

Étude visant à évaluer les conditions d'implantation du bail glissant comme stratégie d'insertion des jeunes marginalisés

Rapport de recherche présenté au Comité ad hoc sur les baux glissants*

par

Francine Dansereau

Juin 2007

* Comité formé de Yves Girard, Marise Guindon, Jean Fiorito du CSSS Jeanne-Mance; Michèle Duchesne des Dîners-rencontres St-Louis de Gonzague; Toufik Nid Bouhou de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal

Introduction

La présente étude vise à explorer l'opportunité et les conditions d'implantation d'un projet pilote s'appuyant sur la formule des baux glissants comme outil de réinsertion et de stabilisation résidentielle des jeunes adultes marginalisés. Elle vise plus précisément à :

- documenter les modèles de dispositifs développés en France et ailleurs en Europe ainsi que l'évaluation qui en est faite;
- documenter les pratiques apparentées développées au Québec ainsi que l'évaluation qui en est faite;
- dégager les modalités et conditions d'implantation du dispositif du bail glissant pour expérimenter la formule auprès de la clientèle ciblée dans le contexte québécois.

Le texte est divisé en trois parties, correspondant aux objectifs ci-haut, soit une première partie sur l'expérience du bail glissant en France, une seconde sur les pratiques d'accès au logement et d'insertion par le logement au Québec et, enfin, une troisième explorant les modalités et conditions d'implantation de la formule du bail glissant dans le contexte québécois.

I. Le bail glissant en France

La synthèse présentée ici porte essentiellement sur l'expérience française. En effet, nous savons que la formule des baux glissants existe également en Belgique, mais nous n'avons pas trouvé de documents permettant d'en relater l'historique et la mise en œuvre¹. La synthèse repose sur des documents officiels, des documents de réflexion produits par des associations ou leurs fédérations, quelques études effectuées auprès d'associations pratiquant le bail glissant ainsi que des rapports d'activité d'associations. Quelques textes de caractère académique tels des articles ou des livres ont également été repérés. Une liste des documents utilisés apparaît en bibliographie.

Définition et encadrement juridique

La sous-location en bail glissant consiste à permettre à un ménage en difficulté sociale d'accéder à un logement, dans une première étape, en tant que sous-locataire d'une association elle-même locataire en titre du propriétaire. Au terme de cette étape d'accompagnement social du ménage, le bail glisse à son nom et il devient locataire en titre sans avoir besoin de déménager. C'est donc une démarche d'insertion dans le logement, limitée à une période transitoire (en général entre 6 et 18 mois) et destinée à des ménages qui ont besoin d'une aide pour retrouver leur autonomie. À la fin de la sous-location, le ménage doit être jugé apte à :

- gérer son budget et les dépenses liées au logement
- utiliser son logement et ses prolongements (accès, locaux communs...) de manière compatible avec ses propres souhaits mais aussi avec les contraintes de voisinage et le respect des biens communs.

Cette démarche ne constitue pas un dispositif au sens strict : elle n'est pas réglementée en tant que telle, mais relève des textes qui régissent la sous-location (notamment lois de 1982, de 1990 et de 1998 et leurs décrets d'application). Voici les principales étapes d'implantation de la formule :

¹ Tout porte à croire que la formule fonctionne de la même manière qu'en France; c'est du moins ce que l'on peut déduire des indications que l'on peut trouver sur internet. La formule semble également exister en Suisse et en Italie.

- La loi du 22 juin 1982 (dite loi Quilliot) autorise la sous-location dans des logements HLM : les organismes et sociétés HLM sont autorisés à louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion.
- La loi du 31 mai 1990 (dite loi Besson) étend cette possibilité aux bailleurs privés qui bénéficient d'avantages fiscaux s'ils louent à une association agréée en vue d'une sous-location à des personnes défavorisées. Elle encourage la sous-location en prévoyant explicitement que les Fonds de solidarité logement (FSL) peuvent financer l'accompagnement social nécessaire aux ménages sous-locataires et garantir les associations en cas d'impayés.
- La loi du 29 juillet 1998 (dite loi de lutte contre les exclusions) conforte ces évolutions en prévoyant que les aides du Fonds de solidarité logement (installation, garanties de loyer, etc.) peuvent être versées au sous-locataire. Elle renforce le statut du sous-locataire et institue une aide forfaitaire aux associations, l'aide à la médiation locative, pour compenser les coûts de gestion.

Il paraît utile de situer le bail glissant dans l'environnement législatif et réglementaire qui encadre l'accès au logement des plus démunis. La loi Besson a pour objectif de garantir le droit au logement : elle stipule que toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir. Elle instaure à cette fin de nombreux dispositifs et outils d'intervention qui doivent être mis en œuvre à l'échelon des départements.

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) constitue à cet égard un élément clé, renforcé sous la loi du 29 juillet 1998. Ce plan comporte un état des lieux ou bilan de la situation des personnes et familles défavorisées, qui constitue le socle sur lequel doit reposer la définition des objectifs et des actions du PDALPD. Les PDALPD sont élaborés par les services de l'État et les conseils généraux (collectivité publique qui administre les départements), en collaboration avec les collectivités locales, les organismes HLM, les caisses d'allocations familiales et les associations.

Le second élément clé est le Fonds de solidarité logement (FSL), qui constitue le principal outil financier du plan départemental. Le fonds est alimenté par des dotations de l'État et des conseils généraux ainsi que par des « participations volontaires » (provenant principalement des ASSEDIC², des CAF³, des communes et des organismes HLM). Les critères d'éligibilité aux aides du FSL sont définis par le plan départemental. Toutefois, la loi de 1998 prévoit qu'elles ne doivent dépendre que du niveau de ressources et de l'importance et de la nature des difficultés des personnes; en particulier, on note l'interdiction de toute condition de résidence préalable dans le département pour l'obtention d'une aide du FSL. On relève, par ailleurs, une articulation possible des aides FSL avec d'autres dispositifs, notamment le LOCA PASS, qui s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans, étudiants boursiers, travailleurs à temps partiel, détenteurs de contrats à durée déterminée et autres qui font souvent l'objet de discriminations parce qu'ils ne peuvent présenter de garanties suffisantes auprès des bailleurs. Le LOCA PASS finance sous forme d'une avance remboursable le dépôt de garantie et fournit une garantie de loyer aux bailleurs (DGHUC, 2004 : 20). Plus récemment, en mars 2007, la garantie des risques locatifs (Pass GRL) est venue étendre les garanties du LOCA PASS à un public élargi (Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, 2007). Selon sa situation, le ménage pourra choisir entre l'aide FSL ou celle prévue en vertu du LOCA PASS ou du récent Pass GRL.

Il est important de souligner l'accent mis sur le rôle des associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion dans ce montage institutionnel, plus particulièrement depuis la loi du 29 juillet 1998. Ainsi ces associations sont représentées au comité de pilotage du plan départemental de même qu'au sein du conseil départemental de l'habitat (CDH). Elles participent localement à la mise en œuvre des PDALPD : elles sont fréquemment prestataires ou opérateurs des plans départementaux, en particulier au titre de l'accompagnement social lié au logement, des missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, de la gestion de logements ouvrant droit à la médiation locative ou de l'aide au logement temporaire.

² Association pour l'emploi dans l'industrie et le commerce

³ Caisse d'allocations familiales

La dynamique de la sous-location : caractérisation des parties prenantes et de leurs relations

Les ménages bénéficiaires

Selon l'étude de la FNARS (2000), les ménages logés en bail glissant sont des ménages en difficulté sociale. Les prestations sociales fourniraient l'essentiel des revenus des ménages dans 70 % des cas et pour un autre 28 %, les revenus proviendraient en partie des prestations sociales et en partie de revenus tirés d'une activité professionnelle. Avant de bénéficier du bail glissant, 60 % des ménages étaient hébergés en centre d'hébergement et de réinsertion sociale ou autres types de centres; 13 % étaient à la rue et 23 % avaient été victimes d'expulsion. Tous les types de ménages sont concernés : selon l'enquête de la FNARS, un tiers des répondants ont signalé que les familles avec enfants (mono ou biparentales) constituaient le public le plus fréquemment accueilli, laissant supposer qu'il s'agirait de personnes seules dans environ deux cas sur trois.

Les bailleurs

Le propriétaire peut être un bailleur social ou privé; d'après l'enquête de la FNARS, la part du secteur social serait prépondérante avec 83 % des logements loués sous bail glissant. Cette prépondérance du secteur social s'explique notamment par le fait que les bailleurs sociaux offrent un nombre plus important de logements à la sous-location (4,1 en moyenne contre 1,6 pour les bailleurs privés). Comme le travail de prise de contact et de construction d'une relation de confiance avec un bailleur prend beaucoup de temps, les associations ont tendance à privilégier les bailleurs sociaux avec lesquels ce travail s'avère plus « productif » en termes de nombre de logements touchés.

Les associations et leurs modes d'organisation

Les associations qui pratiquent la démarche du bail glissant sont organisées de différentes façons, selon l'enquête de la FNARS (2000):

- 30 % ont un service spécialisé dans la sous-location avec bail glissant
- 30 % ont un service logement généraliste
- 28 % n'ont aucun service spécifique logement

- 12 % sont spécialisées en AIS (agence immobilière sociale) ou ASLL (accompagnement social lié au logement).

Toujours selon cette enquête, seulement un tiers des associations ont plus d'un salarié plein temps (ETP) affecté à l'activité bail glissant, chaque ETP s'occupant en moyenne de 11,5 logements. Par ailleurs, les ressources consacrées aux différents volets de la mise en œuvre des baux glissants varient d'une association à l'autre et notamment selon les fonctions dominantes de l'organisation, soit l'intervention sociale ou la gestion du logement, par exemple.

