements municipaux

«...les impôts fonciers, je les paye directement ... je lis tous les documents municipaux ou de quartier que je reçois...»

 Tout en disant ne pas avoir beaucoup de temps, tous ont une opinion, des idées et des préoccupations sur ce qui devrait être amélioré, souvent en lien avec la réalité familiale, les personnes âgées, les jeunes et même avec la perspective de devenir promoteur immobilier :

« Verdir la rue, ralentir la circulation routière par souci de sécurité pour les enfants, organiser une fête avec les voisins, aménager plus d'espaces verts, améliorer ses duplex, mieux les isoler et les rendre plus beaux, améliorer les programmes de rénovation de la ville, réparer les rues, etc. «

Les entretiens réalisés auprès des nouveaux propriétaires ont témoigné d'un sentiment d'inconfort quant à la question de la participation et de l'implication dans le quartier. Bien qu'au départ l'inconfort annonçait une absence de participation ou d'implication, un parallèle avec les énoncés développés n'est pas signe de passivité chez les nouveaux propriétaires. L'accèsion à la propriété implique des responsabilités nouvelles qui nécessitent beaucoup de temps et mobilisent leur énergie : gestion des locataires, entretien et amélioration des immeubles et unités de logements, obligations municipales et scolaires, gestion du déneigement et des déchets, etc.

Quant à la sphère publique, les nouveaux propriétaires apprennent également à se positionner dans la gestion municipale. Leur intérêt pour l'administration publique semble augmenter avec le statut de propriétaire ou de « contribuable ». Il semble que la valorisation des contribuables légitime la parole au sein de l'espace public. Le défi demeure lié à la

capacité de se situer comme citoyen en tant que partie prenante d'une collectivité, donc de l'action.

Pour la majorité, l'identification des préoccupations ou des pistes d'amélioration ont été un premier processus de réflexion portant sur le quartier. Le potentiel de changements collectifs n'est pas encore perçu. Ce qui pourrait expliquer les commentaires émis à l'échelle de l'environnement immédiat.

Les bénéficiaires de la SICPQ s'impliquent activement dans les travaux de rénovation et de réparation. Il semblerait pertinent de pouvoir reconnaître leur implication à la revitalisation du patrimoine bâti. Ces derniers semblent être soucieux d'offrir aux locataires un milieu de vie sain et confortable.

3.2.3 La SICPQ : un outil

La SICPQ a facilité l'accession à la propriété des ménages à revenu restreint ou modéré. La tendance veut que les ménages à faible revenu gèrent la vie avec une philosophie portée par la gestion du quotidien représentée par le « ici et maintenant ». Ces derniers se situaient davantage dans un profil de locataire par obligation. (THALMANN ET FAVARGER, 2002). La perspective d'acquérir une propriété semblait totalement inaccessible.

« Ça permet à du monde comme nous avec pas des gros salaires d'avoir quelque chose à nous. »


La culture de la propriété semble bien imprégnée dans les valeurs familiales et sociales des nouveaux propriétaires qui ont perçu les avantages de l'accession à la propriété. Par calcul, ils remettaient le projet domiciliaire selon les opportunités ou la situation financière.

« Sans cette donation, il nous aurait été impossible de devenir propriétaires si tôt dans notre vie. »

« Cette acquisition nous a permis non seulement d'éviter une hausse de loyer, mais de faire un investissement durable qui nous permettra peut-être éventuellement de faire d'autres acquisitions. De plus, je crois que les rénovations apportées au duplex contribuent réellement à la revitalisation du quartier. »

◎ **Un élément essentiel**


La SICPQ est un élément essentiel dans le processus d'achat pour les nouveaux propriétaires rencontrés et ce, à plusieurs niveaux.

 Il s'agit de l'**événement déclencheur** d'un rêve ou d'un projet qu'on caresse depuis des années – **annonce dans le journal de quartier** ou **référence par un ami**;

 La grande majorité des bénéficiaires de la SICPQ en était à sa **première expérience** avec le **processus d'achat d'une propriété**;

 Il s'agissait souvent du coup de pouce financier qui leur manquait :

« J'apprécie avoir reçu un don, c'est rare ! », « Nous n'avions pas la mise de fonds. »;


 L'**accompagnement personnalisé avec la personne-ressource** de la SICPQ est un élément déterminant dans le processus d'achat surtout pour les personnes ayant peu de connaissances et d'habitudes liées à l'expérience de propriété, celles marquées par une histoire personnelle, familiale et sociale (réseau) de locataires. Pour certains, la faible scolarité complexifie davantage le processus et par conséquent exige un accompagnement plus soutenu. La personne-ressource pouvait, par exemple, démystifier et clarifier les attentes et les démarches à la Caisse Desjardins :




« Comme nous ne sommes pas bien instruits, la personne (à la Société) pouvait expliquer et réexpliquer d'une autre manière en voyant qu'on ne comprenait pas.

◎ **Améliorations proposées par les propriétaires occupants**

Les premiers propriétaires qui ont expérimenté le projet de la SICPQ ont dit avoir eu de la difficulté à obtenir certaines informations, tout en étant conscients que le projet était en démarrage. La volonté de la personne-ressource de prendre le temps nécessaire à la recherche des informations manquantes a facilité la compréhension de la situation.

Les propriétaires ont proposé quelques améliorations possibles au projet de la SICPQ :

 Faire connaître les programmes accessibles (ex : programmes de rénovations) auxquels ils pourraient être admissibles;

-  Faire un suivi avec les nouveaux propriétaires afin de les informer sur les ressources et sur les mesures à prendre dans certaines situations plus problématiques;
-  Guider les nouveaux acheteurs dans le choix d'un notaire référé par la SICPQ;
-  Revoir l'obligation d'occuper 10 ans la propriété achetée dans le cadre de la SICPQ dans le cas d'une situation exceptionnelle (mauvais achat, la découverte de vices cachés).

Aussi, les entretiens ont démontré la complexité du processus d'acquisition pour les aspirants propriétaires non avertis. Les étapes du processus d'acquisition sont nombreuses et le champ de référence des nouveaux propriétaires était assez restreint. Bien que les institutions financières, la Société d'habitations du Québec et le réseau des courtiers immobiliers aient développé des outils de référence spécifiques à l'accession à la propriété, les ménages rencontrés ont apprécié le support personnalisé offert par la SICPQ.

Rappelons-nous que l'immobilier est un marché fortement lucratif avec lequel les nouveaux acteurs interviennent avec certaines craintes. Le sentiment de confiance établi dans le processus d'accompagnement semble au moins aussi important que l'expertise en matière d'habitation fournie par l'institution financière et les services professionnels (inspection et évaluation). La représentation affective associée à la concrétisation d'un rêve retrouve son sens dans ce processus d'accompagnement. L'accompagnement devient en quelque sorte garant d'une expérience d'accession réussie ou pas au plan du processus.

Tableau 2

Profil des ménages - données relatives au quartier




Âge des propriétaires	Nombre de personnes vivant au domicile			Type de propriété achetée	Quartier habité	Lieu de domicile avant l'achat	Niveau de satisfaction p/r quartier	Rayon moyen (km) où s'effectuent les activités quotidiennes ou principales
	Adultes	Enfant à charge	Type de ménage					
26-35 ans	1		Personne seule	Duplex	Ste-Famille	Premiers quartiers	Bon	n/d
36-45 ans	1		Colocataire	Duplex	Ste-Famille	Premiers quartiers	Bon	5 km
26-35 ans	2	2	Famille	Maison unifamiliale	Ste-Madeleine	Premiers quartiers	Bon	30 km
36-45 ans	2	1	Famille	Triplex	St-Philippe	Premiers quartiers	Bon	5 km
36-45 ans	2	3	Famille	Duplex	Ste-Cécile	Premiers quartiers	Bon	n/d
46-55 ans	2	1	Famille	Duplex	Ste-Cécile	Premiers quartiers	Excellent	n/d
26-35 ans	1		Personne seule	Triplex	Ste-Cécile	Premiers quartiers	Assez bon	Trois-Rivières et environs
26-35 ans	2	1	Famille	Duplex	St-Philippe	Premiers quartiers	Bon	8 km
46-55 ans	2		Couple	Duplex	St-Philippe	Premiers quartiers	Excellent	1 km
46-55 ans	1		Personne seule	Duplex	St-Sacrement	Autre quartier	Excellent	5 km
36-45 ans	2	2	Famille	Triplex	St-Philippe	Premiers quartiers	Bon	10 km
46-55 ans	2		Couple	Duplex	Ste-Marguerite	Autre quartier	Excellent	30 m

Devenir propriétaire a des impacts sur la vie et permet aussi de porter un regard différent sur son milieu. Nous avons analysé et discuté les résultats de la recherche en considérant les effets de l'accès à la propriété sur la vie des nouveaux propriétaires occupants dans l'environnement des premiers quartiers de Trois-Rivières. Les dimensions suivantes ont nourri l'analyse : le pouvoir de changement sur ses conditions de vie, la perspective de se projeter dans l'avenir et la capacité d'agir dans son milieu. L'analyse tirée des témoignages est ici imbriquée à la théorie.

4.1 Accession à la propriété : pouvoir et changement

Dans les sociétés occidentales, le désir d'accession à la propriété correspond aux valeurs liées à l'autonomie et à la liberté, la propriété étant un symbole fort d'identité sociale (BARAKATT, 1998). En quelque sorte, ces valeurs et symboles deviennent des normes sociales signes de réussite à forte dimension patrimoniale.

