

CAHIER DE RECHERCHE

CENTRE AFFILIÉ UNIVERSITAIRE

10-01

L'habitation à loyer modique de type publique :
Vers une gestion écoresponsable

Par Paul Morin et Jeannette LeBlanc

Centre de santé et de services sociaux –
Institut universitaire de gériatrie
de Sherbrooke

Centre affilié Universitaire



UNIVERSITÉ DE
SHERBROOKE

Coordonnées

Direction de la recherche du centre affilié universitaire

Centre de santé et de services sociaux – Institut universitaire de gériatrie de Sherbrooke

500, rue Murray, bureau 100

Sherbrooke (Québec) J1G 2K6

Téléphone : 819 780-2220 poste 47125

Télécopieur : 819 780-1303

Courriel : mflandry.csss-iugs@ssss.gouv.qc.ca

ISSN 1923-4058 (Version en ligne)

Dépôt légal : Bibliothèque et Archives nationales du Québec 2010

Dépôt légal : Bibliothèque et Archives du Canada 2010

© 2010, Direction de la recherche du centre affilié universitaire, CSSS-IUGS

La reproduction des textes est autorisée et même encouragée, pourvu que la source soit mentionnée.

Programmation scientifique du CAU

2009-2012

Le programme d'infrastructure de recherche pour les centres affiliés universitaires est conçu afin que la recherche s'enracine dans les établissements qui offrent des services de santé et de services sociaux à la population pour en améliorer la qualité et l'efficacité. L'objectif général du programme est de fournir un financement d'infrastructure aux milieux de pratique pour qu'ils puissent entreprendre et réaliser, sur une base régulière, des activités de recherche en lien avec les milieux universitaires.

Le CAU regroupe 29 chercheurs réguliers, 3 gestionnaires et 11 intervenants. Vingt-quatre chercheurs universitaires sont rattachés à l'Université de Sherbrooke et deux chercheuses sont rattachées à l'Université Bishop de Lennoxville; une chercheuse est rattachée à l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) et une autre au Centre de santé et de services sociaux – Institut universitaire de gériatrie de Sherbrooke (CSSS-IUGS). Notre programmation scientifique vise à contribuer au développement des capacités des personnes et des communautés dans l'optique de renforcer la mission de première ligne de l'établissement. À cet égard, les CSSS doivent s'appuyer sur la mobilisation, la participation et le renforcement des capacités et des opportunités d'accomplissement des personnes et des organismes du territoire afin d'améliorer la santé et le bien-être de la population locale, tant sur le plan individuel que collectif. Cette programmation se déploie selon trois axes de recherche :

- le développement des capacités des communautés (Collectif de recherche en développement des communautés);
- le développement des capacités des personnes en situation de précarité (Équipe de recherche sur les transitions et l'apprentissage, financée par le FQRSC);
- le développement des capacités des personnes ayant des problèmes de santé mentale.

Ces axes de recherche s'inscrivent solidement dans la mission et dans les services de première ligne de l'établissement puisqu'ils sont transversaux à ses programmes clientèles et sont en lien direct avec sa responsabilité populationnelle.

Comment les stratégies d'action et les moyens mis en œuvre dans un établissement de première ligne dans une perspective de développement des capacités améliorent-ils les conditions de santé et de vie? Comment favoriser une plus grande accessibilité et une meilleure qualité des services? Quels liens peut-on faire entre la consommation de services et les milieux de vie? Quelles sont les principales capacités développées par les personnes et les communautés? Quelle contribution l'approche par la capacité apporte-t-elle à l'avancement des connaissances et au développement d'applications pratiques en regard de notre thématique de recherche? Les réponses à ces questions sont structurées selon nos trois axes de recherche. Si ces axes sont à des stades de développement différents, ils ont tous les trois un potentiel important d'effet structurant, de mobilisation et d'accroissement de la capacité de recherche, de formation et de développement des connaissances, ainsi qu'une contribution indispensable à l'amélioration des pratiques et au développement des pratiques prometteuses et de pointe.

La programmation de recherche vise même parfois à impulser le développement des capacités des personnes et des communautés. Ce double mouvement, impulser et comprendre, constitue une forte originalité de notre programmation; la Direction de la recherche du centre affilié universitaire (DRCAU) a ainsi initié un processus reliant étroitement l'intervention, la recherche et la formation dans deux quartiers défavorisés de Sherbrooke. L'amélioration des conditions et de la qualité de vie est comprise ici dans une perspective de développement des capacités des personnes et des communautés, c'est-à-dire le développement et l'actualisation de leur plein potentiel, élargissant ainsi leur liberté réelle d'agir eux-mêmes sur leurs conditions de santé et leurs conditions de vie et, par le fait même, sur les déterminants sociaux affectant leur état de santé et leur bien-être général.

Une telle activité a également un lien étroit avec la performance de la structure de recherche puisqu'elle favorise le développement d'une expertise de la part de son personnel dans l'optique d'une amélioration continue et de soutien à la décision et à l'intervention. Le développement et l'émergence d'activités et de projets de recherche issus de la pratique représentent un enjeu important de même que la démonstration de la valeur ajoutée des étudiants au sein de la structure de recherche. Ainsi, à la suite d'une entente entre le Mouvement Desjardins, le CSSS-IUGS et la Fondation Vitae, 20 000 \$ de bourses sont accordés chaque année (2009-2010 à 2011-2012). Ces étudiants de 2^e cycle et de 3^e cycle doivent réaliser un mémoire ou une thèse reliée aux travaux de la programmation. Une semaine de la recherche sociale est également organisée chaque année depuis 2008.

Table des matières

PROGRAMMATION SCIENTIFIQUE DU CAU	I
AVANT-PROPOS	V
INTRODUCTION	1
1. L'APPROCHE PAR LES CAPABILITÉS	5
1.1. CAPABILITÉ DE CHOIX	6
1.2. LA CAPABILITÉ COMME POTENTIEL D'ÉPANOUISSEMENT.....	6
1.3. LA CAPABILITÉ DE RÉALISATION	6
2. L'HABITATION COMME ESPACE DE LIBERTÉ	11
2.1. HANDICAPÉE, MAIS DÉTERMINÉE.....	12
2.2. CHEZ-SOI... EN SÉCURITÉ.....	13
3. LE VIRAGE DES OMH VERS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	17
4. POSITIONS ET PRATIQUES.....	19
5. L'OMH : UN VIRAGE VERT ÉLOQUENT.....	23
5.1. LE PARC IMMOBILIER	24
CONCLUSION	29
BIBLIOGRAPHIE	31

Avant-Propos

Paul Morin, Ph. D., est directeur de la recherche du centre affilié universitaire du CSSS-IUGS et est professeur agrégé au Département de service social de l'Université de Sherbrooke. Ses champs d'expertise sont dans le domaine du logement et de la santé mentale. Il a codirigé, avec Evelyne Baillergeau, un livre publié aux Presses de l'Université du Québec en 2008 : *L'habitation comme vecteur de lien social*.

Jeannette LeBlanc est professeure au Département de psychologie de l'Université de Sherbrooke depuis 2001, spécifiquement associée à l'équipe responsable de la formation doctorale en psychologie organisationnelle. Ses recherches, visant à étudier les modalités permettant de mieux soutenir les gestionnaires responsables des changements, s'inspirent de la tradition de la recherche-action et de la pratique réflexive (LeBlanc, 2005; 2009). De plus, elle est chercheuse associée au centre affilié universitaire du CSSS-IUGS, responsable de l'axe de recherche en *Développement des communautés*.

Introduction

La présente crise écologique directement reliée à notre modèle de croissance (Castoriadis, 2005; Dumont, 1985) requiert des solutions urgentes, notamment en raison des enjeux soulevés par la question climatique (INSPQ, 2009). Cependant, « ... ce qui est socialement possible ne concorde pas nécessairement avec ce qui est écologiquement souhaitable » (Gendron, 2007 : 77). Pensons seulement aux débats entourant l'exploitation des sables bitumineux de l'Alberta, ou encore, au fait que les grandes entreprises veulent « ... limiter leur empreinte écologique tout en continuant à recourir à une chaîne de sous-traitance de plus en plus éclatée » (Ruet, 2010). À cet égard, la notion de responsabilité sociale et environnementale des entreprises connaît une fortune qui ne se dément pas (Rousseau, 2008). En pratique, on peut faire équivaloir les démarches de développement durable avec celles se réclamant de la responsabilité sociale et environnementale.

Au Québec, l'Assemblée nationale a adopté, le 13 avril 2006, la Loi sur le développement durable (L.R.Q., c.D-8.1.1). Il s'agit d'un « développement qui répond aux besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement » (SHQ, 2009 : 8). Cette diversité des domaines d'action concernés illustre la complexité inhérente au développement durable; par exemple, les interactions sont encore mal appréhendées et mal comprises entre ces trois dimensions « ... alors qu'elles sont déterminantes » (Jacquet et Tubiana, 2009 : 13).

À la suite d'une consultation publique, une première stratégie gouvernementale de développement durable 2008-2013 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008. Le gouvernement du Québec avait déjà adopté auparavant le Plan d'action 2006-2012 sur les changements climatiques, « Le Québec et les changements climatiques, un défi pour l'avenir. » Elle est basée sur 16 principes, dont la protection de l'environnement, la production et la consommation responsables et l'internalisation des coûts. Au plus tard le 31 mars 2009, l'ensemble des ministères et des organismes devaient se doter de plans d'action et les rendre publics. Ainsi dans le domaine de l'habitation, la Société d'habitation du Québec (SHQ) s'est dotée d'un « Plan d'action sur le développement durable 2009-2013 » où l'ensemble des trois dimensions de ce type de développement – social, économique, environnemental – est pris en considération. Grâce à la mobilisation des pouvoirs publics et des organisations internationales, avait déjà émergé le principe d'habitat durable lors de la Conférence d'Istanbul en 1995 (HABITAT II). Prenant acte des « modes de consommation et de production non viables » la Déclaration d'Istanbul sur les droits humains réaffirme le droit à un logement convenable pour tous, mais dans le respect de l'environnement, que ce soit en regard du patrimoine existant ou pour les nouvelles constructions.