Un phénomène retient particulièrement l'attention : le fait que dans certaines associations, le souci de disposer d'une offre suffisante pour satisfaire les demandes en logements à faire glisser a suscité la création d'une fonction spécifique de prospection. D'une certaine façon c'est la réussite des glissements qui engendre cette obligation de constamment renouveler l'offre. C'est le cas de l'association Habitat Alternatif Social (HAS) installée dans la région Provence Alpes Côte d'Azur où cette fonction de prospection est assumée par un salarié à temps complet, chargé également de la coordination des interventions techniques telles les remises en état et la maintenance (Cap Méditerranée, 2006 :33).

Les relations entre bailleurs et associations

Les relations entre bailleurs et associations sont presque toujours inscrites dans le cadre d'une **convention générale** qui définit la collaboration entre les deux parties dans l'utilisation du bail glissant. Cette convention permet de cadrer les modalités et les objectifs de cette collaboration. Elle précise souvent le nombre de logements en sous-location, la façon de mettre à disposition de nouveaux logements, les conditions de glissement de bail, etc.

Par ailleurs, chaque logement fait l'objet d'un **contrat de location** entre le bailleur et l'association. Ce contrat précise la destination de la sous-location avec glissement au nom de l'occupant au terme d'un accompagnement social dont la durée est déterminée et qui valide la possibilité pour ce dernier d'accéder au bail direct. Autrement dit, dans un premier temps et tant que dure le contrat de sous-location, l'association prend à son compte la location du logement auprès du bailleur. Elle signe l'état des lieux, le bail et

règle le loyer au bailleur. Elle demeure pleinement responsable sur le plan juridique et financier du paiement du loyer et des charges, de l'entretien du logement, des dégradations éventuelles et des problèmes avec le voisinage.

Les relations entre associations et sous-locataires

L'association et le ménage sous-locataire signent un contrat de sous-location, accompagné d'un engagement d'accompagnement (intégré dans le contrat de sous-location dans environ la moitié des cas analysés dans l'enquête de la FNARS). Le contrat de sous-location est défini par la loi et a valeur juridique : depuis la loi de lutte contre les exclusions, le statut de sous-locataire s'est rapproché de celui de locataire pour toute une série de garanties (accès au FSL, maintien dans les lieux...). En général, ce contrat reprend les obligations d'un contrat de location. La durée du contrat de sous-location est généralement fixée à 6 mois renouvelable. Quant au second « contrat », le contrat d'accompagnement social passé entre l'association et le sous-locataire, il s'agit d'un document sans valeur juridique mais à visée pédagogique. Il consiste en un suivi pédagogique de la location afin d'aider le locataire à gérer son budget, utiliser et entretenir son logement, accomplir des démarches administratives comme la gestion des factures, l'achat de mobilier, etc.

Le financement

En France, tout ménage, qu'il soit locataire⁴ ou propriétaire, peut être éligible à une aide personnelle au logement, dont le montant varie en fonction du secteur géographique, de la composition familiale et des revenus du ménage. Dans le cas du bail glissant, les allocations auxquelles aurait droit le ménage sous-locataire en raison de ses caractéristiques personnelles sont versées au bailleur ou à l'association et le loyer résiduel reste à la charge du sous-locataire. Le risque de non paiement du loyer se trouve de ce fait amoindri. En plus de ces aides, le ménage peut également être éligible à une aide du Fonds de solidarité logement (FSL), calculée en fonction des revenus du ménage et de l'importance de ses difficultés, comme nous l'avons indiqué plus haut.

⁴ A l'échelle de l'ensemble de la France, on estime qu'un locataire sur deux perçoit une aide personnalisée au logement (Aubrée, 2005 : 108)

D'autre part, l'association reçoit de l'État une aide forfaitaire annuelle par logement, dite « aide à la médiation locative » (AML), pour les actions de médiation qu'elle exerce entre les propriétaires des logements et leurs occupants. En 2000, à l'échelle de la France, cette aide touchait près de 20 000 logements pour un coût total de 60 millions de francs (ou 3000 francs par logement).

L'issue des parcours et les situations problématiques : refus de glissement du bail et rupture du contrat de sous-location

Les sources consultées ne nous permettent pas de faire état de statistiques sur les résultats des glissements de bail, c'est-à-dire la proportion des baux qui glissent effectivement, après combien de temps, et surtout la situation des ménages ayant bénéficié de la sous-location quelques années plus tard.

Le glissement du bail n'a rien d'automatique. Selon l'enquête de la FNARS, seul un enquêté sur 4 considère que les baux glissent dans tous les cas. Pour les trois quarts, il arrive que le bailleur refuse ce glissement, généralement pour des raisons d'impayés ou des insuffisances de solvabilité ou de garanties du sous-locataire, autrement dit pour des risques financiers constatés ou appréhendés. Viennent ensuite les problèmes de comportement auxquels les bailleurs sont très sensibilisés. Il faut préciser que certains bailleurs demandent que l'accompagnement social se poursuive au-delà de la date de glissement du bail. C'est parfois aussi l'association qui refuse le glissement, généralement moins pour des motifs financiers que pour des raisons de manque d'autonomie, de fragilité de la situation des sous-locataires. Quant à ces derniers, leurs raisons de refuser le glissement tiennent essentiellement à la peur : peur d'être seul, peur de ne pas arriver à assumer ses obligations. Ces indications tirées de l'enquête de la FNARS ne nous disent pas si et à quelles conditions le bail finit par glisser; on peut supposer que les refus ne sont pas définitifs et que l'on a affaire à des prolongations ou des renouvellements dans la plupart des cas...

Quant à la rupture du contrat de sous-location, c'est une mesure à laquelle l'association peut être amenée à recourir, en respectant toutefois les procédures légales d'expulsion. Les motifs de rupture évoqués combinent généralement trois ordres de problèmes : les impayés, les problèmes de comportement et le non respect du contrat d'accompagnement

social. On retrouve dans le mélange des motivations la double fonction de l'association : comme bailleur, elle ne peut renoncer au paiement des loyers et à un comportement de bon voisinage sous peine d'encourir de graves difficultés financières, mais comme référent social, elle tient compte aussi des efforts et des progrès du ménage. L'expulsion est donc peu fréquente. Mais elle est lourde de conséquences pour l'association car elle représente un constat d'échec dans ce qui constitue le cœur du métier de l'association, le travail social d'aide aux personnes en détresse. L'expulsion, en outre, impose une procédure juridique, longue, complexe et coûteuse. Pendant ce temps l'association reste redevable au bailleur du loyer et des charges que le sous-locataire ne paie plus. Quelques situations de maintien dans les lieux pendant la procédure d'expulsion peuvent suffire à mettre l'association en difficulté financière. Ceci explique parfois l'abandon définitif de la sous-location en bail glissant par certaines associations.

Ces échecs conduisent à conclure à la nécessité d'une identification fine, plus précise des ménages susceptibles de s'insérer dans une démarche du type bail glissant. Ainsi le document *Favoriser l'usage du bail glissant* (ALID et al 2002) insiste-t-il sur cette nécessité et sur la qualité du diagnostic social du ménage à réaliser avant la mise en route du processus afin de minimiser les risques pris par l'association. Il préconise également une durée limitée du contrat de sous-location (par exemple 1 mois renouvelable par tacite reconduction) pendant une période à déterminer. Cette option pourrait être intégrée dans l'accompagnement social comme un élément de la pédagogie d'insertion, une sorte de jalonnement d'un parcours vers le glissement de bail.

Les effets pervers

Il est clair que le bail glissant assure une fonction de sécurisation des bailleurs, qui peuvent ainsi fournir des logements sans crainte d'impayés ou de détérioration. Certains observateurs craignent que cette fonction opère sur les associations un transfert de risques qu'ils estiment injustifié. Des représentants d'associations signalent ainsi le déséquilibre entre les responsabilités du bailleur et celles de l'association qui, en définitive, supporte la majorité des risques juridiques et financiers de l'opération. On craint également que cette fonction ait tendance à primer sur la vocation essentiellement éducative, à l'origine, du dispositif.

La question de la sécurisation des bailleurs fait craindre à certains responsables d'associations un phénomène de refus croissant de la location en bail direct de la part des bailleurs. Dans l'enquête de la FNARS, à la question « Depuis que vous louez en "bail glissant", constatez-vous une plus grande prudence des bailleurs pour louer en "bail direct?", 25 % des enquêtés ont répondu « oui très souvent » et 25 % « oui assez souvent ». Autrement dit, l'utilisation du bail glissant pourrait, à terme, avoir comme effet pervers de resserrer l'offre de logement accessible aux plus défavorisés. Ce danger est évoqué par Ballain et Maurel (2002 :102) qui font, en outre, état d'exigences renforcées des bailleurs vis-à-vis des associations au fur et à mesure que se développe le phénomène des locations en bail glissant : reloger le ménage en cas d'échec, remettre en état les logements, prolonger les durées probatoires, accepter les logements des secteurs dégradés du parc, tout cela en plus d'assumer les impayés et d'assurer l'accompagnement social.

