

Université de Montréal

La cohabitation dans les projets de mixité sociale programmée :
Évaluation des critères proposés dans la Stratégie d'inclusion en logements
abordables adoptée par la ville de Montréal en 2005

par
Marie-Michèle Cauchy

Travail dirigé
Programme de maîtrise en urbanisme (M.Urb.)
Institut d'urbanisme
Faculté de l'aménagement
Université de Montréal

Août 2012

© Marie-Michèle Cauchy, 2012

Université de Montréal

Institut d'urbanisme
Faculté de l'aménagement

Ce travail dirigé intitulé :

La cohabitation dans les projets de mixité sociale programmée :
Évaluation des critères proposés dans la Stratégie d'inclusion en logements
abordables adoptée par la ville de Montréal en 2005

présenté par :
Marie-Michèle Cauchy

a été évalué par un jury composé des personnes suivantes :

Jacques Fisette

et

Jean-Philippe Meloche

Résumé :

De nature incitative, la stratégie d'inclusion, adoptée par la ville de Montréal en 2005, vise à augmenter le nombre de logements sociaux, communautaires et abordables en encourageant les promoteurs privés à en inclure davantage dans leurs projets. Afin d'offrir aux résidents de ces espaces une bonne qualité de vie, la stratégie d'inclusion suggère aux promoteurs de respecter quatre critères favorisant une cohabitation harmonieuse dans les projets socialement mixtes. Ces critères sont : le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment, la préservation de l'intimité, les dispositifs architecturaux et la gradation lisible d'espaces publics et semi-publics. Un cinquième critère, la participation des résidents, a été ajouté suite à l'étude de la littérature sur le sujet. Deux cas ont été étudiés sur le territoire de la ville de Montréal. Il en résulte que les critères n'ont pas été tous respectés, mais aucun conflit entre différents groupes sociaux n'a été rapporté.

Mots clés : Montréal, stratégie d'inclusion, mixité sociale, cohabitation, voisinage, logement, étude de cas

Abstract:

Inclusion Strategy, adopted by the city of Montreal in 2005, is an incitative policy that aims to increase the number of social, community and affordable housing by encouraging private developers to include them in their projects. To provide residents of these areas a good quality of life, the strategy suggests developers to meet four criteria that promote peaceful coexistence in socially mixed projects. These criteria are: maintaining a certain social homogeneity in buildings, preserving privacy, architectural features and gradation in public and semi-public spaces. A fifth criterion, residents' participation, was added following a review of the literature on the subject. Two cases were studied in the city of Montreal. It was observed that the criteria were not all met, but no conflict between different social groups was reported. However, no positive interaction between different groups was reported either.

Keywords: Montreal, Inclusion strategy, social mix, coexistence, neighborhood, housing, case study

Table des matières

Table des illustrations	iv
Index des tableaux et des graphiques.....	v
Liste des sigles et acronymes.....	vi
Remerciements	vii
Introduction.....	1
1 Mise en contexte	3
1.1 L’histoire du logement social.....	4
1.1.1 Une initiative fédérale.....	4
1.1.2 Un transfert vers les provinces	5
1.1.3 Le logement social à Montréal	6
1.2 La stratégie d’inclusion.....	7
2 Revue de la littérature	10
2.1 Résumé de l’étude de Dansereau et <i>al.</i>	11
2.1 Évolution de la mixité sociale dans la théorie de la planification.....	13
2.2 L’évolution de la mixité sociale dans la pratique urbanistique.....	15
2.3 Initiative contemporaine en matière de mixité sociale.....	17
2.4 Les attentes face à la mixité sociale	18
2.5 L’opposition aux projets de mixité	20
2.6 La recherche contemporaine sur la mixité sociale	24

2.7	Les critiques aux études	25
2.8	Pour une mixité sociale réussie	26
2.8.1	La participation des résidents	28
2.8.2	La proximité spatiale	29
2.8.3	Une gradation lisible des espaces publics et semi-publics	30
2.8.4	Les mesures architecturales	31
2.8.5	La préservation de l'intimité.....	31
2.9	La mixité sociale à Montréal.....	31
3	Cadre analytique	33
3.1	Des variables aux indicateurs.....	33
3.2	Les variables	34
3.3	La collecte de données dans des études similaires.....	35
3.4	Méthode	37
3.5	Les indicateurs et la collecte de données	38
3.6	La collecte de données	45
3.6.1	L'analyse documentaire.....	45
3.6.2	L'observation sur le terrain.....	45
3.6.3	Les entrevues semi-dirigées.....	47
3.7	Présentation des cas sélectionnés	48
3.7.1	Imperial Tobacco	48
3.7.2	Site des Ateliers Rosemont.....	51
4	Résultats.....	53
4.1	Imperial Tobacco	53

4.2	Site des anciens ateliers Rosemont	61
4.3	Constats généraux	73
5	Analyse	75
6	Discussion et critiques	81
	Conclusion	83
	Bibliographie	86
	Annexe 1 – Les entrevues.....	91
	Guide d’entrevue	91
	Verbatims.....	94

Table des illustrations

Figure 1– Plan d’ensemble du projet des Lofts Impérial.....	49
Figure 2– Aménagement paysager devant les copropriétés du site Imperial Tobacco située sur Saint-Antoine Ouest	55
Figure 3– Partie d’un des bâtiments du projet Quartier 54 sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont.....	62
Figure 4 – OBNL Un toit pour tous sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont	62
Figure 5 – Coopérative d’habitation des Coteaux verts sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont.....	63
Figure 6 – Aménagement paysager devant le projet Quartier 54 sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont.....	63
Figure 7 – Aménagement paysager devant la coopérative d’habitation des coteaux verts sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont.....	64
Figure 8 – Espace public au rez-de-chaussée du projet Quartier 54 sur le site dans anciens ateliers municipaux Rosemont	65

Index des tableaux et des graphiques

Tableau 1 – Tableau synthèse des variables, des indicateurs, des méthodes de collecte de données et de la présentation des résultats	42
Tableau 2– Grille d’observation	46
Tableau 3 – Tableaux synthèses des résultats du projet Imperial Tobacco	58
Tableaux 4 – Tableaux synthèses des résultats du site des anciens ateliers municipaux Rosemont	69

Liste des sigles et acronymes

FECHIMM	:	Fédération des coopératives d’habitation intermunicipale du Montréal métropolitain
GRT	:	Groupe de ressources technique
HLM	:	Habitation à loyer modique
OCPM	:	Office de consultation publique de Montréal
OMH	:	Offices municipaux d’habitation
OMHM	:	Office municipal d’habitation de Montréal
SCHL	:	Société canadienne d’hypothèque et de logement
SHQ	:	Société d’habitation du Québec

Remerciements

Je tiens d'abord à remercier M. Jacques Fisette pour son support, ses conseils et ses commentaires tout au long de la réalisation de ce travail. J'aimerais également remercier Mme Suzanne LaFerrière, conseillère au développement à la direction de l'habitation à la ville de Montréal pour son temps et son support qui m'ont été essentiels particulièrement dans les premières étapes de mon travail. Dans le même ordre d'idée, j'aimerais remercier François Goulet qui m'a aidée à mieux cerner mon sujet de recherche.

Je tiens également à souligner l'empressement de chaque individu et organisme contacté à me répondre et à m'assister dans mes démarches. Il en va de même pour les participants qui ont tous accepté de me rencontrer et ont été généreux dans leurs réponses.

Finalement, je souhaite remercier mes parents pour leur support inconditionnel tout au long de mes études. Il en va de même pour mes amis et mes collègues qui m'ont offert support, encouragements, aide et conseils durant la rédaction de ce rapport, mais également durant toutes mes études universitaires.

Introduction

En 2005, la ville de Montréal a adopté sa stratégie d'inclusion afin « [d']encourager le développement d'une gamme diversifiée de logements dans les grands sites, [de] faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires et, enfin, [de] stimuler la production de propriétés à prix abordable » (Ville de Montréal, 2007, p. 6). Cette stratégie favorise l'atteinte de plusieurs objectifs de l'administration municipale en matière de logement (Ville de Montréal, 2007). Elle est basée sur plusieurs études réalisées au début des années 2000 sur la mixité sociale, le logement social et abordable et les politiques d'inclusion ailleurs dans le monde. Ces études ont été regroupées dans un rapport réalisé en 2002 (Dansereau et al., 2002) permettant d'identifier quatre facteurs favorisant une cohabitation harmonieuse à l'intérieur d'un projet résidentiel de mixité sociale planifiée. Ces facteurs sont :

- «
- Le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment;
 - La préservation de l'intimité : éviter les dispositifs susceptibles d'être perçus comme de la socialisation forcée (ex. : mise en communication visuelle des logements);
 - Les dispositifs architecturaux : viser l'uniformité architecturale du projet (éviter les distinctions statutaires) et se démarquer par rapport à l'image traditionnelle du logement social (souvent stigmatisante);
 - Assurer une gradation lisible d'espaces publics et semi-publics.
- »

(Ville de Montréal, 2005, p. 6)

La Ville de Montréal a, dans la mesure du possible, tenté de faire respecter ces critères dans les projets d'inclusion sur son territoire. En ce sens, elle a réalisé, en collaboration avec différents acteurs privés et publics des projets d'inclusion qu'elle considère comme exemplaires au niveau de la cohabitation et de la mixité sociale. Toutefois, aucune étude formelle n'a été réalisée afin d'effectuer un suivi quant aux facteurs identifiés par le rapport réalisé par Dansereau *et al.* (2002). C'est à cette lacune que la présente étude tente de répondre.

L'objet de ce travail a été défini en collaboration avec la direction de l'habitation de la Ville de Montréal qui est responsable de la mise en œuvre de la stratégie d'inclusion. Il s'agira ici d'évaluer sommairement les effets des différents éléments sensés favoriser une bonne cohabitation dans les projets de mixité sociale tels que proposés entre autres par Dansereau *et al.* (2002).

Cette étude se différencie significativement des autres études sur la mixité sociale. En effet, plusieurs auteurs s'intéressent à l'effet de la mixité sociale sur la qualité de vie et les opportunités des ménages à faible revenu. Or, l'amélioration des conditions de vie des ménages à faible revenu n'est pas un objectif de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Ainsi, cette étude porte exclusivement sur les éléments qui peuvent être mis en place pour limiter la naissance de conflits dans les projets socialement mixte.

L'histoire du logement social et abordable sera d'abord brièvement racontée et la stratégie d'inclusion de la ville de Montréal sera présentée. Puis, le rapport de Dansereau *et al.* (2002) sera résumé brièvement. Une revue de la littérature récente sur le sujet suivra. Ensuite, la méthode de collecte de donnée et d'analyse ainsi que les projets sélectionnés seront présentés. Les résultats seront par la suite présentés et analysés.

1 Mise en contexte

Tel que mentionné précédemment, la ville de Montréal a adopté sa stratégie d'inclusion dans les nouveaux projets résidentiels en 2005. Par celle-ci, l'administration municipale souhaite encourager la construction d'une gamme diversifiée de logements qui répondent aux besoins de ménages ayant des revenus variés (Ville de Montréal). De plus, elle favorise l'implication de plusieurs acteurs dans les projets dont les promoteurs privés.

La stratégie d'inclusion est de nature incitative. Par cette stratégie, l'administration municipale souhaite se doter de moyens lui permettant d'atteindre différents objectifs inscrits, entre autres, dans le Plan d'urbanisme de la Ville. Deux objectifs sont plus spécifiquement visés par la stratégie d'inclusion soit « que 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de la Montréal soient des logements sociaux et communautaires » (Ville de Montréal, 2005, p. 15) et « qu'une autre proportion de 15 % des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs) » (Ville de Montréal, 2005, p. 15).

Ainsi, la stratégie d'inclusion de la ville de Montréal fait suite aux différentes politiques en matière de logement social et abordable mises de l'avant par les différents paliers de gouvernement à travers le temps. Un bref historique du logement social et abordable au Canada, au Québec et à Montréal est donc nécessaire afin de comprendre le cheminement qui a mené à l'adoption de cette politique et de voir ce qui a mené aux différents types de logement social que l'on retrouve aujourd'hui à Montréal.

1.1 L'histoire du logement social

1.1.1 *Une initiative fédérale*

Au Canada, l'intervention directe de l'État en matière de logement débute au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. C'est en effet en 1946 qu'est créée la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL, autrefois Société centrale d'hypothèques et de logement) (SCHL, 2011). À cette époque, elle a pour mission d'aider les soldats de retour au pays à se loger (SCHL, 2011). Pour ce faire, elle favorise l'accession à la propriété en octroyant elle-même des prêts hypothécaires jusqu'en 1954. Cette année-là, les banques à charte commencent à émettre des prêts hypothécaires, la SCHL met alors sur place un programme permettant de réduire la mise de fonds initiale requise (Wolfe, 1998). À ses débuts, la SCHL favorisait donc davantage les solutions basées sur le marché privé de l'habitation (Leone & Carrol, 2010). Il était prévu que les programmes offerts permettent aux ménages de la classe moyenne d'acheter une maison unifamiliale en banlieue libérant ainsi des logements plus abordables dans les centres urbains pour les ménages à faible revenu (Leone & Carrol, 2010).

Au début des années 50, la SCHL commence également à construire des logements destinés aux ménages à faible revenu en partenariat avec les provinces (SCHL, 2011). C'est le début du logement social au Canada. C'est dans cette foulée qu'est créée en 1967 la Société d'habitation du Québec (SHQ) qui a pour mandat la construction d'habitations à loyer modique (HLM) et de logements pour certaines clientèles éprouvant des difficultés à se loger (SHQ, 2010). Les HLM construits par la SCHL en partenariat avec les provinces étaient dédiés exclusivement aux ménages à faible revenu et affichaient un style modeste et austère (Klodawsky & Spector, 1997).

En plus de la construction de HLM, la SCHL a encouragé, dès les années 60, la construction de différents types de logements sociaux et abordables comme les coopératives d'habitation (Bouchard & Hudon, 2005). Par ces initiatives, la SCHL souhaite encourager une plus grande mixité sociale et permettre au logement social de mieux s'intégrer au milieu environnant (SCHL, 2011). Ces projets, devant attirer une clientèle diversifiée, étaient, sans être luxueux, plus haut de gamme que ce qui prévalait dans les HLM (Klodawsky & Spector, 1997). Il s'agit donc d'un premier pas vers la promotion de la mixité sociale.

1.1.2 Un transfert vers les provinces

Les agences de logement provinciales tel que la SHQ permettaient, au départ, de canaliser les fonds du fédéral vers les projets municipaux (Wolfe, 1998). Ainsi, de 1967 à 1974, la SHQ contribue à la construction de plusieurs logements sociaux fédéraux. À partir de 1974, la SHQ « devient maître d'œuvre des programmes d'habitations à loyer modique et propriétaire des immeubles qu'elle construit » (SHQ, 2010).

Le désengagement graduel du gouvernement fédéral dans la fourniture de logement social se fait davantage sentir dans les années 80 (Leone & Carrol, 2010). Des difficultés budgétaires forcent le gouvernement fédéral à diminuer ses dépenses dans les programmes sociaux. La responsabilité de ces programmes a donc été transférée aux provinces et aux municipalités (Leone & Carrol, 2010). Le retrait du gouvernement fédéral de la fourniture de nouveaux logements sociaux a été complet en 1994. Cette année-là, le financement fédéral à la construction de logement social a cessé (Leone & Carrol, 2010). La perception négative de la population à l'égard de projet de logement social a également pu jouer un rôle dans le désengagement du gouvernement fédéral

(Klodawsky & Spector, 1997). Depuis, aucun nouveau logement de type HLM n'a été construit au Québec.

