

ANALYSE DE  
PRATIQUES



# ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

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

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

**Centre de recherche sociale appliquée (CRSA)**

Octobre 2009



# ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

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

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

Une recherche exploratoire menée auprès des vingt nouveaux propriétaires occupants a donc été initiée afin de documenter leur expérience d'accès à la propriété. Par quelles étapes ont passé ces nouveaux propriétaires? Quelles difficultés ont-ils rencontrées? Quel rôle a joué la SICPQ dans leurs parcours et expériences? Sont-ils plus concernés, intéressés, impliqués dans leur quartier parce qu'ils sont devenus propriétaires? Le fait de devenir propriétaire contribue-t-il à améliorer les conditions et la qualité de vie des citoyens? Par ailleurs, une revue de littérature sélectionnée a mis en lumière le propos des nouveaux propriétaires dans le contexte des enjeux sociaux concernant l'accès à la propriété. Cette revue de littérature est détaillée dans le rapport de recherche intégral. La présente brochure s'attarde au point de vue des nouveaux propriétaires.

La recherche a tenté de trouver les réponses à ces questionnements de départ. Cette brochure synthèse présente les faits saillants des résultats de recherche.

### **Qu'est-ce que la société immobilière communautaire des premiers quartiers?**

La Société immobilière communautaire des premiers quartiers (SICPQ) de Trois-Rivières est un projet initié par la Démarche des premiers quartiers de Trois-Rivières (DPQTR). Ce projet s'inscrit dans l'un des six axes stratégiques de la DPQTR soit celui du logement et de l'habitat.

La SICPQ est un organisme sans but lucratif dont la mission est de contribuer à la revitalisation sociale et économique des premiers quartiers en intervenant sur le parc immobilier dans les premiers quartiers de manière à ce qu'il se développe en harmonie avec les besoins des résidents. Les stratégies tiennent compte ceux-ci, notons plus précisément celui de l'appropriation par la communauté du parc immobilier résidentiel et commercial qui est en partie exploité par des propriétaires ne résidant pas les premiers quartiers ou la ville de Trois-Rivières.

Notons que 80 % des résidents et des résidentes sont en effet des locataires alors que 20 % des propriétaires demeurent à l'extérieur du district voir même de la ville de Trois-Rivières.

La SICPQ permet notamment à des locataires qui n'ont pas les mises de fonds nécessaires pour effectuer une demande d'emprunt pour acquérir un immeuble, de pouvoir le faire et d'être soutenu dans leurs démarches. L'organisme accompagne les futurs propriétaires tout au long des étapes menant à l'acquisition d'une propriété.

La Caisse Desjardins Laviolette est le partenaire principale du projet. Le Centre d'intervention budgétaire et sociale de la Mauricie (CIBES) y joue également un rôle lorsque des futurs propriétaires ont besoin d'un accompagnement d'aide à la planification financière.

**MANDATAIRE** SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE COMMUNAUTAIRES DES PREMIERS QUARTIERS DE TROIS-RIVIÈRES

**RÉALISATION** CENTRE DE RECHERCHE SOCIALE APPLIQUÉE (CRSA)

**RECHERCHE** JOËLLE CHAMPOUXBOUCHARD ET STÉPHANIE MILOT

**RÉDACTION DE LA SYNTHÈSE** ANNABELLE SEERY **COORDINATION** LISE ST-GERMAIN



## DEVENIR PROPRIÉTAIRE : DES TRAJECTOIRES DIFFÉRENCIÉES

La propriété est une dimension culturelle forte au sein de la société nord américaine en général et la propriété résidentielle correspond à une aspiration sociale nourrie par les valeurs sociétales dominantes. Plusieurs études révèlent que l'accession à la propriété s'inscrit dans une trajectoire de vie fortement influencée par le réseau familial ou social (BARAKAT 1998, ROUGÉ 2005, THALMANN 2002). Comme individu, on appartient d'une culture générale de propriétaire ou de locataire qui influencera l'expérience d'accession à la propriété des individus. En ce sens, devenir propriétaire est une expérience singulière pour chaque individu. Par