II. Les pratiques d'accès au logement et d'insertion par le logement au Québec

Cette partie de l'étude vise à brosser un tableau des pratiques d'accès au logement ou d'insertion par le logement développés au Québec, plus précisément à Montréal, en direction de populations très fragiles sur les plans social et économique mais que l'on vise à rendre le plus autonomes possible. Le tableau n'est nullement exhaustif car notre démarche a consisté à repérer des pratiques différenciées pour en comprendre les dynamiques d'évolution dans le temps et les modalités actuelles de mise en œuvre. Nous avons pour ce faire consulté des documents divers : recherches et études de cas de caractère ethnographique ou évaluatif, rapports d'activités, etc. Nous avons également réalisé des interviews auprès de responsables d'organismes œuvrant principalement auprès de jeunes en difficulté. Dans un premier temps, nous avons effectué des entretiens individuels et, dans un second temps, nous avons organisé un groupe de discussion (*focus group*) réunissant la plupart des personnes rencontrées lors des entretiens individuels de même que les membres du comité de suivi de la recherche. Le groupe de discussion était centré sur l'applicabilité de la formule du bail glissant au contexte québécois.

Pour caractériser les pratiques repérées, nous avons eu recours à la grille de critères associés au « nouveau paradigme » proposé par Jetté *et al* (1998 : 23-24) dans leur évaluation de l'intervention de la FOHM. Cette grille met de l'avant les éléments suivants :

- « Avoir un chez soi » : se traduit par la reconnaissance pour tout individu de son droit à l'intimité et à sa vie privée.
- « Choisir » son chez soi implique de décider d'y rester ou de partir.
- Assumer des « rôles normaux », c'est-à-dire signer un bail, recevoir des clés et être responsable à titre de locataire comme n'importe quel citoyen.
- L'« intégration sociale » dans un quartier et ses ressources par l'entremise d'un milieu hétérogène où vivent des personnes aux caractéristiques psychosociales différenciées, ce qui évite la ghettoïsation.

- L' « apprentissage in vivo en des lieux permanents », ce qui signifie respecter le mode de vie communautaire et développer ou maintenir des apprentissages de base dans un lieu permanent
- Disposer de « services flexibles et individualisés » à travers un support communautaire adapté visant l'appropriation individuelle et collective de son logement et de sa maison. A cet égard, il faut préciser que le support communautaire visé s'inscrit dans la philosophie du « *independant living movement* », une nouvelle forme d'éthique de l'intervention qui vise à inclure les personnes dans les processus décisionnels qui les concernent. Il s'agit de donner plus de pouvoir aux personnes en misant sur l'*empowerment*. Une question que nous soulèverons pour caractériser les pratiques des organismes, dans le texte qui suit, consistera à se demander si le soutien communautaire pratiqué par l'organisme vise plutôt le développement personnel ou l'*empowerment* collectif.

Aux éléments que nous venons d'énumérer il convient d'ajouter un dernier aspect qui distingue les approches repérées, soit le fait qu'il s'agisse de logement à vocation transitoire ou permanente.

Nous allons, dans la discussion qui suit, examiner les éléments susmentionnés en effectuant certains regroupements. Puis nous allons aborder deux points : les éléments qui ressortent des études effectuées à Montréal concernant les effets du séjour dans des logements avec soutien communautaire sur divers aspects de la vie des personnes et l'opérationnalisation possible de la formule du bail glissant dans le contexte montréalais, en tenant compte des initiatives déjà entreprises en ce sens.

Un chez soi librement choisi et susceptible d'appropriation

Plusieurs des organismes rencontrés offrent une gamme diversifiée de formules de logement qui offrent plus ou moins d'intimité. Ainsi L'Avenue offre trois types de logement : des chambres en maison d'hébergement, des appartements supervisés en colocation et des logements non supervisés à vocation permanente. Les jeunes peuvent entrer dans une formule ou l'autre et, dans certains cas passer de l'une à l'autre, par exemple de la maison d'hébergement à l'appartement supervisé ou non. Le Réseau Habitation Femme, lui, offre des chambres, des studios et des 3½. Le Bureau de

Consultation Jeunesse offre des appartements supervisés de type studio pour personnes seules ou des 4½ pour des jeunes mères avec enfants et leur conjoint ainsi que des appartements partagés. Il propose également des chambres à Laval. L'Auberge communautaire du sud-ouest offre des chambres dans sa maison d'hébergement et des logements permanents de 3½ pièces dans des bâtiments dont l'un a d'abord été une coopérative avant de revenir sous gestion de l'Auberge; elle a également deux projets de logements permanents en construction dont l'un destiné aux jeunes familles. On pourrait continuer l'énumération des différentes formules proposées par les organismes; l'important à retenir est que la diversité semble être la règle chez la plupart des organismes rencontrés.

A l'évidence, le fait de n'avoir comme espace privé qu'une chambre (même pourvue d'un petit frigo, un micro-ondes ou une cuisinière à deux ronds...) paraît minimal, voire insuffisant, surtout pour des femmes selon les dires d'intervenantes interviewées. Le partage de la salle de bains serait un élément particulièrement sensible en raison des définitions différentes de la propreté que peuvent avoir les personnes et des seuils de tolérance plus ou moins élevés en cette matière. Dans les appartements en colocation, le même problème se pose, auquel s'ajoutent les questions de l'intimité et de la gestion des difficultés ou tensions associées à la cohabitation. Le fait d'avoir des affinités, mais surtout de partager un mode de vie et de s'entendre sur le fonctionnement dans la vie quotidienne (horaires à respecter, partage des tâches d'entretien, etc.) revêt une grande importance; ainsi, ceux qui travaillent et se lèvent tôt aiment bien se retrouver avec des gens qui travaillent et se lèvent tôt eux aussi (Charbonneau et Molgat, 2003 : 116). La conciliation entre la vie dans le logement et les relations sociales que les jeunes entretiennent à l'extérieur est un autre élément sensible : il faut trouver un équilibre entre le droit d'inviter des gens et celui du respect de la tranquillité et de l'intimité du groupe. Enfin, les difficultés relationnelles et de communication peuvent constituer une vraie embûche dans la mesure où les colocataires se trouvent en situation de gérer collectivement leur vie quotidienne, à la différence de la situation qui prévaut en maison d'hébergement (Charbonneau et Molgat, 2003 : 118). La persistance de ce type de problèmes pourra conduire au repli sur soi, dans sa chambre, ou éventuellement au départ

de la personne qui n'arrive pas à s'adapter. Ces problèmes peuvent cependant être des occasions d'apprentissage de la tolérance, du respect de l'autre et ainsi constituer un plus.

Au bout du continuum, c'est-à-dire dans le cas où il s'agit d'un appartement occupé en exclusivité par une personne, ou un ménage on peut supposer que le potentiel d'appropriation se trouve maximisé bien que nous ne disposions pas de témoignages à cet égard. Il faut également tenir compte du caractère permanent ou limité dans le temps du séjour dans logement pour que se développent le sentiment d'être pleinement chez soi et des signes d'appropriation durable.

Toutefois, la question du chez soi et de l'appropriation reste relative : c'est par rapport à l'expérience de vie passée de la personne qu'elle prend du sens. Le fait d'avoir vécu dans des foyers d'accueil, d'être passé par les Centres jeunesse, d'avoir vécu dans la rue et d'avoir fréquenté des refuges temporaires transforme l'accès à un logement sécuritaire, dont on détient les clés et le bail en un acquis extrêmement précieux.

L'intégration sociale dans un quartier et ses ressources

L'intégration sociale dans un quartier et ses ressources constitue un objet de préoccupation qui varie selon les organismes rencontrés. Dans le cas du Refuge des jeunes, le logement social installé rue Ontario est, dans Hochelaga-Maisonneuve, répond véritablement à une logique d'implantation précise. Le choix du quartier correspond à la volonté de se retirer du centre-ville, donc des parcours de rue des jeunes, et d'être inséré dans une communauté, d'avoir recours à des ressources qui s'adressent à tout le monde. Parmi les ressources locales, on compte bien sûr, le CLSC, le dentiste et autres professionnels, le comptoir alimentaire, l'épicerie mais aussi des emplois fournis par des entreprises du voisinage.

L'immeuble, propriété de la SHAPEM, où est installé le Refuge a également pour caractéristique de loger d'autres locataires qui n'ont rien à voir avec la ressource : en fait, les logements associés au Refuge comptent pour moins du tiers de l'ensemble des logements de la bâtisse et la bâtisse adjacente n'en compte aucun. Aux yeux des responsables, cela fait moins ghetto et favorise l'insertion dans la communauté :

Ce qui est intéressant c'est que le bloc n'est pas identifié « ressource », ça n'est pas écrit « logement social » et il est respecté, il n'y a pas de tag; ils respectent beaucoup leur environnement.

D'autres organismes insistent eux aussi sur l'intégration en rapport aux ressources du quartier. Le projet La Chrysalide du Réseau Habitation Femme compte sur SORIF et sur le Centre des Femmes du Plateau pour l'élaboration du projet de réinsertion à l'emploi des mères qui y habitent. Ces dernières fréquentent également la Petite Maison de la Miséricorde qui offre diverses activités de développement personnel aux femmes monoparentales et qui abrite la garderie à laquelle pratiquement toutes ont recours. Ces organismes sont situés à proximité de la Chrysalide.

Dans les autres cas, les organismes d'hébergement ont certes des partenaires avec lesquels ils travaillent, mais ce n'est pas la question de partage d'un même territoire ou des liens de proximité susceptibles de produire des effets de milieu qui est mise de l'avant. D'ailleurs les ressources partenaires ne se trouvent pas nécessairement proches sur le plan géographique.

Le soutien communautaire, outil de développement personnel et d'empowerment collectif

Tous les organismes offrent du soutien communautaire. Il y a d'une part de l'encadrement individualisé et, d'autre part, des initiatives de soutien à la vie collective.