En Amérique du Nord, l'accession à la propriété est très valorisée et valorisante pour les ménages. Les taux élevés de propriétaires le confirment :

-  67 % des ménages sont propriétaires aux États-Unis;
-  66 % des ménages sont propriétaires au Canada;
-  58 % des ménages sont propriétaires au Québec.

Données recensement du Canada 2001 et American Housing Survey, 1999.

Les propos des participants à la recherche rendent bien compte de cette culture de la propriété bien intégrée aux mœurs nord-américaines qui situe la propriété résidentielle « bungalow » comme une culture valorisée au sein de la société en général et par la famille et les réseaux sociaux. (BARAKATT, 1998). Cette culture de la propriété est moins encouragée dans les pays européens qui favorisent davantage la conversion des logements locatifs en propriété considérant que le rapport à l'espace est différent qu'en Amérique du Nord. La densité de la population dans des espaces beaucoup plus restreint oblige à penser d'autres normes, d'autres modèles de développement. (THALMANN et FAVARGER, 2002) Au-delà des frontières et des océans, il semble se confirmer que l'accès à la propriété







s'inscrit également dans une perspective de maîtrise de son environnement et d'une quête d'autonomie (ROUGÉ, 2005) et correspond à une aspiration sociale très normalisée et nourrie par les valeurs sociétales dominantes. Par ailleurs, l'accèsion à la propriété est de plus en plus réfléchiée dans plusieurs pays tout comme au Québec, comme une des stratégies de lutte contre la pauvreté et l'exclusion tant au plan des politiques publiques que des stratégies d'innovation sociale (Danserau et al, 2005).

Pour plusieurs chercheurs, l'accèsion à la propriété s'inscrit aussi dans une trajectoire de vie (BARAKATT, 1998, ROUGÉ, 2005, THALMANN, 2002) fortement influencée et nourrie par le réseau familial ou social.

Nous constatons que la trajectoire de vie des ménages rencontrés est également marquée par l'accèsion à la propriété. Particulièrement chez les jeunes ménages, la propriété est l'image d'un rêve à réaliser. La maîtrise et le confort de son environnement témoignent d'une qualité de vie quasi incontournable. La propriété est perçue comme un projet en continuité, c'est-à-dire qu'ils achètent une première habitation abordable sans renoncer à la mobilité vers une habitation offrant de meilleures conditions de vie.

● **Conditions de vie et facteurs de motivation**

Ces référents à la qualité et aux conditions de vie mentionnés par les nouveaux propriétaires sont représentatifs des facteurs de motivation mentionnés dans des recherches sur l'accèsion à la propriété (ROUGÉ, 2005 et THALMANN, 2002) :

-  Satisfaction personnelle (fierté);
-  Qualité de l'environnement;
-  Liberté d'aménagement;
-  Sécurité d'occupation;
-  Qualité de vie familiale;
-  Avantages financiers (investissement personnel, accumulation financière, etc.).

La propriété peut s'avérer un bon moyen d'investissement à cause de l'obligation des versements. Le **désir** d'accéder à la propriété devient donc le facteur central à l'aspiration du futur propriétaire.

Le dernier facteur de motivation (avantages financiers) est un objet critiqué par certains chercheurs qui préconisent une diversification des modes d'épargne (THALMANN, 2002). Selon eux, l'accession à la propriété ne devrait pas constituer un modèle unique d'épargne puisqu'elle n'est pas avantageuse pour les personnes qui aspirent à la mobilité (frais liés à l'acquisition d'une nouvelle propriété, frais de déménagement) et qu'aucune protection à la hausse des taux d'inflation n'est assurée.

Les analyses financières rappellent l'interdépendance du marché économique et du marché de l'habitation. Les périodes favorables à l'emploi ont des effets leviers quant au développement du secteur de l'habitation. Les périodes de crise économique (1980 et 1990) ont démontré un risque plus élevé de reprise de possession hypothécaire par les bailleurs financiers. Considérant que la SICPQ vise les ménages à revenu moyen, l'évaluation de la situation financière des nouveaux propriétaires est une dimension importante bien qu'elle ne mette pas à l'abri de retombées négatives issues de crise économique.² Entre 1999 et 2005, un observatoire de la valeur immobilière a toutefois démontré une hausse de la valeur immobilière à Trois-Rivières (Société canadienne d'hypothèque et de logement, www.schl.ca). Considérant que la grande majorité des nouveaux propriétaires (une exception près) ont accédé à un immeuble à revenu, la capacité financière à verser l'hypothèque mensuelle est accrue et plus sécurisée. Le marché de l'emploi permettra de consolider les versements des propriétaires et des locataires. D'où l'importance d'une intervention globale.

◎ Conditions de réussite du projet d'achat

Avoir vécu une trajectoire familiale de propriété et compter sur un réseau « propriétaire » se présente comme des conditions de réussite du projet d'achat et représente, du moins, une diminution des sources de stress.

« Mon père a déjà eu jusqu'à 385 logements ... »

« Mes parents avaient une maison ... »

Pour certains, être propriétaire est complètement nouveau. Ils ont une histoire familiale et des expériences de locataires. Leurs attentes et leur définition des situations inattendues et

² Précisons que les entretiens ont été réalisés alors que l'économie mondiale est fragilisée par une crise financière (avril 2009). Dans ce contexte, tous maintiennent leur capacité à verser les paiements hypothécaires. Par contre, nous ne connaissons pas les effets de cette crise à long terme sur la hausse des taux d'intérêts sur les prêts hypothécaires. Ce sera probablement un défi à surveiller.

« désagréables », causant du stress, sont donc différentes de celles de quelqu'un qui bénéficie de l'expérience d'un réseau familial ou social.

« J'aurais choisi une autre propriété, avoir su c'que j'sais ... »

« J'ai eu beaucoup d'aide pour les rénovations ... »

Le vécu, l'expérience personnelle, le réseau, les habiletés et la scolarité sont aussi des conditions qui peuvent influencer l'expérience d'achat. Dans un contexte où l'accès à la propriété des personnes au revenu modéré est un objectif, les événements de stress posent la question du suivi, de l'éducation et de l'accompagnement non seulement au moment de l'achat, mais aussi au fil des premiers pas des propriétaires, surtout pour les personnes moins outillées pour la recherche et le traitement de l'information.

La concrétisation du projet d'accession à la propriété affirme un fort besoin d'accompagnement pour surmonter les barrières perçues et augmenter le désir d'achat ainsi que le bon déroulement de l'expérience globale. Afin de le réaliser, on imagine que certains aspirants à la propriété auraient besoin d'« être pris par la main » (THALMANN ET FAVARGER, 2002).

Pour l'ensemble des nouveaux propriétaires, cette nouvelle situation a apporté un changement, pour la plupart positif, sur leur qualité de vie immédiate. L'accès à la propriété représente donc un levier intéressant de prise de pouvoir sur sa vie, à condition que l'expérience vécue soit positive, et ce fut le cas pour la majorité des personnes faisant l'objet de la recherche.

4.2 Devenir propriétaire : de nouvelles perspectives d'avenir

☉ Changement de perception

La moitié des propriétaires ont dit qu'ils auraient pu devenir ou imaginé devenir propriétaire sans l'aide de la SICPQ. Par contre, selon les réponses obtenues dans les entrevues, la SICPQ semble avoir joué un rôle déterminant dans « l'ici et maintenant ». Aussi, pour la moitié d'entre eux, la SICPQ a permis de constater qu'ils pouvaient « *se le permettre* ». Leur insécurité financière freinait leur démarche d'achat. D'ailleurs, aucune des personnes n'avait fait de démarche concrète avant d'avoir croisé la SICPQ. Ce sont des ménages à revenu moyen n'ayant pas cumulé l'épargne nécessaire à la mise de fonds et qui n'ont pas de soutien financier provenant de la famille ou d'un héritage. Toutefois, ces derniers avaient la

capacité financière de payer l'hypothèque. Rappelons que dix des douze ménages ont dit avoir un revenu de source salariale.

Selon Thalmann et Favarger (2002), ils rencontraient les deux critères essentiels pour la promotion de l'accession à la propriété, soit le désir d'accéder à la propriété et la capacité financière de l'assumer. Dans une perspective de développement de la SICPQ, les réflexions quant à la protection des bénéficiaires contre la fluctuation du marché de crédit et la diminution des barrières aux transactions immobilières semblent complémentaires.

Dans le même sens, les analyses comparatives de ces politiques et interventions tendent à dégager les principaux constats encourageant « l'aide à la pierre » et « l'aide à la personne » en tenant compte du contexte socio-économique dans lequel elles se situent. Les constats d'un nombre excessif de reprises de possession lors de grande récession économique et l'importance croissante des ménages à faible revenu mènent à cette réflexion. Pour une accession à la propriété « viable » nous devrions aider à devenir propriétaire les ménages à revenu suffisamment stables pour couvrir les paiements mensuels même si la mise de fonds initiale est au-delà de leurs moyens (DANSEREAU, 2005).