Comme le rappellent la SHQ (2009) et d'autres auteurs (Larouche, 2008; Allemand, 2007), sur un plan environnemental, « un bâtiment a des répercussions durant tout son cycle de vie. Selon un rapport de la Commission de coopération environnementale, au Canada, les bâtiments sont à l'origine de :

- 33 % de la consommation d'énergie;
- 50 % de la consommation des ressources naturelles;
- 12 % de la consommation d'eau à des fins non industrielles;
- 25 % des déchets mis en décharge;
- 10 % de la production de particules en suspension dans l'air;
- 35 % des émissions de gaz à effet de serre ». (SHQ, 2009 : 9)

Dans le cadre de ce texte, nous nous intéresserons spécifiquement à la dimension environnementale du développement durable dans le domaine de l'habitation à loyer modique publique (HLM); ces habitations sont gérées, sur la base d'un territoire municipal, par des Offices municipaux d'habitation (OMH). Là comme ailleurs, « on doit miser sur un développement plus écologique des habitats et promouvoir des politiques responsables » (SHQ, 2009 : 11) qui mettent l'accent, dans une optique de durabilité environnementale « ... sur la lutte contre la pollution, la préservation des ressources non renouvelables, les économies d'énergie, et la transmission du capital naturel aux générations futures » (Ballet et al., 2004 : 4) ou pour le dire autrement, une gestion écoresponsable de l'habitation sociale. Cependant, même si cette dimension est privilégiée, des liens seront réalisés avec la dimension sociale et la dimension économique compte tenu du caractère multidimensionnel de l'habitation. En fait, nous chercherons à répondre aux deux questions suivantes. 1) Quelles sont les spécificités des pratiques de développement durable des OMH de grande taille en regard de la dimension environnementale? 2) Comment la dimension environnementale en OMH s'inscrit-elle dans la triple reddition (économique, sociale et environnementale)? S'appuyant sur une recherche en cours sur les pratiques de gestion novatrices dans les OMH (Morin, LeBlanc et Dion, CRSH, 2008-2011), les auteurs visent à démontrer dans ce texte que ces entreprises publiques peuvent représenter des lieux significatifs d'innovation en regard de la prise en compte de la dimension environnementale du développement durable.

Au Québec, ce domaine de recherche est embryonnaire; notre étude est d'ailleurs la première au Québec à s'intéresser aux enjeux de gestion et de gouvernance en OMH. Notre matériel empirique est constitué de sources documentaires provenant de cinq offices de grande taille (Montréal, Longueuil, Québec, Trois-Rivières, Lévis) ayant 1000 logements et plus ainsi que des transcriptions et des analyses de 60 entrevues qui ont été réalisées en 2008 auprès de divers acteurs¹ (gestionnaires de différents niveaux, membres du conseil d'administration et locataires), et ce, en nous intéressant spécifiquement à la dimension environnementale du développement durable. Nous présenterons d'abord l'approche par les capacités (Sen, 2000; Nussbaum, 2008; Goth et

¹ Les auteurs tiennent à remercier chaleureusement tous ces OMH, et plus particulièrement toutes les personnes qui nous ont accordé des entrevues, d'avoir accepté généreusement de participer à cette recherche.

Dumouchel, 2009) qui constitue le cadre théorique général de notre programme de recherche. Puis il sera question de l'habitation comme lieu pivot de notre place en ce monde, et ce, en nous appuyant sur un événement survenu au Québec et mettant directement en cause la liberté d'une personne de pouvoir demeurer dans son domicile. Nous enchaînerons avec les pratiques de développement durable dans les OMH sur la base de sources documentaires et des entrevues réalisées; un accent particulier sera accordé à l'OMH de Montréal compte tenu de l'ampleur que le développement durable et sa dimension environnementale prend dans cet office.

1. L'approche par les capacités

D'abord utilisé dans le domaine du développement international, ce cadre théorique est utilisé dans de multiples domaines, dont l'évaluation des politiques publiques (Paugam, 2006; Farvaque et Oliveau, 2004; Bernard et al., 2002; Esping-Andersen, 2000) et l'organisation des entreprises (Ferrerias, 2007; Salais, 2007; Browne et al., 2006). Cette approche, constamment fertilisée et débattue par nombre de chercheurs issus de plusieurs disciplines, nous inspire, car elle nous semble répondre à la complexité de notre objet de recherche. Non seulement le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD), mais aussi le Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE, 2005; Duraiappah, 2002), s'inspirent de cette approche. Les ressources de base étant indispensables à la vie humaine, on ne peut accepter que quiconque en soit privé; elles sont les conditions de la liberté (Esping-Andersen affirme ainsi que « the basic objective of social policy is to maximize people's capacity for individual independence » (2000 : 7) dans (Bernard et al., 2002). Le terme de capacité est donc au cœur de cette reconnaissance des besoins fondamentaux des individus : « Le mot capability signifie « capacité », « aptitude », « possibilité » ou encore « habilitation » (Lévesque, 2003) : « Qu'est-ce qu'elle (la personne) est effectivement en mesure d'être et de faire? » (Nussbaum, 2000) Chez Sen, le terme de capacité a un sens bien précis : « l'ensemble des modes de fonctionnement humain qui sont potentiellement accessibles à une personne » (Talboni, 2003 : 24).

Ce qu'il s'agit de distribuer de façon équitable, ce ne sont pas seulement des libertés formelles, des revenus et des ressources, mais des capacités de développer des modes de fonctionnement humains fondamentaux permettant de vivre une vie digne et sensée, plutôt que de seulement accumuler des biens. Ainsi, dans les pays développés, une « privation relative dans l'espace des revenus peut se traduire par une privation absolue dans l'espace des capacités » (Sen, 2000 : 30). Il existe ainsi d'importantes différences entre « les ressources qui nous aident à concrétiser la liberté et l'étendue de la liberté elle-même » (Sen, 2000 : 64).

Ce faisant, cette approche met de l'avant non seulement les informations nécessaires pour porter un jugement sur la qualité de vie des personnes et des collectivités, mais aussi les contraintes sociales influençant et restreignant le bien-être d'une personne. Une personne pourra ainsi effectuer un certain nombre de réalisations par exemple, être socialement reconnu et respecté, se loger, se nourrir adéquatement. Les personnes en situation d'handicap de même que les femmes représentent des personnes privilégiées par cette approche compte tenu des barrières sociétales qui empêchent leur plein épanouissement : « À peu près partout dans le monde, les femmes manquent de soutien en ce qui concerne les fonctions fondamentales de la vie humaine... Ce manque est fréquemment dû au fait qu'elles sont des femmes » (Nussbaum, 2008 : 13).

Pour Jean de Munck dans « Qu'est-ce qu'une capacité? » la spécificité de la démarche de Sen exige en premier lieu de cerner adéquatement la notion de capacité.

1.1. Capabilité de choix

« ... la capacité de choisir est une métadisposition : elle est la capacité d'ordonner options, habitudes, dispositions selon des raisons librement consenties... deux versants dans le concept de liberté : un aspect « opportunités » et un aspect « processus. »

Opportunités : Un vrai éventail d'options doit être présenté à l'agent pour qu'il y ait un choix véritable. Le degré d'une liberté dépend donc du nombre et de la nature des mondes possibles qui lui sont offerts.

Processus : La démarche du choix doit se faire de manière autonome, détachée de toute interférence d'autrui. Jusqu'à quel point une délibération est-elle libre? Jusqu'où peut-elle faire l'économie de conditions matérielles?

1.2. La capabilité comme potentiel d'épanouissement

« On trouve ici une composante, finalisée et aristotélicienne, de la capacité qui entre en tension avec la première composante, formelle et libérale... Les capabilités sont alors définies non par le choix, mais par les valeurs qu'elles visent... » Sen et Nussbaum divergent sur la nécessité d'une liste universalisable...

1.3. La capabilité de réalisation

« Mais la capacité, selon Sen, n'est pas seulement celle de choisir la vie que l'on désire mener; elle n'est pas seulement le potentiel d'une vie épanouie; elle est aussi celle de mener réellement la vie qu'on s'est choisie... c'est-à-dire de l'accès effectif à des mondes possibles. Elle n'est plus une seule question de choix, mais aussi de pouvoir, au sens strict de l'action qui fait une différence. » (de Munck et Zimmermann, 2007 : 25)

Dans cet ordre d'idées, pour Nussbaum, la question centrale n'est donc pas : « À quel point Vasanti est satisfaite? » ou même « De combien peut-elle disposer en matière de ressources? » Elle est plutôt : « Qu'est-ce que Vasanti a réellement les moyens de faire et d'être? » (2008 : 110)

Cette structure ou cet ensemble de capabilités, selon Ballet, Dubois et Mahieu (2004), permet, entre autres, de discerner si la personne est vulnérable.

Plus précisément, c'est la façon dont elle combine ces capabilités au sein d'une structure personnalisée qui lui permet de faire face aux risques encourus. Les personnes pauvres, par exemple, s'appuient plus fortement sur certaines capabilités (travail, éducation, liens sociaux horizontaux), puisqu'elles ne possèdent pas forcément les autres (capital financier, liens sociaux verticaux) (2004 : 18).

Les capabilités, c'est-à-dire notre aptitude à réaliser les « ...différentes conditions de vie auxquelles nous pouvons aspirer » (Sen, 2000 : 16) s'insèrent dans six classes de libertés instrumentales : libertés politiques, facilités économiques, opportunités sociales, garanties de transparence et sécurité protectrice et sécurité écologique. « En définissant la sécurité écologique comme une liberté; nous affirmons que la régulation et l'enrichissement des services écosystémiques devraient être traités comme ces éléments constitutifs et un droit

humain auquel tous ont accès. » (PNUE, 2005 : 32) Autrement dit, en quoi et comment, ces classes de libertés peuvent-elles être des instruments favorisant la concrétisation des aspirations des individus et des communautés?

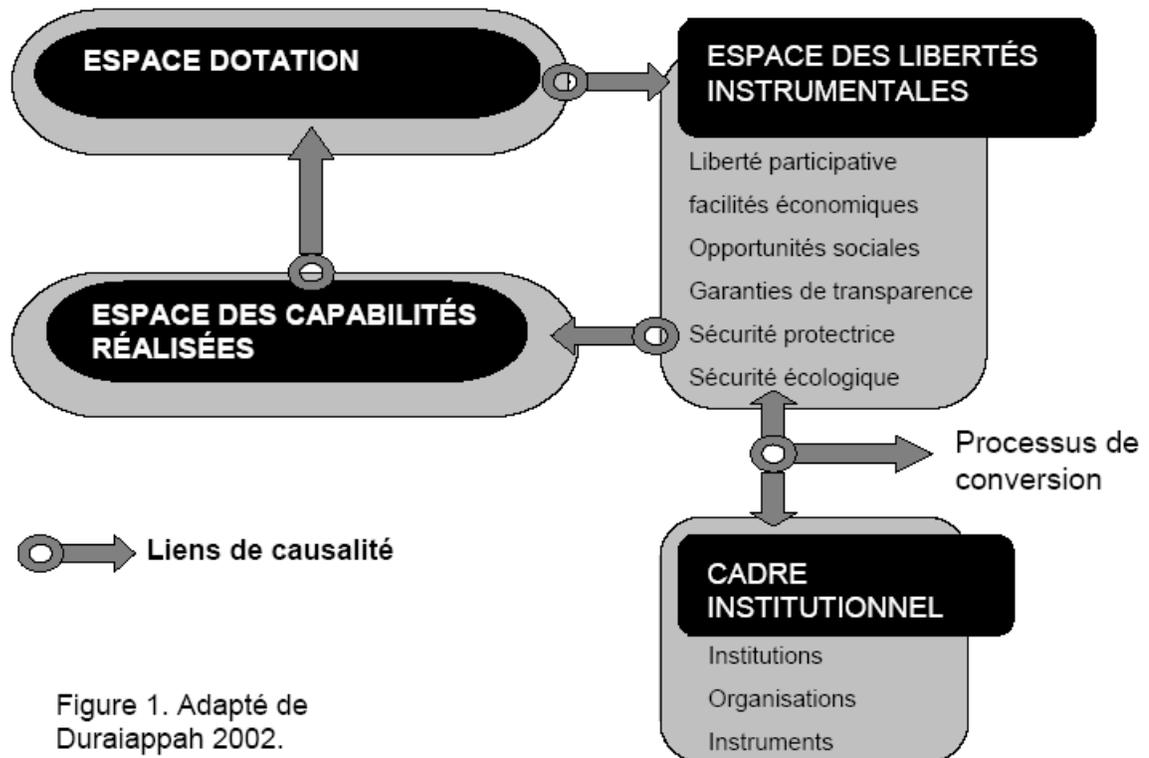


Figure 1. Adapté de Duraïappah 2002.