L'encadrement individualisé

L'encadrement individualisé prend diverses formes et est souvent associé à la notion de « projet de vie » ou « plan de vie ». Selon les organismes, ce projet de vie pourra viser plutôt des objectifs socioprofessionnels (retour aux études ou sur le marché du travail) ou des objectifs de développement de l'estime de soi et de construction de la personnalité. Le projet La Chrysalide du Réseau Habitation Femme présente une illustration du premier type de projet de vie : à leur arrivée, les mères élaborent un plan visant quatre sphères (femme, mère, étudiante-travailleuse, citoyenne). Une rencontre mensuelle avec l'intervenante permet de faire le point sur le degré d'atteinte des objectifs fixés dans les différentes sphères et, une fois par an, au moment du renouvellement de bail, on procède, au besoin, à la modification du projet ou plan de vie.

Le plan de vie au Bureau de Consultation Jeunesse, lui, vise plutôt la construction de la personne. C'est l'objet primordial de la rencontre hebdomadaire obligatoire entre le jeune et son intervenant. Le responsable précise

Quand ils arrivent ici, avant de créer des liens, ils se demandent c'est pour combien de temps? Donc ils sont assez méfiants au départ, c'est beaucoup ça qu'il faut travailler pour commencer à construire quelque chose (...) Et assez souvent c'est après 7 ou 8 mois qu'on commence à créer des liens, développer des liens vraiment significatifs, c'est là qu'on peut commencer à entrer en profondeur dans son plan de vie (...) Ils ont vécu tellement de situations difficiles dans leur vie, donc ils ont envie de se construire eux autres mêmes...

Toutefois les aspects pratiques de la vie ne sont pas négligés :

Il y a une chose très importante, c'est la notion de budget, qui est très présente dans nos interventions parce qu'un jeune quand il sort d'un Centre jeunesse, c'est l'apprentissage de la liberté et arrivé ici c'est la liberté : il n'y a pas d'heure d'entrée, de sortie, c'est l'autonomie totale et c'est pour ça que les trois premiers mois on les suit de manière très serrée parce que c'est l'éclatement total. Ils peuvent dépenser tout leur fric en deux jours et le reste du mois... Donc on leur apprend à faire un budget, comment faire l'épicerie, où, quand (...). On les accompagne, surtout pour la première épicerie, pour acheter des choses pour la maison; on les accompagne aussi dans des endroits où ça ne coûte pas cher : des bazars dans des sous-sols d'église. On leur apprend comment se faire un repas (...) comment faire la lessive... toutes sortes de compétences de base.

On retrouve une définition semblable du projet de vie au Foyer des Jeunes Travailleurs et Travailleuses où, là aussi, il y a une rencontre individuelle au moins une fois par semaine.

L'encadrement individuel, ça concerne tout le fonctionnement : se lever le matin pour aller travailler, faire les devoirs s'il y en a à faire, (...) apprendre à faire à manger, la propreté, se laver, laver son linge; c'est vraiment selon les besoins. (...) Avant qu'ils arrivent ils nous expriment beaucoup de besoins au niveau du travail; ça les préoccupe beaucoup un travail qu'ils aiment mais quand ils sont ici les questions les plus fréquemment abordées c'est les relations humaines. C'est au niveau de la famille, des amours (...) Au niveau social, la plupart des jeunes qui viennent ici ont un sentiment d'isolement assez important, il y a beaucoup de coupures dans leur vie. Ils apprennent à se connaître; il faut dire qu'on les interroge et qu'on favorise la connaissance de soi. Un jeune qui vient ici est-ce qu'il a un projet de vie? C'est ça qu'on va travailler davantage en individuel. Qu'est-ce que tu veux faire dans la vie? Quel genre de vie tu veux? Qu'est-ce que tu veux mettre dans ta vie, qu'est-ce que tu ne veux

pas mettre dans ta vie? Donc on les fait réfléchir là-dessus, ça permet de prendre cette pause et ce recul. Là on touche aux valeurs, on touche à des principes de vie, on touche à des colères, des frustrations, des choses qui sont pas réglées, des choses qui ont besoin d'être pardonnées, qui ont besoin d'être exprimées physiquement, émotivement. Les degrés, la profondeur peuvent varier, mais tout ça c'est couvert.

Notre interlocutrice ajoute qu'outre la rencontre hebdomadaire formelle, la rencontre informelle quotidienne avec l'intervenant au retour du travail est sans doute « la plus nuancée, la plus riche et le plus indispensable dans la culture du milieu ici ». Il y a aussi le fait qu'il y ait quelqu'un sur place la nuit pour reconforter le jeune qui souffre d'insomnie ou a une crise d'angoisse. « Le soutien est là tout le temps, enchaîne-t-elle, il faut avoir quelque chose de très précis au niveau formel mais laisser une certaine souplesse et qu'il y ait une disponibilité de notre part ».

L'approche au Refuge des jeunes mise, elle, surtout sur l'informel pour toucher tout aussi bien des questions de vie pratique (hygiène, tenue de l'appartement, éducation relativement à l'alimentation et à la cuisine, les relations sociales) que des questions plus personnelles associées à l'anxiété, à des problèmes de consommation de drogues, etc. L'équipe se réunit chaque semaine pour faire le point sur chacun des jeunes; ensuite, ces derniers sont visités dans leur appartement :

On les rencontre chez eux, on fait le tour de l'appartement question salubrité. Il y en a qui veulent avoir un animal, un chat ça implique beaucoup de choses, donc on va faire un compromis, c'est-à-dire une visite chez lui aux deux semaines pour vérifier l'état de son appartement; en même temps on vérifie l'alarme, l'état du four... C'est aussi un moment privilégié pour aborder des choses un peu plus profondément. Donc tout se fait un peu dans le vécu, un peu comme dans une famille (...). Mensuellement, en général, moi je les rencontre pour faire le tour globalement ou quand on voit que ça ne va pas ou qu'il y a des problèmes, là je les rencontre mais c'est plus ponctuellement.

Dans d'autres cas, l'accompagnement individualisé n'a pas de caractère périodique et vise peu les dimensions psychosociales. Ainsi à L'Avenue, l'accent est plutôt mis sur ce qu'on appelle du « parrainage » qui se traduit, au niveau individuel, par de l'accompagnement concernant le budget, les habitudes de vie (horaires) et les projets que la personne s'est donnés concernant sa situation financière, sa scolarité, un stage dans une entreprise d'insertion, etc. En outre, dans le cas des appartements supervisés en

colocation, il y a de l'accompagnement de groupe qui vise la vie dans l'appartement : l'établissement de règles, l'organisation de l'appartement, les différents aspects de la vie en colocation, la communication, le maintien d'un bon climat. Pour ce qui est des logements indépendants, c'est un peu la même chose : il existe des comités de locataires au niveau de l'immeuble qui vont se préoccuper de l'organisation des lieux et L'Avenue fait de la médiation avec les locataires.

À la limite la notion d'accompagnement ou d'encadrement individualisé est pratiquement évacuée pour faire toute la place à la mobilisation et à l'*empowerment* collectifs. C'est le cas plus particulièrement de l'Auberge communautaire du sud-ouest, que nous examinerons ci-dessous pour ensuite aborder les formes d'*empowerment* collectif et d'activités communautaires notées dans d'autres organismes.

Le soutien à la vie de groupe et à l'*empowerment* collectif

Le recours à la notion d'*empowerment* renvoie, comme nous l'avons indiqué plus haut, à une éthique de l'intervention qui vise à inclure les personnes qui vivent des problèmes de santé et de bien-être dans les processus décisionnels qui les concernent. Cette éthique cherche à donner plus de pouvoir aux personnes en favorisant une approche menée par les usagers (*user-led*) plutôt qu'une approche centrée sur l'utilisateur (*user-centered*). Elle se traduit par l'inclusion des usagers dans les structures de pouvoir et de participation et par des activités visant à renforcer la vie de groupe et l'autonomie des personnes.

L'Auberge communautaire du sud-ouest définit sa mission en faisant appel aux idées de mouvement social et de mobilisation collective. Il s'agit d'une association et les jeunes sont impliqués dans les processus de décision et de gestion : ils siègent au Conseil d'administration de même que sur une série de comités qui s'occupent, par exemple, de la sélection des résidents, de la sélection et de l'évaluation du personnel, etc. L'action communautaire comporte divers programmes : sécurité alimentaire, défense des droits, développement personnel et social, soutien aux bénévoles, vie associative, employabilité, etc. Une grande importance est accordée à deux volets complémentaires à l'hébergement : le soutien post-hébergement (ateliers de préparation au départ en logement et projets de logements permanents) et l'employabilité, qui se traduit, entre autres, par la mise sur pied de trois entreprises d'insertion (ébénisterie, cuisine-traiteur et

informatique). Il y a également des activités tels les soupers communautaires, les fêtes d'anniversaire, des sorties et des formations ad hoc sur la gestion du budget ou autre. En revanche, à l'Auberge, on insiste pour dire qu'on ne fait pas d'encadrement ou de soutien individuel :

C'est ce qui nous différencie de bien des groupes communautaires (...) Souvent on va faire du soutien individuel mais on ne focusera pas sur le réseau social ou sur... Les jeunes qui arrivent à l'Auberge ont souvent vécu nombre de suivis individuels, soit par les travailleurs sociaux, soit par l'hôpital (...). En fait, on ne dit pas que c'est pas bon, au contraire, mais nous on veut leur offrir autre chose. Donc on va leur offrir un lieu qu'eux prennent en charge parce qu'ils font partie de toutes les décisions puis tout ça. Donc un projet dans lequel ils peuvent s'impliquer puis qui leur ressemble et qui rassemble des gens aussi là. Donc tout ce qui est fait au niveau de l'intervention est fait en groupe, avec des activités plus que par des interventions de type thérapies. On fait des séances d'information, des cafés-rencontres, tout ça.