● **Amélioration de la qualité de vie**

Nous l'avons dit, malgré les apprentissages à faire, l'accès à la propriété semble avoir un effet immédiat sur la qualité de vie des personnes qui en ont fait l'expérience. Par la prise en charge et l'amélioration de leur espace, les nouveaux propriétaires acquièrent du pouvoir sur leur vie immédiate et future. Financièrement, ils y voient un investissement qui rapportera à moyen et à long terme. Enfin, ils voient se profiler des possibilités d'améliorer leur sort à court terme.

« Notre objectif est de rester propriétaires, mais pas occuper le logement ... on voudrait une maison unifamiliale, si possible dans les premiers quartiers, mais on pourrait déménager ailleurs si on n'en trouve pas. »

« Je veux me racheter une maison plus tard... »

« Pour la prochaine maison... »

Pour plusieurs, le domicile est source de liberté et de pouvoir sur ces conditions de vie. Ceux et celles qui projettent à long terme de rester dans leur propriété sont des personnes qui n'envisagent pas de nouveaux besoins comme c'est le cas par exemple pour des familles avec enfants. Les personnes qui avaient déjà un sentiment d'appartenance aux premiers

quartiers avant de devenir propriétaires n'envisagent pas de déménager. Les nouveaux arrivants dans le quartier n'écartent pas les possibilités de se déplacer vers d'autres secteurs éventuellement.

Pour un locataire qui ne perçoit pas de possibilité d'accession à la propriété, le sentiment d'instabilité ou de crainte par rapport à la perte du logement peut s'avérer justifié selon un taux d'inoccupation très bas. Selon une étude sur l'état du logement en Mauricie (2007) le taux d'inoccupation des logements était de 1,5 % à Trois-Rivières alors que la moyenne du Québec se situait à 2,5 %. Ces données classent Trois-Rivières au 2^e rang derrière la ville de Québec (1,2 %) dont les logements sont fortement occupés.

La SICPQ semble un outil qui favorise le renforcement du lien identitaire dans la mesure où elle permet à des familles occupantes de rester dans le quartier en devenant propriétaire. Ainsi, ces derniers ont le sentiment d'améliorer leurs conditions en habitation (stabilité du domicile et des frais de loyer et logement adapté aux besoins).

L'accès à la propriété a démontré un effet de levier dans la capacité des personnes à se projeter dans l'avenir avec la possibilité d'acquérir une autre propriété qui corresponde davantage à leurs besoins, entre autres pour les jeunes familles, ou en devenant promoteur immobilier.

4.3 Agir dans et sur son milieu

L'accès à la propriété semble un outil de revitalisation d'un quartier grâce à la présence des familles et à l'amélioration apportée à l'état des immeubles. Les premières années, les efforts des nouveaux propriétaires étant concentrés autour des rénovations, de la revitalisation de la propriété et de l'adaptation à leur nouvelle réalité, les actions des nouveaux propriétaires sont plutôt vécues individuellement dans une optique d'amélioration de leurs propres conditions (espace de vie et investissement). Plusieurs placent leurs actions dans un contexte de revitalisation globale des premiers quartiers, en « faisant leur part ». Certains propriétaires nous ont parlé de la possibilité d'aménager l'extérieur, de garder le cachet des immeubles, de mobiliser les voisins pour améliorer l'aspect de la rue, etc.

Certaines distinctions face au choix des premiers quartiers sont repérées selon le sexe, l'âge, le projet familial et le niveau d'enracinement dans les premiers quartiers. Malgré les limites accordées à notre échantillon restreint de propriétaires, nous observons que les femmes

semblent accorder plus d'importance à la proximité des services et des transports publics et à la qualité de l'environnement (tranquillité, espace vert, etc.). La quête d'espace extérieur est également conforme au projet familial en permettant aux jeunes enfants d'accéder à des espaces de jeu. Pour les ménages ayant un fort vécu dans les premiers quartiers ou pour les ménages plus âgés, la stabilité du domicile dans les premiers quartiers semble davantage recherchée. La majorité a souligné l'esprit d'entraide et de convivialité des premiers quartiers. Selon les études de Vermeersh (2006), les liens sociaux d'entraide composent une idéologie favorable à la mixité sociale.

L'accès à la propriété est donc une condition intéressante pour agir sur sa qualité de vie, en autant que l'expérience ait un bilan positif. Elle constitue une action stratégique de revitalisation globale d'un milieu.

◎ Participation et implication

Les entretiens ont démontré que les bénéficiaires de la SICPQ s'intéressent à leur quartier, participent aux activités socioculturelles, sont sensibles à l'achat local, rénovent et réparent leur propriété et se soucient du confort des locataires.

Les nouveaux propriétaires ont aussi une opinion sur leur milieu, notamment en ce qui a trait à la qualité des immeubles voisins, aux règlements municipaux, à la façon dont le quartier se développe sur le plan économique (les commerces et les services de proximité), etc. Ils participent aussi à des activités familiales, à des fêtes de quartier, à la consommation locale, etc. Soulignons que les propriétaires urbains ont également des attentes environnementales importantes (THALMANN, 2002). Dans le cas présent, les propriétaires souhaitent améliorer l'état des habitations et accroître le nombre d'espaces verts.

Les propriétaires occupants deviennent des acteurs de changements dans leur milieu. Ceci se manifeste par une conscience accrue envers la consommation des services de proximité présents dans leur milieu. Un exemple de perspective d'implication est l'ouverture d'un centre de la petite enfance pour maintenir les familles dans les premiers quartiers.

Pour les personnes enracinées dans le quartier, l'**implication** est perçue comme de la socialisation tandis que pour les nouveaux occupants, comme du bénévolat. Par contre, aucun des répondants n'a associé l'implication à l'amélioration de ses propres conditions de vie ou à l'action citoyenne.

La **participation**, elle, est plutôt synonyme de loisirs (fête dans les parcs, activités familiales et utilisation des infrastructures municipales) et de consommation locale (commerces, restaurants, cafés, etc.). Elle est une réelle préoccupation chez les nouveaux propriétaires qui souhaitent la revitalisation du secteur commercial et l'établissement de commerces de quartier qu'ils pourront utiliser. D'ailleurs, la fréquentation du dépanneur du coin est revenue dans la majorité des entrevues comme une façon de participer à la consommation locale, mais aussi de s'intégrer à son nouveau milieu.

« J'y vais environ cinq fois par jour (au dépanneur) »;

« J'ai une voisine qui travaille au dépanneur ... je vais souvent la voir ... on s'échange des services ... ça me fait connaître du monde ... ».

La reconnaissance du potentiel d'implication sociale des habitants d'un quartier ramène à la notion des temps sociaux (famille, travail, loisirs, socialisation, formation, activité physique, implication sociale) dévolus par ses habitants (PRONOVOST, 2005). Forcément, le temps consacré à l'une des dimensions de la sphère publique a un impact sur d'autres dimensions. Les nouveaux arrivants (jeunes, jeunes familles) ont dit avoir peu de temps, en « manquer » même et consacrer celui qu'ils ont de libre aux loisirs sinon aux travaux de rénovation ou de réparation.

Alors que les nouveaux propriétaires s'approprient leur territoire par la revitalisation de l'habitat, la consommation locale et la participation aux rassemblements festifs, le sentiment d'inconfort face à la participation et l'implication citoyenne témoigne d'une méconnaissance des possibilités d'implication, une crainte relative quant au temps lié à l'engagement et une conscience limitée du pouvoir individuel et collectif de changement.

La transformation des milieux fragilisés doit amener les résidants à se reconnaître à titre de citoyen afin de s'impliquer. L'action communautaire est une stratégie d'intervention privilégiée à l'échelle d'un quartier afin d'amener un changement de regard par rapport au potentiel des personnes et du quartier (MORIN, 2008). Les entrevues ont semblé démontrer que les bénéficiaires de la SICPQ ont tendance à associer la participation sociale à un engagement en continu ou un geste exceptionnel. La notion de participation semble se définir différemment selon le statut de la personne qui utilise le terme. Il semblerait intéressant de promouvoir la participation citoyenne ou sociale avec des gestes accessibles au quotidien.

● **Appartenance et adaptation**

La question de la participation et de la revitalisation d'un milieu nous amène à aborder la question de l'appartenance et de l'enracinement de ses occupants.

Afin de mieux comprendre les propos dégagés dans les entretiens, il est intéressant d'établir un parallèle entre les notions **habiter** et **s'approprier son logis** proposées par Brassand:

« (Habiter) ce n'est pas une fonction passive; habiter implique s'approprier, c'est-à-dire faire sien son logement et l'environnement plus ou moins proche, en prenant connaissance, en le marquant de ses signes et symboles, en le transformant ou encore en le construisant. » (BRASSAND, dans THALMANN, 2002)

L'appartenance est liée à la capacité du territoire à développer des espaces conviviaux qui permettent de reconnaître les voisins. Toutefois, il semble que la sociabilité occasionnelle et ponctuelle avec le voisinage ne permette pas de développer des relations durables. Pour que l'appartenance se développe, elle doit reposer sur la reconnaissance des besoins du quartier comme incitatif à l'implication de l'ensemble des résidents pour défendre les intérêts du quartier. (VERMEERSH, 2006).

Pour agir à long terme sur un milieu, il est nécessaire que les résidents se l'approprient et participent à son développement. Cependant, les enjeux entourant la participation citoyenne vont bien au-delà de l'intégration des nouveaux arrivants dans un quartier, mais posent aussi, entre autres, la question de la mixité sociale et de l'implication des populations, elles, enracinées depuis des générations.