Cette approche vise ainsi à recréer « l'égalité des chances au milieu de l'inégalité des conditions... Par la prise en compte des liens entre les diverses dimensions des conditions de vie, des familles et des collectivités » (Bernard et al., 2002) et peut être justement utilisée pour faire cette jonction essentielle entre capacité individuelle et capacité collective. Selon De Leonardis (2008), cette approche renforce une perspective capable de tenir compte des ressources institutionnelles comme celles personnelles; de les relier suivant le fil des différences et des possibles synergies créées de ce fait. L'approche par les capacités accorde également une valeur intrinsèque à la santé; en effet, elle considère que les déterminants sociaux de la santé ont une valeur constitutive et instrumentale, car constituant un concept facilitant l'analyse des conditions de vie concrète dans leur cadre matériel et social (Ruger, 2004). Pour Frohlich, Corin et Potvin, 2001, Sen nous donne un éclairage pertinent pour l'étude du contexte :

« ... il argumente que nous devons avoir une compréhension adéquate de l'utilisation des ressources avant de faire des jugements normatifs quant à savoir si ces ressources produisent les résultats attendus... ceci implique un examen des relations entre les pratiques des individus et la structure. » (Frohlich, Corin et Potvin, 2001 : 787)

Pourquoi une telle centralité est-elle accordée à la liberté dans le processus de développement?

1. Une raison d'évaluation : tout jugement sur le progrès n'a de sens que rapporté aux libertés : une avancée est une avancée des libertés.
2. Une raison d'efficacité : avancer dans le développement dépend avant tout de la possibilité pour les gens d'exercer leur libre initiative, ce que j'appelle leur fonction d'agent. (Sen, 2000 : 14)

« L'efficacité de la liberté comme instrument réside dans les interactions qu'entretiennent les différents types de libertés, chacun d'entre eux étant susceptible d'en favoriser d'autres. Voici les cinq types de libertés instrumentales qu'il me paraît indispensable de prendre en compte. » (Sen, 2000 : 48-49)

Selon le PNUE, l'espace dotation (voir schéma) c'est-à-dire un moment déterminé dans la trajectoire d'un individu ou d'une communauté, représente un point de départ du processus de développement des capacités. Cet espace dotation, en interaction avec l'espace des libertés instrumentales, a toutefois besoin pour s'actualiser d'un cadre institutionnel facilitateur. Les lois et les règlements encadrant le travail des OMH entravent-ils ou stimulent-ils par exemple, la collaboration ou le partenariat intersectoriel entre les différents acteurs concernés par le développement durable et une entreprise publique locale comme les OMH. Cette capacité des personnes de maximaliser leur potentiel humain afin d'atteindre un bien-être réfère à une notion individualiste, mais sociale : « Plus spécifiquement, le potentiel des individus renforce leur capacité d'être solidaires et de contribuer à la collectivité humaine » (Esping-Andersen, 2000 : 6). Cette fondamentale interdépendance des personnes et des communautés, pour s'actualiser, a inévitablement besoin d'opportunités. « Les organisations et les institutions constituent le cadre dans lequel les individus fonctionnent : dès lors, elles déterminent la liberté de choix et d'actions des individus par rapport à leur propre développement » (Bryson et Merritt, 2007 : 35). Les diverses structures de la société ont donc un rôle clé à jouer afin de permettre un réel développement des potentialités des personnes : « La configuration de la société et toutes les institutions qui y participent sont ici appréhendées du point de vue de leur contribution aux libertés actualisées des individus, lesquels sont définis ici, comme des acteurs du changement et non comme les destinataires passifs d'avantages octroyés par telle ou telle structure. » (Sen, 2000 : 11).

Autrement dit, s'il importe que les personnes et les communautés aient accès à des ressources (biens, services, revenus, libertés et droits formels), celles-ci doivent s'appuyer sur des facteurs de conversion (individuels, sociaux, environnementaux) afin que les personnes et les communautés puissent avoir accès à des « fonctionnements » ou des réalisations qu'elles jugent désirables. Les institutions et les organisations ont donc

un rôle clé afin de permettre un réel développement des capacités des personnes et des communautés, résultante de la combinaison des compétences à agir (potentialités à accomplir) et du pouvoir d'agir (accomplissement) : « ...seule une supervision interne à travers une action publique située permettra de parvenir au bien commun. Par « située » nous entendons une action publique qui s'insère dans la négociation et la prise de décision des acteurs locaux, dans les territoires, les secteurs, les réseaux ou les entreprises. » (Farvaque, 2000) La contextualité et le processus sont donc deux autres éléments clés de ce cadre théorique; les acteurs locaux ayant un rôle fondamental à jouer, doivent donc être considérés comme un objet empirique crucial, car en charge de cette conversion effective des droits en réalisations.

Les institutions et les entreprises publiques se doivent de s'appuyer sur la mobilisation, la participation et le renforcement des *capabilités* et des opportunités d'accomplissement des personnes et des organismes de leur territoire (Reboud, 2006). C'est le mouvement introduit par la combinaison des facteurs de conversion qui détermine de manière synergique la capacité d'une personne, d'une entreprise ou d'une communauté à accéder à un ensemble de réalisations (espace des *capabilités* réalisées). « L'opération de conversion permet la transformation des ressources en réalisation effective. » (Corel et Zimmermann, 2007 : 34) À l'inverse, un facteur de contrainte constitue un frein ou une barrière à l'accès à certaines *capabilités* et à certaines réalisations (individuelles et collectives). Selon cette approche, les OMH doivent développer des opportunités d'accomplissement des personnes en lien avec les organismes et les institutions locales, afin de contribuer au bien-être de la population locale, tant sur le plan individuel que collectif. « La durabilité sociale demeure encore l'objet de peu d'investigations... s'appuyant sur les capacités à réagir des personnes face à de telles situations, elle conduit à rechercher comment combiner de façon optimale ces capacités pour réduire la vulnérabilité, ce qui implique de bien connaître ces capacités et leur structure... » (Ballet et al., 2004) Cette approche considère donc la personne, d'abord et avant tout, comme un citoyen qui, comme sujet, décide d'inscrire dans un processus de décisions publiques son espace/temps de liberté et de participation.

2. L'habitation comme espace de liberté

En 1986, la Charte d'Ottawa pour la promotion de la santé de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a identifié le logement comme l'un des déterminants sociaux de la santé et du bien-être (Raphael et Bryant, 2006; Bryant, 2004). Le logement constitue en effet un déterminant social crucial quant à la qualité de vie et de bien-être des personnes. L'accès à un logement adéquat et abordable établit les circonstances et/ou les opportunités d'accessibilité à d'autres supports réseaux formels et informels (Carter et Polevychok, 2004). Il est le « ... point d'insertion dans un ensemble plus vaste : le logement situe les individus dans un environnement, souvent un quartier avec ses services, ses écoles, les possibilités qu'il offre d'accéder au travail, à un réseau social élargi » (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, 2003 : 23). Cette affirmation de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse relève cependant du sens commun, car il s'agit d'un processus complexe qui demande à être clarifié et démontré par la recherche afin que l'on puisse saisir le rôle spécifique du logement dans ce processus. Malgré la centralité de ce bien dans notre vie quotidienne et en regard des pratiques d'intervention, on en sait encore très peu sur l'habitation en tant que milieu de vie et sur l'impact social des pratiques et des relations qui se jouent à ce niveau. Nous préférons le terme d'habitation à celui de logement parce qu'il permet de faire le lien entre l'espace privatif et l'environnement de la personne.

« L'habitation est, dans le même mouvement, l'action d'occuper de façon régulière un lieu, et l'espace qui sert à cette occupation. Le fait d'habiter un lieu relève d'une démarche active, quelles que soient la forme matérielle de l'habitation et les contraintes qui pèsent sur cette démarche. La notion d'habitation diffère de celle de logement en ce qu'elle inclut, au-delà de l'espace occupé par l'habitant, l'ensemble des relations que ce dernier constitue entre cet espace et son environnement physique et social. » (Flamand, 2004 : 130)

Cet espace de vie qu'est le lieu où nous résidons ne pouvait pas ne pas être profondément affecté par les importantes transformations sociétales et technologiques de ces dernières décennies. La famille, le couple, l'individu en société, les communautés, tous ont subi de profondes transformations. Par exemple, le nombre d'individus qui vivent seuls ne cesse d'augmenter et les enfants de parents divorcés ou séparés peuvent se promener régulièrement entre deux logements. Une société d'individus a pris forme où s'effectue le passage d'une politique d'émancipation à une politique de la vie fondée sur le principe d'épanouissement de soi et où la personne est agent et responsable de son propre projet de vie. Le chez-soi, est donc, plus que jamais, associé à un style vie, un témoignage de sa propre identité. Les familles sont peu nombreuses, mais les maisons ne cessent de prendre de l'expansion. Les lofts ont des identités par exemple, ceux que les promoteurs destinent aux artistes. À cette survalorisation du chez-soi correspond paradoxalement un nouveau flou quant aux frontières entre soi et les autres. Cette incertitude a ainsi franchi un seuil décisif avec l'apparition de l'internet et des webcams. L'individu peut

maintenant montrer son espace familial aux internautes et même toute son intimité si cela lui sied. L'habitation, dans ce contexte, est devenue une composante majeure de politiques et de programmes de santé et de services sociaux visant à favoriser l'autonomie de la personne et son maintien dans son milieu de vie. Chercheurs et politiques ministérielles prévoient ainsi que l'évolution des connaissances, des pratiques de même que les changements démographiques auront pour effet de provoquer une croissance importante du nombre de personnes desservies dans le cadre d'intervention psychosociale à domicile (MSSS, 2003).