Le gouvernement provincial, par le biais de la SHQ, a toutefois mis sur pied plusieurs programmes visant à aider les ménages éprouvants des difficultés à se loger et permettant ainsi d'atténuer l'effet du retrait du gouvernement fédéral dans ce domaine.

De nos jours, les gouvernements provinciaux et fédéraux ne commandent généralement pas la construction de nouveaux logements sociaux (Klodawsky & Spector, 1997). La formule la plus largement adoptée est celle du partenariat avec différents acteurs comme des administrations municipales ou des organismes communautaires par exemple (Leone & Carrol, 2010; SHQ, 2010). Les programmes de subvention de la demande sont également relativement plus populaires auprès des gouvernements provinciaux ainsi que du fédéral qu'avant et tendent à remplacer l'approche de subvention de l'offre (Glaster, 1997).

Dans les grands centres urbains, des corporations paramunicipales ou des agences à but non lucratif ont été créées afin de gérer et planifier le logement social (Wolfe, 1998).

1.1.3 Le logement social à Montréal

Les premiers ensembles de logements publics montréalais ont été construits dans les années 1960. Toutefois, la majeure partie du parc de logements publics y a été construit entre 1970 et 1990 (Apparicio & Séguin, 2005). Ces logements sont majoritairement de type HLM (Affleck, 2004).

Très tôt, la Ville de Montréal a adopté une politique de dispersion du logement social sur le territoire (Apparicio & Séguin, 2005) évitant ainsi la création de quartiers composés majoritairement de HLM. De manière générale, chaque bâtiment est donc relativement petit, contient peu de logements et s'intègre donc plus facilement au milieu environnant.

Aujourd'hui, le financement en matière de logement social est plutôt accordé à des projets gérés par des OBNL ou par des coopératives d'habitation (Affleck, 2004). Les gouvernements fédéral et provincial continuent de subventionner le logement social et abordable par différents programmes, mais ne sont ni promoteur, ni propriétaires ni gestionnaires des nouveaux bâtiments construits.

La Ville de Montréal est aujourd'hui grandement impliquée dans les projets en logement social, abordable et communautaire sur le territoire de la métropole. En effet, elle s'occupe, entre autres, de la distribution des différentes subventions sur son territoire et s'implique dans les projets incluant de tels logements sur les grands sites.

1.2 La stratégie d'inclusion

Afin de favoriser l'atteinte des cibles en matière de logement social et abordable fixées dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, la stratégie d'inclusions se divise en sept volets qui constituent autant de moyens d'intervention soit : optimiser les programmes de subvention en habitation; mettre à contribution les terrains municipaux; susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics, exploiter le plein potentiel des outils de réglementation et de planification, adapter la prestation de service de la Ville, poursuivre les activités de recherche, de développement et de communication

et, finalement, assurer le monitoring de la stratégie (Ville de Montréal, 2005, p. 14).

Les cinq premiers volets concernent l'utilisation optimale des ressources disponibles. Ainsi, la ville souhaite se donner les moyens d'utiliser les programmes de financement offerts par les différents paliers de gouvernement à leur plein potentiel et encourager ces gouvernements à garantir la pérennité de leurs programmes en matière de logement social et abordable. Dans le même ordre d'idée, l'administration municipale souhaite utiliser ses propres ressources et celles d'autres partenaires de manière à favoriser le développement de projets inclusifs.

Les deux derniers volets concernent la recherche et le développement. Il s'agit pour la ville de poursuivre ses recherches en matière de politique d'inclusion et de logement social et abordable. L'administration municipale souhaite se tenir au courant des initiatives d'autres villes à ce sujet et de ce qui s'écrit à ce propos dans la littérature. Cette démarche permettra à la stratégie d'inclusion d'évoluer. De plus, la ville souhaite assurer un suivi des projets réalisés suite à l'adoption de la stratégie. Ceci permettra encore une fois de faire évoluer la stratégie d'inclusion.

La stratégie d'inclusion favorise la mise à contribution de partenaires privés comme les promoteurs. Leur participation est essentielle afin de mieux utiliser les fonds disponibles en matière de logement social et abordable. Divers avantages, tels que la construction d'infrastructure ou la possibilité d'acquérir des terrains appartenant à la Ville de Montréal, sont parfois offerts aux promoteurs en échange de la construction d'un certain nombre de logements sociaux ou abordables (Ville de Montréal, 2005).

« La Stratégie constitue l'un des moyens de réaliser les objectifs de mixité et d'abordabilité qu'on retrouve dans plusieurs politiques et plans d'action dont l'administration municipale s'est dotée [au] cours des dernières années » (Ville de Montréal, 2007, p. 7). Elle représente donc une suite logique quant aux volontés de la ville en matière d'habitation sur son territoire. Elle s'inscrit en continuité et permet de répondre à des objectifs énoncés dans le Plan d'urbanisme adopté en 2004, la Stratégie de revitalisation urbaine intégrée, la vision stratégique de la Ville appelée *Imaginer – Réaliser Montréal 2025* et la Charte montréalaise des droits et responsabilités.

Par exemple, la mixité sociale est également « un objectif poursuivi par la Vision 2025 de la [CMM] et par son *projet de Schéma métropolitain d'aménagement et de développement* » (CMM, 2005, p. 39) afin de réduire la pression du logement social sur les services publics, de permettre une meilleure intégration des résidents et d'éviter la formation de ghettos (CMM, 2005).

Au fil du temps, le palier municipal a donc pris une grande importance dans la fourniture de logements sociaux, abordables et communautaires, et ce, plus particulièrement à Montréal où l'administration municipale s'est vu attribuer plusieurs responsabilités importantes. En effet, bien qu'une partie du financement provienne toujours du fédéral et du provincial, les municipalités jouent un rôle majeur dans la mise en œuvre des différents projets et dans le soutien des organismes qui agissent en matière de logements dans la métropole.

2 Revue de la littérature

Plusieurs études sur la mixité sociale et sur le logement social précèdent l'adoption des différents objectifs en matière d'inclusion, de mixité sociale et de logement abordable et social des gouvernements en général et de la Ville de Montréal en particulier.

Dans leur rapport, Dansereau et *al.* (2002) font la synthèse de différentes études qu'ils considèrent pertinentes et décrivent la situation de la mixité sociale sur le territoire montréalais. Cet exercice a permis aux auteurs de mettre en lumière quatre critères favorisant une cohabitation harmonieuse dans les projets de mixité sociale. Ces quatre facteurs sont ensuite utilisés par la ville dans la Stratégie. Bien qu'il ne soit pas toujours possible de le faire étant donné la multitude d'acteurs qui prennent parfois part à un même projet, l'administration municipale a tenté de les faire respecter. Tel que mentionné précédemment, ces facteurs sont :

- «
- Le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment;
 - La préservation de l'intimité : éviter les dispositifs susceptibles d'être perçus comme de la socialisation forcée (ex. : mise en communication visuelle des logements);
 - Les dispositifs architecturaux : viser l'uniformité architecturale du projet (éviter les distinctions statutaires) et se démarquer par rapport à l'image traditionnelle du logement social (souvent stigmatisante);
 - Assurer une gradation lisible d'espaces publics et semi-publics.
- »

(Ville de Montréal, 2005, p. 6)

2.1 Résumé de l'étude de Dansereau et al.

Afin d'en arriver à ces quatre recommandations, Dansereau et al.(2002) ont réalisé une revue de la littérature concernant la mixité sociale. Les auteurs ont également synthétisé des études de cas réalisés préalablement par d'autres auteurs. Ils ont précédemment dressé un portrait de la mixité sociale à Montréal afin de déterminer quelle était la situation initiale à ce sujet dans la métropole.

Dans la section du diagnostic général, les auteurs tentent d'abord de définir le degré de concentration relative de la pauvreté et de la richesse. Les auteurs y examinent également la distribution des ménages éprouvant des difficultés financières pour se loger ainsi que la répartition des différentes ressources.

À ce sujet, les auteurs constatent que, de manière générale, les personnes les moins bien nanties résident dans les secteurs centraux de la ville. Ce constat est similaire à celui d'études précédentes, mais on y remarque que la zone de pauvreté s'est élargie. De plus, certains indicateurs démontrent que des ménages éprouvant des difficultés financières au logement résident également dans les quartiers considérés comme plus riches. Les auteurs expliquent ceci par le fait que les loyers y sont plus chers qu'ailleurs et que même les ménages ayant de bons revenus peuvent donc y éprouver des difficultés financières au logement.

Les auteurs soulignent également que les logements sociaux sont concentrés dans les secteurs centraux de la ville et plus particulièrement dans les arrondissements Ville-Marie et Sud-Ouest. À ce sujet, ils déplorent toutefois la difficulté d'obtenir des informations précises concernant certains types de logements sociaux.

De la même manière, les auteurs démontrent que les ressources en logement pour les personnes marginalisées (les personnes itinérantes par exemple) sont concentrées au centre-ville (arrondissement Ville-Marie). En contrepartie, les ressources présentes pour ces clientèles dans d'autres quartiers sont généralement plus complètes en ce sens qu'elles offrent une gamme plus grande de services.

Les auteurs concluent que le territoire de la ville de Montréal est constitué d'arrondissements où l'on retrouve très peu de mixité sociale, soit des arrondissements où l'on retrouve une concentration de ménages riches ou alors une concentration de ménages à faibles revenus, et d'autres arrondissements plus mixtes. Afin de favoriser une plus grande mixité sociale dans tous les arrondissements, la question de l'accessibilité financière au logement est donc particulièrement importante.

Suite à ce diagnostic de la situation montréalaise, les auteurs font l'historique de différents projets considérés comme précurseurs en matière de mixité sociale. Ces projets sont basés sur trois idées principales soit : « l'idée d'équilibre ou de normalité inspirée du modèle du village où toutes les catégories sociales se côtoient; l'émulation suscitée au sein des couches ouvrières par le contact avec les couches plus élevées, considérée comme une source de progrès; enfin, le retour à la nature dans le but d'élever le niveau de santé et de moralité des populations ouvrières » (Dansereau et al., 2002, p. 20). Les auteurs classifient donc les arguments en faveur de la mixité sociale en deux grandes catégories les arguments de type paternaliste et ceux de type démocratique. Selon les arguments de la catégorie paternaliste, la mixité sociale amènerait les ménages pauvres à découvrir des moyens d'améliorer leur sort et leur permettrait d'apprendre, grâce au contact des ménages ayant un bon revenu. Les arguments de la catégorie démocratique sont plutôt axés vers

l'apprentissage de la tolérance et l'apprivoisement des différences. Or, pour que l'une ou l'autre des catégories d'argument puisse fonctionner, il faut que la mixité sociale géographique entraîne des interactions sociales entre les différents groupes. Dansereau et *al.* (2002) identifient donc la cohabitation comme un élément essentiel de la réussite d'un projet visant la mixité sociale.

Selon certains auteurs, une homogénéité modérée est préférable afin de favoriser les contacts sociaux. La proximité physique de groupes trop contrastés risque, en effet, d'exacerber les préjugés et les différences dans les habitudes de vies. Ces auteurs ne recommandent donc pas que la mixité sociale se retrouve à l'échelle d'un seul bâtiment, mais considèrent qu'elle doit s'étendre sur un espace physique plus étendu. En effet, « plus la cohabitation est contrainte et rapprochée plus elle peut donner lieu à des frictions » (Dansereau et *al.*, 2002, p. 29).

C'est donc dans l'optique de favoriser la cohabitation harmonieuse tout en évitant d'exacerber les tensions entre les différents groupes sociaux que Dansereau *et al.* (2002) ont proposé les 4 facteurs présentés précédemment issus de la littérature et de la synthèse d'étude de cas réalisée par les auteurs.

2.1 Évolution de la mixité sociale dans la théorie de la planification

Les premières initiatives en matière de mixité sociale, durant la période industrielle en Angleterre, tentaient de répondre aux problèmes qu'on associait à la ville à cette époque. Elles étaient basées sur une analyse utilitariste de la ville industrielle, sur une vision romantique voir conservatrice de la planification et de la société idéale ainsi que sur une idéalisation de la ville

préindustrielle. De plus, les échecs de la ville industrielle au niveau de la fourniture de logement adéquat pour tous et des services urbains poussent certains intellectuels à s'interroger sur la pertinence de la ségrégation des classes dans la ville et à se demander si une ville plus inclusive ne pourrait pas mieux fonctionner (Sarkissian, 1976).

Le paradigme de la cité jardin, proposé par Ebzener Howard (1902), englobe de manière générale les réalisations et les écrits liés à la mixité sociale à cette époque, mais également certains projets contemporains (Freestone, 2000). En plus de s'inspirer de la ville préindustrielle, Howard utilise largement le concept d'unité de voisinage tel que défini par Clarence Perry. La mixité sociale comprise dans l'idée d'unité de voisinage de Perry est toutefois limitée. En effet, selon lui, il est important qu'une grande variété de revenus soient représentés, mais que l'unité de voisinage soit tout de même relativement homogène socialement afin d'encourager le sentiment de communauté (Schubert, 2000).

Ce paradigme, d'inspiration préindustrielle, répond à un sentiment de nostalgie et une idéalisation du passé. En ce sens, la mixité sociale à cette époque est un paradigme empiriste puisqu'elle s'inspire du passé pour planifier le futur (Schubert, 2000).

Par la suite, la mixité sociale a été quelque peu laissée de côté par les planificateurs. Toutefois, elle connaît un regain de popularité au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Ce regain de popularité n'était pas non plus basé sur une analyse de données empiriques. Ainsi, depuis le début, la mixité sociale programmée et ses objectifs s'appuient donc principalement sur des études théoriques et des écrits idéologiques (Sarkissian, 1976).

Bien que plusieurs auteurs le précèdent, Lewis Mumford est reconnu pour avoir diffusé largement l'idée de la mixité sociale en Grande-Bretagne. Il critique dans ses écrits toutes les formes de ségrégation et s'oppose donc tant à la ségrégation sociale qu'à la ségrégation des fonctions (Sarkissian, 1976). Selon Mumford, la mixité est un élément essentiel à la ville puisqu'elle favorise la coopération et l'innovation (Mumford, 1938 et 1943 cité dans Sarkissian, 1976). Selon lui, la ville doit être le reflet de la société en général et doit donc inclure toutes les classes sociales. Mumford croyait également en l'idée de l'apprentissage par contact dans les communautés mixte. Mumford et les auteurs dont il s'inspire ont été critiqués pour leur approche trop holistique qui, selon certains, témoigne d'une vision irréaliste de société (Sarkissian, 1976).

2.2 L'évolution de la mixité sociale dans la pratique urbanistique

Tel que mentionné précédemment, les premières initiatives en matière de mixité sociale remontent à l'époque de l'industrialisation en Angleterre. À cette époque, les quartiers plus défavorisés des villes présentaient d'importants problèmes sociaux, d'insalubrité et de surpopulation (Freestone, 2000). Ces problèmes se sont, en effet, vus amplifiés par l'urbanisation grandissante entraînée par l'industrialisation.