Au Bureau de Consultation Jeunesse, le tiers des sièges au Conseil d'administration est réservé aux jeunes; ils participent également à divers comités de travail qui relèvent de l'assemblée générale et ont notamment pour mission de faire le suivi des actions en relation avec les orientations définies pour l'année dans différents volets (jeunes mères, jeunes pères, travail de milieu, hébergement, vie associative). Des activités de groupe ont également lieu dans les diverses résidences : ateliers-rencontres sur le budget, l'alimentation, le climat dans la résidence; soupers communautaires et activités sociales.

À l'Avenue, il y a également des résidents qui participent au Conseil d'administration et qui s'impliquent dans l'organisation de diverses activités sociales ou sportives. Comme dans le cas du BCJ, une assemblée générale annuelle des résidents fait le bilan de l'année et propose des suggestions d'ateliers ou de formations et d'activités culturelles et sportives pour l'année à venir.

Le Conseil d'administration du Foyer des jeunes travailleurs et travailleuses de Montréal compte deux jeunes et il y a un Comité des résidents qui permet aux jeunes de participer à la définition d'orientations et aux décisions concernant le Foyer.

Quand les jeunes ont quelque chose à dire au niveau du conseil ils ont des porte-parole pour le faire savoir. Les difficultés du Foyer, que ce soit au niveau du financement ou autre, nous on dit on étale nos affaires, on les partage; les affaires, elles ne sont pas secrètes, il y a des efforts à faire,

des responsabilités et ils participent. C'est le pari qu'on fait et jusqu'à maintenant ça marche.

Il y a des rencontres de groupe chaque semaine ainsi que divers ateliers (cuisine et ateliers de formation visant le budget, la santé, la vie en appartement, etc.) et activités socioculturelles ou sportives. Le souper communautaire fait également partie des temps forts de la vie de groupe.

Le Réseau Habitation Femmes compte également des résidentes (et anciennes résidentes) sur son Conseil d'administration et sur le comité de sélection des locataires. Dans le cas des logements à vocation permanente (rue Hôtel-de-Ville et boul. Pie IX), il y a un comité de locataires qui s'occupe de l'organisation des soupers communautaires et autres activités sociales (déjeuners-causerie, fête de Noël, fête du printemps, épluchette de blé d'inde, etc.). Le comité intervient aussi dans l'organisation d'actions de mobilisation ou de consultations relatives à la question du logement social. Pour ce qui est de La Chrysalide, la planification d'activités se fait de façon plus informelle, entre autres lors du souper communautaire mensuel : on se demande si on fera telle ou telle sortie ou activité sur place. C'est également autour du souper communautaire que l'on pourra discuter de certaines difficultés de voisinage et de la façon de les résoudre. Il y a dans le bâtiment une salle communautaire équipée d'un ordinateur avec connexion internet et d'une télé avec lecteur DVD et un petit espace de jeu pour les enfants qui sert de lieu de rencontre informel où les femmes peuvent discuter pendant que les enfants jouent.

Dans le cas des composantes logement social d'En Marge 12-17 et du Refuge des Jeunes, on ne note pas de mécanisme formel de participation des résidents aux instances décisionnelles. Cela peut s'expliquer par le petit nombre de résidents et peut-être surtout par leurs caractéristiques, c'est-à-dire une forte prédominance de personnes souffrant de troubles mentaux et de problèmes de toxicomanie dans le cas du Refuge en particulier... Par contre, au Refuge, il y a un souper communautaire aux deux semaines, qui est fortement axé sur l'apprentissage de la cuisine. Quant aux autres activités de loisir (activités sportives et sorties en petit groupe dans le quartier, fêtes de Noël et autres sur place) elles sont de caractère plus spontané et visent essentiellement à briser l'isolement des jeunes.

Les soupers communautaires ont une grande importance partout : c'est un moment de sociabilité, de participation et d'apprentissage. Dans la plupart des organismes, les jeunes sont impliqués d'une manière ou d'une autre dans la préparation des soupers communautaires (acheter la nourriture, la préparer, mettre la table, faire le ménage à la fin du repas, etc.). Il s'agit d'une activité structurante qui regroupe la grande majorité des résidents; elle a beaucoup de succès.

L'importance accordée au soutien individualisé ou au soutien à la vie collective : une question de nuance

Pour terminer ce tour d'horizon des formes de soutien communautaire dans les organismes de logement considérées, il apparaît clairement qu'on ne peut tracer d'opposition entre les organismes qui accordent de l'importance surtout à l'individuel et ceux qui privilégient le collectif. C'est en fait une question de nuance : parfois le discours accorde une grande importance à la mobilisation collective mais, dans la vie de tous les jours, l'organisme pratique aussi le soutien à l'autonomie et au développement personnels. En réalité, tous les organismes font un peu des deux et surtout beaucoup d'interventions qui sont dirigées vers des groupes, donc qui se déroulent sur un mode collectif, ont en fait des bénéfices individuels : songeons, à cet égard aux ateliers visant à développer les connaissances en cuisine, les capacités de gestion de son budget, les connaissances en matière de droits des jeunes, les compétences parentales, etc.

Des logements à vocation temporaire ou permanente ?

Les logements s'adressant aux personnes marginalisées peuvent être à vocation temporaire ou permanente. Dans la perspective de la recherche effectuée ici, qui est centrée sur les baux glissants, il est clair que notre intérêt porte surtout sur les solutions de logement à vocation permanente. Dans la réalité, toutefois, plusieurs des organismes qui œuvrent dans le domaine offrent différents types de logement qui varient selon la durée d'occupation possible et il arrive souvent que le logement temporaire constitue une porte d'entrée vers des solutions plus permanentes (exemples : Refuge des jeunes, L'Avenue).

Quand on parle de temporaire il y a d'importantes distinctions à faire : il y a, d'un côté, l'hébergement à court terme (à la journée, à la limite) des jeunes de la rue que l'on

retrouve à la maison d'hébergement du Refuge des jeunes au centre-ville ou à En Marge 12-17 et, d'un autre, le séjour d'un an à trois ans de la mère logée à La Chrysalide du Réseau Habitation Femmes, le temps de mener à terme son projet de réinsertion. Entre les deux on retrouve, par exemple, la maison d'hébergement de l'Auberge communautaire du sud-ouest où la durée de séjour est d'au plus un an.

Quant au logement à vocation permanente, il n'est assujéti à aucune limite de temps. Cela ne signifie pas toutefois que les durées de séjour réelles y soient nécessairement plus longues que dans le cas des logements à durée limitée. On note plus particulièrement le cas des locataires de chambres du Réseau Habitation Femmes ou de En Marge 12-17 qui en majorité ne restent pas sur place plus de 6 mois. A l'autre extrême, les locataires de logement social du Refuge des Jeunes se caractérisent par une très grande stabilité : les locataires actuels sont en place depuis 5 à 7 ans.

Si nous soulevons cette question de la vocation temporaire ou permanente du logement c'est que nous faisons l'hypothèse que cela a des conséquences sur le potentiel de développement de sentiments d'appartenance et d'appropriation de son chez soi. On peut également supposer que le fait de disposer d'un temps suffisant pour mettre en marche son projet de vie à la fois sur le plan résidentiel et sur le plan de l'insertion socioprofessionnelle donne une solidité aux démarches engagées et permet aux jeunes de se projeter dans l'avenir. Mais nous ne disposons d'aucun matériau pour vérifier ces hypothèses. Il s'agit donc davantage d'une question sur laquelle il convient de réfléchir que d'une question sur laquelle nous puissions émettre des conclusions.

Les effets du séjour dans des logements avec soutien communautaire sur la vie des personnes

Diverses études ont tenté de cerner les impacts du fait d'habiter un logement social avec soutien communautaire sur la vie des personnes. Cette question a également été abordée dans le cadre de la présente recherche lors de nos entretiens avec des responsables d'organismes œuvrant dans le domaine. Ces deux sources seront utilisées dans la discussion qui suit.

On peut distinguer trois grandes catégories d'impacts qui, il faut le préciser, s'ajoutent aux caractéristiques du logement (taille, confort, sécurité, accessibilité financière, etc.) dont nous ne nous préoccupons pas ici. Ces catégories sont les suivantes :

- Santé physique et mentale
- Relations sociales et effets de milieu
- Insertion socioprofessionnelle (études, emploi, situation financière)

La santé physique et mentale

Dans leur évaluation du logement social avec support communautaire, Jetté *et al* (1998) s'intéressent à différents indicateurs de la santé physique et mentale des personnes avant et après leur accession au logement social. Ainsi la consommation d'alcool et de drogues illégales demeure grosso modo inchangée et l'approche des intervenants en cette matière en est une de « réduction des méfaits » et de collaboration étroite avec les ressources œuvrant dans le domaine. Selon cette étude, 6 personnes sur 10 rapportent souffrir d'un problème de santé majeur. Il est à noter qu'en ce qui concerne la santé mentale, le pourcentage des locataires se disant « souvent » déprimés passe de 47 % avant leur entrée dans le logement social à 15 % après; le pourcentage de personnes ayant des idées suicidaires diminue aussi de façon moindre mais néanmoins significative. En l'absence de croisement avec les caractéristiques des personnes (âge, type d'occupation, etc.) il est difficile d'interpréter ces résultats.