Chez Sen, la capacité au sens « d'entitlement » est l'objet d'une évaluation morale. Elle n'appelle pas seulement une technique du développement, mais une politique des droits (au sens large) (Zimmerman, 2007). Nous illustrerons cela en présentant l'histoire de M^{me} Patricia Brunet, une femme qui a défendu ses droits dans les années 1990 à la suite d'une réclamation de l'aide sociale pour présomption de vie maritale. Nous avons choisi cette tranche d'histoire parce que la principale protagoniste est une personne handicapée menacée de perdre son chez-soi. Selon l'approche par les capacités, cette situation est emblématique de l'absence d'une réelle égalité des chances pour les personnes en situation de handicap qui malgré l'existence de droits formels n'ont pas toujours la possibilité de développer leurs capacités puisque ces droits formels ne sont pas convertis en droits réels et en libertés réelles. La liberté associée à l'habitation est la capacité que les personnes ont d'atteindre les réalisations qu'elles estiment importantes. Il s'agit alors d'un espace qui incorpore tous les différents aspects influençant l'habileté d'une personne et les opportunités qu'elle a d'avoir une habitation comme elle l'entend. En effet, avoir un logement doit être mis en lien avec l'une des expériences les plus importantes de la vie de toute personne : habiter. Se loger n'est pas habiter. Pour reprendre les mots de Mansour Danis, intervenant au Tremplin 16-30 de Sherbrooke, un organisme d'intervention auprès de jeunes adultes :

« On parle beaucoup que c'est beau d'avoir un logement, mais il est important aussi de pouvoir l'habiter. Pour beaucoup, ce n'est pas facile : la clé, fermer la porte, ça c'est ton espace à toi, intime, il faut l'entretenir. Pour certains, il est plus facile de coucher dehors que de s'occuper d'un logement. » (Morin et Turcotte, 2009 : 69)

2.1. Handicapée, mais déterminée

Le 29 septembre 1996, M^{me} Brunet est informée par la sécurité du revenu de l'annulation de son aide financière. De plus, elle est cosolidaire avec M. Émard d'une réclamation de 56 626 \$ pour avoir été en situation de vie maritale non déclarée depuis août 1989. M^{me} Brunet, âgée de 61 ans en 1996, était une personne handicapée physique, pesant plus de 300 livres. Elle souffrait d'arthrose et devait combattre l'apnée du sommeil. M^{me} Brunet ne pouvait vivre seule. Elle habitait un bungalow à Saint-Athanase, un petit village près d'Iberville. M^{me} Brunet avait des services du CLSC deux fois par semaine pour sa toilette personnelle. Elle recevait également de l'aide du Regroupement des handicapées du Haut-Richelieu, car elle ne pouvait sortir seule. M. Émard avait une chambre à l'étage; déficient intellectuel, il avait réussi néanmoins à travailler au

Canadien National. Il n'avait pas terminé son cours primaire et était incapable d'écrire. Il avait vécu du rejet de sa famille jusqu'à l'âge adulte.

À la suite de la décision négative, en révision, M^{me} Brunet vécut 10 mois sans recevoir de prestations d'aide sociale; le Regroupement des personnes handicapées du Haut-Richelieu et le Club Lions avaient alors payé ses dettes. La décision du Tribunal administratif du Québec (TAQ) du 23 février 1999, en vertu de la prépondérance de preuve a établi de nouveau la vie maritale : ils cohabitent, se portent mutuellement secours (relation privilégiée de confiance, existence d'une vie affective) et paraissent à l'entourage comme mari et femme. En défense, le Dr. Nowakoski avait plutôt évalué qu'il s'agissait de deux individus aux capacités très inégales, possédant chacun un handicap suffisamment sévère pour les empêcher de faire face seuls aux exigences de la vie. Pour lui, il était clair que la présence de M. Émard est une ressource indispensable pour éviter le placement de Mme Brunet en institution ou hors de son domicile. La juge Carole Julien de la Cour Supérieure, le 29 décembre 1999, suite au pourvoi en révision judiciaire souleva d'office l'article 15 de la Charte canadienne des droits et libertés et l'article 10 de la Charte des droits et libertés de la personne en regard du droit à l'égalité. « Les deux parties unissent leurs forces afin de pallier leurs handicaps respectifs tout en maintenant une autonomie et une qualité de vie dont elles ne pourraient bénéficier autrement. Il est clair que leur relation comporte aucune intimité ou lien affectif de nature amoureuse ni aucune relation sexuelle. Seule l'étendue des services échangés permet une telle analogie avec la vie maritale. Il s'agit d'un moyen qu'elle adopte afin de pallier ses handicaps et habiter chez elle. »

Selon la juge Julien, le jugement du TAQ portait atteinte à la dignité de M^{me} Brunet. Le recours en révision fut donc accueilli, car il s'agissait d'une décision manifestement déraisonnable. Le Tribunal avait le pouvoir et le devoir de faire cesser cette violation des droits fondamentaux de la requérante. En janvier 2000, le ministre de l'époque, M. Boisclair, téléphona même à M^{me} Brunet pour s'excuser. Une Directive du Ministère en date du 30 mars 2000 stipulera conséquemment :

« Lorsqu'une personne présente une maladie ou un handicap lui occasionnant des limitations fonctionnelles et qu'elle cohabite avec quelqu'un, il y a lieu d'analyser la situation afin de déterminer la prépondérance du lien qui les unit. La primauté du lien aidant/aidé ne permet pas de conclure à une situation de vie maritale. » En 2004, un nouveau Jugement de la Cour supérieure déclara que même si un seul des conjoints présumés est handicapé, la Charte trouvait application.

Selon l'approche par les capacités, notre cadre théorique, une politique sociale rétrograde empêchait M^{me} Brunet de jouir de ses capacités, seule une politique des droits mis de l'avant par plusieurs acteurs et reconnue par une instance juridique a pu changer la situation. Selon nous, cette histoire illustre qu'il est encore possible de contribuer à « ... l'accroissement du contenu communautaire du monde » (Buber, 1977) en regard d'un aspect clé de la vie en société : le droit à un chez-soi.

2.2. Chez-soi... en sécurité

Le chez-soi représente un lieu de rencontre fondamental de toute existence humaine puisque les deux grandes variables de toute existence humaine s'y déploient : le temps et

l'espace (Giddens, 1984). Or, la signification du chez-soi varie en fonction des expériences culturelles, sociales et historiques spécifiques à chaque société (Mallet, 2004). Du point de vue de l'interactionnisme symbolique, le lien entre le symbole du domicile et les différences socioculturelles de l'individu est clairement identifié. Angus, Kontos et leurs collaborateurs (2005) ainsi que Mallet (2004) se réfèrent également au concept de l'habitus culturel de Bourdieu pour cerner la construction sociale de la symbolique du domicile. C'est ainsi que plusieurs variables (genre, classe sociale, pays, âge, handicap) ont ainsi été identifiées par la littérature comme étant essentielles dans la compréhension du chez-soi comme concept multidimensionnel (Heywood, 2005; Imrie, 2004; Mallet, 2004; Heywood et al., 2002). De nombreux travaux théoriques ont voulu étudier le sens apporté au chez-soi pour l'individu, « the meaning of home », notamment Sommerville (1997), Desprès (1991) et Gurney (1990). Selon ces travaux issus de plusieurs disciplines, le chez-soi constitue un lieu où la vie personnelle est située et socialement construite. En effet, le chez-soi prend beaucoup de temps d'un individu, de ses ressources et de ses émotions. Il représente un lieu d'intimité, de sécurité, de contrôle, de liberté, de créativité et d'expression (Gurney, 1990; Sommerville, 1992; Desprès, 1991; Heywood, 2005). Par exemple, Appleyard (1979) a démontré le lien évident entre le bien-être psychologique, l'estime de soi et l'apparence physique du domicile de l'individu, de son environnement ambiant et du niveau de contrôle pouvant être exercé sur celui-ci (Appleyard, 1979 dans Heywood, 2005). Un tel processus permet alors de transformer « a house into a home », et ce, dans un cadre quotidien où s'instaure un sens d'assurance et où l'individu est en contrôle et en sécurité. À cet égard, le concept de sécurité ontologique représente un concept fondamental utilisé par nombre de chercheurs qui s'intéressent à la signification du chez-soi.

« En résumé, la recension des écrits sur la sécurité ontologique en habitation suggère qu'essentiellement, il s'agit, pour la personne, d'avoir un lieu sécuritaire dans lequel les routines de la vie quotidienne peuvent s'établir, où l'intimité peut être négocié et où il y a une base sécuritaire à partir duquel on peut avoir des interactions sociales fondées sur la confiance. Cela permet à l'estime de soi de croître et à l'identité de la personne de se maintenir. » (Hulse et saugeres, 2008)

Une telle sécurité ontologique peut se développer et se maintenir dans un cadre de vie quotidien où s'instaure un sentiment d'assurance par lequel l'individu se sent en contrôle et en sécurité. Le psychiatre anglais R.D. Laing, l'un des psychiatres associés au vaste mouvement de critique des pratiques psychiatriques traditionnelles dans les années 1960, a été le premier auteur à utiliser ce concept. Il s'agit d'ailleurs de l'un des titres de chapitre de son livre : « Le moi divisé » (1969). Selon le Robert, Dictionnaire historique de la langue française (1993), le terme ontologique a trait à ce « qui concerne l'être, le fait d'exister » (p. 1369). Ce fait d'exister procure aux personnes des assurances permettant de «... vivre dans ce monde et d'y rencontrer d'autres individus... Un tel homme, fondamentalement ontologiquement en sécurité, affrontera toutes les circonstances sociales, éthiques, spirituelles, biologiques de la vie avec un ferme sentiment de sa réalité, de son identité et de celle des autres, de la permanence des choses, de la substantialité des processus naturels » (Laing, 1969 : 35).

Laing, par sa profession, s'est intéressé justement aux personnes qui ont des problèmes de santé mentale dus à une absence partielle ou complète de ces assurances. Afin de traiter les personnes dont les troubles psychiques, selon Laing, procèdent uniquement d'une sécurité ontologique initiale, il importe de bien comprendre le monde bien particulier de ces personnes. « La personne affligée d'insécurité ontologique est plus soucieuse de se préserver que d'être satisfaite; les circonstances ordinaires de la vie menacent son seuil de sécurité, qui est bas. » (p. 38)

Anthony Giddens a repris et travaillé cette intuition de Laing dans son livre majeur « La constitution de la société ». La sécurité ontologique y est définie comme suit : « Confiance que les mondes naturels et sociaux sont tels qu'ils paraissent être, y compris les paramètres existentiels de base du soi et de l'identité sociale. » (Giddens, 1984 : 443) Implicite dans cette définition est la notion de vie quotidienne s'appuyant sur la continuité du monde et de soi. Une telle sécurité ontologique peut en effet se développer et se maintenir dans un cadre de vie quotidien où s'instaure un sentiment d'assurance par lequel l'individu se sent en contrôle et en sécurité. « Home provide a place in which people can achieve a sense of ontological security in a world that is insecure, dangerous, and threatening. » (Dockery et Melson, 2005)

La recherche de Hulse et Saugeres (2008) souligne que les réflexions de Giddens sur la signification de la temporalité en regard de la sécurité ontologique leur ont été particulièrement précieuses. Cette recherche sur les différentes dimensions de l'insécurité en habitation attire l'attention sur un sous-groupe de personnes interviewées qui n'ont jamais été capables d'avoir ce sentiment de sécurité du moi. Les auteurs mettent ceci en lien avec les histoires d'abus et de violence dont ces personnes ont fait l'objet dans leur enfance. Elles étaient « sans toit chez soi » (« homeless at home », Wardaugh, 1988) d'où les répercussions sur leur rapport au chez-soi dans leur trajectoire de vie. Wistanley et al. (2002), dans leur étude qualitative sur la mobilité résidentielle, insistent eux aussi sur l'importance de saisir cette expérience de manière temporelle permettant ainsi de mieux inscrire cette mobilité dans la trajectoire de vie des personnes.