Perçue comme un meilleur modèle et une solution à ces problèmes, la ville préindustrielle est idéalisée par les planificateurs et promoteurs de l'époque (Sarkissian, 1976). La mixité sociale se présente donc ici comme une façon de recréer le village d'autrefois et sa communauté afin d'éviter les problèmes de la ville industrielle. Ainsi, des villes, villages et quartiers socialement mixtes ont été planifiés et parfois construits par les planificateurs à l'époque.

On note par exemple le projet de *Bournville* de la famille Cadbury qui visait à créer une communauté mixte pour les travailleurs de même que les projets de Letchworth (1903), Welwyn (1919) et Hampstead Garden Suburb (1906) (Schubert, 2000). Malgré tout, la ville a continué d'attirer davantage de résidents que ces nouvelles villes. Aux États-Unis, la cité Radburn (1928) a également été en partie construite selon les principes de l'unité de voisinage. Toutefois, alors que la mixité sociale y était à l'origine souhaitée, ses résidents formaient un groupe plutôt socialement homogène et conservateur (Schubert, 2000) et très peu de mixité sociale pouvait réellement y être observée.

Au tout début, la mixité sociale n'est pas vue comme une façon de réduire l'écart entre les riches et les pauvres ni comme une façon d'améliorer la mobilité sociale des personnes défavorisées. L'idée d'apprentissage par contact entre les riches et les pauvres était toutefois déjà présente chez les défenseurs des quartiers ségrégués. Des marches étaient par exemple organisées pour permettre aux pauvres de visiter les quartiers riches et aux riches de visiter les quartiers défavorisés. Ces mesures devaient encourager les ménages défavorisés à mieux entretenir leur quartier afin de ne pas se sentir jugés lors de ces marches (Sarkissian, 1976).

Aux États-Unis plus particulièrement, la mixité sociale a été rapidement abandonnée entre les deux Guerres mondiales au profit de quartiers plus homogènes. En effet, dès 1934, le gouvernement fédéral adopte une politique en ce sens afin de favoriser un meilleur sentiment d'appartenance à la communauté dans les quartiers résidentiels (Freestone, 2000). En Angleterre, l'idée de la mixité sociale est toutefois restée relativement populaire et fait l'objet de plusieurs plans et rapports.

La mixité sociale a regagné en popularité au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Les barrières sociales étaient tombées durant la guerre et on voulait recréer ce sentiment dans les villes et les quartiers par l'urbanisme. Ce souhait se traduit par une volonté de planifier des quartiers plus hétérogènes (Sarkissian, 1976).

Cette tendance s'observe aussi en Europe où la Seconde Guerre mondiale laisse plusieurs secteurs des villes en ruines. Ces secteurs devant être reconstruits, la plupart des planificateurs s'entendent pour dire qu'un niveau variable de mixité sociale doit y être favorisé (Freestone, 2000; Sarkissian, 1976).

Cette tendance ne dure toutefois pas longtemps et on voit rapidement apparaître dans plusieurs pays des quartiers socialement homogènes.

Toutefois, de plus en plus d'administrations publiques ramènent aujourd'hui le concept de mixité sociale. Cela se traduit généralement par des projets de revitalisation de quartiers défavorisés.

2.3 Initiative contemporaine en matière de mixité sociale

Aujourd'hui, les projets de mixité sociale programmée visent à éviter les problèmes qui sont généralement associés à la concentration de ménages à faibles revenus dans un secteur (Dansereau et al., 2002; Joseph, 2006; Kleit, 2001; Ostendorf, Musterd, & De vos, 2003). Ces problèmes sont variés et vont de la criminalité à l'insalubrité des logements par exemple. De plus, ces politiques visent à ne pas répéter les erreurs commises par le passé. En effet, au début de l'intervention de l'État en matière de logement social, des quartiers entiers n'étaient dédiés qu'à ce type de logement. Pour différentes raisons, ces

quartiers se sont révélés être dysfonctionnels. L'introduction de mixité sociale peut alors être vue comme une façon de revitaliser ces quartiers en y favorisant les investissements privés (Joseph, 2006).

Ainsi, plusieurs villes ont adopté des politiques favorisant la mixité sociale et l'inclusion de logements sociaux ou abordables dans les projets résidentiels sur leur territoire (Glaster, 2007b) avant et après Montréal. C'est le cas de villes aux États-Unis (Curley, 2010; Duke, 2009; Kleit, 2001), en Suède (Andersson, Bråmås, & Holmqvist, 2010), aux Pays-Bas (Ostendorf et al., 2003) et en Australie (Ruming, Mee, & McGuirk, 2004) par exemple.

Toutefois, malgré la popularité de ces politiques, les objectifs des gouvernements qui les mettent en place ne sont pas toujours clairs (Joseph, 2006). De plus, peu d'études concernant les résultats de ces politiques ou, encore, analysant la dynamique des quartiers en résultant ont été réalisées (Duke, 2009; Ruming et al., 2004). Ainsi, aujourd'hui comme par le passé, les politiques en matière de mixité sociale reposent davantage sur un rejet des façons de faire du passé que sur de réelles études empiriques. De la même manière, au niveau de l'impact sur la qualité de vie et sur la mobilité sociale des résidents, les politiques favorisant la mixité sociale sont, encore aujourd'hui, davantage basées sur une idéologie que sur des faits avérés (Glaster, 2007a).

2.4 Les attentes face à la mixité sociale

Théoriquement, il est attendu que les quartiers mixtes profitent tant aux ménages à faibles revenus qu'aux ménages mieux nantis. Ainsi, vivre dans un quartier mixte devrait réduire la crainte du crime des ménages à faibles revenus et leur donner accès à de meilleurs emplois et de meilleures écoles alors que ce

type de quartier devrait ouvrir les horizons des autres ménages (Briggs, 1997; Burby & Rohe, 1989; Downs, 1957). Des études démontrent d'ailleurs que les locataires de logements sociaux sont généralement moins satisfaits de leur quartier lorsque celui-ci comprend une proportion importante de logements sociaux selon une étude réalisée en Australie (Baum, Arthurson, & Rickson, 2010). Par contre, la même étude démontre que les ménages propriétaires de leur résidence sont de moins en moins satisfaits de leur quartier à mesure qu'il se diversifie (Baum et al., 2010).

Selon les partisans de la mixité sociale, la présence de ménages mieux nantis dans les quartiers mixtes aide les ménages à faible revenu et règle les problèmes généralement liés aux quartiers défavorisés en plus de réduire l'isolation des ménages à faible revenu. Selon Joseph (2006), ceci est censé se passer à quatre niveaux. De manière générale, la proximité géographique avec les ménages aisés devrait encourager ceux à faibles revenus à adopter un comportement plus socialement acceptable. Simultanément, les ménages mieux nantis devraient, dans une situation de mixité sociale, exercer une forme de contrôle social dans leur quartier y favorisant ainsi une plus grande sécurité.

Les liens sociaux entre les résidents de différents types de logement n'ont pas besoin d'être forts pour obtenir des bénéfices. De la même manière, les interactions recherchées ne sont pas différentes de celles qui sont désirables dans un quartier traditionnel (Chaskin & Joseph, 2011). Ainsi, les mesures à entreprendre pour favoriser les interactions entre les résidents ne sont pas différentes de celles qui sont mises en place pour favoriser de telles relations dans les quartiers où aucune mixité sociale n'est spécifiquement programmée.

Finalement, la création de liens sociaux entre les différents groupes pourrait aider les individus à faible revenu à obtenir un emploi (Chaskin & Joseph,

2011; Joseph, 2006). La création d'emploi peut également se faire grâce aux différents commerces et services qu'on retrouve généralement dans les quartiers plus riches ou à proximité de ceux-ci. La présence de ménages plus riches devrait également permettre à un quartier d'avoir une plus grande chance d'être entendu au niveau politique et d'attirer les investissements privés (Chaskin & Joseph, 2011).

De plus, la mixité sociale favorise une meilleure distribution des services publics. En effet, selon l'organisation de l'administration municipale, les quartiers homogènes aisés, ayant plus de moyens financiers, peuvent s'offrir une gamme plus complète de services ce qui n'est pas toujours le cas des quartiers plus pauvres. Les quartiers mixtes répondent à ce problème en favorisant une meilleure répartition des revenus municipaux, des coûts et des services à travers la population (Arthurson, 2008).

De manière générale, la mixité sociale profite théoriquement aux ménages à faibles revenus qui y résident. Toutefois, l'intégration spatiale des ménages à faibles revenus ne suffit pas toujours à l'obtention des effets recherchés (Duke, 2009) particulièrement lorsque les objectifs sont liés aux relations entre les résidents. En effet, pour atteindre ce genre d'objectif la mixité sociale doit permettre une réelle intégration sociale et économique des ménages à faibles revenus ce qui n'est pas toujours le cas.

2.5 L'opposition aux projets de mixité

L'opposition à la mixité sociale est souvent attribuée au phénomène « pas dans ma cours ». Les résidents d'un quartier où l'on propose de construire des logements sociaux s'y opposent parce qu'ils craignent entre autres la baisse de

la valeur de leur propriété (Nguyen, 2005; Pendall, 1999). Les propriétaires, averses au risque, craignent davantage cet effet que les autres (Fischel, 2001 cité dans Shively, 2007). Or, les études réalisées à ce sujet concluent généralement que le logement social n'a généralement pas d'impact significatif sur la valeur des propriétés (Lyons et Loveridge, 1993 cités dans Nguyen, 2005). D'ailleurs, certains projets de logements sociaux peuvent avoir un impact positif sur la valeur des propriétés (Goetz, Lam et Heitlinger, 1996; Santiago, Glaster et Tatian, 2001 tous cités dans Nguyen, 2005). C'est le cas des projets de conversion de bâtiments abandonnés en logements sociaux par exemple. Toutefois, la qualité du design et la gestion du logement social jouent un rôle important dans le contrôle de son impact potentiel sur la valeur des propriétés (Nguyen, 2005).

Les résidents craignent également une hausse de la criminalité dans le quartier, une diminution de leur vie privée (Pendall, 1999), une perte d'attractivité de la ville (Basolo & Hastings, 2003) et une limitation de sa prospérité ainsi qu'un affaiblissement de leurs réseaux (Baum et al., 2010) suite à l'implantation de logements sociaux à proximité.

La présence d'une opposition de type « pas dans ma cour » à un projet d'implantation de logements sociaux peut avoir un impact négatif sur les futurs résidents de ces logements. En effet, si la communauté s'est opposée à un projet de logement social, mais que les promoteurs sont tout de même allés de l'avant avec le projet, il y a risque que les nouveaux résidents rencontrent plus de difficultés à s'intégrer au quartier. Ces barrières à l'intégration se font sentir tant dans l'accès aux services que dans les liens avec la communauté (Dear, 1992, cité dans Shively, 2007) et peuvent avoir des effets négatifs importants sur la qualité de vie des locataires de logements sociaux. La solution pour répondre aux besoins en logement et pour augmenter la mixité sociale n'est

donc pas de forcer la construction de logements sociaux dans un quartier. Dans le même ordre d'idée, les politiques de mixité sociale et d'inclusion ne s'attaquent pas aux raisons qui ont amené la polarisation spatiale en fonction des revenus ou de l'origine ethnique (Duke, 2009).

Hunter et Leyden (1995 cités dans Shively, 2007) suggèrent que les réactions du type « pas dans ma cour » proviennent d'une minorité de résidents, plus bruyante que les autres. Ainsi, alors que la majorité plus tolérante demeure relativement silencieuse, les personnes opposées au projet se font davantage entendre (Groothuis et Miller, 1994 cités dans Shively, 2007). Ainsi, l'opposition peut sembler plus importante qu'elle ne l'est en réalité. Les administrations municipales doivent donc être en mesure de faire la part des choses quant à cette opposition afin de faire des choix éclairés par rapport à l'implantation de logements sociaux sur le territoire.

La stratégie d'inclusion de la ville de Montréal concerne toutefois principalement les nouveaux projets résidentiels. Ainsi, on peut présumer que les acheteurs de propriétés non subventionnées sont au courant des autres types de logements prévus dans le projet. De plus, tous les types de logements d'un même projet sont bâtis de manière plus ou moins simultanée. Une réaction de type « pas dans ma cour » de la part de ces nouveaux résidents est donc peu probable. Toutefois, les résidents des îlots adjacents aux projets peuvent appréhender l'arrivée de ces nouveaux résidents dans leur quartier et s'opposer à la construction de logement social ou abordable.

Par leur popularité, les politiques d'inclusion et de mixité sociale peuvent également drainer les ressources en matière de logement et, donc, empêcher le financement de projets ne s'inscrivant pas dans cette voie, mais offrant des services importants pour des clientèles particulières (MacLeavy, 2008). De

plus, dans les nouveaux projets, l'opposition des résidents d'un secteur à l'implantation de logements sociaux ou abordables à proximité de leur résidence peut amener l'administration municipale et les promoteurs à revoir à la baisse le nombre de logements de ce type et d'instaurer des règles plus strictes pour le choix des résidents (Goezt, 2003 et Popkin et al., 2000 cités dans Duke, 2009; Joseph, 2006). Les logements sociaux situés dans les nouveaux quartiers mixtes sont donc souvent inaccessibles aux populations les plus pauvres (Joseph, 2006).

Les moyens utilisés pour encourager la mixité sociale ne sont pas toujours appropriés. Par exemple, certains lient la gentrification à une augmentation de la mixité sociale. Par contre, ce lien n'est vrai qu'au début du processus. Lorsque complétée, la gentrification crée plutôt une polarisation de la richesse (Walks & Maaranen, 2008) et amplifie donc la ségrégation.

Dans les grandes villes canadiennes, les groupes faisant l'objet de la plus grande polarisation spatiale sont ceux avec les plus hauts et avec les plus bas revenus (Townshend & Walker, 2002). Dans ces villes, la gentrification des quartiers centraux y entraîne une décentralisation de la pauvreté, mais une concentration de celle-ci dans des secteurs périphériques (Ades, Apparicio, & Séguin, 2009). Ainsi, le phénomène de gentrification ne semble pas favoriser une plus grande mixité sociale, mais plutôt, un déplacement des secteurs de concentration de la pauvreté au niveau de la ville et plus largement au niveau de la région métropolitaine.

Il semble également que la proximité spatiale, engendrée par la mixité sociale, n'entraîne pas nécessairement l'intégration des ménages à faibles revenus à leur communauté. D'ailleurs, lorsqu'interrogés sur le sujet, les résidents de grands ensembles de logements sociaux relocalisés dans le cadre d'un programme

visant le désenclavement des ménages à faibles revenus ont affirmé valoriser davantage l'accès aux services et la sécurité du quartier que la présence de ménages mieux nantis à proximité (Curley, 2010). Les programmes de transfert de locataires de logements dans de grands ensembles de logements sociaux vers des quartiers plus favorisés ne sont pas toujours bien perçus par les participants qui, entre autres, craignent de perdre leurs réseaux sociaux selon une étude réalisée à Toronto (Manzo, Kleit, & Couch, 2008).

2.6 La recherche contemporaine sur la mixité sociale

Plusieurs études ont été réalisées dans différents pays sur les réels impacts de la mixité sociale sur la qualité de vie, à différents niveaux, des ménages à faibles revenus.