Nos interviews auprès de responsables d'organisme ne nous renseignent guère sur ces aspects de la vie des personnes logées. Toutefois on peut noter qu'il y a là aussi une gestion des problèmes axée sur la réduction des méfaits et la référence aux ressources compétentes, notamment en ce qui a trait à la consommation de drogues et aux troubles mentaux.

Les relations sociales et les effets de milieu

Selon l'étude de Jetté *et al* (1998), les personnes vivant dans des logements avec soutien communautaire affiliés à la FOHM présentent un indice de relations sociales⁵ plus élevé

⁵ L'indice est construit en accordant un poids de 1 pour la réponse "jamais", 2 pour "parfois" et 3 pour "souvent" aux questions relatives à chacune des activités suivantes : visiter quelqu'un; téléphoner à quelqu'un; écrire à quelqu'un; planifier et faire quelque chose avec quelqu'un; passer du temps avec un(e) ami(e). Le score total peut varier de 5 à 15.

et surtout un meilleur réseau de soutien⁶ depuis leur entrée dans ce logement. Les intervenants, de leur côté, signalent qu'il existe un esprit de camaraderie et un climat de tolérance dans les maisons et que ceci favorise l'établissement de liens sociaux entre les personnes logées. Dans le cas plus particulier des jeunes qui vivent dans les logements sur lesquels nous avons enquêté, il faut ajouter que la vie de groupe informelle ou plus organisée (réunions, soupers communautaires et autres activités) fournit un terreau particulièrement favorable au développement de réseaux sociaux et de soutien.

Par ailleurs, les dynamiques interrelationnelles ont des effets sur les valeurs et les choix des personnes. Ainsi certains des responsables interviewés ont fait allusion aux phénomènes d'imitation ou d'émulation qui se développent au sein des groupes. Le fait, par exemple, que la plupart des résidents travaillent ou étudient dans une résidence crée des réseaux d'information : les jeunes pourront signaler à celui qui n'a pas de travail qu'on embauche à tel endroit et qu'il a le profil qui convient...

Charbonneau et Molgat (2003) rapportent, dans la même veine, que certains jeunes mentionnent que les projets ou les revenus de leurs colocataires les ont incités à entreprendre des démarches de retour à l'école ou d'insertion en emploi (p. 141).

Il y a aussi l'émulation créée par les stagiaires, qui servent de modèles de référence :

On a aussi, à côté de notre clientèle, beaucoup de stagiaires qui nous viennent des universités et des cegep (...) c'est des stagiaires qui ont généralement le même âge que notre clientèle, la différence c'est que eux ils ont un projet professionnel et ils ont cette constance de l'effort à l'étude, ils ont un rapport avec la scolarité qui est davantage axé sur un succès alors que les jeunes qui sont ici ce sont des décrocheurs scolaires et ils ont un rapport avec l'école de type échec. Mais ces stagiaires qui viennent, ils partagent la même culture musicale, les mêmes vêtements et tout ça, alors c'est des modèles de référence auprès de nos jeunes. (Interview responsable du Foyer des jeunes travailleurs et travailleuses de Montréal).

Enfin, les comportements non adaptés appellent parfois des mises au pas ou des rappels à l'ordre de la part des autres résidents. Dans le cas des colocations, la question du respect

⁶ Le soutien social est estimé sur la base des réponses positives à des questions demandant si la personne peut compter sur 1) quelqu'un qui peut rendre de petits services; 2) quelqu'un à qui parler librement; 3) quelqu'un qui peut aider en cas de maladie. Les taux de variation entre la situation avant et après l'entrée à la FOHM vont de 26 % à 50 % selon la question.

des normes de groupe se pose avec une acuité particulière. Les problématiques du bruit, des horaires, du partage des tâches d'entretien sont autant d'occasions d'apprentissage de la vie en commun, de l'appropriation des différences et de la gestion des conflits. De façon générale, la vie de groupe, que ce soit en colocation ou autrement, constitue un espace de développement des habiletés relationnelles.

L'insertion socioprofessionnelle

Il est difficile de dire si le retour aux études, la participation à un programme d'employabilité ou l'accès à l'emploi constituent un résultat du séjour des personnes dans un logement avec soutien communautaire. On peut toutefois constater qu'avec l'accent mis sur les projets de vie comportant, la plupart du temps, une composante d'insertion socioprofessionnelle et, la présence dans certains cas (l'Auberge communautaire du sud-ouest en particulier) d'entreprises d'insertion reliées à l'organisme, les progrès dans l'insertion socioprofessionnelle sont grandement favorisés. De plus, comme nous l'avons souligné plus haut, les effets d'émulation entraînés par le milieu des pairs ne sont pas négligeables. Enfin, le soutien des intervenants au niveau de l'identification des intérêts du jeune et des démarches à entreprendre en termes de scolarité et de recherche d'emploi, etc. sont des éléments importants des stratégies déployées par les jeunes.

L'étude de Molgat et Charbonneau (2003) souligne, à cet égard, que « Les effets positifs de la stabilisation des trajectoires, de l'accompagnement par les intervenants et de la dynamique de la vie entre locataires sur la poursuite de formations ressortent de l'analyse» (p. 89). Cette étude montre aussi qu'alors que les trajectoires en emploi sont caractérisées par une grande instabilité (nombreuses expériences de travail temporaire, précaire et faiblement rémunéré, entrecoupées de périodes de chômage fréquentes) avant l'arrivée aux Petites Avenues, presque tous les interviewés trouvent du travail ou changent de lieu de travail pendant leur séjour aux Petites Avenues. Enfin, non seulement le fait de détenir un emploi mais aussi l'amélioration des habitudes de gestion des ressources financières personnelles, qui est l'objet de formations dans la plupart des organismes, font que la situation financière des résidents est susceptible de s'améliorer.

III. Vers un projet-pilote de bail glissant : modalités, défis et conditions de réussite

A notre connaissance aucune tentative de d'application de la formule du bail glissant n'a été menée au Québec. Il y a certes eu une tentative de la part de l'organisme En Marge 12-17, qui prévoyait une période de sous-location de 3 mois avec accompagnement social appelé à se poursuivre sur une période plus longue. Mais les discussions entamées avec le propriétaire, l'OSBL Inter-Loge, qui souhaitait qu'En Marge demeure responsable du loyer pour une année complète ont échoué. De nouvelles négociations ont ensuite menées avec la SHAPEM qui, elle aussi, a refusé le bail glissant pour proposer plutôt une entente renouvelable au mois (En Marge 12-17, 2005). Le terrain québécois est donc, à toutes fins pratiques, vierge en ce qui a trait au bail glissant.

Mais, avant d'examiner les modalités possibles d'établissement du bail glissant, il importe de s'interroger sur la pertinence de cet outil dans le contexte québécois. Certaines des personnes interrogées font valoir que la situation du marché du logement et les politiques de logement en France sont bien différentes des nôtres. Ainsi le fait que les baux en France soient de longue durée (3 ans minimum pour un premier bail, puis 6 ans et 9 ans) rendent les propriétaires plus méfiants vis-à-vis d'un jeune qui n'a aucun historique de locataire et qui souvent n'a pas un contrat de travail à durée indéterminée. D'autre part, le fait que l'on y exige, à l'entrée dans le logement, une caution relativement importante comme garantie contre les dégradations et les impayés fait que la barre est difficile à franchir pour des jeunes. Enfin, l'existence d'allocations logement relativement généreuses permet de réduire le coût réel du logement pour la personne.

Ces conditions, qui sous-tendent l'existence du bail glissant en France, diffèrent de celles qui prévalent au Québec, rendant du coup l'intérêt de la formule moins évident. On peut toutefois faire valoir que le fait d'établir un contrat parallèle au bail, contrat qui explicite de façon très concrète les obligations des parties prenantes et est assorti d'un suivi social concourt à sécuriser et responsabiliser le locataire tout en rassurant le propriétaire qui, en l'absence de telles garanties, pourrait rester sur ses gardes et éviter de louer à des personnes sans dossier « acceptable » qu'il aurait beaucoup de mal à évincer par la suite.

Mais c'est surtout la possible concurrence entre le soutien par l'État de la formule du bail glissant et les autres interventions en faveur desquelles les acteurs dans le domaine du logement se mobilisent ou font des revendications en ce moment qui inquiète certains organismes. On fait valoir que déjà le financement du soutien communautaire est très insuffisant tout comme la création de nouvelles unités de logement social ou communautaire. En dirigeant certaines ressources vers le bail glissant qui, lui aussi, va exiger des fonds en soutien communautaire, on « se tirerait dans le pied » pour reprendre les termes d'un de nos interlocuteurs. Et cela paraît d'autant plus problématique que l'on croit que le bail glissant devrait s'adresser essentiellement à des bailleurs privés : le fait que les subventions au soutien communautaire contribuent à améliorer la rentabilité des opérations de propriétaires immobiliers privés paraît plutôt douteuse sur le plan de la justice sociale.

À ces réticences fondées sur des considérations idéologiques autant que sur des calculs stratégiques, on peut opposer toutes sortes d'objections. Ainsi, pourquoi le soutien communautaire devrait-il être l'apanage exclusif du logement social ou communautaire puisque ceux qui profitent de ce dernier, tout en ayant un profil similaire à ceux qui sont logés sur le marché privé, ont entre autres avantages sur eux le fait de vivre dans un logement salubre, sécuritaire, à coût abordable, ce qui, en soi, devrait réduire le niveau de besoin ? Par ailleurs, il ne faut pas se fermer les yeux sur les réalités de la sélectivité des pratiques de recrutement des OSBL d'habitation, qui conduisent inévitablement à écarter des personnes jugées trop à risque : en ayant recours au bail glissant, l'OSBL aurait l'assurance qu'un accompagnement adéquat viendra avec le locataire. De son côté, l'organisme référant pourrait travailler à la stabilisation résidentielle de sa clientèle sans pour autant développer son propre projet d'habitation, ce qui, semble-t-il, se produit de plus en plus souvent avec comme conséquences une certaine forme de détournement de la mission et des ressources de l'organisme, le développement d'une infrastructure de gestion immobilière, le risque de « corruption » du rôle d'intervenant social par celui de bailleur et finalement une sorte de gel des logements de l'organisme quand la clientèle est effectivement stabilisée.