Le milieu des habitations à loyer modique a fait également l'objet de recherches où l'on a cherché à discerner si ce milieu procure une sécurité ontologique à ses résidents. Plusieurs recherches, sans nécessairement utiliser le concept de sécurité ontologique, concluent que ce milieu peut être délétère pour ses résidents notamment sur le plan de l'intimité et de la sécurité (Morin et Pori, 2007; Leloup, 2007). Cependant deux récentes recherches australiennes, tout en référant explicitement à ce concept, brossent toutefois un tableau plus nuancé. Mee (2007) a ainsi utilisé les notions d'intimité et d'enracinement (roots) pour saisir la signification du chez-soi chez les locataires d'un milieu d'habitation à loyer modique dans une zone de mixité sociale à Newcastle en Australie. Elle démontre que ce type d'habitation procure une sécurité due au bail ce qui assure le locataire d'une constance certaine d'où une forme de sécurité ontologique pour la personne locataire en HLM. Cet aspect positif des choses peut parfois être contre balancé par le défi que représente l'atteinte de l'intimité, car ces locataires même s'ils ferment leurs portes et leurs rideaux peuvent être encore exposés aux odeurs ou aux bruits provenant des voisins. Hulse et Saugeres (2008) à la suite de l'analyse secondaire de deux recherches réalisées auprès de locataires en logements sociaux ou sur le marché privé, ont cherché à savoir si ces locataires vivaient une insécurité sur le plan du

logement. Leur recherche a permis d'établir que les HLM pouvaient fournir une sécurité ontologique aux locataires. Ceci est attribué à la sécurité du bail permettant alors une prévisibilité, une constance de même que des loyers abordables. Il faut toutefois saisir que la sécurité ontologique, dans ce type d'habitation, doit être insérée dans un contexte national spécifique. Ainsi en Australie, les locataires du marché privé ont peu de droits; le propriétaire peut reprendre possession de son loyer selon son bon vouloir et il n'est pas protégé contre des augmentations abusives de loyer. De telles études suggèrent que la sécurité ontologique n'est pas restreinte à la propriété. Une recherche américaine (Padgett, 2007) réalisée auprès de 39 personnes sans abri, avec des problèmes de santé mentale, ayant eu accès comme locataires à des logements privés à but lucratif, mais subventionnés, (voucher 8) a également permis d'établir que le sentiment de sécurité ontologique peut s'appliquer également à ces personnes : « ...housing can provide a fundamental building block for ontological security thus lending support to a housing first approach. » (p. 1934)

3. Le virage des OMH vers le développement durable

Les défis à relever par les OMH dans la gestion du parc immobilier HLM sont considérables, car celui-ci représente le plus important parc d'habitations sociales du Québec, tant pour sa valeur marchande, évaluée à deux milliards de dollars, que pour ses logements HLM qui sont au nombre de 65 067 au 31 décembre 2007 (SHQ, 2008). Ils constituent donc un bien collectif précieux et un élément important du filet canadien de sécurité sociale au même titre que les écoles ou les hôpitaux. Ils visent à améliorer les conditions de vie d'une population socioéconomiquement défavorisée, notamment en étant un moyen d'indépendance économique pour les ménages familiaux, ainsi qu'en favorisant une plus grande égalité des chances pour leurs enfants. Les OMH sont des entreprises publiques à vocation sociale et économique sans but lucratif mandatées par la SHQ pour gérer les HLM construites dans une municipalité. Ces habitations sociales ont été bâties en vertu du programme Habitations à loyer modique (HLM) de la SHQ, qui a pour but premier « d'offrir principalement des logements d'habitation aux personnes ou aux familles à faible revenu ou à revenu modique » (Loi sur la Société d'habitation du Québec, 2007, L.R.Q., chapitre S-8, art. 57). De ce nombre, 56 % sont destinés aux personnes âgées, 43 % aux ménages familiaux (familles et personnes seules) et 1 % aux personnes handicapées. On estime à 100 000 le nombre de personnes habitant en HLM, dont plus de 38 000 sur l'île de Montréal. Les OMH sont présents dans toutes les régions du Québec, autant dans les petites villes et villages que dans les grands centres urbains comme Montréal avec ses 24 000 logements HLM. La très grande majorité des OMH au Québec est cependant de très petite taille.

En 2008, en s'appuyant sur le Plan d'action économique du gouvernement canadien (Gouvernement du Canada, 2008), le gouvernement du Québec a intégré la remise en état du parc des HLM dans son Plan québécois des infrastructures (PQI) intitulé « Des fondations pour réussir » (Vérificateur général du Québec, 2009). Ces investissements de 1,8 milliard de dollars, répartis sur une période de cinq ans (2008-2013), sont très bien accueillis par les différents acteurs du milieu HLM puisqu'ils répondent à des demandes pressantes de tous les acteurs et qu'ils assurent ainsi la pérennité d'un parc immobilier aux prises avec un important déficit d'entretien et qui a une moyenne d'âge de 28 ans (Gilbert, 2009). Tout comme le PQI, mais à un niveau plus modeste, le cadre du plan d'action sur les changements climatiques (volet santé) du gouvernement du Québec (PACC), par son volet santé, constitue une opportunité d'agir en ce milieu de vie. Un nouveau plan d'action sur les changements climatiques 2013-2020 est même déjà prévu (Gouvernement du Québec, 2010). Les recherches démontrent d'ailleurs que les personnes socioéconomiquement défavorisées sont sujettes à être plus touchées par les changements climatiques extrêmes (Gosselin, Bélanger et Doyon, 2008). Ces personnes sont ainsi l'objet d'inégalités écologiques (Daigle, 2007). En effet, « les communautés présentant une vulnérabilité économique jumelée à plusieurs facteurs de vulnérabilité sociale sont susceptibles d'être affectées encore plus par la manifestation d'un aléa » (ministère de la Sécurité civile, 2008 : 13). Il s'agit également d'une population qui aurait davantage des problèmes de santé physique et mentale au-dessus de la moyenne (Rivest, 2006). Selon certaines données de l'Enquête sociale et de santé de 1998, les ménages

répondants identifiés comme locataires en HLM (n=305) seraient plus souvent atteints de dépression ou de maladies cardiaques et davantage limités dans les activités en raison de leurs problèmes de santé, sans compter qu'une plus grande proportion d'entre eux prendraient des tranquillisants – des conditions pouvant prédisposer à des troubles liés à la chaleur (Gosselin, Bélanger et Doyon, 2008). En fait, selon de récentes données du ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale, près de 38 % des 30 326 prestataires habitant en HLM ont des contraintes sévères à l'emploi contre 30 % qui n'en possède aucune (Table de concertation sur les HLM publiques, 2007).

4. Positions et pratiques

À son congrès annuel en 2006, la même année donc qu'était adoptée la Loi sur le développement durable, le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) a approuvé une déclaration sur le développement durable. Ce regroupement provincial rassemble la quasi-totalité des 545 OMH du Québec. Il s'agit d'un fait notable, car un OMH, comme tout organisme paramunicipal, n'est pas assujéti à cette loi. L'engagement d'un OMH envers le développement durable est donc tout à fait volontaire ce qui illustre « ...le caractère proactif, inclusif et intégratif de l'action de l'entreprise collective » (CIRIEC, 2001 : 1). Cet engagement peut aussi être relié à la « ... sensibilisation croissante de la société contemporaine aux enjeux de responsabilité sociale et environnementale des entreprises » (CIRIEC, 2001 : 1). Ce virage est congruent avec le fait qu'un OMHM ne se définit pas comme un propriétaire immobilier conventionnel. Un office gère un bien public; il doit donc avoir une approche de conservation à long terme, d'où, par exemple, l'implantation nécessaire d'un programme d'entretien préventif. Ce faisant, on espère sensibiliser les locataires au développement durable.

Selon les entrevues réalisées dans les cinq OMH de grande taille, la dimension environnementale du développement durable est prise en considération dans tous ces offices dans le cadre du PQI. Cependant, seul l'OMHM s'est doté d'une politique et d'un plan d'action en développement durable où la dimension environnementale est centrale. L'OMH de Trois-Rivières de même que l'OMH de Québec réfèrent, quant à eux, directement au concept de développement durable dans leurs récents rapports annuels. Pour les deux autres (Lévis, Longueuil), l'on semble plus au début de l'engagement écologique.

Ainsi à Trois-Rivières, où l'OMH gère 1 614 logements répartis dans 125 immeubles, dans le cadre du document « Orientation 2008-2013, Mouvence, développement et fierté! », quatre orientations sont mises de l'avant dont l'orientation 2 où le lien est fait avec la dimension environnementale du développement durable : assurer la pérennité et l'adaptabilité du parc immobilier dans une optique de développement durable. On vise à ce que d'ici 2013, l'OMHTR ait contribué de façon significative à ce que l'offre de logements permette de répondre aux profils des besoins exprimés équitablement sur le territoire :

1. à ce que l'offre de logements permette de répondre aux profils des besoins équitablement sur le territoire;
2. de façon significative, à la mise à niveau de son parc immobilier et à revitalisation.

Les objectifs généraux sont les suivants :

1. honorer nos engagements en matière de développement durable en corrélation avec les ressources appropriées;
2. maximiser l'adaptabilité du parc de logements en relation avec les besoins et la typologie exigés;
3. préserver et mettre en valeur le patrimoine du parc immobilier en corrélation avec les ressources appropriées.

Quant aux objectifs spécifiques, ils se déclinent comme suit :

1. élaborer un plan vert en corrélation avec les programmes existants en matière d'économie d'énergie et la disponibilité de nos ressources;
2. réduire les délais d'attente pour obtenir un logement;
3. maintenir un entretien constant des logements et des espaces communs dans une optique d'amélioration continue;
4. être à l'affût des besoins en matière de revitalisation;
5. identifier le potentiel de subdivision ou de transformation de logement en 1 c.c.

Le rapport d'activités 2008 de l'OMHTR répertorie cinq aspects en regard de cette orientation.

- Colliger nos interventions en matière de développement durable.

Par exemple, nous retrouvons ici des informations sur les changements en matière de collecte collective où une entreprise d'économie sociale, MULTI BOULOT, qui emploie des personnes résidant dans les HLM, a été mise à contribution. Également les économies d'énergie, d'eau, l'efficacité énergétique figurent en bonne place.

- Mettre à l'essai des technologies alternatives sur le plan environnemental.

L'OMHTR, à la suite de l'autorisation de la SCHL et en partenariat avec la SHQ a travaillé à un projet de reconstruction de six unités HLM dans le cadre d'une accréditation LEED.

- Réduire les délais d'exécution des travaux d'entretien et de remise à neuf.

Comme suite à l'ajout de personnel et la mise en place de structures, cela a eu pour effet de diminuer le temps d'exécution des travaux de remise à neuf des logements, favorisant ainsi les délais d'attribution.

- Réévaluer notre politique de revêtement de plancher.

Plusieurs types de revêtement de plancher ont été analysés afin de comparer la résistance et la facilité d'entretien. À la suite de la sélection d'un produit, un revêtement d'un nouveau type sera dorénavant installé dans les ensembles immobiliers pour personnes âgées. Des travaux se poursuivent quant à la possibilité d'installer ce revêtement dans les secteurs familles.