ailleurs, l'accession à la propriété est de plus en plus réfléchi dans plusieurs pays tout comme au Québec, comme une des stratégies de lutte contre la pauvreté et l'exclusion tant au plan des politiques publiques que des stratégies d'innovation sociale en matière de revitalisation des milieux de vie. Tout en considérant l'importance de l'accès au logement social ou au logement accessible, la propriété peut s'avérer aussi une avenue pour les personnes moins fortunées. Au cœur de ces enjeux, le rôle et le choix de l'habitat comme ancrage identitaire, sociale et communautaire pour le plus grand nombre.

### DEVENIR PROPRIÉTAIRE POUR...?

#### ...actualiser un rêve plus ou moins accessible

Plusieurs nouveaux propriétaires ont dit qu'ils regardaient déjà des maisons, mais qu'ils croyaient ce projet impossible en raison de leurs conditions financières.

#### ...améliorer sa qualité de vie et ses conditions de vie

La plupart sont en quête d'un confort familial ou d'une stabilité domiciliaire procurant une sécurité.

#### ...saisir une occasion, un contexte, une opportunité

Un ami propose la copropriété, le propriétaire de l'appartement loué met en vente l'immeuble, la connaissance d'un agent d'immeuble, la découverte de la SICPQ par l'entremise d'un ami ou du journal de quartier, sont autant d'occasions pour se lancer dans l'aventure.

Pour **les plus jeunes et les jeunes familles** n'ayant pas grandi dans les premiers quartiers, leur motivation n'est pas simplement d'habiter les premiers quartiers : La plupart ont utilisé **le soutien de la SICPQ comme instrument d'accession à la propriété en raison de la mise de fonds et comme levier d'une première maison.**

**L'accessibilité des coûts de propriété** dans les premiers quartiers et **la mise de fonds fournie par la SICPQ**, accentuent leur motivation et les fournissent les conditions favorables pour les ménages de se prévaloir du programme d'accès à la propriété. Une fois la mise de fonds trouvée, ces jeunes résidents à revenu moyen ont la capacité d'assumer les frais d'hypothèque et d'entretien de leur maison. **La SICPQ répond à la fois à leur besoin financier mais aussi au besoin de sécurité face à l'expérience d'achat.**

### IMPRÉVUS, APPRENTISSAGES ET NOUVELLES RESPONSABILITÉS : LES PREMIERS PAS COMME PROPRIÉTAIRE

Pour la plupart des personnes rencontrées, l'expérience de devenir propriétaire implique d'apprendre à gérer des imprévus et à faire face à de nouvelles responsabilités. Les gens achètent dans l'esprit d'abord de concrétiser un rêve et acceptent, par défaut de pouvoir faire autrement, une « aventure » de rénovation. Par contre, personne n'avait vraiment anticipé les situations imprévues plus difficiles à gérer, des situations provoquant des sources de stress auxquelles plusieurs n'avaient pas été habitués et sensibilisés dans leurs expériences plus ou moins longue de locataire : la gestion d'un nouveau budget, les travaux de réparation et de rénovation et dans le cas d'achat de

duplex, les travaux des logements des locataires et la gestion des locataires sont les principales sources de stress qui n'avaient pas été anticipées par les ménages. Les réactions face à ces imprévus varient selon les attentes et l'expérience personnelle de chaque personne. Alors que pour quelques propriétaires ces situations sont des sources de stress importantes, pour d'autres, elles sont davantage perçues comme des apprentissages ou de nouvelles expériences. C'est là qu'agit en trame de fond, son histoire personnelle faisant échos à divers degré d'une culture familiale et sociale de propriété ou de locataire.