Enfin, en ce qui concerne les bailleurs communautaires et particulièrement les bailleurs sociaux publics, on s'interroge sur la place des aspirants locataires avec bail glissant par

rapport aux autres personnes sur les listes d'attente : est-ce que les critères d'accès seraient les mêmes, auraient-ils une forme quelconque de priorité en raison de l'urgence ou d'autres besoins particuliers, etc.? Nous reviendrons sur cette question du choix entre bailleurs privés ou bailleurs sociaux plus bas.

La clientèle visée

La plupart des intervenants s'entendent pour dire que le bail glissant devrait s'adresser à des personnes en voie d'autonomie, ni trop jeunes ni trop âgées : on s'entend sur une tranche d'âge d'environ 18 à 30 ans. Les jeunes ménages, dont les jeunes familles, qui n'ont pas d'historique de logement de même que les immigrants et minorités visibles qui se heurtent à la discrimination seraient particulièrement visés. On précise que le dispositif ne conviendrait pas aux personnes souffrant de maladie mentale car ces personnes seraient susceptibles de se trouver « désorganisées » une fois terminé l'accompagnement social qui va avec la période de sous-location. Une intervenante, par contre, affirme que la formule s'adresse à des personnes peu autonomes, ayant besoin de soutien mais qui sont désireuses de sortir d'une formule de type logement supervisé qu'elles trouvent trop encadrante; ces personnes pourraient également avoir des difficultés à gérer leur budget et à conserver un logement, se faisant expulser pour faute de paiement ou en raison de comportements dérangeants.

Peut-être l'idée que le bail glissant pourrait fournir un tremplin, un appui pour des personnes ayant des difficultés d'accès au logement mais qui ont un potentiel d'autonomie recueillerait-elle les suffrages de tous les intéressés. Il faut, en effet insister sur le fait que la personne doit se montrer apte à assumer ses obligations, c'est-à-dire payer le loyer, entretenir et utiliser son logement de manière adéquate. Bref, il faut éviter la prise en charge excessive et soutenir l'autonomie, la résolution de difficultés qui bien que réelles n'ont pas nécessairement un caractère chronique.

Le choix entre bailleurs sociaux ou privés

La question du type de propriétaire à privilégier, soit le bailleur privé à but lucratif ou le bailleur social ou communautaire à but non lucratif, apparaît come un véritable dilemme. Du côté du logement à but non lucratif, la rareté des logements et conséquemment la longueur des listes d'attente fait problème et on juge inacceptable l'idée que des jeunes

bénéficiant d'un bail glissant et donc d'un accompagnement social susceptible de faciliter la vie au bailleur puissent court-circuiter les listes d'attente et les processus de sélection normaux⁷. Donc on se tournerait vers le secteur locatif privé mais là le problème est celui de la cherté des loyers, en particulier dans les quartiers centraux de Montréal. Pour y arriver, il faudrait que la location soit assortie d'une allocation logement substantielle, de l'ordre de la moitié du loyer, ce qui est bien supérieur aux allocations logement actuellement versées par la Province aux ménages âgés ou à faibles revenus logés sur le marché privé. Il conviendrait donc envisager un supplément au loyer de l'ordre de celui pratiqué dans le cas des personnes logées par des offices d'habitation dans des logements du secteur privé qui voient ainsi leur loyer fixé à 25 % de leurs revenus comme si elles habitaient un HLM. Si tel était le cas on ne peut qu'imaginer un développement modeste de la formule en raison des coûts encourus.

Pour échapper au problème de la cherté des loyers, certains préconisent de restreindre la pratique du bail glissant à des quartiers périphériques situés aux confins ou en dehors de l'île de Montréal ou même en région. Cela peut paraître excessif mais il semble clair que la formule n'est envisageable que pour des loyers relativement modestes, donc des logements plutôt petits s'adressant à des personnes jeunes vivant seules ou en couples pour lesquels il s'agirait d'un premier pas dans leur trajectoire de logement autonome. On peut aussi envisager des colocations : c'est d'ailleurs ainsi que se débrouillent le plus souvent les jeunes lorsqu'ils quittent une ressource pour s'établir sur le marché du logement standard.

Tout compte fait, nous sommes portés à conclure que l'expérimentation de la formule du bail glissant devrait porter sur des logements relativement bon marché, dont les personnes seraient capables d'assumer le coût sans trop de subvention une fois terminée la période de sous-location. L'expérimentation pourrait inclure à la fois des bailleurs sociaux ou communautaires et des privés. Dans ce dernier cas, une incitation fiscale ou autre forme de compensation financière pourrait être accessible tant pendant la période de sous-

⁷ Cet argument est considéré comme une « vue de l'esprit » par certains intervenants qui considèrent que la clientèle visée n'aurait sans doute pas accès à un logement social, à cause de la lourdeur des problématiques. Par ailleurs, compte tenu de la latitude dont ils bénéficient, les OSBL pourraient réserver un certain pourcentage de leurs unités à des personnes référées sous le régime du bail glissant.

location que lorsque le locataire qui a bénéficié de l'accompagnement social devient locataire en titre du logement.

L'expérimentation devrait être menée par un petit nombre d'organismes (pas plus de 4) du genre de ceux que nous avons rencontrés dans cette recherche, qui croient au concept du bail glissant et le voient comme un prolongement de leur activité actuelle. Chaque organisme devrait limiter son expérimentation à un petit nombre d'appartements (2 ou 3). Idéalement, cette expérimentation devrait impliquer un bailleur privé et un bailleur social ou communautaire pour bien faire ressortir les contraintes et avantages propres à chaque situation. Toutefois la comparaison pourrait ressortir de l'analyse de l'ensemble des cas, certains organismes s'étant spécialisés dans l'association avec des privés et d'autres avec des communautaires

La nature et l'intensité du soutien communautaire

Le soutien communautaire est l'élément essentiel du dispositif. Il doit être centré sur la question de la responsabilité à l'égard du logement : paiement du loyer, aménagement et entretien du logement, usage du logement et des espaces communs. La gestion du budget pour arriver à payer le loyer et aménager son chez soi fait partie intégrante de l'apprentissage de la responsabilité à l'égard du logement. En termes très concrets, cela suppose des rencontres régulières dans le logement pour constater directement comment les choses se passent; cela peut également supposer l'accompagnement à la banque, dans des magasins ou des endroits où l'on trouve des articles ménagers à bas prix (bazars, par exemple). La question du budget soulève celle des sources de revenus et, conséquemment, des démarches visant l'employabilité ou l'accès à l'emploi. Toutefois, en ces matières ou dans d'autres domaines (la santé, par exemple), le rôle de l'intervenant devrait se limiter à la suggestion de ressources auxquelles le jeune pourrait s'adresser. Il ne s'agit pas de couvrir l'ensemble des besoins d'accompagnement ou de suivi de la personne mais d'inciter le jeune à entamer ses propres démarches dans les domaines de la vie autres que le logement et de le référer aux ressources compétentes.

Parmi les écueils à éviter, figure en bonne place le danger d'une prise en charge excessive. Par prise en charge excessive on entend, par exemple, le fait de payer le loyer à la place du locataire fautif ou de payer pour les dégradations dont il serait responsable.

Tout paiement de ce genre devrait se traduire par une obligation de remboursement de la part du sous-locataire dans des délais précis. En fait, il doit y avoir des règles très claires, des obligations auxquelles le locataire doit se soumettre sous peine de sanction. La période d'accompagnement social doit en être une d'apprentissage de la responsabilité. Aussi faut-il bannir toute forme de laxisme et s'assurer que le jeune assume les conséquences de ses actes. Les intervenants sociaux doivent certes se montrer compréhensifs mais des écarts répétés par rapport au paiement du loyer ou aux normes du voisinage ne peuvent être tolérés.

Pour ce qui est du temps à allouer à cet accompagnement, on peut estimer qu'environ deux heures par semaine par ménage suivi constitueraient une moyenne réaliste, sachant que la tâche serait plus lourde dans les premières semaines ou premiers mois pour diminuer par la suite.

Le cadre juridique et les difficultés du bail glissant

L'hypothèse du bail glissant soulève des questions délicates en regard du droit au maintien dans les lieux dont jouit le locataire en vertu des dispositions de la Loi sur la Régie du Logement et du code civil visant le bail de logement au Québec. Dans le cas qui nous occupe, c'est bien sûr la personne logée, c'est-à-dire le « sous-locataire », qui voit son droit au maintien dans les lieux protégé par la loi. Que se passe-t-il si le propriétaire ou l'association souhaite le départ de ce dernier parce qu'il ne se serait pas conformé aux conditions du bail (ou de glissement du bail) ou encore si les deux ne s'entendent pas à cet égard? Rappelons qu'il y a trois causes possibles pour justifier une expulsion : le non-paiement du loyer, la détérioration du logement et le fait de troubler la jouissance des lieux des autres occupants de l'immeuble. Tout autre motif pourrait être assimilé à de la discrimination. Si le « sous-locataire » n'accepte pas de partir, le recours aux tribunaux s'imposerait donc pour obtenir son expulsion. Ces procédures pourraient s'avérer longues et coûteuses et, compte tenu de ce fait, on imagine facilement les réticences des propriétaires ou des organismes communautaires à s'engager dans l'aventure du bail glissant. Aussi faudrait-il envisager des dispositions législatives particulières pour encadrer la mise en œuvre du bail glissant et l'adapter à notre environnement institutionnel.