- Contribuer au développement, à l'adaptabilité et à la construction de logements sociaux.

À la suite d'un exercice de recension, l'OMHTR a pu identifier les besoins en matière de rénovation majeure et cibler les priorités d'intervention pour les prochaines années comme le plan de réaménagement du secteur Adélarde-Dugré. Comme on peut le constater, l'OMHTR est sensible à la dimension environnementale du développement durable, mais selon les propos d'un gestionnaire, tout ceci a un coût : « Tout dépend du budget, plus il y a un budget alloué, plus on peut investir dans des équipements écoénergétiques et durables. » Tout comme l'OMH de Québec, l'OMHTR est devenu l'un des 29 centres de service dans le milieu des OMH; ces centres de services, outillés en ressources techniques ont pour mandat de réaliser le bilan de santé des immeubles d'OMH de petites tailles et de superviser par la suite les travaux requis.

À Québec, l'OMHQ gère 5945 logements de catégorie HLM, répartis sur 393 adresses. La valeur de ce parc immobilier est estimée à plus de 200 millions (2008). Pour reprendre les propos de la conclusion du rapport annuel 2008, l'OMHQ estime qu'il est de ses responsabilités d'avoir « des assises solides pour un développement durable ». Pour ce faire, ceci exige notamment une connaissance adéquate du profil de la clientèle de l'OMHQ. Réalisé par l'équipe PRISM du centre affilié universitaire du CSSS de la Vieille-Capitale (2010), ce portrait de clientèles ciblées de l'OMHQ révèle notamment la complexité et l'hétérogénéité des réalités et souligne l'importance d'accorder « une attention à la possible détresse des personnes seules en temps de canicule et, ici aussi, chercher à se documenter sur ce phénomène et son extension » (p. 38).

Selon les propos recueillis lors de nos entrevues, il faudrait toutefois se « pencher davantage » sur le développement durable, mais là comme ailleurs, le PQI constitue une occasion unique d'entreprendre des travaux de rénovation majeure dans une telle perspective. Par exemple, l'OMHQ a entrepris de mettre à niveau le HLM de Place Bardy (parc Saint-Pie X). Il s'agit d'un projet de grande ampleur, car la Place Bardy compte 446 logements familiaux répartis dans 2 tours, des maisons en rangée, 6 immeubles de huit logements et une série de 12 logements en périphérie du complexe. Ainsi au 20^e colloque des gestionnaires techniques, M. Caron, directeur des services techniques a expliqué les différentes étapes du projet. Ainsi à la suite d'une analyse détaillée du complexe, un projet pilote a débuté dans quatre logements des maisons en rangée et ceci a permis, compte tenu des problèmes rencontrés (ex. : cadrages pourris, moisissures...) de réévaluer à la hausse les prévisions budgétaires (Foster et Caron, 2008).

5. L'OMH : un virage vert éloquent

À Montréal, un « virage d'organisation » a été pris par l'OMHM; on vise à ce que la culture d'entreprise s'imprègne d'une nouvelle approche de gestion basée sur le développement durable. Ceci est très significatif puisque l'OMHM représente le plus imposant OMH du Québec; il gère 20 382 logements à loyer modique où résident quelque 44 000 personnes. Ces logements se répartissent dans 325 HLM localisées dans 21 des 27 arrondissements montréalais. Ce parc représente 4 % des unités résidentielles locatives de l'île (OMHM, 2007). Par exemple, les implications sur le plan du transport sont considérables : les déplacements professionnels en voiture à l'OMHM pour prendre soin des immeubles et de la clientèle ont représenté 988 542 km en 2008. « ... soit l'équivalent de 25 fois le tour de la terre... Ces kilomètres ont émis, par le fait même, 350 tonnes de GES » (OMHM, 2010 : 17).

En termes d'engagements écrits, cela s'est traduit :

1. par l'adoption d'une politique de développement durable par le conseil d'administration à la fin de 2008;
2. par l'inscription du développement durable comme l'un des deux axes transversaux — le développement social est l'autre axe transversal — des cinq domaines clés du Plan stratégique 2010-2014;
3. par l'adoption d'un « Plan d'action de développement durable 2010-2014 » par le conseil d'administration en avril 2010 qui vise à agir sur le cadre bâti et l'environnement ambiant.

L'élaboration de ce plan d'action a été pilotée par le directeur du développement durable, embauché en avril 2009 et qui siège d'office au comité de direction. Il s'agit toutefois d'un virage vert plutôt brusque puisque dans la précédente planification stratégique (2005-2009) le développement durable était totalement ignoré. C'est le développement social qui était alors le référent de base; pour certains membres du personnel, le développement social équivalait même au développement durable. Il importe de savoir que depuis près de vingt-cinq années, l'OMHM a fait du développement social un aspect clé de sa mission. En raison de leur mission comme fournisseur de logement à loyer modique, les OMH se doivent de concilier gestion immobilière et gestion du milieu de vie. Ceci illustre une forte spécificité des OMH comme entreprise publique; toutefois, l'atteinte de cette conciliation peut être très variable d'un OMH à l'autre. Compte tenu de l'enjeu que le développement durable ne soit pas perçu comme un « niveau hiérarchique supérieur » (gestionnaire), l'OMHM reconnaît que « ... que le développement social est un élément essentiel du développement durable. Les deux axes demeurent toutefois traités distinctement compte tenu de l'importance du développement social dans la mission de l'organisation et dans son histoire » (OMHM, 2009 : 8).

C'est pourquoi l'Office a choisi d'élaborer un plan d'action en développement durable où est présente seulement la dimension environnementale alors que la dimension sociale sera traitée dans un plan d'action quinquennal séparé : « les actions s'approchant plus des principes du développement social seront retenues dans ce dernier » (OMHM, 2010 : 7).

Le Plan d'action de développement durable 2010-2014 comporte ainsi 11 actions rattachées aux six objectifs organisationnels suivants.

1. Diffuser les connaissances et le savoir-faire associés aux concepts et aux principes du développement durable.
2. Favoriser l'adoption de pratiques écoresponsables et intégrer les préoccupations environnementales et sociales dans la gestion de l'OMHM par la prise en compte dans les principes du développement durable.
3. Améliorer la performance énergétique du parc immobilier et des transports et favoriser le recours aux énergies renouvelables.
4. Assurer la pérennité de l'OMHM en ayant des ressources humaines qualifiées et en nombre suffisant pour compenser les départs à la retraite.
5. Préserver le patrimoine bâti du parc immobilier.
6. Favoriser une participation citoyenne en accompagnant les résidents et les communautés vers une prise de parole, de décision, de pouvoir et d'action.

À la lecture de ces objectifs organisationnels découlant des principes du développement durable, on s'aperçoit que la distinction avec les principes du développement social n'est pas évidente puisque le dernier objectif portant sur la participation citoyenne est clairement relié à la dimension sociale. Nous reviendrons par la suite sur cet aspect lors de l'analyse des onze actions. Quoi qu'il en soit, la dimension environnementale du développement durable à Montréal s'est inscrite dans le contexte d'un parc immobilier en grand besoin de rénovation.

5.1. Le parc immobilier

Selon les dires mêmes de ses principaux responsables, le parc immobilier de l'OMHM, construit en grande majorité il y a trente à quarante années, a grandement besoin de travaux majeurs puisque l'Office pouvait seulement gérer les urgences dans un contexte important de sous-investissement qui perdurait depuis nombre d'années. La construction de ces immeubles selon des « critères de modestie » - un vocable utilisé par la SCHL - n'est pas étrangère à cet état de fait. « ... on voulait s'assurer que les taxes et les impôts des contribuables ne servent pas à construire du luxe pour les pauvres. Alors, on avait mis ces critères-là... Ça a fait qu'on a construit des boîtes à savon... des édifices qui étaient identifiables facilement parce qu'ils étaient tous pareils... » (gestionnaire). Ces années de « vaches maigres » ont fait en sorte que « ... des fois, on était rendus à attendre que la toiture coule avant d'envisager de mettre une patch pour pouvoir la remplacer » (administrateur). Les éléments de sécurité étaient évidemment à ce moment-là priorités, compte tenu des obligations légales à respecter comme un toit qui coule ou des composantes d'immeubles où il y a infiltration d'eau. Ces habitations répondaient aux besoins spécifiques du temps avec des habitants fort différents de ceux d'aujourd'hui. Par exemple, ces immeubles n'étaient pas construits pour la cuisson vapeur : « Dans le temps, ce n'était pas rare que tu aies des immeubles fermés, qui n'avaient aucune ventilation, aucune hotte de poêle » (gestionnaire). D'où parfois, des problèmes majeurs de moisissures - une contamination fongique généralisée - comme à Place Lachine où 400 ménages, soit plus de 900 personnes, ont dû être relocalisés il y a quelques années; le

temps que l'on reconstruise au complet les habitations. À lui seul, ce chantier a nécessité des ressources financières de l'ordre de 30 millions. Ainsi, grâce à un « système de gestion à distance, l'OMH peut faire du délestage nocturne, par exemple en abaissant la température des chauffe-eau, moins utilisés pendant la nuit. Il peut aussi garder un historique de la température ainsi que la consommation d'énergie de chaque logement et pourrait, en théorie, contrôler la température des logements. Il en laisse toutefois le soin aux locataires » (Dubus, Conraud-Bianchi, 2008 : 14). À la suite de ces travaux l'OMHM a pu réaliser des profits (48 000 \$ US) en vendant les d'économie d'énergie de ces édifices sous forme de crédits à une bourse du carbone.

La gestion de la décroissance budgétaire, quant à l'entretien des immeubles et à l'incapacité pendant plusieurs années à répondre aux demandes légitimes des locataires, compte tenu du sous-financement de ce secteur d'activité, « ... transférait dans toute la gestion », car « plus le bâtiment est vieillissant, plus les gens font des plaintes » (administrateur). Bruits, chicanes et frustrations sont alors monnaie courante d'autant plus dans la vingtaine de grands ensembles, construits au début des années 1970 et « ... qui ont connu une détérioration accélérée, à cause d'une occupation intensive et dans bien des cas, de surpeuplement (OMHM, 2008 : 10) ». Ces situations difficiles mettent beaucoup de pression sur les gestionnaires, d'autant plus que ce type de concentration « ... génère des problèmes qui sont de l'ordre du propriétaire pur et dur comme le non-paiement des loyers et l'encombrement des logements » (gestionnaire).

Cette situation a entretenu une forte contradiction entre une forte valeur proclamée, soit le service à la clientèle et la réalité d'une décroissance budgétaire où l'on était toujours dans des processus de coupures : « Tu gères une organisation qui est toujours en train de péricliter » (gestionnaire). Par exemple, lorsque l'OMHM, à la suite des fusions des 15 OMH, est devenue une grosse organisation avec ses 500 employés. Ce processus de coupures a continué à être présent et s'était même accentué en 2003 et 2004 à la suite d'importantes coupures lors de la venue au pouvoir du Parti libéral. Il fallut attendre 2005 pour revenir au niveau de financement de 2002. Ce, dans un contexte où à la suite du processus de fusion des municipalités, des immeubles très peu entretenus s'étaient ajoutés au parc immobilier.