## CONDITIONS DE RÉUSSITE DU PROJET D'ACHAT

Avoir vécu une trajectoire familiale de propriété et compter sur un réseau « propriétaire » se présentent comme des conditions de réussite du projet d'achat et représentent une certaine diminution des sources de stress. Le vécu, l'expérience personnelle, les habiletés et la scolarité sont aussi des conditions qui semblent fortement influencer l'expérience d'achat. Dans un contexte où l'accès à la propriété des personnes au revenu modéré est une voie pour changer sa qualité de vie et améliorer ses conditions de vie, l'inégale capacité des uns et des autres à gérer leur

nouvelle situation posent ici la question de l'accompagnement des ménages « vulnérables » par leur expérience, comme condition d'une expérience plus ou moins réussie d'accès à la propriété. L'accompagnement permet de mieux affronter les étapes, d'avoir accès aux informations utiles, concernant entre autres les programmes gouvernementaux, d'être soutenu dans les périodes plus difficiles de stress et pour mieux orchestrer la gestion des étapes.

L'accompagnement personnalisé avec la personne-ressource de la SICPQ est donc un élément déterminant dans le processus d'achat, surtout pour les personnes ayant peu de connaissances et d'habitudes liées à l'expérience de propriété, pour celles marquées par une histoire personnelle, familiale et sociale (réseau) de locataires. Pour certains, la faible scolarité complexifie davantage le processus et par conséquent exige un accompagnement plus soutenu : « Comme nous ne sommes pas bien instruits, la personne (à la SICPQ) pouvait expliquer et réexpliquer d'une autre manière en voyant qu'on ne comprenait pas. »

Le sentiment de confiance établi dans le processus d'accompagnement semble au moins aussi important que l'expertise en matière d'habitation fournie par l'institution financière et les services professionnels (inspection et évaluation). La représentation affective associée à la concrétisation d'un rêve retrouve son sens dans ce processus d'accompagnement. En ce sens, l'accompagnement devient garant d'une expérience plus ou moins réussie.

### DEVENIR PROPRIÉTAIRE PEUT CHANGER POSITIVEMENT LA QUALITÉ DE VIE

Même si l'ensemble des propriétaires exprime avoir vécu des moments plus stressants, la très grande majorité d'entre eux ont illustré que leur qualité de vie s'est globalement améliorée :

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

*« Pouvoir aménager son espace sans demander la permission » ;*

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

*« Avoir une cour, un garage », « vivre une vie de famille sans déranger »,*

*« Ne plus avoir peur de devoir déménager » ;*

Par un sentiment de fierté et d'une meilleure estime de soi :

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

Par les nouvelles perspectives futures qui permettent de croire en l'amélioration concrète des conditions de vie

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

En permettant à des familles de rester dans le quartier en devenant des propriétaires occupants, la SICPQ, leur permet de stabiliser leur domicile et la part de leur revenu consacré au logement. S'en suit un fort sentiment de sécurité.

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



## VIVRE DANS LES PREMIERS QUARTIERS DE TROIS-RIVIÈRES

### POINTS DE VUE SUR LEUR QUARTIER

#### Certains aiment et apprécient...

- 🏠 La proximité des services, la proximité du centre ville : église, école, pharmacie, épicerie, dépanneur, etc.
- 🏠 Le calme, la paix, la tranquillité
- 🏠 Le bon voisinage
- 🏠 L'absence d'esprit de compétition par rapport aux biens entre voisin
- 🏠 Les parcs, les espaces verts
- 🏠 Le travail de revitalisation et les efforts des propriétaires et commerçants en ce qui a trait à l'embellissement de leurs immeubles
- 🏠 Le coût peu élevé des immeubles
- 🏠 La venue des jeunes familles
- 🏠 La présence de propriétaires occupants qui entretiennent leurs immeubles.