Plusieurs de ces études ont été effectuées aux États-Unis. Celles-ci portent davantage sur des programmes permettant d'attirer des ménages à revenus plus élevés dans un centre-ville occupés majoritairement par des ménages à faibles revenus (Graham, Manley, Hoscock, Boyle, & Doherty, 2009; Joseph, 2006) dans le but de le revitaliser et d'atténuer les problèmes souvent associés à ces quartiers. Il s'agit donc d'encourager une certaine gentrification des quartiers pauvres déjà existant.

La situation est différente à Montréal où peu de quartiers présentent une forte concentration de logement social. En effet, la mixité sociale dans les quartiers centraux où l'on retrouve davantage de logements sociaux est déjà bien présente. Ainsi, il ne s'agit pas ici d'introduire de la mixité sociale dans des quartiers socialement homogènes, mais bien de conserver la mixité déjà présente et d'encourager les promoteurs privés à construire davantage de

logements sociaux, communautaires et abordables. Toutefois, au niveau de la cohabitation entre les résidents des différents types de logement, la problématique demeure similaire, peu importe de quelle manière la mixité est amenée dans un quartier.

2.7 Les critiques aux études

Les études concernant les effets des quartiers mixtes sur la qualité de vie des ménages à faibles revenus ont des résultats contradictoires et, en raison de leur méthodologie, difficiles à comparer (Arthurson, 2008; Glaster, 2007a; Graham et al., 2009; Ostendorf et al., 2003). Dans le même ordre d'idée, les études portent généralement sur des cas précis ce qui empêche la généralisation des résultats (Ostendorf et al., 2003). Par exemple, certaines études démontrent que les ménages à faibles revenus vivants dans des quartiers défavorisés ont davantage de liens avec la communauté et que ces liens sont plus intenses (Oliver, 1998; Campbell et Lee, 1992, cité dans Kleit, 2001) alors que d'autres démontrent que le revenu moyen des résidents du quartier n'a pas d'impact sur le nombre d'interactions des personnes défavorisées avec leur communauté (Kleit, 2001). Selon Briggs (1997), les études sur la mixité sociale sont parfois basées sur des modèles non testés ce qui peut en fausser le résultat et empêcher les comparaisons.

De plus, selon Joseph (2006), les effets attendus de la mixité sociale sont difficilement mesurables puisqu'on ne peut pas les isoler. Ils sont donc presque impossibles à vérifier. En effet, les auteurs omettent régulièrement de corriger leurs résultats par rapport à d'autres effets liés au quartier tel que la présence de service par exemple (Ostendorf et al., 2003). D'ailleurs, selon une étude réalisée en Grande-Bretagne, la mixité sociale n'a pas d'impact significatif sur le taux de chômage et sur la santé des ménages à faible revenu qui y résident

(Graham et al., 2009). Similairement, des études réalisées, tentant d'établir un lien linéaire entre les quartiers mixtes et une amélioration de la qualité de vie des ménages à faible revenu, ne sont pas parvenues à des résultats significatifs (Glaster, 2007b).

Finalement, Ostendorf *et al.* (2003) avancent qu'une certaine sélection naturelle s'opère parmi les ménages à faibles revenus et seuls certains se sentent à l'aise de s'installer dans les quartiers socialement mixtes. Ainsi, lorsque des effets sont observés, il est difficile de savoir s'ils sont dus à l'environnement ou à des caractéristiques particulières des individus. Il est donc difficile de prévoir si un environnement mixte pourrait bénéficier à tous.

Alors que plusieurs auteurs traitent des effets attendus de la mixité sociale, sans nécessairement les mesurer, très peu d'études s'attardent à expliquer quel niveau de mixité est optimal ou même, quel niveau de mixité peut être défini comme de la mixité sociale (Graham et al., 2009). Cette absence de définition et de norme claire rend encore plus difficile la comparaison des différentes études sur le sujet. Cette préoccupation a également été mentionnée par la direction de l'habitation de la Ville de Montréal qui a guidé le choix de l'objet de ce rapport. En effet, la multiplication des définitions et des normes par rapport à la mixité sociale rend difficile la comparaison de la situation montréalaise avec celle qui prévaut dans différentes villes où des études sur le sujet ont été réalisées.

2.8 Pour une mixité sociale réussie

Malgré l'absence de consensus clair quant à l'effet de la mixité sociale sur la mobilité sociale des ménages à faibles revenus, les politiques favorisant la mixité sociale peuvent tout de même permettre de mieux répartir les services et

leurs coûts dans la population en plus d'encourager le secteur privé à financer au moins en partie la construction de logements pour les ménages à faibles revenus. Toutefois, afin de pouvoir profiter de ces bénéfices, il est important que les quartiers mixtes soient fonctionnels.

À ce sujet, selon Dansereau *et al.* (2002) la cohabitation est un élément important dans les quartiers socialement mixtes. En effet, la mixité sociale en habitation étant maintenant une avenue dominante en matière de politique en habitation dans le monde (Duke, 2009), la question de la cohabitation des différents groupes d'individus doit donc être étudiée afin de créer des projets fonctionnels favorisant une bonne qualité de vie pour tous.

Selon Henri Lefebvre, (1996, cité dans Duke, 2009) chacun a « droit à la ville ». Ceci inclut les populations défavorisées qui doivent non seulement avoir un espace pour vivre, mais également avoir la possibilité d'interagir avec leur milieu. Ainsi, il ne suffit pas d'intégrer du logement social à l'intérieur d'un quartier plus riche ou, à l'inverse, de construire des bâtiments haut de gamme dans un quartier défavorisé pour respecter ce « droit à la ville ».

En effet, il faut être prudent puisqu'une communauté n'est pas toujours liée à un espace géographique précis et, donc, il ne suffit pas de regrouper les gens dans un secteur pour créer une communauté ou un sentiment d'appartenance (MacLeavy, 2008). Ceci est particulièrement vrai pour les individus ayant des revenus plus élevés puisque ces personnes font généralement partie de plusieurs réseaux (professionnel par exemple) et se déplacent plus. Leur communauté est donc moins liée à leur lieu de résidence. Inversement, les réseaux des individus ayant un faible revenu sont habituellement davantage liés à un espace géographique et sont plus souvent constitués d'autres individus à faible revenu (Joseph, 2006; Kleit, 2005).

Ainsi, tel que le démontre une étude réalisée en Australie, les résidents d'un même projet peuvent s'identifier à différentes communautés (Ruming et al., 2004). Donc, les résidents de quartiers mixtes habitant en logement social peuvent y être victimes d'exclusion sociale malgré la proximité spatiale. Dans le même ordre d'idée, une étude réalisée à Chicago démontre que les résidents des quartiers mixtes de cette ville qui ont été étudiés ont davantage d'interactions significatives avec les résidents appartenant au même groupe socio-économique qu'eux (Chaskin & Joseph, 2011).

Au-delà même de l'émergence d'un sentiment d'appartenance à une communauté regroupant les gens résidant dans les différents types de logements disponibles dans un même projet, il est primordial de s'assurer que la mixité sociale ou les autres composantes du projet ne créent pas de conflits. C'est dans cette optique que Dansereau *et al.* (2002) ainsi que d'autres auteurs ont proposé certains facteurs qui pourraient permettre de réduire la probabilité de conflits et d'augmenter le sentiment d'appartenance à la communauté.

2.8.1 La participation des résidents

À ce sujet, la participation à la gestion des bâtiments et espaces publics est identifiée par certains auteurs comme un moyen de permettre aux résidents, autant ceux bénéficiant de subventions au logement que les autres, de s'identifier au projet et de le considérer comme une réussite (Nyden, 1998). Il s'agit d'ailleurs, selon Purcell (2003, cité dans Duke, 2009), d'un élément fondamental du droit à la ville.

La participation à la gestion du bâtiment peut également favoriser une plus grande équité dans le traitement des demandes de chacun. Par exemple, une

étude réalisée dans un projet résidentiel de mixité sociale aux États-Unis montre un mécontentement de la part des résidents de logements sociaux en raison d'injustices dont ils se sentent victimes de la part de la compagnie de gestion (Graves, 2010). Ainsi, qu'elle soit participative ou non, la gestion des bâtiments peut avoir un impact sur la qualité des interactions entre les résidents.

Toutefois, étant donné les stigmas dont ils sont souvent victimes, les ménages bénéficiant d'un logement subventionné peuvent avoir besoin d'une aide supplémentaire afin de bien s'intégrer dans un milieu mixte (Duke, 2009). Certaines études réalisées auprès de résidents de petits bâtiments de logements sociaux démontrent que ceux-ci ont très peu d'interaction avec leur voisinage (Kleit, 2005).

Les individus provenant de milieux sociaux différents sont plus susceptibles d'avoir des interactions s'ils sont dans une situation égalitaire et travaillent vers un objectif commun (Kleit, 2005). Ce genre de situation peut être encouragée par le biais de processus participatif pour l'élaboration du projet résidentiel puis pour sa gestion, mais aussi par des événements communautaires permettant aux résidents de créer des liens autour d'intérêts communs (Graves, 2010; Kleit, 2005).

2.8.2 La proximité spatiale

La proximité spatiale est également positivement corrélée au nombre d'interactions entre les résidents (Graves, 2010; Kleit, 2005). Toutefois, ces interactions ne sont pas nécessairement positives. En effet, une proximité trop grande entre les différents groupes socio-économiques du projet peut entraîner une augmentation des conflits (Beekman, Lyons et Scott cité dans Arthurson,

2010). C'est pourquoi Dansereau *et al.* (2002) insistent sur l'importance de préserver l'intimité de chacun dans les projets et pour le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment.

Dans le même ordre d'idée, plus les résidents demeurent longtemps dans le quartier, plus il y aura d'interactions (Kleit, 2005). Ainsi, les projets où les résidents demeurent longtemps devraient mieux fonctionner au niveau de la cohabitation.

2.8.3 Une gradation lisible des espaces publics et semi-publics

En plus d'une relative proximité spatiale, la présence d'espaces communs pouvant être utilisés par les résidents de tous les types de logement offerts dans le projet a été reconnue dans plusieurs études comme une façon de favoriser la création d'un esprit de voisinage (Graves, 2010). Le design et la planification des quartiers planifiés de mixité sociale sont donc importants.

Pour qu'ils soient utiles dans la création d'un esprit de voisinage au sein d'un projet, les espaces communs doivent être utilisés. L'organisation d'événements pour les résidents est un exemple, mais les résidents doivent également pouvoir s'approprier ces espaces. Ceux-ci ne doivent donc pas être régis par un ensemble de règles trop strictes décourageant son usage par différents groupes (Graves, 2010).

2.8.4 Les mesures architecturales

Dansereau *et al.* (2002) incluent les mesures architecturales comme moyen de favoriser une saine cohabitation. Selon eux, un des éléments importants est de ne pas distinguer architecturalement les différents types de bâtiment du projet et de se distancer de l'image traditionnelle et négative du logement social.

La qualité de l'architecture du logement social et l'entretien des bâtiments sont également importants, non seulement pour assurer un logement convenable à leurs résidents, mais également pour que les ménages aisés aient envie de s'installer dans le projet (Talen, 2010).

2.8.5 La préservation de l'intimité

Dansereau *et al.* (2002) ajoutent également la préservation de l'intimité comme un critère important pour éviter les conflits entre les résidents. Hautement lié aux trois précédents critères. Il s'agit en fait de s'assurer que l'intimité de chacun est préservée lorsqu'il est chez lui. Cette mesure vise à empêcher que les gens se sentent observés chez eux.

2.9 La mixité sociale à Montréal

Il semble que les logements sociaux situés sur le territoire de la Ville de Montréal, par leur localisation et leur dispersion, offrent des environnements variés, relativement dynamiques et plus ou moins bien desservis en matière de services (Apparicio, Séguin, & Naud, 2008). Toutefois, l'offre en logement social est plutôt centralisée (Dansereau *et al.*, 2002; Townshend & Walker, 2002). Les ménages à faibles revenus n'ont donc pas beaucoup de choix quant

au type de quartier dans lequel ils souhaitent résider. Or, selon Hills (2001) le choix du lieu de résidence est primordial pour les ménages à faibles revenus. Ceci s'explique par l'importance du lieu de résidence dans l'atteindre des objectifs individuels et communautaires (Johnson, 2007).

Tel que mentionné précédemment, bien qu'on observe une certaine polarisation des différents groupes sociaux dans certains quartiers, plusieurs secteurs de la métropole présentent une mixité sociale plus ou moins grande. Ainsi, les résidents actuels de ces secteurs ont déjà l'habitude de côtoyer différents types d'individus. Un nouveau projet résidentiel de mixité sociale programmée dans ces quartiers ne change donc pas nécessairement la concentration des différents groupes sociaux qu'on y retrouve. Toutefois, la taille des projets réalisés et prévus en fonction de la stratégie d'inclusion peut faire en sorte que ces secteurs fonctionnent de manière plus ou moins indépendante du quartier et que la mixité y soit plus ou moins grande que dans le reste du quartier.

De plus, au-delà de leur intégration par rapport aux éléments existants du secteur, il est important de s'assurer que les composantes du projet favorisent une bonne qualité de vie pour les résidents malgré les groupes sociaux variés en présence.

3 Cadre analytique

L'objectif de cette étude est d'évaluer les facteurs favorisant une cohabitation harmonieuse dans les projets de mixité sociale. Les quatre facteurs identifiés par Dansereau *et al.* (2002) et utilisés par la Ville de Montréal dans sa stratégie d'inclusion (Ville de Montréal, 2005) seront donc étudiés. Il s'agit du maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment, la préservation de l'intimité, la gradation lisible des espaces publics et semi-publics et les dispositifs architecturaux. Un cinquième facteur régulièrement mentionné dans la littérature, mais non étudié par Dansereau *et al.* sera considéré ici soit la participation des résidents.

Il s'agit d'abord de vérifier si ces facteurs ont été respectés par les promoteurs qui ont réalisé les projets étudiés. En effet, étant donnée la nature incitative de la stratégie d'inclusion, les promoteurs ne sont pas dans l'obligation de s'y conformer. Puis, il faudra vérifier si la cohabitation entre les résidents est effectivement harmonieuse. En ce sens, les concepteurs des programmes de mixité sociale s'attendent à ce que les facteurs identifiés par Dansereau *et al.* (2002) et par différents auteurs réduisent la naissance de situations conflictuelles entre les résidents.

3.1 Des variables aux indicateurs

Cette étude reprend plusieurs des variables auxquelles les chercheurs font référence lorsqu'il est question de favoriser une cohabitation harmonieuse dans les projets de mixité sociale et plus particulièrement celles identifiées par Dansereau *et al.* (2002). L'accent est mis sur ces dernières puisque ce sont

celles utilisées par la direction de l'habitation de la Ville de Montréal qui a suggéré cette étude.

Les éléments de cette étude se traduisent par plusieurs variables qui peuvent être mesurées par des indicateurs. Les variables liées aux facteurs qui peuvent favoriser une cohabitation harmonieuse sont les variables indépendantes. Celle liée à la qualité des relations entre les résidents est la variable dépendante.

3.2 Les variables

Tel que mentionné précédemment, les variables indépendantes sont liées aux composantes du projet qui peuvent favoriser une cohabitation harmonieuse dans les projets résidentiels de mixité sociale. Les variables incluses dans l'étude de ce concept concernent les composantes du projet sur lesquels les promoteurs, les autorités municipales, les gestionnaires du projet ou les autres acteurs responsables de l'élaboration, de la construction ou de la gestion du projet ont une influence. Ainsi, les caractéristiques des résidents, par exemple leur âge ou leur nationalité, qui sont reconnues dans la littérature comme pouvant favoriser les contacts entre des résidents de groupes sociaux différents, ne sont pas abordés dans le cadre cette étude.