Si le projet de la SICPQ est un outil intéressant pour attirer des propriétaires occupants dans les premiers quartiers, l'accès à la propriété n'est pas d'emblée une source d'enracinement et d'appartenance à un milieu, notamment pour les jeunes et les jeunes familles. Il semble donc nécessaire de travailler sur plusieurs plans afin de favoriser la rétention de ces nouveaux habitants qui, nous l'avons constaté, prévoient déménager pour des propriétés plus adéquates donc possiblement quitter les premiers quartiers à moyen ou à long terme.

Ce sont les jeunes familles qui critiquent le plus leur entourage, en raison des préoccupations liées à l'éducation de leurs enfants :

« ... ce n'est pas un bon endroit pour élever des enfants ... ça se fait mais c'est difficile. Des petits voisins viennent jouer chez nous et je dois les encadrer ... mettre des limites ... ils viennent sans demander la permission sur notre structure dehors ... Au parc avec ma fille, j'entends sacrer ... j'ai vu des bagarres ... on en entend de toutes les couleurs ... »

L'adaptation des jeunes familles à leur nouveau milieu pose un défi en termes de mixité sociale. En effet, ces dernières nous ont dit avoir le désir d'aller s'installer dans des quartiers plus « adéquats » pour élever des enfants.

Cependant, les bénéficiaires de la SICPQ semblent maintenir un intérêt à conserver et gérer la propriété acquise. Ainsi, ils demeureraient des acteurs immobiliers importants pour améliorer les conditions en habitation dans les premiers quartiers.

Parallèlement, les personnes qui y ont toujours habité, quoiqu'elles voient d'un bon œil l'arrivée de nouvelles personnes, font le même constat :

« Aujourd'hui, ça se passe bien quand quelqu'un arrive dans le quartier. Bien sûr, sauf pour quelqu'un de trop frais. Je pense qu'eux (trop frais) auraient de la misère à s'adapter aux enfants. Des fois, j'ai les cheveux droits sur la tête à les entendre mal parler. Si je leur dis ... ne jouez pas là, ils peuvent m'envoyer promener. Pour ceux qui n'habitent pas le quartier, ça peut être plus dur à entendre ... c'est des quartiers pour les familles moyennes, pas pour les avocats et les juges et les notaires »

Malgré le défi que représente l'adaptation des nouvelles familles, celles-ci ont aussi le désir de s'intégrer, en trouvant un emploi à proximité par exemple. Mais les gens rencontrent des obstacles.

« Ils devraient prioriser les habitants du quartier pour les emplois. »

L'analyse des entrevues révèle que le défi de développer l'appartenance à un milieu reste fragile et nécessite d'être nourri par des interventions qui visent à agir sur les potentialités des quartiers et sur la participation citoyenne comme moteur de transformation des quartiers. Ces dimensions peuvent participer d'une transformation des représentations face au territoire vécu (MORIN, 2008).

● Mixité sociale

Plusieurs chercheurs se sont intéressés à la mixité sociale (BAROU, 2008, DANSEREAU, 2005, VERMEERCH, 2006).

« La mixité sociale désigne des situations de coexistence entre individus dotés de caractéristiques sociales différentes. » (Le Robert, dictionnaire de sociologie, 1999, p. 344).

Souvent, la mixité sociale est présentée comme un idéal à atteindre pour la revitalisation d'un territoire fragilisé. Selon Barou (2008), il s'agit d'un équilibre social d'occupation de l'espace urbain soutenu par des principes de solidarité urbaine et de cohésion sociale. En plus des principes mentionnés, le concept de mixité sociale renvoie à des idéologies de liberté du choix du domicile, d'ouverture, de diversité, d'authenticité et de solidarité. Il semble que les initiatives nombreuses quant à la mixité sociale n'aient pas permis de connaître précisément les conditions favorables au transfert de la pratique en habitation.

Depuis 2001, les municipalités et le tiers secteur (coopératives, gestionnaires de services, OBNL, etc.) se sont vus attribuer un rôle important quant à la gestion des logements sociaux et le développement d'initiatives nouvelles en matière de logement. La décentralisation des responsabilités étatiques en matière de logement social aurait pour objectif de miser sur des ressources locales, qui connaissent mieux leur territoire, pour répondre aux principes de solidarité urbaine et de cohésion sociale. L'État maintient, pour sa part, son rôle quant au renouvellement des hypothèques, à l'établissement et à la surveillance des normes et à l'attribution et au suivi des subventions fédérales destinées au logement social. (DANSEREAU, 2005).

La SICPQ compte parmi les initiatives favorisant la mixité sociale dans la mesure où elle permet une coexistence des ménages à revenu faible (historique des premiers quartiers), modéré (SICPQ) et aisé (projet Trois-Rivières sur St-Laurent). Nous pouvons percevoir la mixité sociale comme une stratégie préventive à la *gentrification* :

La gentrification implique en général l'invasion de quartiers auparavant ouvriers ou d'immeubles collectifs en dégradation par des groupes de classes moyennes ou aisées et le remplacement ou le déplacement de beaucoup d'occupants originaux de ces quartiers. Cela implique la rénovation ou la réhabilitation physique de ce qui était auparavant un stock

de logements très dégradés et son amélioration pour convenir aux besoins des nouveaux occupants. Au cours de ce processus, le prix des logements situés dans les quartiers concernés, réhabilités ou non, augmente fortement. Un tel processus de transition des quartiers implique en règle générale un certain degré de transformation des statuts d'occupation, de la location à la propriété occupante. » (CHRIS HAMNETT, 1984).

Ces mêmes auteurs indiquent les effets néfastes d'une gentrification dans les premiers quartiers. Les expériences (Plateau-Mont-Royal à Montréal, Harlem à New York, etc.) démontrent que le processus de développement et d'expansion urbaine est toujours passé par l'expulsion des ménages à faible revenu vers des quartiers moins bien nantis. Bien que le développement du projet Trois-Rivières sur St-Laurent ait été abordé dans certaines entrevues, la menace réelle est difficilement perçue. La crainte de dresser un mur est mentionnée par une répondante ayant toujours habité le quartier, mais elle semble à la fois portée par une forte capacité de résilience par rapport au détenteur de pouvoir.

«... tout s'est amélioré ... le projet CIP (International Paper Company) va amener des gens plus en moyens. Au début j'avais peur qu'ils mettent un mur pour qu'ils (les riches) ne voient pas le quartier ... là, ça me dérange pu ... ils dealeront avec ça. »

Avec la SICPQ, la mixité sociale favorise la présence des jeunes familles et des « salariés moyens ». En plus de maintenir un équilibre social tel que présenté par Barou (2008), la venue de propriétaires occupants provenant de la classe moyenne favorise le maintien et le développement des infrastructures et des services publics. D'ailleurs, les entretiens avec les nouveaux propriétaires ont démontré l'absence d'une distinction sociale par rapport au statut de propriétaire ou de locataire.


« Ça n'a pas changé... je ne suis pas devenu meilleur qu'un autre ... »
« Je ne suis pas plus haute que les autres ... »

Le défi de la SICPQ nous semble être celui de maintenir les jeunes familles dans les premiers quartiers considérant leur rêve d'accéder à la propriété résidentielle de type unifamilial.





Les recommandations qui suivent sont des réflexions issues de l'analyse de l'équipe de recherche. Les pistes d'action énoncées sont des suggestions présentées aux partenaires et promoteurs du projet en lien avec l'aspect global du processus de revitalisation des premiers quartiers et du rôle de la SICPQ dans l'accompagnement des futurs et nouveaux propriétaires.




Nous avons séparé ces recommandations dans les catégories suivantes : promotion de la SICPQ, renforcement du processus d'évaluation – accompagnement de la SICPQ, maintien de la qualité de vie des nouveaux propriétaires occupants et maintien de l'enracinement et de la participation dans les premiers quartiers des familles nouvellement propriétaires.

Promotion de la SICPQ




-  Privilégier une diffusion personnalisée à l'échelle des premiers quartiers et du réseau des bénéficiaires de la SICPQ.

Renforcement du processus d'évaluation - accompagnement de la SICPQ



-  Maintenir l'accompagnement dans l'analyse financière;
-  Prolonger l'accompagnement sur une période de trois à cinq ans pour les personnes intéressées en rendant disponible une personne ressource de la SICPQ : rôle pivot d'information et d'accompagnement et intégration d'un processus formel de suivis périodiques;
-  Maintenir les liens avec les divers services professionnels impliqués dans le processus d'achat (inspection, évaluation) et explorer de nouvelles collaborations (notaire, ingénieur, avocat, etc.);
-  Sensibiliser les professionnels associés à la SICPQ à l'importance du processus d'accompagnement et développer des alliances en faveur d'une éducation populaire (ce qui en ferait des alliés et des éducateurs);

-  Faire connaître le rôle et les limites des différentes professions liées à l'habitation durant le processus d'accompagnement à l'achat, par exemple, l'inspecteur en bâtiment;
-  Développer des passerelles d'accès rapide au Programme Rénovation Québec des premiers quartiers;
-  Maintenir à jour la base de données des bénéficiaires à de la SICPQ afin de faire circuler l'information pertinente à l'habitation et à la vie des premiers quartiers. Par exemple, faire connaître aux nouveaux propriétaires les services aux citoyens et les services d'aménagement et d'urbanisme en lien avec la propriété : programme de rénovation et d'efficacité énergétique, les services aux citoyens (guide du propriétaire, pochette d'accueil, guide des services aux citoyens, etc.).