#### D'autres aiment moins...

- 🏠 Le bruit des camions et la circulation rapide près des zones où il y a des enfants plus précisément dans certains quartiers dont Ste-Madeleine et St-Philippe
- 🏠 Certains règlements municipaux comme les heures de cueillette des ordures, le déneigement et le déblaiement des trottoirs (Ste-Famille et St-Philippe)
- 🏠 Une certaine méfiance envers le voisinage
- 🏠 L'absence de garderies (St-Madeleine)
- 🏠 L'absence de jeunes familles dans les quartiers (St-Philippe et Ste-Famille)
- 🏠 Les problèmes sociaux apparents : les vols, la pauvreté, la prostitution (Ste-Cécile et St-Philippe)
- 🏠 Les chats et les chiens qui se promènent librement

### CONSTRUCTION D'UN ESPACE PRIVÉ D'ABORD

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

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

L'étude témoigne d'une construction d'un espace privé ou familial au cours des deux à trois premières années d'occupation, illustrant ainsi l'habitat comme l'image d'un cocon, d'un chez soi où se nourrit fortement le sentiment de sécurité, de protection et un certain statut social qui favorise une citoyenneté reconnue.

### AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS D'HABITER LES PREMIERS QUARTIERS

Alors que les uns apprécient le calme, les autres trouvent les quartiers trop bruyants, trop achalandés, avec trop de circulation. Par ailleurs, aucun propriétaire n'a une opinion exclusivement négative des premiers quartiers. Toutefois en général, les nouveaux propriétaires semblent accorder une plus grande importance aux avantages perçus de leur milieu de vie qu'aux inconvénients.

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

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

Nous observons toutefois des écarts de perception lorsqu'il s'agit de plus jeunes familles nouvellement résidentes des quartiers. Celles-ci considèrent certains quartiers moins propices pour la famille en raison des problématiques sociales qui s'y trouvent, de l'absence de certains services à la famille et du vieillissement de la population. La perception plutôt négative des élèves fréquentant les écoles primaires influence leur propos.



## APPARTENANCE ET ADAPTATION

Les propos des nouveaux propriétaires témoignent que le sentiment d'appartenance aux premiers quartiers diffère selon que l'on habite les quartiers depuis longtemps ou du fait qu'on y habite depuis peu. Pour les personnes qui sont depuis longtemps enracinées dans les premiers quartiers, l'intégration et l'appartenance sont bien ancrées. Leur vie s'organise autour de leur réseau social, de leur famille habitant à proximité, des fêtes de quartier et des événements ponctuels dans les parcs. En général, c'est avec satisfaction qu'ils observent leur quartier se modifier, s'améliorer et qu'ils voient venir s'installer des familles, des immigrants, des nouveaux commerces, etc. Pour les personnes ayant toujours vécu dans les premiers quartiers, l'accès à la propriété est vécu comme une appropriation de leur milieu de vie, une appropriation d'un territoire d'appartenance. La majorité des nouveaux propriétaires résidaient déjà les premiers quartiers :

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

« *Le quartier, c'est ma famille* »

« *Je ne me voyais pas partir ailleurs.* »

Pour les jeunes familles qui n'y ont pas grandi, la question de l'appartenance se pose différemment. Certains ménages se voient plutôt de passage. Ils se sentent privilégiés d'être devenus propriétaires et considèrent cette situation comme un « tremplin » pour un ailleurs, un quartier plus paisible, moins stigmatisé, ou encore un maison correspondant davantage à leurs aspirations. Certains par contre entrevoient la possibilité de s'enraciner dans le quartier en espérant y trouver un emploi :

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

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

### IMPLICATION ET PARTICIPATION : ENTRE PERCEPTIONS ET RÉALITÉS

La question de l'implication à la vie du quartier soulève en général un malaise chez les nouveaux propriétaires qui ne font que très peu de liens entre leur expérience d'accession à la propriété et leur appartenance à leur milieu. Par ailleurs, plusieurs associent les notions de participation et d'implication à celles de bénévolat ou d'action citoyenne (dans des organisations et des causes sociales). Pourtant, les propriétaires ont fourni plusieurs exemples de participation à la vie de leur quartier. Ces exemples marquent une certaine appartenance ou des formes d'implication qu'ils ne valorisent pas ou ne reconnaissent pas comme telles mais qui participent pourtant pleinement au renforcement du lien social et au développement d'une communauté.