Les quatre facteurs identifiés par Dansereau *et al.*(2002) font, évidemment, partie des variables à étudier en relation avec ce concept. Toutefois, à des fins exploratoires une autre composante des projets est étudiée. Il s'agit de la participation des résidents à la gestion de l'ensemble ou de certains aspects du projet résidentiel. Cet élément a été identifié dans la littérature comme pouvant favoriser des relations harmonieuses entre les résidents d'un projet de mixité sociale (Graves, 2010; Kleit, 2005; Nyden, 1998). La participation des résidents

doit permettre chacun de développer un plus grand sentiment d'appartenance à la communauté et donc, favoriserait la création de relations sociales entre les individus de différents groupes sociaux.

Les variables étudiées sont donc le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment (Dansereau et al., 2002), la préservation de l'intimité (Dansereau et al., 2002), les dispositifs architecturaux (Dansereau et al., 2002; Talen, 2010), la gradation lisible d'espaces publics et semi-publics (Dansereau et al., 2002) et la participation des résidents (Graves, 2010; Kleit, 2005; Nyden, 1998).

La variable dépendante est ici la même que le concept d'origine soit la qualité des relations entre les résidents d'un projet résidentiel de mixité sociale habitant différents types de logements.

Afin de pouvoir être mesurés, comparés et analysés, un ou des indicateurs sont identifiés pour chacune de ces variables dépendantes et indépendantes.

3.3 La collecte de données dans des études similaires

Des études similaires ont été réalisées dans le passé. Les chercheurs s'interrogeaient sur la nature des relations entre les différents groupes sociaux au sein de projets de mixité sociale en tentant généralement de chercher ce qui permettrait la création d'un réseau social ou d'une communauté qui joint des individus de groupes sociaux différents.

Bien qu'ultimement, des interactions sociales positives entre les résidents des différents types de logement d'un même projet soit souhaitables dans le cadre de la stratégie d'inclusion de la ville de Montréal, les quatre facteurs identifiés ne sont pas censés les favoriser, mais plutôt éviter que la proximité spatiale soit source de conflits entre les résidents. C'est-à-dire que la stratégie d'inclusion n'a pas pour objectif de favoriser la création de liens d'amitié ou d'entraide entre les résidents de différents types de logement. Dans le même ordre d'idée, l'administration municipale montréalaise ne mentionne pas d'objectifs quant à l'amélioration de la qualité de vie des ménages démunis en raison de leur proximité spatiale avec les ménages mieux nantis. Tel que mentionné précédemment, l'objectif principal de la stratégie d'inclusion est d'encourager les promoteurs privés à construire davantage de logements sociaux et abordables. En ce sens, la plupart des études réalisées sont différentes de celle qui sera ici réalisée. Elle s'y apparente tout de même grandement et il est donc intéressant de voir les méthodes utilisées par les chercheurs.

Les données utilisées dans les études consultées ont été collectées en utilisant différentes méthodes. D'abord, des données concernant le voisinage ont été collectées de deux façons, soit par l'analyse documentaire et par l'observation directe du quartier sur le terrain (Graves, 2010). Puis, l'opinion et les impressions des résidents par rapport au quartier, à leur communauté et à leur relation avec leur voisinage ont été obtenues à travers ses sondages et des entrevues. Les sondages ont été envoyés par la poste (Arthurson, 2010; Ruming et al., 2004) ou encore réalisés par téléphone (Kleit, 2005). Dans la plupart des cas où un sondage fut réalisé, le taux de réponse était très faible permettant donc difficilement d'obtenir un échantillon suffisamment grand et représentatif pour généraliser les résultats. Toutefois, selon Ruming *et al.* (2004), un taux de réponse faible doit être attendu dans de telles études.

Toutes les études consultées ont utilisé l’entrevue semi-dirigée afin d’obtenir des informations plus détaillées sur l’impression des résidents. De plus, certains ont également interrogé des membres de l’équipe de gestion des bâtiments privés et publics (Graves, 2010; Ruming et al., 2004). Les gestionnaires ont été interrogés en raison de leur vision d’ensemble de la situation. Les participants aux entrevues se sont généralement portés volontaires suite à un premier contact téléphonique ou à la réception d’une lettre (Arthurson, 2010; Ruming et al., 2004). Certains chercheurs ont également procédé à des observations sur le terrain. Ces observations ont permis aux chercheurs de se faire une idée propre des interactions entre les résidents (Ruming et al., 2004). Le chercheur peut ainsi comparer ses observations aux réponses des résidents lors des entrevues et sondages.

3.4 Méthode

La méthode utilisée pour ce rapport sera celle de l’étude de cas. Cette méthode ne permet habituellement pas de généraliser les résultats puisque le faible nombre de cas étudiés ne peut pas être considéré comme représentatif de l’ensemble des secteurs (Yin, 1994). Toutefois, il s’agit d’une bonne méthode à utiliser lorsque plusieurs méthodes de collecte de données doivent être combinées. De plus, l’étude de cas est une méthode efficace lorsqu’il est important de tenir compte du contexte (Yin, 1994).

Deux voisinages de mixité sociale construits suite à l’adoption de la stratégie d’inclusion par la ville de Montréal en 2005. La sélection de ces deux projets sera faite par la Direction de l’habitation de la ville Montréal. Les employés de cette direction connaissent bien les projets issus de la stratégie d’inclusion et sont donc les mieux placés pour choisir des secteurs qui pourront être

intéressants pour cette étude et représentatifs de la situation que l'on retrouve sur le territoire de la ville de Montréal.

3.5 Les indicateurs et la collecte de données

Tel que mentionné précédemment, plusieurs modes de collecte de données seront utilisés. L'analyse documentaire, l'observation sur le terrain et des entrevues permettront d'obtenir les données nécessaires pour cette étude. Chacune des variables sera associée à un ou plusieurs indicateurs qui permettront de les mesurer.

Les variables indépendantes sont : le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment, la préservation de l'intimité, les dispositifs architecturaux, la gradation lisible d'espaces publics et semi-publics et la participation des résidents.

Le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment sera mesuré par le type de logement disponible dans chaque bâtiment. Ainsi, un bâtiment n'offrant que des condos au prix du marché sera considéré comme étant socialement homogène. Les différentes catégories de logement seront les condos privés au prix courant, les logements locatifs au prix du marché, les logements abordables, le logement social de type OBNL et les coopératives d'habitation. Si plusieurs types de logements se retrouvent dans un même bâtiment, l'homogénéité sociale à chaque étage sera vérifiée. Les données pour vérifier cette variable seront récoltées par de l'analyse documentaire et, s'il y a lieu, par une question lors d'une entrevue semi-dirigée. De manière générale, le type de logement occupé par un individu sera utilisé comme indicateur du groupe social dans lequel il se trouve. Cet indicateur comporte une faiblesse

importante. En effet, des gens de groupes sociaux différents peuvent occuper le même type de logement. Malheureusement, les données nécessaires à une évaluation plus étroite de la mixité sociale à l'échelle du bâtiment ne sont pas disponibles et les ressources nécessaires pour les collecter à la source par le biais d'un sondage sont trop importantes pour que ce genre de démarche soit entrepris ici.

La préservation de l'intimité est un des facteurs identifiés par Dansereau *et al.* (2002) qui peut se traduire de plusieurs façons différentes sur le projet. Plus précisément, il s'agit de ne pas construire les bâtiments de manière à permettre aux uns d'observer facilement le quotidien des autres et de forcer les contacts. Ainsi, les fenêtres et les balcons ne doivent pas être directement face à face. Ces deux éléments seront observés dans les documents relatifs aux projets et directement sur place. La proximité des balcons peut être particulièrement problématique puisqu'elle peut être perçue comme une façon de forcer les contacts entre les résidents (Dansereau et al., 2002). L'insonorisation doit également être suffisamment bonne pour ne pas entendre chacun des pas des voisins. Ceci est plus difficilement vérifiable et dépend de la perception de chacun. Une question sera posée à ce sujet lors des entrevues semi-dirigées.

Les dispositifs architecturaux mentionnés par Dansereau *et al.* (2002) font référence à une différenciation des bâtiments de logement sociaux par rapport à l'image traditionnelle qu'on se fait de ceux-ci et à leur non-différenciation par rapport aux autres bâtiments du projet. C'est cette dernière caractéristique qui sera évaluée. Cet élément sera vérifié lors d'une observation sur le terrain. Il faudra que les bâtiments ne se distinguent pas significativement les uns des autres dépendamment du type de logement qu'on y retrouve. La hauteur, les matériaux utilisés, le style architectural et l'aménagement paysagé seront observés.

La gradation lisible d'espaces publics et semi-publics sera plus difficile à mesurer puisque l'expression lisible fait référence à la manière dont ces espaces sont identifiés et délimités, mais également à la manière dont ils sont perçus par les résidents. Le nombre d'espaces publics, le nombre d'espaces semi-publics et à qui ils sont ouverts ainsi que la manière utilisée pour les identifier seront utilisés comme indicateurs pour cette variable. Ces informations seront collectées par de l'analyse documentaire et de l'observation sur le terrain. Des questions seront également posées à ce sujet lors d'entrevues semi-dirigées afin de pouvoir obtenir l'impression des résidents.

La participation des résidents sera, quant à elle évaluée en vérifiant d'abord la présence ou non d'instance participative au sein du projet, le nombre de ces instances, leurs rôles et leurs pouvoirs et enfin, la représentativité de chaque groupe dans ces instances. Ces éléments seront vérifiés d'abord par une analyse documentaire puis par des questions lors d'entrevues semi-dirigées.

Ainsi, l'ensemble des indicateurs des variables indépendantes sera mesuré principalement par de l'analyse documentaire et par de l'observation sur le terrain. Certains feront également l'objet de questions lors de l'entrevue semi-dirigée.

Les indicateurs de la variable dépendante qui est la qualité des relations entre les résidents de types de logements différents seront tous mesurés lors d'entrevues semi-dirigées. Ainsi, les participants seront d'abord questionnés sur la présence ou non de conflits entre les résidents du projet puisque la réduction des sources de conflits est l'objectif principal des recommandations de Dansereau *et al.* (2002). Ainsi, la fréquence, le nombre de conflits et leur objet seront des sujets de questions. De plus, des questions quant aux autres types d'interactions seront posées. Les participants seront donc interrogés par rapport

à leur impression de sécurité dans le quartier, à leur sentiment d'appartenance à une communauté associée à leurs lieux de résidence, à leur usage des lieux publics et aux contacts avec les autres résidents qui s'y trouvent.

L'entrevue semi-dirigée, dans ce cas-ci, présente plusieurs avantages par rapport au sondage. Un sondage permet de rejoindre plus de gens et d'avoir par le fait même un échantillon plus représentatif de la population étudiée. Le sondage est donc plus approprié pour réaliser une généralisation des résultats. Toutefois, les études similaires ont révélé un taux de participation très faible aux sondages réalisés dans des projets de mixité sociale rendant difficile la généralisation des résultats (Ruming et al., 2004). De plus, les sondages doivent être principalement composés de questions fermées afin de permettre une meilleure interprétation des résultats. Comme la présente étude porte en partie sur la perception des gens par rapport aux relations présentes dans leur environnement des questions ouvertes seraient plus appropriées ce que permet l'entrevue semi-dirigée (Minichiello, 1995 cité dans Ruming et al., 2004).

Les participants seront principalement des gestionnaires de chacun des types de logements présents sur le site. Ainsi, pour chaque site, un représentant des administrateurs des copropriétés, un représentant de chacune des coopératives d'habitation présentes ainsi qu'un gestionnaire des logements en OBNL seront interrogés. Ces personnes ont une meilleure vision d'ensemble de la situation dans le secteur puisqu'ils doivent communiquer avec plusieurs résidents à ce sujet dans le cadre de leurs fonctions (Ruming et al., 2004). De plus, dans le cas des coopératives et des copropriétés, les administrateurs sont également des résidents des lieux et peuvent donc également avoir une perception personnelle de la situation.

Tableau 1 – Tableau synthèse des variables, des indicateurs, des méthodes de collecte de données et de la présentation des résultats

Variables	Méthodes de collecte de donnée	Présentation des résultats
Indicateurs		
Maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment		
1 seul type de logement par bâtiment?	Observation, analyse documentaire	Tableau
Sinon, 1 seul type par étage?	Observation, analyse documentaire et si nécessaire entrevue	Tableau
Préservation de l'intimité		
Présence de balcon vis-à-vis	Observation	Tableau
Présence de fenêtre vis-à-vis	Observation	Tableau
Si plusieurs types de logements par bâtiment :		
L'entrée est-elle partagée	Entrevue	Tableau
Les corridors sont-ils partagés	Entrevue	Tableau
Dispositifs architecturaux		
Les matériaux utilisés sont-ils les mêmes	Observation	Tableau, illustration par photographie
Les balcons sont-ils semblables?	Observation	Tableau, illustration par photographie
Les fenêtres sont-elles les mêmes	Observation	Tableau, illustration par photographie

Variables Indicateurs	Méthodes de collecte de donnée	Présentation des résultats
Les hauteurs des bâtiments sont-elles les mêmes	Observation	Tableau, illustration par photographie
L'aménagement paysagé est-il similaire	Observation	Tableau, illustration par photographie
D'autres éléments permettent-ils de distinguer facilement le logement social et communautaire du logement privé?	Observation et entrevue	Tableau, illustration par photographie
Gradation lisible des espaces publics et semi-publics		
Présence d'espaces publics accessibles à tous	Observation	Tableau
Présence d'espaces semi-publics	Observation	Tableau
Usage de chacun des espaces (heures, type d'utilisateurs)	Entrevues	Tableau
Participation des résidents		
Présence de comités, conseils des résidents :		
Pour l'ensemble du projet	Entrevue et analyse documentaire	Tableau
Pour chaque type de logement	Entrevue et analyse documentaire	Tableau
Organisations d'activités :		
Pour l'ensemble des résidents	Entrevue et analyse documentaire	Tableau
Pour chaque type de logement	Entrevue et analyse documentaire	Tableau
Présence sur les réseaux sociaux :		

Variables	Méthodes de collecte de donnée	Présentation des résultats
Indicateurs		
Pour l'ensemble des résidents	Entrevue et analyse documentaire	Tableau
Pour chaque type de logement	Entrevue et analyse documentaire	Tableau
Qualité des relations entre les résidents		
Présence de relations conflictuelles entre les résidents de types de logement différents	Entrevue	Tableau
Type de conflits	Entrevue	Tableau
Fréquence	Entrevue	Tableau
Causes	Entrevue	Tableau
Présence de relations amicale entre les résidents de types de logement différents	Entrevue	Tableau
S'il y a lieu, les caractéristiques du projet pouvant créer des conflits		
Homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment	Entrevue	Tableau
Préservation de l'intimité	Entrevue	Tableau
Dispositifs architecturaux	Entrevue	Tableau
Gradation lisible des espaces publics et semi-publics	Entrevue	Tableau
Participation des résidents	Entrevue	Tableau

3.6 La collecte de données

Tel que mentionné précédemment, les différentes données ont été recueillies de trois manières différentes. D'abord, les informations qu'il est possible d'obtenir sur chacun des projets par l'analyse documentaire ont été collectées. Puis, une visite de chacun des quartiers a été réalisée afin d'observer les indicateurs qui concernent l'environnement physique des projets. Les entrevues constituent la dernière étape de la collecte de donnée.