Maintien de la qualité de vie des nouveaux propriétaires occupants

-  Explorer avec les institutions financières de nouvelles formes d'engagement avec la SICPQ afin de protéger les accédants contre la fluctuation du marché de crédit et abaisser les barrières aux transactions sur l'habitation. Par exemple : garanties des taux hypothécaires les plus avantageux pour les propriétaires occupants, taux négociés collectivement, prêts favorables à la revitalisation de l'habitat, assurances, etc.
-  Encourager l'achat de propriétés qui nécessitent moins d'investissement en réparations majeures.
-  Développement des mécanismes d'évaluation, de renouvellement ou de libération de l'entente lors de situations exceptionnelles.

Maintien de l'enracinement et de la participation dans les premiers quartiers des familles nouvellement propriétaires

-  Maintenir le contrat d'engagement sur 10 ans des nouveaux propriétaires;
-  Poursuivre la promotion du potentiel des premiers quartiers : proximité des services, réseaux d'entraide, parcs, espaces verts, vie associative, lieux publics de rencontre,

services à la famille, animation de milieu, service d'emploi, accueil des nouveaux arrivants.



Se servir des projets en lien avec l'habitat et les milieux de vie environnant pour renforcer la mobilisation et la participation des nouveaux propriétaires : équipements collectifs, parcs, embellissement des ruelles, etc.



Promouvoir la valeur de l'entraide avec le bon voisinage comme élément favorisant le sentiment de sécurité;



Renforcer des axes en lien avec l'environnement : piste cyclable, espace vert, cohabitation piétons - automobilistes, sécurité routière, etc.;



Proposer des projets ponctuels et diversifiés tout en soutenant la participation.

CONCLUSION

Ces nouveaux propriétaires occupants sont-ils plus concernés, intéressés, impliqués depuis qu'ils le sont devenus? Quelle est la valeur ajoutée aux impacts individuels, pour la grande majorité positifs, d'un projet d'accession à la propriété dans un milieu?

La Société immobilière des premiers quartiers de Trois-Rivières (SICPQ) est l'un des axes d'intervention sur le logement inscrit dans le plan d'ensemble de la revitalisation urbaine intégrée. D'abord, la présente recherche a permis de dresser un premier portrait des utilisateurs de la SICPQ et de confirmer les effets économiques et sociaux souhaités quant à la hausse du nombre de propriétaires occupants, la stabilité domiciliaire (engagement de 10 ans) et l'intérêt des nouveaux propriétaires occupants envers leur milieu de vie. L'objet d'étude n'a pas permis de clarifier la perception des propriétaires quant à la contribution citoyenne à la vie municipale.

Ensuite, elle nous a permis d'observer de nouveaux impacts avec de nouvelles données sur l'amélioration de leurs conditions de vie et la revitalisation du quartier par l'habitat. Finalement, nous avons dégagé des recommandations en rapport au processus d'accompagnement et de suivi, à la qualité et aux conditions de vie et au défi d'enracinement et de la participation citoyenne des nouveaux propriétaires occupants.

La recherche démontre que les utilisateurs de la SICPQ sont en très grande majorité locataires des premiers quartiers. Leur accession à la propriété consistait en un rêve personnel inscrit dans une trajectoire fortement inspirée des réseaux familial et/ou social dans un rapport à la propriété. Souvent, la SICPQ est perçue comme une opportunité pour entreprendre un processus d'acquisition à court terme. Elle contribue également à éveiller le désir de la propriété avec les mécanismes mis en place afin de franchir les barrières financières perçues.

Pour les ménages à trajectoire de locataire, l'accompagnement dans le processus d'acquisition joue également un rôle important dans le transfert des connaissances et la valorisation des capacités d'accession à la propriété. Le niveau d'accompagnement peut

varier selon la présence ou non d'un réseau composé de propriétaires, l'expérience à l'achat, la facilité à accéder et à interpréter une information spécifique et la capacité à gérer les imprévus.

L'influence des représentations collectives favorables à l'accès à la propriété en signe de réussite sociale et financière est présente auprès des utilisateurs de la SICPQ et se traduit par un fort sentiment de fierté. Les nouveaux propriétaires ont le sentiment que l'accès à la propriété améliore ou améliorera leurs conditions de vie. L'autonomie et la liberté d'animer et d'aménager son espace et d'occuper de nouveaux espaces extérieurs (cour et garage) sont des valeurs exprimées par les nouveaux propriétaires. Un sentiment de contrôle et de pouvoir se dégage quant à l'aménagement et l'utilisation de leur espace vital selon leurs besoins personnels et familiaux. Investir le domicile par l'amélioration du confort vaut davantage la peine considérant que le gain est perçu directement.

La notion d'investissement est très importante pour les nouveaux propriétaires. L'accès à la propriété est un moyen d'investissement très concret dans le sens où le gain matériel est perceptible dès l'acquisition. Les utilisateurs de la SICPQ sont soucieux de se munir d'une épargne pour faciliter un avenir financier à la retraite ou pour la famille. L'achat d'un immeuble à revenu présente un facteur de risque financier moins important dans la mesure où un ou des locataires assurent une partie des frais à la propriété. Les premiers quartiers répondent bien à ce critère d'investissement (immeuble à revenu) avec une forte offre en logement concentrée en duplex et triplex.

Le choix envers la première propriété est plutôt rationnel. Pour les jeunes et les jeunes familles, elle constitue davantage un levier pour améliorer leurs conditions de vie avec l'acquisition d'une propriété de type unifamiliale.





Pour les ménages à trajectoire de locataire, l'accès à la propriété est également un moyen de stabilité, d'ancrage et de prise de pouvoir quant au choix du logement. Dans une perspective à long terme, la propriété permet de s'installer et de s'approprier son espace domiciliaire sans craindre une perte ou un changement non désiré du domicile (vente par le propriétaire, hausse du coût de loyer, déménagement, etc.).

Quant à l'appartenance des nouveaux propriétaires, elle se manifeste par une volonté à promouvoir une image positive de leur quartier. La recherche démontre également que le niveau d'appartenance est lié aux liens développés avec le quartier (territoire). Pendant

environ deux ans, les nouveaux propriétaires ont été davantage mobilisés par la réalisation du projet personnel ou familial comme des travaux d'aménagement et de réparation ou de rénovation du domicile. Cette période est davantage marquée par le développement de liens « d'approvisionnement » du territoire manifestés par la participation à l'achat local, aux fêtes de quartier et aux bulletins de quartier. La création de liens significatifs, autres que conviviaux, n'est pas une attente des nouveaux propriétaires.

Les nouveaux propriétaires participent à l'amélioration des conditions de vie des premiers quartiers par la revitalisation du cadre bâti. Cette contribution à la collectivité n'est reconnue que par une minorité de nouveaux propriétaires occupants. Pourtant, ils rénovent, réparent et sont soucieux de répondre aux besoins domiciliaires de leurs locataires. Une ouverture est également présente quant à l'implication ponctuelle dans le quartier. Toutefois, les nouveaux propriétaires perçoivent plus difficilement les façons ou les opportunités concrètes de s'impliquer. Des conditions gagnantes à leur participation pourraient renforcer leurs intentions : projets concrets, ponctuels (début et fin connus) et diversifiés, sollicitation directement en situant la finalité sociale, soutien à la participation, etc.

Finalement, l'analyse a permis de dégager quatre principaux défis pour la continuité de la SICPQ. Ceux-ci s'articulent beaucoup autour de la présence de jeunes familles, la participation citoyenne et le maintien des conditions de vie.

-  Maintenir la présence et le renouvellement des jeunes familles;
-  Développer l'intérêt et mobiliser les propriétaires dans un projet plus global de revitalisation de quartier (miser sur une implication selon un projet concret et ponctuel);
-  S'assurer du maintien des conditions de vie des propriétaires occupants à revenu modéré en les accompagnant et en les guidant dans les étapes subséquentes de leur achat de propriété afin qu'ils bénéficient des programmes et de l'information nécessaires favorisant la mise en place de conditions gagnantes à leur expérience de propriétaire;
-  Poursuivre les efforts pour diminuer la spéculation en stabilisant les propriétés qui ne sont pas achetées et réfléchir les pistes pour élargir l'accès à la propriété à des ménages à faible revenu.

Concernant le lien entre l'accès à la propriété et la lutte à la pauvreté, l'étude révèle surtout que la propriété, même si on en facilite son accès, est d'abord accessible à des ménages précaires, mais qui ont la capacité de payer donc non catégorisés comme des ménages « en situation de pauvreté ». Toutefois, les bienfaits de la propriété ne devraient-ils pas être accessibles à toutes catégories de ménages? L'étude révèle que l'accès à la propriété peut s'avérer un levier intéressant de création de richesse, pour le moins individuelle et un levier certain pour améliorer sa qualité de vie, gagner de l'autonomie et participer au développement de la communauté. En ce sens, nous encourageons les efforts de réflexion qui vont dans le sens d'élargir les voies d'accès à la propriété par des projets novateurs comme l'accès à la propriété sociale (pouvoir sur du long terme acquérir son logement). La mixité sociale semble porteuse d'un fort potentiel d'entraide constituant une richesse collective pour les résidents d'un quartier. La richesse des nouveaux propriétaires occupants peut donc être liée à la satisfaction d'un statut personnel (propriétaire) valorisé à l'intérieur d'une communauté portée sur des valeurs d'entraide.