- Plus de la moitié effectuent leurs activités quotidiennes ou principales (formation, travail, loisir, bénévolat) dans un rayon de 1 à 10 km de leur domicile;
- La grande majorité a amélioré de façon significative son immeuble, avec « fierté », participant ainsi à la revitalisation de leur quartier;
- Tous consomment localement et le font de façon délibérée, avec l'objectif d'encourager les commerces environnants;
- La plupart participent aux fêtes de quartiers et utilisent les infrastructures de loisir municipales (parc, patinoire...). Ils font des activités de loisir en famille dans leur quartier.
- La plupart entretiennent des relations polies avec leurs voisins. Plusieurs se sont présentés à leurs voisins au moment de leur arrivée, alors que certains ont formé un réseau d'entraide et d'échange de services.
- Les personnes qui habitent depuis longtemps leur quartier sont, quant à elles, intégrées et possèdent un réseau d'entraide, une famille présente, des lieux d'implication.



## IMPLICATION ET PARTICIPATION : ENTRE PERCEPTIONS ET RÉALITÉS

Même s'ils disent ne pas s'impliquer dans leur quartier, la majorité des propriétaires souhaitent des changements afin d'améliorer leurs conditions et qualité de vie ainsi que celles de leurs concitoyens. Ils ont mentionné plusieurs idées : *verdifier la rue, ralentir la sécurité routière par souci de sécurité pour les enfants, mieux isoler leurs logements, réparer les rues, etc.*

De plus, le fait de payer des taxes leur fait poser un regard différent sur les politiques et règlements municipaux, dont ceux en lien avec les programmes de rénovation qu'ils connaissent en général très peu ou qu'ils considèrent plutôt complexes. Leur intérêt pour l'administration publique semble augmenter avec le statut de propriétaire ou de « contribuable ». Il semble que la valorisation des contribuables légitime la parole au sein de l'espace public.

Même si le potentiel de changements collectifs n'est pas perçu ou nommé par ces nouveaux propriétaires, ceux-ci participent pleinement à la vie de leur quartier de multiples façons.

### LES CITOYENS DIFFÉRENCIENT IMPLICATION ET PARTICIPATION

Pour les personnes enracinées dans le quartier, l'implication est perçue comme de la socialisation tandis que pour les nouveaux arrivants, comme du bénévolat. Cette différence est probablement liée au fait au statut socioéconomique des premiers. Le profil des propriétaires occupants révèle en effet que les nouveaux propriétaires qui habitent les quartiers depuis plus longtemps sont ceux présentant des trajectoires de locataires. Par contre, aucun des répondants n'a associé l'implication à l'amélioration de ses propres conditions de vie ou à l'action citoyenne. La notion de *participation* est plutôt

synonyme de loisirs (fête dans les parcs, activités familiales et utilisation des infrastructures municipales) et de consommation locale (commerces, restaurants, cafés, etc.).

Les entrevues révèlent que les bénéficiaires de la SICPQ ont tendance à associer la *participation sociale* à un engagement en continu ou un geste exceptionnel. La notion de participation semble se définir différemment selon le statut de la personne qui utilise le terme. Nous constatons que de manière générale les résidents minimisent les formes de participation qu'ils pratiquent.

### DÉFIS D'APPARTENANCE AUX PREMIERS QUARTIERS

L'analyse des entrevues révèle que le développement de l'appartenance aux premiers quartiers n'est pas systématique à l'achat d'une propriété. L'appartenance est plutôt le fait d'une longue expérience de vie dans les quartiers. L'accès à la propriété pour cette catégorie de nouveaux propriétaires renforce leur sentiment d'appartenance ce qui n'est pas nécessairement le cas des personnes vivant depuis moins longtemps dans les premiers quartiers. La venue des plus jeunes familles demeure un défi entier et s'y loge l'enjeu de la mixité sociale.