3.6.1 L'analyse documentaire

Les documents produits par la Ville de Montréal, les promoteurs privés et publics de chacun des projets, par les conseils d'administration des copropriétés et des coopératives présentes dans les secteurs étudiés ainsi que par les OBNL et les GRT qui y agissent ont d'abord été analysés. L'objectif était d'y trouver le plus d'informations possible tant sur le type de logements qui constituent chacun des secteurs que sur le respect ou non des facteurs énoncés dans la stratégie d'inclusion. Si elles existent, des informations sur la qualité des interactions entre les résidents ont également récoltées dans ces documents. Les informations ont ensuite été compilées, présentées et analysées à l'aide de tableaux.

3.6.2 L'observation sur le terrain

Afin de réaliser une observation systématique et consistante d'un projet à l'autre, une grille d'observation (voir Tableau 2) a été remplie. Cette grille est la même pour les deux projets. Des photos permettent également d'illustrer les observations réalisées, particulièrement lorsqu'il s'agit de comparer les différents types de logement.

Tableau 2– Grille d’observation

Grille d’observation			
Projet observé : _____			
	Oui	Non	Notes
Maintien d’une certaine homogénéité sociale à l’échelle du bâtiment			
1 seul type de logement par bâtiment?			
Sinon, 1 seul type par étage?			
Préservation de l’intimité			
Présence de balcon vis-à-vis			
Présence de fenêtre vis-à-vis			
Si plusieurs types de logements par bâtiment			
L’entrée est-elle partagée			
Les corridors sont-ils partagés			
Dispositifs architecturaux			
Les matériaux utilisés sont-ils les mêmes			
Les balcons sont-ils les mêmes			
Les fenêtres sont-elles les mêmes			
Les hauteurs des bâtiments sont-elles les mêmes			
L’aménagement paysagé est-il similaire			
D’autres éléments permettent-ils de distinguer facilement le logement social et communautaire du logement privé?			
Gradation lisible des espaces publics et semi-publics			
Présence d’espaces publics accessibles à tous			
Présence d’espaces semi-publics			

3.6.3 Les entrevues semi-dirigées

Les entrevues ont été réalisées auprès de représentants des conseils d'administration des copropriétés et des coopératives d'habitation ainsi que des gestionnaires des logements en OBNL. Ces personnes sont choisies en raison de la vision d'ensemble que leur permet d'avoir leur poste.

L'entrevue est une méthode de collecte de données qui permet de s'intéresser et de tenter de comprendre les expériences des individus et le sens qu'ils leur donnent (Seidman, 1998). Un guide d'entrevue (voir annexe 1) permettra de rendre le processus plus uniforme d'une entrevue à l'autre. Toutefois, il est important de rester flexible puisque les réponses des participants peuvent inspirer des questions supplémentaires (Seidman, 1998). Le guide d'entrevue est inspiré des résultats présentés dans les études similaires.

Les participants potentiels à l'entrevue ont d'abord été contactés soit par courriel soit par téléphone afin de vérifier leur intérêt à participer. Puis, un rendez-vous a été pris avec ceux qui ont accepté de participer. Lors de ces rencontres, chacun des participants a d'abord lu et signé le formulaire de consentement (voir annexe 1) avant que l'entrevue débute. L'entrevue est d'une durée approximative de 40 minutes et s'est déroulée au moment et à l'endroit qui convenait le mieux à chaque participant. Avec l'accord des participants, les entrevues ont été enregistrées afin d'en faciliter l'analyse.

Les entrevues ont ensuite transcrites afin d'en faciliter l'analyse. L'analyse des entrevues s'est faite par codage tel que proposé par Irving Seidman (Seidman, 1998). Il s'agit de lire le verbatim de chaque entrevue et d'identifier les passages pertinents. Puis, un code, qui est en réalité un mot clé ou un thème, est attribué à chacun des passages. Ces étapes sont facilitées par l'usage d'un

logiciel. Les thèmes sont ensuite mis en relation visuellement par des codes de couleurs. Cette façon de faire permet de voir, par exemple, si les participants font plus souvent référence à des conflits immédiatement avant ou après avoir émis des réserves quant au respect ou non d'un des critères à l'étude.

De plus, cette méthode permet de savoir quels thèmes sont le plus souvent abordés par les participants et peut donc favoriser un passage vers une analyse quantitative lorsque le nombre de données le permet. Bien qu'elle comporte une part de subjectivité dans l'étape du codage, cette méthode facilite la visualisation des liens entre ces thèmes et, donc, l'analyse des résultats.

3.7 Présentation des cas sélectionnés

Tel que mentionné précédemment, les cas étudiés ont été choisis par les employés de la Direction de l'habitation de la ville de Montréal qui est responsable de la Stratégie d'inclusion en logements abordables. Ces projets ont été sélectionnés parce qu'ils sont considérés comme exemplaires par rapport à la stratégie d'inclusion (Ville de Montréal, 2007). Chacun des cas sélectionnés présente également des particularités qui font en sorte qu'ils sont intéressants à étudier et peuvent potentiellement apporter un éclairage particulier sur la situation dans les projets de mixité sociale programmée.

3.7.1 Imperial Tobacco

Le projet Imperial Tobacco est situé dans l'arrondissement du Sud-Ouest entre les rues Rose de Lima, Saint-Jacques, Irène et Saint-Antoine Ouest. Le projet du Groupe Alliance Prével s'étend donc sur une partie de deux îlots. Un

bâtiment situé dans l'îlot adjacent, au nord-ouest de la rue Irène, fait également partie du projet et est occupé par des bureaux (bâtiment H dans la Figure 1).

Le projet Imperial Tobacco compte un total de 486 logements, dont 78 logements sociaux et communautaires et 144 condos abordables (Ville de



Figure 1– Plan d'ensemble du projet des Lofts Impérial

Montréal, 2007). Afin de fournir ces logements sociaux, le promoteur s'est engagé à vendre à un OBNL un bâtiment devant être transformé en 18 logements. Ce bâtiment doit être localisé sur la rue Irène (bâtiment E dans la Figure 1) mais n'a pas encore été construit. De plus, le promoteur a construit un bâtiment comportant 60 logements qui a été vendu à une coopérative d'habitation (bâtiment M dans la Figure 1). Les acteurs communautaires dans le dossier sont le groupe de ressources technique (GRT) Bâtir son quartier et la coopérative d'habitation Manoir Bourget.

Le secteur dans lequel se situe le projet Imperial Tobacco est en mutation. Autrefois occupé principalement par les activités industrielles, on retrouve aujourd'hui dans le quartier une certaine mixité des fonctions puisque différents projets de nouvelles constructions et de reconversions de bâtiments ont permis

d'augmenter le nombre de logements et de bureaux dans le secteur. L'activité industrielle du quartier explique en bonne partie l'irrégularité des îlots qui s'y trouvent (Ville de Montréal).

Favorisées par la proximité des infrastructures de transport telles que le canal Lachine et les chemins de fer, les activités industrielles débutent en 1879 dans le quartier (Ville de Montréal). Arrivée en 1910 dans le secteur, Imperial Tobacco y est rapidement devenue l'une des plus grandes industries. Imperial Tobacco déménage toutefois ses activités au Mexique en 2003.

Le projet du Groupe Alliance Prével de reconvertir les anciens bâtiments d'Imperial Tobacco en lofts n'a pas fait l'unanimité dans les groupes communautaires œuvrant dans le secteur. Ceux-ci demandaient davantage de logements sociaux afin de répondre aux besoins qu'ils observaient dans le secteur et auraient préféré que le projet prévoie une plus grande mixité des usages (Forget, 2006). Ils donnent comme exemple de projet leur semblant plus réussi celui des Shop Angus qui présente une plus grande proportion de logements sociaux, communautaires et abordables. Malgré certaines oppositions, le Groupe Alliance Prével a tout de même pu aller de l'avant avec le projet.

Les différents bâtiments du projet Imperial Tobacco se sont construits en différente phase s'échelonnant de 2006 à 2011. Les logements communautaires ont été construits durant la première phase (Dansereau et al., 2002). La mixité sociale programmée y existe donc depuis un bon moment ce qui en fait un projet intéressant à étudier.

3.7.2 Site des Ateliers Rosemont

Le site des Ateliers Rosemont se situe aux abords du métro Rosemont. Il est précisément situé entre la rue Saint-Denis, le boulevard Rosemont, la rue Saint-Hubert et la rue des Carrières. Le site était anciennement occupé par des ateliers municipaux et était de propriété municipale. Dès 2005, la ville prépare les terrains en prévision d'un développement (Ville de Montréal). En 2007, elle vend deux terrains afin qu'une coopérative d'habitation et qu'un OBNL y construisent des logements sociaux et communautaires. Ces deux terrains se situent au centre du site et partagent un îlot.

En 2007, la ville de Montréal a également lancé un appel de proposition pour le développement du site. Le projet de Développement Duga de Mons inc. est retenu; il s'agit du projet de copropriété Quartier 54. Ce projet répond aux demandes de la ville en matière de logement abordable pour les familles. Il comprend donc de grandes unités offrant plusieurs chambres à coucher. Des locaux commerciaux sont également prévus permettant une certaine mixité des usages. Un seul bâtiment a été conservé par la Ville de Montréal et sera converti afin d'abriter une bibliothèque.

Le projet est encore en construction et la dernière phase, composée uniquement de copropriété, sera livrée au courant de l'année 2012. Toutefois, les deux premières phases du projet Quartier 54 ainsi que la coopérative d'habitation et les logements en OBNL ont été construits. Le projet est donc plus récent que le précédent. Toutefois, plusieurs logements sociaux et communautaires de même que la première phase du projet Quartier 54 ont été occupés dès 2010.

Lorsque la construction sera complétée, le site des ateliers Rosemont contiendra 270 logements sociaux. 335 copropriétés seront construites par le promoteur

privé, 50 devront comprendre deux chambres à coucher et être abordables afin d'attirer des familles et 34 devront avoir trois chambres à coucher (Ville de Montréal, 2007). Ainsi, à terme, le projet devrait comprendre 320 logements sociaux, abordables et communautaires et 285 logements privés au prix du marché. Le projet est donc composé à plus de 50 % de logements sociaux, communautaires et abordables ce qui en fait un projet particulièrement intéressant à étudier.

Étant donné qu'elle était propriétaire des terrains, la Ville de Montréal a pu jouer un rôle important dans ce dossier et a sélectionné les projets qui étaient en accord avec les objectifs de la stratégie d'inclusion. Les partenaires et promoteurs sélectionnés par la ville pour ce projet sont le GRT Bâtir son quartier, la coopérative d'habitation Coteau vert, l'OBNL Atelier vert soutenu par l'organisme Un toit pour tous et le promoteur Développement Duga de Mons inc. (Ville de Montréal, 2007). Le projet a fait l'objet d'un processus de consultation publique à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) à l'automne 2006. De manière générale, le projet y a été assez bien reçu.

4 Résultats

Tel qu'expliqué précédemment, la collecte des données s'est déroulée en 3 étapes. D'abord, une analyse des documents disponibles concernant chacun des projets a été réalisée. Ensuite, une observation sur le terrain a permis de vérifier le niveau de respect des critères établis dans la stratégie d'inclusion. L'observation des deux sites a été réalisée dans la semaine du 4 mars. Durant cette étape, des grilles d'observation ont été remplies et des photos ont été prises. Finalement, des entrevues ont été réalisées auprès de représentants des résidents de chacun des types de logement retrouvés sur chacun des sites. Ainsi, 5 entrevues ont été réalisées. Les entrevues étaient d'une durée approximative de 40 minutes, et ont eu lieu entre le 27 mars et le 2 juin 2012.

Chacun des éléments étudiés sera présenté ci-dessous. Les informations sont divisées par projet résidentiel et un tableau synthèse permet une vision rapide des résultats par projet. Par la suite, certains constats généraux seront présentés.

4.1 Imperial Tobacco

Bien que certaines unités soient toujours disponibles, le projet Imperial Tobacco est presque entièrement construit ce qui en fait un lieu d'étude intéressant en raison de la période longue de cohabitation des résidents.

Le maintien de l'homogénéité social à l'échelle du bâtiment a été respecté dans tous les cas, pour tous les types de logements. En effet, on y retrouve qu'un seul type de logement par bâtiment. Toutefois, les personnes interrogées pour ce

projet ont mentionné qu'une certaine mixité est tout de même observable parmi les résidents d'un même type de logement. Il y a, par exemple, dans les condos et la coopérative d'habitation, des professionnels, des jeunes, des familles et des personnes âgées. Ces personnes ayant des habitudes et des rythmes de vie différents, certains conflits émergent entre les résidents d'un même type de logement selon les personnes interrogées. Par contre, ces conflits ne sont pas liés à l'application de la stratégie d'inclusion.

Le facteur de la préservation de l'intimité entre les copropriétés et la coopérative d'habitation a été respecté puisque l'aménagement du site ne permet pas aux résidents de l'un ou l'autre des types de logement d'observer ceux des autres. Toutefois, les copropriétaires peuvent observer les autres copropriétaires puisque des fenêtres et des balcons se font face dans la cour intérieure. Selon le représentant des copropriétaires interrogé, aucun conflit n'émerge de cet aménagement.

Le facteur des dispositifs architecturaux ainsi que celui de la gradation des espaces publics et semi-publics ont toutefois été moins bien respectés.

Au niveau des dispositifs architecturaux, seules les copropriétés occupent les anciens bâtiments de l'Imperial Tobacco. Ces bâtiments sont blancs, n'ont pas de balcon et sont ornés d'une corniche décorative. D'autres bâtiments, aussi occupés par des condos, se distinguent des autres puisqu'ils sont de nouvelles constructions et ne sont donc pas faits du même matériau que les bâtiments originaux de l'Imperial Tobacco. Le premier est fait de briques grises alors que le deuxième est en brique rouge. Ils sont toutefois de la même hauteur que les bâtiments originaux. Le bâtiment occupé par la coopérative d'habitation est en briques rouges et de volumétrie similaire aux autres bâtiments. Les fenêtres de la coopérative d'habitation sont incluses à l'intérieur d'un carré de revêtement

d'aluminium qui distingue le bâtiment de celui en brique rouge abritant des condos. De plus, la coopérative d'habitation est identifiée par un écriteau. Ainsi, le bâtiment abritant la coopérative d'habitation se distingue des autres par les matériaux utilisés, mais sa volumétrie lui permet de ne pas détonner dans le paysage. La variété dans l'architecture et les matériaux des bâtiments dédiés aux copropriétés permet également à la coopérative de s'intégrer au projet.

Sauf sur la rue Saint-Antoine Ouest, où seules des copropriétés ont une façade, il n'y a pas de marge de recul des bâtiments par rapport à la rue et, ainsi, aucun aménagement paysager ne permet de distinguer davantage l'un ou l'autre des types de logements. Sur la rue St-Antoine, des buissons et des arbres occupent l'espace étroit entre les bâtiments et le trottoir (voir Figure 2).



Figure 2– Aménagement paysager devant les copropriétés du site Imperial Tobacco située sur Saint-Antoine Ouest

Outre cette étroite bande de terrain en façade des bâtiments sur la rue Saint-Antoine Ouest, il n'y a pas d'espace public sur le site. On retrouve toutefois quelques espaces semi-publics à l'arrière des bâtiments ainsi que sur le toit des copropriétés.