La Société immobilière communautaire des premiers quartiers nous apparaît une initiative innovante en habitation. Les travaux de Francine Dansereau (2005) sur les politiques et les interventions en habitation sont particulièrement inspirants pour une analyse plus approfondies des tendances récentes en Amériques du Nord et en Europe quant à l'habitation. En somme, les initiatives en matière d'habitation sont multiples et leur succès repose sur la capacité à s'inscrire dans un contexte global axé sur le potentiel d'intervention du milieu. Les premiers quartiers sont porteurs de ce potentiel et plusieurs voies pourraient s'y dégager pour la suite dont l'accès à la propriété sociale qui favoriserait le droit à la propriété pour les personnes à faible revenu, voire en situation de pauvreté.

BARAKATT, Guylaine (1998). *On s'investit et on investit : Analyse des ressources mobilisées dans la propriété résidentielle chez un groupe de ménages de la région de Montréal. Les comportements d'entraide à l'égard du projet d'achat et d'occupation de la propriété résidentielle*. Université du Québec (INRS-Urbanisation) et UQAM, p. 99-113.

L'ouvrage est tiré d'une thèse de doctorat dans laquelle la propriété résidentielle est analysée comme l'un des canaux d'expression familiale. L'auteure y démontre le rôle actif de la famille dans le comportement des ménages à l'égard de la propriété. En référence aux représentations collectives, la propriété résidentielle incarne le logement idéal en vertu des valeurs (autonomie, liberté) et des symboles (responsabilités financières, identité sociale) élogieux qui y sont consacrés. L'objet d'étude situe la propriété résidentielle comme un lieu d'inscription des solidarités familiales et l'entraide à la propriété résidentielle comme la courroie de transmission d'une culture de la propriété. Ainsi, l'accès à la propriété connaît des bénéfices en termes de partage : du temps, des talents, de l'argent et des sentiments.

BAROU, Jacques (2008). *Mixité sociale et accès au logement : un couple antagonique?* CNRS, laboratoire PACTE, 9 p.

Dans un contexte de politiques urbaines et d'habitat, la mixité sociale est invoquée comme un idéal à atteindre. Considérant les pressions des pouvoirs publics pour la mixité sociale, l'auteur se demande « s'il n'y a pas un certain antagonisme entre la volonté de promouvoir ou de maintenir la mixité sociale et la liberté, voire la possibilité d'accéder à un logement de son choix. » En somme, l'objectif de l'article consiste à explorer le lien complexe qui existe entre la recherche de l'équilibre social d'occupation de l'espace urbain et les divers processus d'accès au logement des catégories défavorisées, en particulier des minorités visibles. Concrètement, les angles analysés sont l'évolution de la problématique d'accès des ménages immigrés au parc HLM, les corridors d'accès spécifiques pour les jeunes issus de l'immigration et le renforcement et la concurrence des voies d'accès spécifiques. On mentionne que le rôle de l'État devrait être de construire ou de maintenir la mixité sociale en évitant les ségrégations et en soutenant les principes de solidarité urbaine et de cohésion sociale. Il est également sujet du rôle et de la diversité des associations qui ont créé des

couloirs d'accès au logement social. Toutefois, on note une concurrence des associations sociales pour développer des initiatives en logement selon des orientations établies par les bailleurs de fonds.

DANSEREAU, Francine (2005). *Politiques et interventions en habitation : Analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe*. Presses de l'Université Laval, 240 p.

Les analyses des tendances récentes en matière d'habitation ont été confiées à une équipe de chercheurs du centre Urbanisation, Culture et Société de l'Institut national de la recherche scientifique (INRS). Derrière ce projet de recherche, la Société d'habitation du Québec a voulu offrir un instrument de réflexion, de conception et de pistes d'interventions autour des problématiques en habitation : *marché de l'habitation, aide au logement, qualité de l'habitat, revitalisation de quartier, lutte à la pauvreté, mixité sociale et décentralisation*. Différentes stratégies en Amérique du Nord et en Europe sont présentées (*Accès Logis Québec, Logement abordable, Zonage d'inclusion, Housing opportunities for people everywhere, Renewal communities- empowerment zones - entreprise communities, Prêt à taux zéro, Programme Homebuy, Contrats de ville, etc.*). En somme, les analyses comparatives de ces politiques et interventions tendent à dégager les principaux constats encourageant « l'aide à la pierre » et « l'aide à la personne » en tenant compte du contexte socio-économique dans lequel elles se situent.

JAILLET-ROMAN, Marie-Christine (2005). *La crise du logement : la fin d'un modèle? Dossier Liens familiaux et liens sociaux : fragilisation, altération et résistances*. EMPAN, numéro 60, p. 74-81.

L'article aborde la question de la précarité du logement en contexte de crise économique à partir des années 1950 à 2000 en France. On souligne qu'une crise économique a des effets de causalité sur la précarité des conditions de logement. En période de crise économique, les bailleurs privés investissent dans l'accession de logements (immeubles) en vente par des « petits propriétaires » affectés par la crise. On note que le marché du logement repose sur une économie libérale et concurrentielle qui multiplie les statuts de précarité en logement. La situation en emploi ne suffit plus à maintenir ou garantir de bonnes conditions de logement.

MORIN, Paul, **BAILLERGEAU**, Évelyne (2008). *L'habitation comme vecteur de lien social*. Presses de l'université du Québec, 305 p.

L'ouvrage situe le rôle de l'habitation dans la perspective d'un vivre ensemble à l'échelle d'un immeuble, d'un ensemble d'habitations et d'un quartier. La dimension du logement social est davantage traitée que l'accession à la propriété. Toutefois, l'ouvrage traite de la notion de capital social et précise l'importance accrue d'une intervention axée sur des plans d'ensemble considérant les modes d'occupation et les populations qui résident un territoire dense. L'action communautaire sur les plans d'ensemble est présentée comme un outil privilégié pour favoriser l'autonomie (réseautage), l'encastrement (synergie) et la régulation sociale locale (appartenance sociale). La transformation des milieux fragilisés doit amener les personnes à se reconnaître comme citoyens afin de les impliquer. L'intervention à l'échelle du quartier doit porter sur un changement de regard par rapport au quartier et aux personnes, à leur potentiel, à la participation et à la responsabilité communautaires, à un lieu intermédiaire (familles-institutions et quartier-société), à la transformation du quartier et à la transformation des institutions et du processus démocratique. L'ouvrage présente également des initiatives participatives en logement social.

ROUGÉ, Lionel (2005). *L'accession à la propriété d'un pavillon périurbain entre appropriation et enfermement*. CIRUS-CIEU-Université de Toulouse Le Mirail, p. 1-10.

Il s'agit d'une enquête compréhensive sur les modes de vie des pavillonnaires toulousains dont l'installation est contrainte par les conditions du marché immobilier et foncier. L'ouvrage met en lumière la nécessité du choix à l'habitation dans une perspective de maîtrise de son environnement et de quête d'autonomie inscrite dans une trajectoire de vie en signe d'une réussite sociale et d'une forte dimension patrimoniale : « Pour les ménages modestes cherchant à se conformer à la norme sociale, l'accession à la propriété d'une maison individuelle s'inscrit toujours comme une priorité » (p. 1). Les motivations à l'accession à la propriété sont liées à la possibilité d'une accumulation financière, la construction ou l'agrandissement de la famille, le souci de l'éducation des enfants et la volonté de ne plus jeter l'argent par les fenêtres. Seulement, l'étude démontre que la localisation périurbaine peut s'avérer néfaste pour les ménages fragilisés financièrement provoquant une perte d'autonomie, voire un sentiment de captivité dû aux difficultés de transport, d'accès aux services diversifiés et à faible coût, etc., ce qui peut entraîner un repli sur soi et sur la famille.

THALMANN, Philippe, FAVARGER, Philippe (2002). *Locataire ou propriétaire? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse*. Science, technique, société. Les Presses polytechniques et universitaires romandes, 316 p.

Les auteurs, économistes politiques et de l'environnement construit, offrent une synthèse de la situation de l'accession à la propriété du logement en Suisse. La Suisse est un pays où le taux d'accession à la propriété est bas. L'étude s'appuie sur une dimension qualitative liée à la trajectoire de vie des locataires et propriétaires en matière d'habitation, ce qui a permis de mieux comprendre les aspirations, les difficultés et les démarches entreprises pour accéder à la propriété. Pour aider l'analyse des besoins en matière d'habitation, une typologie de locataire (*convaincus, par calcul, neutres, par obligation*) et propriétaire (*neutres, par calcul économique, convaincus*) est présentée. À partir de perspectives perçues et réelles, les chercheurs dégagent également les avantages (*satisfaction personnelle, qualité de l'environnement, liberté d'aménagement, sécurité d'occupation, etc.*) et les inconvénients (*épargne, coût à la mobilité, protection contre l'inflation, etc.*) de l'accession. Finalement, l'ouvrage aborde la dimension de la promotion de l'accession à la propriété au sein des aspirants et des autorités publiques (*qui? pourquoi? comment?*). Nous y retrouvons également des raisons de ne pas promouvoir l'accession à la propriété (*plus de maisons individuelles, envahissement des campagnes, flux pendulaires, déclin économique des centres urbains, etc.*). L'ouvrage soulève également des arguments contre un engagement de l'État (*diminution de fonds pour des mesures sociales, polarisation sociale, hausse des prix fonciers, immobiliers et de construction*). Un principal argument se dégage en faveur de l'accession à la propriété soit la demande du citoyen à cet égard. Des recommandations en habitation y sont identifiées autant pour l'aide à la propriété qu'au logement (*favoriser l'achat de logement à haute densité, encourager la conversion de locatifs en propriété, protéger les accédants contre la fluctuation du marché de crédit, encourager des solutions de propriété qui nécessitent moins d'investissement, abaisser les barrières aux transactions portant sur les logements*).