Il est bien connu que l'appartenance à une communauté influence le devenir d'une communauté entre autre par la participation des citoyens à son développement. L'étude révèle qu'il ne suffit pas d'amener des nouveaux arrivants pour nécessairement stimuler l'appartenance à un quartier. *Le défi de maintenir à long terme dans les premiers quartiers les jeunes familles nouvellement propriétaires demeure.* Toutefois, le projet de propriété comme tel pour les jeunes familles peut influencer leur motivation à s'impliquer dans leur quartier. Mais d'autres facteurs auront davantage de poids pour la qualité et la proximité des services à la famille et l'environnement scolaire.



## L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ : QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION

Les propriétaires occupants sont potentiellement des acteurs de changement dans leur milieu. Même s'ils affirment manquer de temps à consacrer à la vie de leur quartier, ils manifestent une conscience accrue envers la consommation des services de proximité présents dans leur milieu de même qu'un réel souci d'améliorer leur propriété. Cette revitalisation du cadre bâti améliore les conditions et la qualité de vie des premiers quartiers. Cette contribution à la collectivité n'est pourtant reconnue que par une minorité de nouveaux propriétaires occupants.

Une ouverture est également présente quant à l'implication ponctuelle dans le quartier. Toutefois, les nouveaux propriétaires perçoivent plus difficilement les façons ou les opportunités concrètes de s'impliquer. Des conditions gagnantes à leur participation pourraient renforcer leurs intentions : projets concrets, ponctuels (début et fin connus) et diversifiés, sollicitation directement en situant la finalité sociale de la demande, soutien à leur participation, reconnaissance et valorisation des formes de participation. Même avec le défi de maintenir les jeunes familles dans les quartiers, leur présence contribue au renforcement de la mixité sociale dans les premiers quartiers et leur demandes et besoins participent au déploiement de services qui contribuent au développement des quartiers.

L'étude révèle que l'accès à la propriété peut s'avérer pour améliorer sa qualité de vie, gagner de l'autonomie, assurer la stabilité et le sentiment de sécurité, contribuer au renforcement du sentiment d'identité et participer au développement d'une citoyenneté active. Ainsi, nous encourageons les efforts de réflexion qui vont dans le sens d'élargir les avenues d'accès à la propriété afin que la propriété devienne aussi un projet pensable pour les personnes plus pauvres.

### QUELQUES PISTES D'ACTION POUR LA SICPQ

1. Renforcer les efforts pour stimuler l'arrivée des jeunes familles et leur rétention dans les premiers quartiers. afin de stimuler la capacité de mixité sociale.
2. Relever le défi de la mixité sociale en misant sur des stratégies qui favorisent l'accès pour les groupes aux revenus moyen, précaires et faibles revenus comme mesure préventives de gentrification.
3. Développer l'intérêt et mobiliser les propriétaires dans un projet plus global de revitalisation de quartier en spécifiant aux nouveaux propriétaires les assises du projet lors de la visite d'accueil, ce qui contribuerait à les conscientiser davantage à la mission de la SICPQ qui est bien plus que l'accès à une mise de fonds.
4. S'assurer du maintien des conditions de vie des propriétaires occupants à revenu précaire en les accompagnant et les guidant dans les étapes subséquentes de leur achat de propriété afin qu'ils bénéficient des programmes et de l'information nécessaires favorisant la mise en place de conditions gagnantes à leur expérience de propriétaire; Plusieurs nouveaux propriétaires ont connu tardivement l'ensemble des programmes auxquels ils ont droit.
5. Réfléchir à des pistes pour élargir l'accès à la propriété à des ménages à faible revenu. L'avenue de l'accès à la propriété sociale est une voie intéressante pour ce groupe.
6. La copropriété a été privilégiée par le tiers des nouveaux propriétaires. Cette option peut être promue par la SICPQ pour faciliter les voies d'accès à la propriété et valoriser les formes d'entraide familiale. La plupart des achats en copropriété dans le cadre de la SICPQ sont le résultat d'une association familiale.