Par ailleurs, plutôt que d'opter pour le bail glissant, on pourrait se satisfaire d'un bail régulier entre le propriétaire et le locataire avec un accompagnement social de l'association ou organisme communautaire de logement comme c'est le cas, par exemple des logements loués par la SHAPEM aux locataires qui vivent au Foyer des jeunes travailleurs et travailleuses de Montréal ou au Refuge des jeunes (composante logement social).

Les conditions de l'expérience pilote et de son évaluation en bref

On peut résumer comme suit les conditions de l'expérience pilote et de son évaluation :

- Durée de l'expérience : 12 mois. Le suivi de l'expérience visant à recueillir des données après la période d'accompagnement s'étalerait sur une autre année (12 mois).
- Sélection de sujets ayant des difficultés d'accès ou de maintien en logement et un potentiel d'autonomie, accordant une attention particulière aux groupes suivants : jeunes 18-30 ans, jeunes familles, immigrants ou minorités visibles.
- Recourir à des bailleurs sociaux et à des bailleurs privés afin de pouvoir évaluer les avantages et contraintes des deux situations.
- Une forme de supplément au loyer devrait être disponible de manière à ramener le loyer à 25 % des revenus du locataire.
- Pour les logements du secteur privé, centrer l'expérience sur des logements petits à loyer relativement bas afin de ne pas gonfler indûment la facture du supplément au loyer à prévoir. Ces loyers relativement bas sont peu susceptibles de se trouver dans les quartiers centraux, donc il faudrait concentrer l'expérience dans des quartiers périphériques.
- Au maximum 4 organismes concentrant leur travail sur 2 ou 3 logements chacun devraient participer à l'expérience.
- L'accompagnement social ou soutien communautaire devrait être centré sur les compétences et responsabilités en matière de logement tout en touchant des

aspects connexes comme la gestion des finances personnelles. Le temps à consacrer au soutien communautaire est estimé à environ 2 heures par semaine sur une base annuelle, ce qui entraîne un budget annuel par logement d'environ 3 000\$.

Conclusion

Comme on peut le constater à la lecture du document et plus particulièrement de la section qui précède, il convient d'être prudent, de bien creuser la logique du bail glissant et de procéder éventuellement à une expérience pilote bien contrôlée, à petite échelle, avec des opérateurs associatifs qui croient en ses vertus tout en étant conscients des risques.

Il est clair que le bail glissant ne constitue pas une formule passe-partout. Si, en France, cet outil a évolué progressivement en réponse à des problèmes sérieux d'accès au logement des ménages démunis, particulièrement des jeunes, sa pertinence n'est pas évidente dans le contexte québécois. Les dispositions de la Loi sur la Régie du logement protègent adéquatement le droit au maintien dans les lieux du locataire. De même les dispositions du code civil et de la charte des droits de la personne en matière de discrimination sont très fermes et si des propriétaires se permettent, dans les faits, des pratiques de sélection discriminatoires en fonction de l'âge, des ressources financières, etc. c'est parce qu'il y a une grave insuffisance de logements à coût abordable. Le vrai problème est là et, comme le soulignent des intervenants d'organismes communautaires de logement, il ne faudrait pas que l'instauration de la formule du bail glissant vienne concurrencer le financement de nouveaux logements sans but lucratif et la réponse aux besoins déjà pressants de soutien communautaire ou de suppléments au loyer requis dans le cadre des formules existantes de logement destinés aux ménages démunis. Clairement la formule du bail glissant n'est en aucune manière un substitut au logement social, communautaire ou abordable; c'est un dispositif qui doit être considéré comme un adjuvant, un élément qui facilite les dynamiques d'évolution et d'auto prise en charge, bref une aide à l'empowerment.

Références bibliographiques

Partie I. Le bail glissant en France

France

ALID-ARHLM Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse – FAPIL – FNARS Association Régionale PACA Corse et DOM – Mission « Ouvrir la Ville » - PACT-ARIM – URIOPPS (2002) *Favoriser l'usage du bail glissant*. [www.ouvrirelaville.org/documents/favoriser_l%27usage_du_bail_glissant%20 \(version du 2 mai%20 2002\).doc](http://www.ouvrirelaville.org/documents/favoriser_l%27usage_du_bail_glissant%20(version_du_2_mai%20_2002).doc)

ALID-ARHLM Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse – FAPIL – FNARS Association Régionale PACA Corse et DOM – Mission « Ouvrir la Ville » - PACT-ARIM – URIOPPS (2002b) *Diagnostic et accompagnement social, bail glissant, habitat adapté. Réflexions et propositions*. [www.ouvrirelaville.org/documents/diagnostic_et_accompagnement_social_bail%20glissant_habitat_adapté_reflexions_et_propositions_\(version_du_2%20mai_2002\).doc](http://www.ouvrirelaville.org/documents/diagnostic_et_accompagnement_social_bail%20glissant_habitat_adapté_reflexions_et_propositions_(version_du_2%20mai_2002).doc)

Aubrée, L (2005) «La France» in Dansereau, F. (dir) *Politiques et interventions en habitation. Analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et En Europe*, Presses de l'Université Laval, p. 91-126.

Ballain, R. et E. Maurel (2002), *Le logement très social. Extension ou fragilisation du droit au logement ?* Paris, éditions de l'Aube.

Bertrand, L. et N. Houard (2006) « Le positionnement des associations dans les politiques du logement des personnes défavorisées » in Engels, X., M. Hély, A Peyrin et H. Trouvé (dir.), *De l'intérêt général à l'utilité sociale. La reconfiguration de l'action publique entre État, associations et participation citoyenne*, Paris, L'Harmattan.

Bourgeois, C. (2004) « La médiation, acteurs et pratiques » in Ballain R. et F. Benguigui (dir.), *Mettre en œuvre le droit au logement*, Paris, La Documentation française, p.145-149.

Cap Méditerranée – Mission Ouvrir la ville en PACA (2006), *Que sont-ils devenus ? Étude sur les parcours logement des ménages ayant bénéficié d'une intervention associative*.

www.ouvrirelaville.org/documents/Rapport%20final%20de%20l'étude%20Que%20sont-ils%20devenus%20.pdf

Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC) (2004), *La mise en œuvre du droit au logement et des dispositifs de la loi contre les exclusions, rapport au Conseil national de l'habitat 1999-2002*. www.logement.gouv.fr

Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (FNARS) (2000), *La sous-location avec bail glissant*, Recueils et documents no 8, juin. www.fnars.org

Habitat Alternatif Social (HAS) (2005) *Bilan d'activité 2005*. www.has.asso.fr

Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement (2007) *La garantie des risques locatifs*. www.cohesionsociale.gouv.fr/éclairage/garantie-risques-locatifs-1325.html

Belgique

Compte-rendus de la journée « objectif Exclusion Zéro », 4 mai 2004. www.uvcw.be/no_index/cpas/insertion/cr_objectif_exclusion_zero.pdf

Milquet, J. (2007) *Vers un nouveau droit au logement*, discours de Joëlle Milquet, Namur, 29 janvier 2007. www.lecdh.be/presse/comm%20janvier/logement.pdf

Vivre Ensemble Éducation (2005), *Agences immobilières sociales : l'associatif ouvre la voie*. www.entraide.be/uploads/media/agences_immobilieres_sociales.pdf

Partie II. Les pratiques d'accès au logement et d'insertion par le logement au Québec

Bureau de Consultation Jeunesse (2006) *Rapport d'activités 2005-2006*.

Charbonneau, J. et M. Molgat avec la collaboration de H. Van Nieuwenhuysse (2003) *Rapport d'évaluation du Réseau des Petites Avenues*, Montréal, Réseau des Petites Avenues.

Ducharme, M.-N. et Y. Vaillancourt avec la collaboration de F. Aubry (2002) *Portrait des organismes sans but lucratif d'habitation sur l'île de Montréal*, Montréal, Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS) en collaboration avec la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM).

Dumais, S. et R. Laplante (2005) *Le Foyer de jeunes travailleurs et travailleuses de Montréal et le soutien résidentiel pour les jeunes en voie de réintégration sociale*, Montréal, Institut de recherche en économie contemporaine.

En Marge 12-17 (2005) *Rapport d'étape. Logement social avec soutien communautaire; entente intervenue entre Fonds régional d'investissement jeunesse(FRIJ) et En Marge 12-17*, avril 2005.

En Marge 12-17 (2006) *Rapport d'étape. Logement social avec soutien communautaire; Entente intervenue entre Fonds régional d'investissement jeunesse(FRIJ) et En Marge 12-17*, mars 2006.

En Marge 12-17 (2006b) *Rapport annuel 2005-2006 + divers fascicules sur l'historique, la mission et les différents volets d'activités de l'organisme (hébergement, travail de rue, post-hébergement, logement social, parents en marge de la rue)*

Girard, Y. (2006) « Favoriser l'accès au logement pour les jeunes de la rue, par la formule des "baux glissants" », *Intervenant*, 22(3), p. 52-76.

Jetté, C., L. Thériault, R. Mathieu et Y. Vaillancourt (1998) *Évaluation du logement social avec support communautaire à la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal* (FOHM), Montréal, Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales.

L'Avenue Hébergement Communautaire 2005-06 (rapport d'activité).