VERMEERSH, Stéphanie (2006). « Liens territoriaux, liens sociaux : le territoire, support ou prétexte? ». *Espaces et sociétés*, 2006/3, no 126, p. 53-68.

L'article synthétise une thèse sur la comparaison de deux engagements bénévoles différents afin de cerner les similitudes entre le caractère bénévole de l'action. L'enquête a été menée au sein d'une association de quartier et a été répartie sur une période de trois ans. L'auteure

observe que les membres de l'association de quartier sont des personnes scolarisées ayant des aspirations favorables à la mixité sociale comme idéologie d'ouverture, de diversité, d'authenticité et de solidarité de voisinage. Au sein de l'association, des liens sociaux s'établissent sur la base d'une appartenance territoriale. Un territoire ludique (fêtes, activités, ateliers) devient l'un des moyens privilégiés pour faciliter les contacts entre les personnes et d'instaurer un lien avec l'autre et se reconnaître comme voisin. Le quartier est l'espace de référence pour ses habitants qui permet de se regrouper pour défendre les intérêts du quartier. La chercheuse associe la communauté de lieu à une communauté de valeurs portée par le territoire. En somme, le territoire est identifié comme le support des liens sociaux. Selon la chercheuse, la sociabilité de voisinage est occasionnelle et ponctuelle et elle ne débouche pas sur des relations durables entre les habitants. Cependant, elle permet aux militants d'entrer en contact avec les différentes couches sociales afin de tendre vers la mixité sociale. Le cadre de l'association de quartier est l'objet d'un double discours dans le sens d'une implication basée sur un groupe homogène d'habitats.

Autres références pertinentes

ASSOCIATION DES INSPECTEURS EN BÂTIMENT DU QUÉBEC : <http://www.aibq.qc.ca>

APPARICIO, Philippe, **SÉGUIN**, Anne-Marie et al. (Octobre 2008). *Le repérage des zones de concentration de la pauvreté à Montréal : l'identification des micro, méso et macro zones de pauvreté*. Centre- Urbanisation, Culture et Société. Institut national de recherche scientifique, 35 p.

CLOUTIER, Suzie (2007). *La structuration de la citoyenneté par des projets de développement communautaire durable : le cas de Programme d'intervention et de revitalisation des ruelles du quartier Vieux Limoilou*. Faculté des sciences sociales de l'Université Laval, 130 p.

ECOF-CDEC. (1998) Enquête de solidarité dans les premiers quartiers, 1998, 2000, Trois-Rivières.

GERBER, Philippe (2000). *Gentrification et confort postmoderne éléments émergents de nouvelles centralités : L'exemple de Strasbourg*. Université de Strasbourg, 576 p.

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC : <http://www.oeaq.qc.ca>

PRONOVOST, Gilles (2001). Entre travail et loisir : aperçu des transformations des temps sociaux et des pratiques culturelles au Québec, Fides, p. 571-589.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2008). *L'état du logement au Canada : Un aperçu, Tendances récentes concernant l'abordabilité et les besoins impérieux en matière de logement, Facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements*, p. 1-37.

Perspectives du marché de l'habitation : Trois-Rivières. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Printemps-Été 2005. www.schl.ca

Société d'habitation du Québec (2002). *Les familles et le logement : Un profil qualitatif de la situation résidentielle des familles du Québec*. Société d'habitation du Québec, p. 97. www.shq.gouv.qc.ca

TRUDEL, Jacques et **DANSEREAU**, Francine (2001). *Les politiques de l'habitation en perspective : Actes du colloque. Les entretiens sur l'habitat*. INRS-Urbanisation, Culture et Société. Société d'habitation du Québec, p.100-123.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1	Formulaire de consentement
Annexe 2	Lettre adressée aux nouveaux propriétaires
Annexe 3	Grille d'entrevue individuelle – nouveaux propriétaires
Annexe 4	Questionnaire de profil

Annexe 1

FORMULAIRE DE CONSENTEMENT À LA PARTICIPATION ENTREVUE INDIVIDUELLE ET QUESTIONNAIRE DE PROFIL

La présente recherche a pour objectif de mieux connaître le vécu des nouveaux propriétaires occupants des premiers quartiers ayant collaboré avec la Société immobilière communautaire des premiers quartiers (SICPQ).

À cette fin, l'équipe de recherche réalise des entrevues individuelles et un questionnaire de profil avec la vingtaine de propriétaires occupants ayant bénéficié du soutien de la SICPQ. **Le mandat a été confié à Stéphanie Milot, agente de recherche, Joëlle Champoux-Bouchard, agente de recherche et Lise St-Germain, directrice, au Centre de Recherche sociale appliquée (CRSA).** Seules ces personnes auront accès au contenu intégral des entrevues et des questionnaires.

Chaque entrevue comprend les éléments suivants :

- Un engagement au caractère confidentiel de l'entrevue et la signature du formulaire de consentement ;
- Une discussion dirigée d'environ 45 minutes, enregistrée, sur le point de vue et le vécu des propriétaires ;
- Une cueillette de données sur le profil des propriétaires, d'environ 15 minutes, dans un questionnaire ; Ces renseignements sont d'ordre personnel : sexe, année de naissance, scolarité, statut civil, nombre de personnes à charge, revenu..., etc. ;
- Une brève évaluation de l'entrevue.

Des extraits de l'entrevue pourraient être cités dans le rapport d'évaluation final présenté à la Société immobilière de Trois-Rivières. Cependant, il est entendu que toutes les informations recueillies seront traitées dans la plus grande confidentialité et des mesures seront prises pour garantir l'anonymat des répondants. Les noms ou indices permettant de reconnaître les personnes seront évités au meilleur de la connaissance et de l'expertise de l'équipe de recherche. Cette dernière s'engage à détruire le matériel d'enregistrement et de cueillette de données.

Votre participation étant libre et volontaire, vous pouvez en tout temps vous retirer de la recherche par un avis verbal, et ce, sans aucun préjudice. Vous pouvez aussi refuser l'enregistrement. Pour ce faire, veuillez en informer une des membres de l'équipe de recherche du CRSA dont les noms et coordonnées se trouvent à la fin du présent texte. Chaque participant(e) peut, à tout moment, obtenir

des informations concernant le déroulement des activités d'évaluation ainsi qu'une copie du rapport final auprès du CRSA.

Vous êtes invité(e) s à signer le présent formulaire pour exprimer votre consentement libre et éclairé à participer à ce processus d'évaluation.

Par la présente, je _____ et _____ affirme avoir été informé(e) des modalités de la recherche et accepte de participer au processus d'évaluation, d'être enregistré(e), ainsi que d'être cité(e) de façon anonyme dans le rapport final.

Signé à _____ Date : _____

Propriétaire

Agente de recherche



Coordonnées de l'équipe de recherche :

Stéphanie Milot Agente de recherche Tél. : 819-840-0458 stefyneige@hotmail.com	Joëlle Champoux-Bouchard Agente de recherche Tél. : 819-840-0458 joelle.c.bouchard@gmail.com	Lise St-Germain Directrice Tel. : 819-840-0458 crsa@centrersa.qc.ca
--	---	---

Annexe 2

Lettre adressée aux nouveaux propriétaires



«MM_2» «Prénom_1» «Nom_1»
«MM» «Prénom» «Nom»
«adresse»
«Ville_» «Province_», «code_postal»

Trois-Rivières, le 2 avril 2009

«MamdeMonsieur»,

La Société immobilière communautaire des premiers quartiers (SICPQ) est fière de vous compter parmi les nouveaux propriétaires ayant bénéficié de son projet d'implantation. Comme vous le savez, les objectifs de la Société sont de favoriser l'accès à la propriété pour des ménages à revenu moyen et d'augmenter le nombre de propriétaires occupants dans les premiers quartiers de Trois-Rivières.

Dans le cadre de l'implantation du projet, la Société immobilière a mandaté le Centre de recherche sociale appliquée (CRSA) pour réaliser une recherche exploratoire afin d'évaluer les impacts de cette expérience sur votre vécu comme nouveaux propriétaires et occupants des premiers quartiers de Trois-Rivières. De plus, nous souhaitons connaître votre point de vue sur votre expérience et la collaboration avec la Société immobilière communautaire des premiers quartiers. Cette démarche s'inscrit en continuité avec votre expérience d'achat.