Devant cette situation et avant même le PQI, l'OMHM a développé, à la suite du soutien financier de la SHQ, un outil de gestion qui lui a permis de compléter, sur une période de quatre années (2004-2008), le bilan de santé de l'état du parc. Il s'agit « ... à la suite à une visite thématique des lieux, de faire l'inventaire des désordres et de l'état des composantes des logements pour avoir un portrait réel des besoins à la fois liés au déficit d'entretien et à la fois liés à la modernisation » (gestionnaire). Deux logiciels, BETI (Bilan de l'état des terrains et des immeubles) et HIBOU (il voit tout de l'état des composantes), ont permis la réalisation de cet inventaire. On a pu ainsi démontrer à la SHQ, dans le cadre de ce projet-pilote, les besoins financiers pour maintenir le parc immobilier à un niveau acceptable. Au début du projet, il s'agissait d'identifier le déficit d'entretien et ce qui devait être réalisé de manière obligatoire : « c'était vraiment le minimum... avec le PQI, ça nous permet de moderniser et même au moins de mettre aux besoins d'aujourd'hui les logements. » (Cournoyer, 2009 : 9)

Les actions de l'OMHM dans le domaine s'inscrivent donc dans un contexte de grand rattrapage alors qu'il « ... est difficile pour une équipe de tout maîtriser en même temps » (gestionnaire). Ces onze actions sont les suivantes.

1. Former, sensibiliser et impliquer les employés et les clients relativement au développement durable et à son application.
2. Implanter des pratiques d'acquisition écoresponsables dans la politique d'acquisition de biens et de services.
3. Privilégier la hiérarchie des 3RV-E – volet bureau.
4. Privilégier la hiérarchie des 3RV-E – volet habitation.
5. Appliquer les meilleures pratiques de développement durable à la conception, à la construction et à la rénovation des immeubles.
6. Inciter à l'innovation dans la gestion en intégrant les principes du développement durable dans les processus de gestion des unités administratives.
7. Améliorer la performance énergétique, favoriser le recours aux sources d'énergie renouvelable pour alimenter le parc immobilier.
8. Implanter un plan de transport durable pour le déplacement des employés.
9. Assurer une continuité de services pour l'organisation en prévoyant une main-d'œuvre qualifiée et en nombre suffisant pour compenser les départs à la retraite.
10. Préserver l'intégrité du parc immobilier en favorisant une gestion préventive et appliquer les meilleures pratiques de développement durable à l'exploitation et à la gestion du parc immobilier.
11. Stimuler les projets d'agriculture urbaine et de verdissement.

Par exemple, comment l'action cinq peut se traduire sur le terrain? L'OMHM a ainsi publié un « Guide de référence pour l'intégration de pratiques durables dans l'entretien des bâtiments » (2008) dans la perspective de favoriser un processus de conception intégré pour les bâtiments durables. Cela se concrétise par exemple par l'utilisation de matériaux qui coûtent plus cher, comme les fenêtres ayant la qualité « energy star ». De grande durabilité, celles-ci permettent une économie d'énergie appréciable. Toujours en regard de la performance énergétique, l'OMHM a pu réduire de 2005 à 2009, sa consommation énergétique de 10 %. Pour la période 2010-2015, l'Office vise une réduction supplémentaire de 5 %. Selon les propos d'un gestionnaire, cet objectif sera plus difficile à atteindre, car il exige une sensibilisation des locataires. Présentement, ceux-ci ne payent que 20 \$ par mois d'une facture énergétique de 120 \$.

Comme ils ne payent qu'une faible partie du coût total de l'énergie, est-ce que ceux-ci vont accepter de modifier leurs comportements? On songe donc à une forme de gratification pour les locataires : « ...si un immeuble en entier réduit sa consommation d'électricité, une forme de ristourne pourrait revenir aux locataires pour la durée de leur vie, des choses comme ça » (gestionnaire). Cet enjeu soulève de nouveau l'articulation entre le développement social et le développement durable à l'OMHM. Ainsi, des onze actions retenues pour le développement durable, trois (1,4 et 11) seulement font référence aux locataires. Le premier vise à sensibiliser les locataires au développement durable et à

son application par de la documentation et des articles; le quatrième, dans le volet habitation, veut aussi sensibiliser les clients à la gestion des matières résiduelles et finalement le onzième veut stimuler et soutenir les locataires dans les projets de verdissement et d'agriculture urbaine. Curieusement alors que l'OMHM a mis en place une structure de services afin de rejoindre et de consulter les locataires concernés par les rénovations quant à leurs besoins et leurs priorités, nulle référence n'est faite à ce processus en regard des onze actions préconisées. Est-ce à dire que l'OMHM a estimé que cela relève plus des principes du développement social?

Une seule fois, dans le tableau synoptique, l'objectif six : « Favoriser une participation citoyenne en accompagnant les résidents et les communautés vers une prise de parole, de décision, de pouvoir et d'action » est reliée à une action, la onzième. Cette dernière a trait aux projets d'agriculture urbaine et de verdissement. Si la logique à l'œuvre dans ce plan d'action est d'associer les locataires uniquement lorsqu'il y a un aspect environnemental, pourquoi ne pas y avoir inclus la participation des locataires lors de l'exécution de travaux majeurs? En fait, cela nous semble révélateur de l'importance d'arrimer de manière judicieuse le développement durable et le développement social au sein de l'Office.

Outre l'enjeu que les locataires soient, partie prenante du processus, il y a donc l'enjeu de la synergie entre les différents éléments de l'organisation, et ce, alors que la tendance est au travail en silo.

« Je vous donne un exemple, c'est un cas anodin, mais ça illustre bien. Dans ce qu'on appelle le défi de l'immeuble. On a incité des gens à prendre des actions, des initiatives pour diminuer leur consommation d'énergie par des changements d'habitudes de vie. Il y a des employés qui ont décidé de prendre l'initiative d'inciter des locataires à laver à l'eau froide pour réduire la consommation de l'eau chaude. Les gains énergétiques importants peuvent être faits sur ce plan-là. Donc, dans ce discours pour défi climat, faites votre lavage à l'eau froide. Par contre, on a une équipe de salubrité à l'office qui est aux prises avec des problèmes de punaises et pour les aider à régler leur problème, eux disent laver à l'eau chaude. Donc, dans la même boîte, il y avait deux groupes qui disaient des choses totalement différentes. Les deux ont leur rationnel. ... C'est en ayant une meilleure réflexion en amont des projets que ça va permettre de briser des silos, si on veut. »
(gestionnaire)

L'action six du Plan d'action réfère d'ailleurs à cet enjeu : « Pour briser la gestion en silo et intégrer les éléments sociaux, environnementaux et économiques, tous les projets, tous les programmes, toutes les procédures, toutes les directives et toutes les politiques devront être abordées selon une vision à long terme et une approche multidisciplinaire. » (OMHM, 2010 : 15) Toutefois l'exemple cité plus haut et de manière plus structurelle pour l'organisation, l'articulation entre développement social et développement durable illustre, selon nous, les embûches et les défis à relever.

Conclusion

Deux questions ont guidé notre travail en regard des pratiques de développement durable au sein des OMH.

1. Quelles sont les spécificités des pratiques de développement durable des OMH de grande taille en regard de la dimension environnementale?
2. Comment la dimension environnementale en OMH s'inscrit-elle dans la triple reddition (économique, sociale et environnementale)?

Comme les coopératives d'habitation ou les organismes d'habitation à but non lucratif, les OMH sont d'emblée dans le social et l'immobilier. À cet égard, la notion de responsabilité sociale et environnementale de l'habitation à loyer modique a une spécificité particulière dans ce secteur d'activités, puisqu'il s'agit d'un patrimoine public. Le virage proactif et volontaire des OMH, et plus particulièrement des OMH de grande taille, nous semble donc représenter un acquis social important. En vertu notamment d'un système de pondération favorisant les ménages les plus défavorisés (Morin et Baillargeau (dir.), 2008), le logement HLM est ainsi devenu un milieu de vie regroupant des personnes ayant un profil de vulnérabilité aux changements climatiques comme les vagues de chaleur ou de froid extrême. Il était donc d'autant plus nécessaire d'améliorer la sécurité écologique de ces personnes pour référer à l'une des six libertés instrumentales essentielles au développement des capacités des personnes. Les pratiques de développement durable des OMH, en regard de la notion de responsabilité sociale et environnementale des entreprises collectives, représentent ainsi une contribution significative, et ce, dans un domaine clé : celui de l'habitation collective. D'autant plus que ce virage a coïncidé avec le PQI, ce qui a constitué une occasion quasi inespérée de réaliser le bilan de santé des bâtiments tout en entreprenant par la suite les travaux requis et ainsi effectuer un nécessaire rattrapage pour le plus grand bien-être des locataires.

En matière de gestion écoresponsable de l'habitation HLM, se constitue présentement tout un patrimoine de connaissances et d'expertises. Que ce soit sur le plan de la gestion des matières résiduelles, de la performance énergétique ou encore du transport durable, les OMH sont interpellés à tous ces niveaux. Ceci témoigne du caractère multidimensionnel de l'habitation et des enjeux qui s'ensuivent pour une gestion écoresponsable. Rénover, construire selon les principes du développement durable, est cependant une chose; mais rendre une organisation congruente, dans tous ses secteurs d'activités en regard du développement durable, et briser ainsi la gestion en silo, est une tout autre entreprise. Nous sommes ici dans le moyen et long terme, ce qui va tester la volonté des organisations. Des organisations qui doivent composer avec des locataires pour qui le développement durable, dans sa dimension environnementale, ne semble pas une préoccupation majeure. Peut-il le devenir sans qu'il y ait une gratification financière ou matérielle? Une des réponses passe par le développement des communautés. Nous pensons que les pratiques d'action communautaire en milieu HLM doivent représenter une voie à privilégier qui permet de mobiliser ce milieu et de l'accompagner, le soutenir

en regard des trois dimensions du développement durable. Cependant, cela exige que les OMH travaillent étroitement avec les organismes communautaires, les entreprises sociales, mais aussi avec d'autres institutions publiques comme les CSSS, afin de développer des projets structurés et structurants pour le milieu. Faute de quoi, l'empreinte écologique des OMH sera réduite, mais sans effet mobilisateur pour le milieu.