La Société immobilière communautaire des premiers quartiers apparaît comme une initiative innovante en matière d'habitation, de revitalisation et elle comporte un potentiel non exploité de renforcement de participation citoyenne. Le succès de plusieurs initiatives en matière d'habitation repose sur la capacité à s'inscrire dans un contexte global axé sur le potentiel d'intervention d'un milieu. Les premiers quartiers sont porteurs de ce potentiel.



## PROFIL DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ET DE LEUR PROPRIÉTÉ

- L'âge des propriétaires se divise *en trois groupes d'âge répartis également* : un premier groupe âgé entre 26 et 35 ans, un second groupe âgé entre 36 et 45 ans et un troisième groupe âgé entre 46 et 55 ans.
- La *moitié des propriétaires sont des couples avec enfants* et le quart des propriétaires vivant seules.
- La *copropriété est l'option qui a été privilégiée par 33 %* des bénéficiaires de la SICPQ.
- Pour la majorité des propriétaires, le fait d'accéder à la propriété n'a pas eu d'effets sur leur situation financière. Trois (3) d'entre eux amélioré leur conditions, alors que pour un ménage en copropriété, on observe une détérioration de la situation financière.
- La *moitié des propriétés exigeait au moment de l'achat des réparations majeures* alors que l'autre moitié ne nécessitait que des réparations mineures. Tous ont entrepris des rénovations ou des réparations.
- À l'exception d'une maison unifamiliale, *l'ensemble des propriétés est de type duplex et triplex.*
- *Tous les propriétaires interrogés ont une jeune expérience de l'accession à la propriété* : Sept (7) sont propriétaires depuis environ trois (3) ans, quatre (4) depuis environ deux (2) ans, un (1) depuis un peu plus d'un (1) an. *Une minorité de personnes seules avait déjà réalisé une transaction immobilière;*
- *Dix (10) ménages sur douze (12) habitaient déjà les premiers quartiers* avant de devenir propriétaire de leur logement. Certains y ont grandi, d'autres y sont seulement depuis quelques années ;
- Deux propriétaires sont venus s'installer dans les premiers quartiers pour bénéficier de la mise de fonds.

## ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

### Objectifs de la recherche

- Connaître et comprendre le vécu des nouveaux propriétaires occupants sur leur expérience d'achat et leur expérience de propriétaires résidant dans les premiers quartiers;
- Alimenter la réflexion et les pistes d'action futures en s'appuyant sur les résultats de la recherche et une revue documentaire et d'expérience sur le sujet.

### Approche de recherche

Il s'agit d'une recherche exploratoire principalement qualitative portant sur l'expérience d'accès à la propriété des personnes et des familles qui ont acquis une propriété dans le cadre du projet de la SICPQ.

### L'échantillon de recherche et sa constitution

Pour les fins de cette recherche, nous avons retenu comme groupe cible l'ensemble des propriétaires ayant fait l'acquisition d'une propriété via le soutien de la SICPQ depuis le début du projet en 2006 jusqu'en 2009. L'échantillon est de type volontaire et par cas unique à partir de la liste des propriétaires occupants. Durant cette période, la SICPQ a permis à 20 ménages de devenir propriétaire de leur logement ou d'acquérir une maison unifamiliale. Au total, 12 propriétaires ont été rencontrés. Les 8 autres n'ont pu être rejoints pendant la durée de la période de collecte de données.

### Les instruments et modalités de collecte de données

1. Une fiche de données sociodémographiques - profil des propriétaires.
2. Un questionnaire d'entrevue

### Limites méthodologiques

- La taille de l'échantillon ne permet pas de généraliser les résultats;
- L'échantillon n'est pas comparé à d'autres expériences du même genre;
- L'échantillon n'est pas comparé aux autres territoires compris dans les premiers quartiers de la ville de Trois-Rivières;
- Le traitement des entrevues est réalisé sans distinction des quartiers où résident les nouveaux propriétaires.
- Quartiers habités : trois (3) habitent Ste-Cécile, quatre (4) habitent St-Philippe, un (1) St-Sacrement, deux (2) Ste-Famille, un (1) Ste-Marguerite et un (1) Ste-Madeleine.