L'arrière des bâtiments consacrés aux logements en copropriété est en effet occupé par un passage clôturé à l'entrée et à la sortie accessible par les résidents au

moyen d'une carte à puce. Les copropriétaires ont aussi accès à des terrasses sur le toit, mais, doivent respecter certaines règles, concernant le nombre d'invités par unité et le bruit par exemple, lorsqu'ils s'y rendent. Un espace gazonné se retrouve également à l'arrière de la coopérative d'habitation, mais, cet espace n'est ni aménagé, ni utilisé.

La participation des résidents de la coopérative d'habitation est nettement supérieure à celle des copropriétaires. Seuls les conseils d'administration associés à chacun des bâtiments en copropriété et des assemblées générales périodiques permettent aux copropriétaires de participer de près ou de loin à la gestion et à la vie communautaire dans leur quartier. Les copropriétaires ont tenté d'utiliser les médias sociaux en créant un groupe de discussion sur le site Facebook, mais l'expérience a rapidement été arrêtée en raison de problèmes de confidentialité des informations qui pouvaient y être publiées. Des activités ouvertes à tous les résidents sont parfois organisées sur les terrasses des bâtiments et la participation à ces activités est relativement élevée.

Le modèle coopératif demandant une implication élevée des résidents dans la gestion et l'amélioration de la qualité de vie dans leur milieu, il est normal que l'on retrouve davantage de mécanismes de participation dans la coopérative Manoir Bourget. En plus du conseil d'administration et des assemblées générales, les résidents sont invités à s'impliquer dans différents comités qui sont responsables de l'administration, de l'entretien ou de la vie sociale par exemple. Des activités favorisant les interactions entre les résidents sont également organisées périodiquement. Le Manoir Bourget n'est toutefois pas présent sur les réseaux sociaux.

Les entrevues réalisées auprès des représentants des résidents des copropriétés et de la coopérative d'habitation ont permis de constater qu'il n'y a pas de

conflit entre les résidents de ces deux types de logements. Il n'existe pas de comité conjoint regroupant des représentants des résidents des deux types de logements. De plus, aucune activité n'est organisée afin de favoriser les interactions entre ceux-ci. Les représentants interrogés ont également affirmé ne pas avoir observé d'interactions, positives ou négatives, entre les différents types de résidents. Les résidents de chacun des types de logement sont donc indifférents à la présence des résidents de l'autre type de logement à proximité.

Toutefois, tant dans le cas de la coopérative que des copropriétés, les représentants des résidents ont fait état de conflit interne à leurs bâtiments respectifs. Dans les deux cas, la taille des bâtiments est évoquée comme cause des conflits. En effet, la proximité avec autant de gens demande la mise en place de règles plus strictes qui ne font pas toujours l'affaire de tous. De plus, la diversité des résidents à l'intérieur même de chacun des bâtiments et l'usage des espaces semi-publics partagés par les résidents du même type de logement sont à l'origine de certains conflits.

Tableau 3 – Tableaux synthèses des résultats du projet Imperial Tobacco

Maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment	
Un seul type de logement par bâtiment :	Oui
Notes : Bien qu'on ne retrouve qu'un seul type de logement par bâtiment, une certaine mixité sociale est tout de même observable à l'échelle du bâtiment. En effet, des personnes d'âge, de revenus et de rythme de vie différents habitent le même bâtiment.	

Préservation de l'intimité		
	Copropriété	Coopérative
Copropriété	Non , Des fenêtres et des balcons se font face.	Oui
Coopérative	Oui	Oui
Notes : L'intimité est préservée entre les résidents des Lofts Impérial et ceux de la coopérative Manoir Bourget, toutefois, les résidents des Lofts Impérial pourraient se sentir observés par d'autres résidents du même projet en raison de la disposition des fenêtres et des balcons qui donnent sur la cour intérieure.		

Dispositifs architecturaux			
Copropriétés			Coopérative
Modèle 1 	Modèle 2 	Modèle 3 	
• Bâtiments originaux de l'Imperial Tobacco de couleur blanche; • 5 étages; • Grandes fenêtres rectangulaires placées à l'horizontale; • Corniche.	• Bâtiment de briques gris foncé avec insertions de couleur blanche; • 5 étages; • Fenêtres rectangulaires placées parfois à l'horizontale, parfois à la verticale.	• Bâtiment en briques brunes; • 5 étages • Fenêtres rectangulaires placées à la verticale.	• Bâtiment en briques brunes; • 6 étages, mais de volumétrie similaire aux autres bâtiments; • Fenêtres rectangulaires regroupées afin de former des carrés.
Notes : Par leur volumétrie et la variété des styles et des matériaux choisis, les copropriétés ne se distinguent pas significativement du bâtiment dédié à la coopérative d'habitation. En effet, comme chaque bâtiment est différent, il est difficile d'identifier la coopérative.			

Gradation lisible des espaces publics et semi-publics		
<i>Espaces publics</i>		
Il n'y a pas d'espace public.		
<i>Espaces semi-publics</i>		
	Copropriété	Coopérative
Copropriété	Oui Terrasses sur le toit, corridors, ascenseurs, entrées	Non
Coopérative	Non	Oui Escaliers intérieurs, corridors, entrées
Note : Il n'y a pas d'espace public dans le projet. Des espaces semi-publics permettent aux copropriétaires de se rassembler. Seuls des espaces utilitaires sont partagés par les résidents de la coopérative. Un espace gazonné pourrait être utilisé par les membres de la coopérative, mais n'est pas aménagé.		

Participation des résidents		
	Copropriété	Coopérative
Comités composés des résidents en dehors du C.A.	Non	Oui
Organisation d'activités sociales	Oui	Oui
Présence sur les médias sociaux	Non, une expérience a été tentée en ce sens, mais n'a pas donné les résultats escomptés.	Non

4.2 Site des anciens ateliers Rosemont

Le site des anciens ateliers municipaux est intéressant puisque, tel que mentionné précédemment, il présente un grand pourcentage de logements sociaux, communautaires et abordables comparativement aux autres grands projets résidentiels construits sur le territoire de la Ville de Montréal. L'administration municipale considère également ce projet comme exemplaire par rapport à la stratégie d'inclusion. Pourtant, l'observation sur le terrain montre que les facteurs favorisant une cohabitation harmonieuse mentionnés dans la stratégie d'inclusion n'ont pas tous été respectés.

Le maintien de l'homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment a été respecté par le promoteur lors de la construction du projet. En effet, les copropriétés, les coopératives d'habitation et les logements sociaux sont situés dans des bâtiments distincts. Toutefois, les clientèles sont tout de même variées à l'intérieur de chacun des bâtiments. On retrouve par exemple dans les bâtiments dédiés aux copropriétés des unités abordables, des unités destinées aux familles ainsi que des unités au prix du marché et des studios idéals pour les personnes seules.

De la même manière, l'intimité des résidents d'un type de logement par rapport aux résidents des autres types de logement est préservée, mais ce n'est pas toujours le cas des résidents

d'un même type de logement entre eux. Par exemple, à plusieurs endroits sur le site, on remarque que des balcons et des fenêtres de copropriétés se font face (voir Figure 3) permettant donc à des résidents des copropriétés d'observer le quotidien de d'autres.



Figure 3– Partie d'un des bâtiments du projet Quartier 54 sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont

Au niveau des dispositifs architecturaux, une visite

du site permet de rapidement constater que les bâtiments abritant les différents types de logements sont très différents les uns des autres. Ainsi, il est facile de distinguer les bâtiments les uns des autres. Les bâtiments du projet Quartier 54 sont faits de briques jaunes et de briques noires, les balustrades des balcons sont

en verre et les bâtiments ont une hauteur de sept à huit étages (voir Figure 3). Les bâtiments réservés aux logements en OBNL (voir Figure 4) et à la coopérative d'habitation (voir Figure 5) sont faits



Figure 4 – OBNL Un toit pour tous sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont

de briques rouges de revêtement d'aluminium noir et de lattes de bois



Figure 5 – Coopérative d'habitation des Coteaux verts sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont

horizontales. Ces bâtiments sont d'une hauteur de 3 à 4 étages et sont donc significativement plus petits que les copropriétés.

L'observation du site ayant été faite l'hiver, l'aménagement paysager n'a pas pu être observé

dans son ensemble. Toutefois, une visite sur le terrain a tout de même permis d'observer des différences significatives dans l'aménagement des étroits espaces disponibles en face des copropriétés et ceux situés en face de la coopérative d'habitation et de l'OBNL. En effet, les façades des copropriétés sont agrémentées d'un pavé en pierre et de platebandes (voir Figure 6). Elles sont donc beaucoup plus élaborées que celles de la coopérative et de l'OBNL qui sont simplement gazonnées (voir Figure 7). On peut supposer que cette distinction, qui peut



Figure 6 – Aménagement paysager devant le projet Quartier 54 sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont

sembler minime durant les mois d'hiver, prenne de l'ampleur durant l'été alors que différentes plantes sont probablement installées dans les platebandes devant les copropriétés.



Figure 7 – Aménagement paysager devant la coopérative d'habitation des coteaux verts sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont

Toutefois, les coopératives d'habitation et les logements sociaux en OBNL se distinguent de l'image traditionnelle du logement social en ce sens qu'ils présentent un certain effort au niveau de l'architecture, du design et des matériaux choisis. Ainsi, le site des anciens ateliers municipaux Rosemont ne répond qu'en partie au facteur des

dispositifs architecturaux.

On retrouve peu d'espaces publics sur le site. Mis à part les rues et les trottoirs, les seuls espaces véritablement accessibles à tous sont les étroits espaces pavés ou gazonnés à l'avant des bâtiments (voir Figure 6 et Figure 7). Ainsi, il n'existe pas actuellement d'espace réellement public aménagé sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont. Un espace public est prévu au pourtour de la future bibliothèque Marc-Favreau, mais celle-ci n'est pas encore construite.

Des espaces semi-publics, à l'usage exclusif des résidents de l'un ou l'autre des types de logements, sont toutefois présents. On retrouve, au centre de l'îlot occupé par la coopérative d'habitation des Coteaux verts et par l'OBNL Un toit pour tous, un grand espace gazonné à l'usage des résidents de ces deux types de logements. Les résidents y ont accès par la porte arrière de leur logement ou, encore, par des entrées clôturées entre les bâtiments.



Figure 8 – Espace public au rez-de-chaussée du projet Quartier 54 sur le site dans anciens ateliers municipaux Rosemont

Les copropriétaires ont également des espaces semi-publics qui leur sont réservés. Une terrasse sur le toit des bâtiments est accessible à tous les résidents des copropriétés et des espaces au rez-de-chaussée sont

également aménagés. La vocation des espaces situés au rez-de-chaussée est plus ambiguë puisqu'ils sont bordés par des terrains individuels appartenant aux résidents des condos situés en pourtour (voir Figure 8).

Comme dans le cas du projet Imperial Tobacco, les représentants des résidents des différents types de logements retrouvés sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont n'ont pas reçu de plainte, ni eu connaissance de conflit impliquant les résidents du projet. De la même manière, aucun comité conjoint ne permet la participation des résidents de l'ensemble du site. Aucune activité ne favorise les interactions entre eux non plus. Une seule situation

problématique a été mentionnée par l'ensemble des résidents, mais elle n'est pas liée aux différents groupes sociaux présents sur le site, mais plutôt à la conception même des bâtiments. En effet, le gestionnaire des copropriétés Quartier 54 a reçu une plainte concernant le bruit émis par le système de ventilation de la coopérative d'habitation et de l'OBNL. Des experts ont été appelés pour évaluer et régler le problème et tous semblent satisfaits du processus de résolution de problème.

Toutefois, des interactions positives sont observées entre les résidents de la coopérative d'habitation Coteau vert et ceux de l'OBNL les Ateliers verts. Un comité conjoint composé de trois résidents de la coopérative et de trois résidents de l'OBNL est responsable de gérer les installations communes entre les deux organismes. De plus, des activités conjointes sont organisées, favorisant les interactions entre les résidents et encourageant ainsi de bonnes relations de voisinage.

Comme dans le cas d'Imperial Tobacco, des problèmes internes à chacun des types de logements ont aussi été observés. Pour ce qui est de la coopérative, les problèmes sont liés à sa taille qui alourdit la gestion de l'ensemble et force les résidents à investir beaucoup de temps chaque semaine pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble. En effet, la représentante interrogée affirme que « [c'est] bénévole [...] la gestion de la [coopérative] et on se rend compte que c'est vraiment gros à gérer. Les tâches sont trop importantes. » De plus, la disposition des balcons et des escaliers dans la cour intérieure fait en sorte qu'il peut y avoir beaucoup de circulation sur certains balcons. Les résidents des logements donnant sur ces balcons donc peuvent sentir que leur intimité n'est pas nécessairement respectée. Toutefois, cette situation n'est pas liée à la mixité sociale.

Dans le cas de l'OBNL, la présence d'une certaine mixité sociale à l'intérieur engendre des problèmes. On y retrouve des individus d'âge et d'occupation très variés qui ont donc des rythmes et des habitudes de vies différentes. Dans de telles circonstances, le bruit peut rapidement devenir un problème ce qui est ici le cas. Toutefois, bien que certaines plaintes formelles ont été formulées le problème ne semble pas avoir pris trop d'ampleur. La personne interrogée résume bien la situation :

« Il y a [des gens] qui font du bruit [et] il y a les gens qui ne tolèrent pas le bruit. [Je] me suis longtemps demandé si on n'aurait pas dû faire un [bâtiment pour les] vieux, un [bâtiment pour les] jeunes [...]. J'ai l'impression qu'il faut aussi leur laisser le temps de se connaître, peut-être qu'ils vont devenir plus tolérants comme ça. »

(représentant des résidents des Ateliers verts)

Finalement, dans le cas des logements en copropriété, deux types de problèmes sont observés. D'abord, l'usage des espaces accessibles à tous au rez-de-chaussée inquiète les résidents qui habitent à cet étage. Le représentant des résidents interrogé témoigne :

« On a entendu parler de gens qui sont mécontents parce qu'on retrouve [dans ces endroits] des mégots de cigarettes, des excréments d'animaux, ou des meubles de terrasses utilisés alors que les propriétaires n'étaient pas là. Ça [...] dérange les gens, particulièrement les gens qui habitent le rez-de-chaussée. Sauf que ça, on ne peut pas vraiment savoir si c'est les gens d'ici ou des gens de l'extérieur. »

(représentant des résidents de Quartier 54)

Les résidents n'attribuent donc pas ces problèmes à la mixité sociale du quartier, mais plutôt au caractère ouvert à tous de ces espaces. Ils souhaitent une plus grande surveillance de ceux-ci. La conception du bâtiment amène également des conflits entre les résidents. En effet, selon la personne interrogée :

« Il y a [dans le projet Quartier 54] des balcons partagés par 2 unités. Les deux parties du balcon sont divisées par un demi-muret de verre givré. Les gens ont donc l'impression de ne pas avoir vraiment d'intimité sur leur balcon. »

(représentant des résidents de Quartier 54)

Tableaux 4 – Tableaux synthèses des résultats du site des anciens ateliers municipaux Rosemont

Maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment	
Un seul type de logement par bâtiment :	Oui
Notes : Bien qu'on ne retrouve qu'un seul type de logement par bâtiment, une certaine mixité sociale est tout de même observable à l'échelle du bâtiment. En effet, des personnes d'âge, de revenus et de rythme de vie différents habitent le même bâtiment.	