Bibliographie

- ALLEMAND, S. (2007). *Les paradoxes du développement durable*, Paris, Le Cavalier bleu.
- ANGUS, J., KONTOS, P., MC KEEVER, P. et B. POLAND (2005). The personal significance of home: habitus and the experience of receiving long-term home care. *Sociology and Illness*, 27-2, p.161-188.
- BALLET, J., DUBOIS, J.-L. et F.-R. MAHIEU (2004). À la recherche du développement socialement durable : concepts fondamentaux et principes de base, *Développement durable et Territoire*, Dossier n°3, <http://www.revue-ddt.org/>.
- BERNARD, P., BERNIER, M., BOISJOY, J. et J.-M. COUSINEAU (2002). Comment mesurer le développement social? *Rapport de l'équipe CQRS sur les indicateurs sociaux synthétiques*, novembre, 573 pages.
- BROWNE, J. et al. (2006). Capacité, droits sociaux et intégration du marché européen, p. 312-333, dans SALAIS, R, VILLENEUVE, R, op.cit.CASTORIADIS, C. (2005). Une société à la dérive, Paris, Seuil.
- BRYANT, T. (2004). Housing as a social determinant of health, in HULCHANSKI, J. D., SHPACOTT, M. (eds). *Finding room : options for a canadian rental housing strategy*, Toronto, CUCS Press, p. 159-166.
- BRYSON, J. et K. MERRITT (2007). Le travail et le développement des capacités, *Formation/Emploi*, no 98, p. 104-112.
- CARTER, T. et C. POLEVYCHOK (2004). Housing is good social policy. *Canadian policy research networks inc.*, 61 p.
- CSSS DE LA VIEILLE-CAPITALE, Équipe de recherche PRISM et OMHQ (2010). *Portrait des clientèles de l'OMHQ – constats généraux* -, Québec, 56 p.
- CENTRE INTERDISCIPLINAIRE DE RECHERCHE ET D'INFORMATION SUR LES ENTREPRISES COLLECTIVES - CIRIEC (2010). *Les pratiques de responsabilité sociale et environnementale des entreprises publiques et d'économie sociale et les défis de leur déploiement*, Colloque 414 du CIRIEC-Canada, ACFAS, Montréal.
- COMMISSION DES DROITS DE LA PERSONNE ET DES DROITS DE LA JEUNESSE (2003). *Après 25 ans La Charte québécoise des droits et libertés*, Volume I, Bilan et recommandations, Montréal.
- COURNOYER, F. (2009). Commission de l'administration publique, Audition portant sur les interventions en matière d'habitation, *Journal des débats*, 27 octobre.

- DESPRÉS, C. (1991). The meaning of home: litterature review and directions for future ressearch and theoretical development. *Journal of Architectural and Planning ressearch*, vol. 7, p. 96-115.
- DOCKERY, A. M. and N. MELSON (2005). Who cares about housing anyway?
- DUBUS, W. et J. CONRAUD-BIANCHI (2008). Les économies d'énergie, un investissement qui rapporte: l'exemple de Place Lachine, dans *Colloque des gestionnaires techniques des offices d'habitation : Résumé des conférences et des ateliers*, SHQ, Québec, p. 14-15.
- DUMONT, R. (1985). *L'Afrique étranglée*, Paris, Seuil.
- DURAIAPPAH, A. K. (2002). Poverty and Ecosystems: A Conceptual framework, Division de l'élaboration des politiques et du droit de l'environnement, *Programme des Nations Unies pour l'environnement*, Nairobi, 49 pages.
- ESPING-ANDERSEN, G. (2000). Social indicators and welfare monitoring: social policy and development programme, *Paper number 2*, Geneva, United Nations Research Institute for Social Development.
- FARVAQUE, N. (2005). *Action publique et approche par les capacités : une analyse des dispositifs et trajectoires d'insertion*, Thèse de Doctorat, Université de Marne-la-Vallée, p. 4-26.
- FARVAQUE, N. et J.-B. OLIVEAU (2004). L'insertion des jeunes peu diplômés dans l'emploi : opportunités de choix et de contraintes, IDHE, Série *Règles, Institutions, Conventions*, no. 04-11.
- FERRERAS, I. (2007). De la dimension collective, de la dimension individuelle, p. 281-296, dans MUNCK de, J. et B. Zimmermann, *La liberté au prisme des capacités*, Paris, EHESS, Raisons pratiques.
- FLAMAND, J.-P. (2004). *L'abcaire de la maison*, Paris, Éditions de la Villette.
- FROHLICH, K., CORIN, E. and L. POTVIN (2001). A theoretical proposal for the relationship between context and disease, *Sociology of Health and Illness*, vol. 23, no 6, p. 716-797.
- FOSTER, C. et D. CARON (2008). Le Plan québécois des infrastructures : de l'hypothèse à la réalisation, dans *Colloque des gestionnaires techniques des offices d'habitation : Résumé des conférences et des ateliers*, SHQ, Québec, p. 39-40.
- GENDRON, C. (2007). *Vous avez dit développement durable?*, Montréal, Presses internationales Polytechnique.
- GIDDENS, A. (1984). *La constitution de la société*, PUF, Paris.

- GILBERT, P. P. (2009). Cadre normatif de rénovation de la Société d'habitation du Québec, Conférence prononcée lors du 21^e colloque des gestionnaires techniques des offices d'habitation, Trois-Rivières.
- GOUVERNEMENT DU CANADA (2008). Plan d'action économique du Canada, Ottawa.
- GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (2010). *Budget 2010-2011, Des choix pour l'avenir, Plan d'action économique et budgétaire*, Québec.
- HEYWOOD, F. (2005). Adaptation: altering the house to restore the home, *Housing Studies*, vol.20, no 4, p. 531-547.
- HEYWOOD, F. et al. (2002). «Housing and home in later life», Buckingham, Open University Press.
- HULSE, K. et L. SAUGERES (2008). *Housing insecurity and precarious living: An Australian exploration*, AHURI, Final report 124.
- IMRIE, R. (2004). Disability, embodiment and the meaning of home, *Housing Studies*, vol. 19, no 5, p. 745-763.
- INSTITUT NATIONAL DE LA SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2009). *Mesures de lutte aux îlots de chaleur urbains*, Québec, 78 pages.
- JACQUET, P. et L. TUBIANA (2009). Des politiques publiques pour construire un avenir durable, dans JACQUET, P., PACHAWI, R. K. et L. TUBIANA, *L'annuel du développement durable*, Paris, Presses Sciences Politiques, p. 13-25.
- LAING, R. D. (1969). *Self and others*, Tavistock Publications, 2nd edition, 169 pages.
- LAROUCHE, N. (2008). Bâtir l'avenir : le logement comme vecteur de développement durable, *Développement social*, vol. 9, no 2, p. 33-36.
- LEONARDIS de, O. (2008). *Le istituzioni della contraddizione*, www.exclusion.net
- LÉVESQUE, B. (2003). Vers un modèle québécois de seconde génération, dans VENNE, M. (dir), *Justice, démocratie et prospérité*, Montréal, Québec Amérique, p. 49-69.
- MALLET, S. (2004). Understanding home: a critical review of the literature, *The Sociological Review*, 52-1, p. 62-89.
- MEE, K. (2007). «I ain't been to haven yet? Living here, this is heaven to me»: Public housing and the making of home in Inner Newcastle, *Housing, Theory and Society*, vol. 24, no 3, p. 207-228.
- MORIN, P. et S. TURCOTTE (2009). *Le Tremplin 16-30 et le développement des capacités des jeunes*, Rapport de recherche, CSSS-IUGS, 80 pages.

- MORIN, P. et E. BAILLARGEAU (2008). *L'habitation comme vecteur de lien social*, PUQ, Québec.
- MORIN, P. et J. PORI (2007). Réfugiés en milieu HLM : la trappe sociale plutôt que l'intégration, *Intervention*, no 126, p. 53-61.
- MSSS (2003). *Politique de soutien à domicile : le premier choix*, Québec, 43 pages.
- MUNCK de, J. et B. ZIMMERMANN (2007). *La liberté au prisme des capacités*, Paris, EEHESS, Raisons pratiques.
- NUSSBAUM, M. (2008). *Femmes et développement*, Paris, Les Éditions des Femmes.
- OMHM (2010). *Plan d'action de développement durable*, Montréal, 24 pages.
- OMHM (2009). L'OMHM en action, l'employé, pivot de notre réussite, *Plan stratégique 2010-2014*, Montréal, 34 pages.
- OMHM (2009). *Développement durable*, Guide de référence pour l'intégration de pratiques durables dans l'entretien des bâtiments, Montréal, 74 pages.
- OMHQ (2009). Rapport annuel : Toujours en développement pour un milieu de vie stimulant, Québec, 32 pages.
- OMHM (2008). *Guide de référence pour l'intégration de pratiques durables dans l'entretien des bâtiments*, Montréal.
- OMHM (2007). Mémoire de l'OMHM avec la collaboration de la Ville de Montréal, Commission du logement social, *Consultations sur le plan de développement social et abordable*, Volet 1, Les habitations à loyer modique, Montréal, 18 pages.
- PADGETT, D. K. (2007). There's no place like (a) home: ontological security among persons with serious mental illness, *Social Science and Medecine*, 64, p. 1925-1936.
- PROGRAMME DES NATIONS UNIES POUR L'ENVIRONNEMENT (2005). *Bien-être humain, pauvreté et services écosystémiques*, Nairobi, 44 pages.
- RAPHAEL, D. et T. BRYANT (2006). The state's role in promoting population health: Public health concern in Canada, USA, UK and Sweden, *Health policy*, 78-1, p. 39-55.
- REBOUD, V. (dir) (2006). Conclusion générale : qu'est ce qu'un « bon » programme de développement, dans REBOUD, V. (dir) *Amartya Sen : un économiste du développement*, Paris, Agence Française de développement, p. 221-230.
- ROUSSEAU, S. (2008). *Entreprises publiques et développement durable. Réflexion sur un engouement*. Revue française de gestion, no 185, p. 47-64.

- RUET, J. (2010). *Les grands groupes mexicains se lancent dans la « responsabilité sociale »*, Le Monde, 27 avril.
- SALAI, R. (2007). Introduction : À la recherche de principes novateurs pour l'action publique, pp. 10-18, *Revue Formation Emploi*, no 98, avril-juin.
- SEN, A. (2000). *Un nouveau modèle économique*, Éditions Odile Jacob, Paris.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2009). *Plan d'action de développement durable 2009-2013*, Québec, 26 pages.
- SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2008). *Rapport annuel de gestion 2007-2008*, 110 pages. Accessible sur <http://www.habitation.gouv.qc.ca/publications/M202285.pdf>.
- SOMMERVILLE, I. (1997). «The Social Construction of Home» *Journal of Architectural and Planning Research*, p. 226-245.
- TALBONI, S. (2003). De la victime à l'acteur, *Recherches sociologiques*, no 2, p. 23-30.
- VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC (2009). *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2008-2009*, Tome II, Chapitre 5, Interventions en matière d'habitation. Accessible sur : <http://www.vgq.gouv.qc.ca/fr/publications/rapport-annuel/2008-2009-T2/Rapport2008-2009-TII.pdf>.
- ZIMMERMANN, B. et C. COREL (2007). Capacités et enquête sociologique, dans MUNCK de, J. et B. ZIMMERMANN, *La liberté au prisme des capacités*, EHESS, Raisons pratiques, Paris, p. 119-138.

LISTE DES CAHIERS DE RECHERCHE

NUMÉRO	TITRE	AUTEURS
10-01	L'habitation à loyer modique de type publique : vers une gestion écoresponsable	Paul Morin et Jeannette LeBlanc

Vous trouverez ces Cahiers de recherche en version électronique à l'adresse suivante :

www.csss-iugs.ca

- Recherche**
- Recherche sociale du centre affilié universitaire**
- Publications**
- Cahiers de recherche**