C'est à ce titre que nous sollicitons votre participation. L'évaluation comprend deux étapes : **une entrevue individuelle avec le (la) ou les propriétaires et un questionnaire de profil**. C'est Stéphanie Milot, professionnelle du CRSA, qui vous contactera par téléphone **dans un délai de sept jours** afin de fixer **une rencontre d'environ une heure, à votre domicile, au début du mois d'avril**. Notez qu'il est aussi possible de réaliser l'entrevue dans un autre endroit, selon votre convenance. Lors de la rencontre, vous signerez une fiche de consentement et entente de confidentialité qui garantit la protection de vos renseignements personnels et de votre identité (voir documents joints à cet envoi). Votre collaboration serait vraiment précieuse et nous aiderait à améliorer ce projet. Nous vous remercions à l'avance de votre participation.

Dans le cadre de cette démarche, nous sommes à mettre à jour vos coordonnées complètes. Si vous décelez des erreurs ou omissions, veuillez nous en aviser le plus rapidement possible.

Pour toutes questions, n'hésitez pas à communiquer avec Stéphanie Milot, agente de recherche au CRSA au numéro de téléphone suivant : 819-840-0458 (laissez un message).

Vous pouvez aussi nous joindre à la Société immobilière communautaire des premiers quartiers au 819-371-9393 (Florence Pauquay).

Au plaisir de vous compter parmi les participants à cette démarche,

Florence Pauquay

Démarche des Premiers Quartiers de Trois-Rivières

1060 rue Saint-François-Xavier, Trois-Rivières (Qc) G9A 1Z8

Téléphone: (819)371-9393

Courriel: florence.pauquay@ecof.qc.ca

Annexe 3

GRILLE D'ENTREVUE INDIVIDUELLE – PROPRIÉTAIRES

ÉVALUATION DES IMPACTS ET DU VÉCU DES NOUVEAUX PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DES PREMIERS QUARTIERS DE TROIS-RIVIÈRES

PROCESSUS D'ACHAT

1. Depuis quand pensiez-vous faire l'achat d'une maison ?
2. Depuis quand êtes-vous propriétaire de cette maison ?

L'EXPÉRIENCE DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Qu'est-ce que représente pour vous le fait de devenir propriétaire, d'avoir une maison ?

3. Où en êtes-vous maintenant par rapport à votre choix d'être devenu propriétaire ?
4. Parlez-moi de votre qualité de vie depuis que vous êtes propriétaire occupant ?
 - a. Qu'est-ce que ça a changé ?
 - b. Avez-vous vécu des imprévus (positif ou négatif) ?
 - c. Quels sont les changements dans votre vie ? (économique, sociale, implication, vie familiale ?)
5. Quelles sont les principales différences entre le fait d'être locataire et propriétaire ?

VIVRE DANS LES PREMIERS QUARTIERS DE TROIS-RIVIÈRES

6. Pourquoi avez-vous choisi d'habiter les Premiers Quartiers de Trois-Rivières ? Aviez-vous déjà pensé vous y installer ?
7. Comment vous sentez-vous par rapport à votre quartier ?
 - a. Avant d'y habiter et maintenant que vous êtes propriétaire occupant ?
 - b. Qu'est-ce qui a principalement changé dans votre perception et dans votre opinion ?
8. Parlez-moi de votre quartier....
 - a. Quelles sont vos préoccupations concernant votre quartier ? (Économiquement, socialement, culturellement, environnement, voisins, organismes...).
 - b. Qu'aimeriez-vous améliorer ?

9. Parlez-moi de votre intégration dans le quartier ? (accueil)
10. Comment participez-vous à la vie de votre quartier ?
(Consommation locale, implication/projet, élections, vie familiale, travail, bon voisinage...)
 - a. Quels sont les facteurs qui facilitent votre implication dans le quartier?
11. Trouvez-vous important de vous impliquer dans votre quartier ? Pourquoi ? Quelles ont été vos implications antérieures ?
 - a. Vous avez une heure d'implication à consacrer à votre quartier. Vous l'aménagez comment?

SOUTIEN SICPQ

12. Parlez-nous de votre satisfaction envers le soutien de la SICPQ? (distinguer avec la Caisse)
 - a. Quelles améliorations proposez-vous dans le processus de soutien?
13. Avez-vous d'autres commentaires, questions ?

Évaluation des impacts et du vécu des nouveaux propriétaires occupants des premiers quartiers de Trois-Rivières

QUESTIONNAIRE DE PROFIL – PROPRIÉTAIRES

Merci de prendre quelques minutes pour répondre au questionnaire afin de dresser votre profil. Ces informations serviront à des fins d'analyse statistiques pour mieux cerner les impacts du projet d'implantation de la Société immobilière communautaire de Premiers quartiers de Trois-Rivières (SICPQ). Le Centre de recherche sociale appliquée (CRSA) s'assure du respect de la confidentialité de ces informations.

1. Depuis quand êtes-vous propriétaire ? _____ (date)

2. Avec qui êtes-vous devenu propriétaire ?

Seule	<input type="checkbox"/>	Avec un(e) conjoint(e)	<input type="checkbox"/>
Avec un(e) ami(e)	<input type="checkbox"/>	Autre (précisez : _____)	<input type="checkbox"/>

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

3. Auriez-vous pu devenir ou imaginé devenir propriétaire sans l'aide de la Société immobilière?

Oui	<input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Pourquoi ?

4. De quel type de propriété avez-vous fait l'acquisition ?

Maison unifamiliale	<input type="checkbox"/>	Maison jumelée	<input type="checkbox"/>
Duplex	<input type="checkbox"/>	Condominium	<input type="checkbox"/>
Triplex	<input type="checkbox"/>	Immeuble à plus de 3 logements	<input type="checkbox"/>

5. Quel quartier habitez-vous ? (cochez)

Ste-Cécile	<input type="checkbox"/>	St-Lazare	<input type="checkbox"/>
Notre-Dame-des-Sept-Allégresses	<input type="checkbox"/>	Ste-Famille	<input type="checkbox"/>

St-François d'Assise	<input type="checkbox"/>	Ste-Madeleine	<input type="checkbox"/>
Ste-Marguerite	<input type="checkbox"/>	St-Eugène	<input type="checkbox"/>
St-Philippe	<input type="checkbox"/>	St-Gabriel-Archange	<input type="checkbox"/>
St-Sacrement	<input type="checkbox"/>		

6. Êtes-vous toujours propriétaire occupant de la propriété acquise avec le soutien de la SICPQ ?

Oui	<input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

7. Quel est votre niveau de satisfaction envers le quartier choisi?

Excellent choix	<input type="checkbox"/>	Assez bon choix	<input type="checkbox"/>
Bon choix	<input type="checkbox"/>	Mauvais choix	<input type="checkbox"/>

SITUATION

8. À partir de votre domicile, vos activités quotidiennes ou principales (formation, travail, loisirs, bénévolat, etc.) se déroulent dans un rayon moyen de combien de kilomètres? _____

9. Où habitez-vous avant d'acquérir votre propriété et d'y emménager ?

Dans les premiers quartiers de Trois-Rivières	<input type="checkbox"/>
Dans un autre quartier de Trois-Rivières	<input type="checkbox"/>
Autre (<i>Précisez : _____</i>)	<input type="checkbox"/>

10. Quel âge avez-vous ? _____

11. Dans quelle catégorie se situe votre revenu familial ?

24 999 \$ et moins	<input type="checkbox"/>	25 000\$ à 34 999\$	<input type="checkbox"/>
35 000\$ - 44 999\$	<input type="checkbox"/>	45 000\$ - 54 999\$	<input type="checkbox"/>
55 000\$ - 64 999\$	<input type="checkbox"/>	65 000\$ - 54 999\$	<input type="checkbox"/>
75 000 et plus	<input type="checkbox"/>	Ne veut pas répondre	<input type="checkbox"/>

12. Quelle est votre principale source de revenu ?

Salaire	<input type="checkbox"/>
Travail autonome	<input type="checkbox"/>
Prestations (<i>Précisez : _____</i>)	<input type="checkbox"/>
Autre (<i>Précisez : _____</i>)	<input type="checkbox"/>

Ne veut pas répondre

13. Comment évalueriez-vous votre

situation financière depuis l'acquisition de la propriété ?

Elle s'est améliorée	<input type="checkbox"/>	Elle s'est détériorée	<input type="checkbox"/>
Elle est similaire	<input type="checkbox"/>	Elle est critique	<input type="checkbox"/>

14. Qui sont les personnes qui vivent dans votre domicile ? (cochez toutes les cases appropriées)

Vous	<input type="checkbox"/>		
Un conjoint / une conjointe	<input type="checkbox"/>		
Un(E) colocataire	<input type="checkbox"/>		
Des enfants	<input type="checkbox"/>	Nombre d'enfants à votre charge	_____

Démarches d'achat

15. Décrivez l'état de la propriété à l'achat ?

Réparations mineures	<input type="checkbox"/>	Réparations majeures	<input type="checkbox"/>
Absence de réparations	<input type="checkbox"/>		

16.1 Etes-vous admissible à un programme de rénovation ?

Oui Non

16. Une institution financière avait-elle déjà étudié une demande de prêt habitation?

Oui Non

17.1 Si oui, quelles étaient les conclusions de l'étude financière?

Prêt accepté	<input type="checkbox"/>	Prêt refusé	<input type="checkbox"/>	Ne veut pas répondre	<input type="checkbox"/>	Pourquoi ? _____
--------------	--------------------------	-------------	--------------------------	----------------------	--------------------------	------------------

17. Avez-vous d'autres commentaires :