Préservation de l'intimité			
	Copropriété	Coopérative	OBNL
Copropriété	Non On y retrouve des balcons partagés par 2 unités.	Oui	Oui
Coopérative	Oui	Non La disposition des balcons et des escaliers peut nuire à l'intimité des résidents.	Oui
OBNL	Oui	Oui	Non Le bruit se propage facilement ce qui permet à certains locataires d'être dérangés par le bruit des autres.
Notes : De manière générale, on observe que l'intimité des résidents des différents types de logement les uns par rapport aux autres est préservée. Toutefois, l'intimité des résidents d'un même bâtiment n'est pas toujours assurée.			

Dispositifs architecturaux		
Copropriété	Coopérative	OBNL
Gradation lisible des espaces publics et semi-publics		
 • Bâtiment de 8 étages en briques beiges et grises. • Fenêtres rectangulaires de formes variées. • Balustrades en verre, balcon en parti inclus dans le bâtiment.	 • Bâtiment de 3 étages et demi en brique rouge agrémenté de section en revêtement d'aluminium gris foncé. • Fenêtres rectangulaires étroites à la verticale. • Balcons en saillie.	 • Bâtiment de 3 étages et demi en brique rouge avec blocs en saillie recouvert de lattes de bois. • Fenêtres rectangulaires étroites à la verticale. • Balcons en saillie.
Notes : Par leur volumétrie et les matériaux choisis, les copropriétés se distinguent significativement des bâtiments dédiés à la coopérative d'habitation et à l'OBNL. Toutefois, la coopérative d'habitation et l'OBNL sont similaires et se différencient du logement social traditionnel.		

Gradation lisible des espaces publics et semi-publics			
<i>Espaces publics</i>			
Il y a des espaces accessibles à tous entre le bâtiment réservé aux copropriétés et la rue Rosemont, mais ils ne sont pas aménagés et sont peu utilisés. Un passage permet de traverser le bâtiment de Quartier 54 et est accessible à tous. Une bibliothèque et un parc public sont prévus, mais n'ont pas encore été réalisés.			
<i>Espaces semi-publics</i>			
	Copropriété	Coopérative	OBNL
Copropriété	Oui Terrasse sur le toit, corridors, ascenseurs, entrées, balcons partagés par 2 unités	Non	Non
Coopérative	Non	Oui Escaliers extérieurs et intérieurs, entrées principales	Oui Cour intérieure, pavillon
OBNL	Non	Oui Cour intérieure, pavillon	Oui Entrées, corridors
Note : Il n'y a pas, sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont, d'espace public aménagé. On y retrouve toutefois des espaces semi-publics. Les copropriétaires ne partagent pas d'espace avec les résidents d'autres types de logement. Toutefois, la coopérative et l'OBNL partagent la cour intérieure et le pavillon.			

Participation des résidents			
	Copropriété	Coopérative	OBNL
Comités composés des résidents en dehors du C.A.	Non	Oui	Oui
Organisation d'activités sociales	Oui	Oui , dont certaines avec les résidents de l'OBNL.	Oui , dont certaines avec les résidents de la coopérative.
Présence sur les médias sociaux	Oui , les copropriétaires peuvent communiquer entre eux au moyen de 2 groupes Facebook.	Non	Non

4.3 Constats généraux

Dans les deux cas, une distinction est déjà faite dans la dénomination de chacun des bâtiments. En effet, dans chacun des sites, les coopératives, les OBNL et les copropriétés sont annoncés sous un nom différent comme s'ils appartenaient à des projets indépendants. À priori, cette différence de nom ne favorise pas la création d'une identité commune à l'ensemble des résidents du projet.

On remarque que dans les deux cas étudiés, aucune interaction ni positive, ni négative n'est observée entre les résidents des logements au prix du marché et ceux des logements subventionnés. Toutefois, des interactions tant positives que négatives sont observées entre les résidents du même type de logement. De plus, les interactions observées entre les résidents de la coopérative d'habitation et de l'OBNL sont intéressantes dans la mesure où elles permettent de voir comme la création d'une communauté au sein d'un projet peut être favorisée par la présence d'espaces partagés et la participation des citoyens.

Au sujet des conflits qui émergent entre les résidents d'un même type de logement, il est intéressant de constater que les solutions proposées par les personnes interrogées diffèrent selon le type de logement qu'ils habitent. D'abord, les représentants des résidents des copropriétés privilégient l'adoption de règlement afin de mieux contrôler les éléments générateurs de conflits. Dans les logements sociaux et communautaires étudiés, des règlements sont évidemment adoptés afin d'établir des balises claires pour tous. Toutefois, les personnes interrogées ont également mentionné la grande importance que prend la sélection des résidents pour éviter les conflits dans les coopératives ou les OBNL en habitation. Ainsi, selon l'une d'entre elles, « le comité de sélection a

du travail à faire pour dire qu'on a un portrait des gens qu'on a ici, pour voir si la nouvelle personne va [bien s'intégrer]. » (représentant des résidents d'Atelier vert). On recherche donc des ménages qui ont des points en commun au niveau de certaines habitudes de vie afin qu'ils s'intègrent bien avec les résidents déjà présents.

5 Analyse

Les critères favorisant une bonne cohabitation dans les projets de mixité sociale programmés tels que définis par la stratégie d'inclusion ont été en partie respectés par les promoteurs lorsqu'ils sont étudiés uniquement en opposant le logement social ou communautaire et les copropriétés. Tel que mentionné précédemment, les quatre critères établis par la stratégie d'inclusion auxquels on ajoute la participation des résidents sont :

- «
- Le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment;
 - La préservation de l'intimité : éviter les dispositifs susceptibles d'être perçus comme de la socialisation forcée (ex. : mise en communication visuelle des logements);
 - Les dispositifs architecturaux : viser l'uniformité architecturale du projet (éviter les distinctions statutaires) et se démarquer par rapport à l'image traditionnelle du logement social (souvent stigmatisante);
 - Assurer une gradation lisible d'espaces publics et semi-publics.
- »

(Ville de Montréal, 2005, p. 6)

Une certaine homogénéité sociale a effectivement été respectée à l'échelle du bâtiment puisqu'un seul type de propriété de logement est offert par bâtiment dans chacun des projets. De plus, il n'est pas possible pour un copropriétaire d'observer facilement un résident d'une coopérative d'habitation ou d'un OBNL et vice et versa. L'intimité des résidents d'un type de logement par

rapport à ceux d'un autre est donc respectée. Bien que les bâtiments réservés aux logements sociaux et communautaires soient différents de ceux réservés aux copropriétés, ils ne détonnent pas dans le paysage et se distinguent de l'image traditionnelle du logement social. Ce critère est donc partiellement respecté. Il en va de même pour la gradation lisible d'espaces publics et semi-publics. En effet, dans les deux projets, pratiquement aucun espace public aménagé ne permet aux gens de tous les types de logements de se côtoyer. Par contre, dans tous les cas, des espaces semi-publics permettent aux résidents des condos de se retrouver entre eux et d'autres espaces permettent aux gens résidents les logements sociaux et communautaires de se rassembler. Finalement, la participation des résidents est plus grande dans le cas des coopératives et de l'OBNL en logement que dans les copropriétés. Toutefois, dans les deux cas étudiés, aucun dispositif participatif ne permettait aux résidents des copropriétés de collaborer avec ceux des logements sociaux et communautaires.

Bien que les critères n'aient pas été entièrement respectés par les promoteurs, il semble qu'aucun conflit n'ait été engendré par la proximité entre les résidents des différents types de logements. Ainsi, dans les deux cas étudiés, on remarque que l'absence d'espaces publics, les différences aux niveaux de l'architecture des bâtiments ainsi que l'absence de mécanisme de participation regroupant l'ensemble des résidents de chacun des sites n'ont pas entraîné de conflits. En effet, chacun des représentants des résidents rencontrés a affirmé qu'aucun conflit avec les résidents des autres types de logement n'avait été porté à leur attention.

Ainsi, l'objectif de ces critères étant d'abord d'éviter les conflits, il s'agit d'une réussite dans les deux cas observés. Comme trois des critères ne sont pas entièrement respectés et qu'aucun conflit ne découle de ce non-respect, il est

toutefois possible que ces trois critères ne soient pas nécessaires à l'atteinte de cet objectif.

On constate donc que dans les deux cas étudiés, le respect seul des deux premiers critères, soit le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment et la préservation de l'intimité, est suffisant pour éviter la naissance de conflit.

Une observation des résidents d'un même type de logement permet également d'appuyer cette hypothèse. En effet, à l'échelle du bâtiment, le critère de préservation de l'intimité n'a pas toujours été respecté par les promoteurs qui ont tantôt choisi de faire des balcons partagés, d'installer des fenêtres vis-à-vis ou encore, de ne pas bien insonoriser les bâtiments, par exemple. De plus, bien qu'il n'y ait qu'un seul type de logement par bâtiment, on retrouve dans tous les bâtiments des individus ou des ménages ayant des caractéristiques différentes et une certaine mixité sociale, s'observe donc quand même à l'échelle du bâtiment. Bien qu'aucun conflit n'ait été rapporté à l'échelle du projet, tous les représentants ont fait état de difficulté de cohabitation entre des individus ayant des habitudes de vie différente à l'échelle de chacun des bâtiments en lien avec le non-respect de ces deux critères.

À ce sujet, tel que mentionné précédemment, les résidents des copropriétés favorisent l'adoption de règlement pour encadrer les sources de conflit alors que ceux des logements sociaux et communautaires tentent d'établir des critères de sélections des résidents plus serrés. Ces derniers cherchent donc à assurer une plus grande homogénéité sociale à l'échelle de leur bâtiment et voient cela comme une manière d'éviter les conflits.

Toutefois, alors qu'aucun conflit ne semble être engendré par la proximité des résidents de ces différents types de logements, aucune relation positive n'a émergé de la proximité spatiale des différents groupes. Il semble qu'une certaine indifférence règne tant du côté des logements sociaux et communautaires que du côté des copropriétés en regard de la composition du reste du projet. Ceci peut d'abord être expliqué par la taille de chacun des bâtiments. En effet, chacun des représentants a fait état de la difficulté à gérer, à la satisfaction de tous, des bâtiments d'une telle ampleur. Ainsi, alors qu'ils sont concentrés à créer des relations de voisinage intéressantes ou au minimum, à réduire les conflits avec leurs voisins immédiats, les résidents des différents bâtiments n'ont ni le temps, ni l'intérêt pour tisser des liens avec les résidents des bâtiments voisins.

De plus, lorsqu'interrogées sur les raisons qui, selon eux, expliquent l'absence d'interactions positives entre les résidents des différents types de logements, les personnes interrogées ont souvent mentionné l'absence d'espaces publics aménagés comme un obstacle à l'émergence de telles relations. Selon eux, de tels espaces pourraient favoriser les échanges informels entre les résidents. Cette hypothèse était également avancée par Dansereau *et al.* (2002).

La relation entre l'OBNL en habitation Ateliers verts et la coopérative d'habitation Coteau vert apporte un éclairage intéressant sur la question. En effet, bien que les résidents des bâtiments de ces deux organismes n'entretiennent pas nécessairement de relations étroites entre eux, ils se côtoient régulièrement et discutent entre eux lorsqu'ils se rencontrent. Or, l'ensemble des critères proposés dans la stratégie d'inclusion, ainsi que celui ajouté dans cette étude, soit la participation des résidents, ont été respectés par rapport à ces bâtiments et leurs résidents. En effet, en plus de n'avoir qu'un type de logement par bâtiment et d'assurer la préservation de l'intimité des résidents de chacun

des bâtiments par rapport à celle des autres, les bâtiments sont d'architecture similaire, un espace public y est aménagé et des comités permettent aux résidents des deux organismes de travailler conjointement.

Les représentants des résidents d'Ateliers verts et de Coteau vert ont tous deux affirmé que la proximité ne semblait pas exacerber les tensions entre les groupes et que la présence de la cour intérieure et des comités conjoints favorisaient les échanges informels et une saine gestion des conflits qui pourraient émerger de l'usage partagé des espaces publics. De plus, les comités organisent des activités permettant à tous de se rassembler et d'apprendre à se connaître davantage.

Ce constat permet même à la représentante des résidents de Coteau vert de penser que l'aménagement prochain des lieux publics prévus sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont favorisera l'émergence d'interactions positives avec les résidents des copropriétés.

Dans ces deux cas, il semblerait donc que les deux premiers critères, soit le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment et la préservation de l'intimité, soient suffisants pour éviter de créer ou d'exacerber les tensions liées à la proximité de différents groupes sociaux sur un même site. Similairement, ces deux études de cas tendent à montrer que les deux derniers critères soit d'assurer une gradation lisible d'espaces publics et semi-publics favorisent l'émergence d'interactions positives entre les individus des différents groupes.

Le critère des dispositifs architecturaux est, quant à lui, difficile à analyser puisque bien qu'ils étaient différents des copropriétés, les bâtiments réservés

aux logements sociaux et communautaires se distancaient de l'image traditionnelle du logement social et ne détonnaient pas dans leur environnement immédiat. Il n'a donc pas été possible, au moyen de ces études de cas, d'évaluer l'impact d'un bâtiment significativement différent du voisinage et affichant des caractéristiques traditionnellement associées aux logements sociaux sur les relations de voisinage.

Toutefois, à la lumière de ces études de cas, il semble donc que les 3 autres critères proposés par Dansereau *et al.* (2002), soit le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment, la préservation de l'intimité, la gradation lisible des espaces publics et semi-publics ainsi que le critère ajouté dans la présente étude, soit la participation des résidents, aient tous un impact sur la qualité des relations entre les résidents. Le choix de les intégrer ou non au libellé de la stratégie d'inclusion dépend donc des objectifs de cette dernière par rapport à ces relations.

6 Discussion et critiques

Cette étude visait à évaluer les critères favorisant une saine cohabitation dans les projets de mixités sociales tels qu'énumérés dans la Stratégie d'inclusion en logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels telle qu'adoptée par Montréal en 2005. Suite à l'étude de la littérature sur le sujet, le critère de la participation des résidents a également été ajouté à la présente étude.

Les deux études de cas ont permis de mettre en lumière l'importance de certains de ces critères pour éviter l'émergence de situations conflictuelles ainsi que pour favoriser la naissance de relations positives entre les résidents des différents types de logements. Toutefois, cette méthodologie ne permet pas de généraliser les résultats obtenus à l'ensemble des autres cas possibles. Ainsi, les résultats obtenus ici doivent davantage être considérés comme un point de départ pour une étude plus approfondie de la situation que comme une évaluation exhaustive des critères étudiés.

De plus, bien que les participants aient été choisis pour leur connaissance approfondie des problématiques entourant chacun des bâtiments ainsi que des irritants perçus par les résidents, il est possible que certains conflits ou interactions positives avec les résidents des autres types de logements n'aient pas été portés à leur attention. Les entrevues réalisées permettent donc de dresser un portrait global de la situation, mais ne permettent pas de prendre connaissance de l'ensemble des relations que les différents groupes sociaux entretiennent. De plus, les entrevues réalisées ne permettent pas de bien prendre en compte tout l'aspect perçu et ressenti qui a une assez grande importance ici. En effet, le sentiment d'être jugé, par exemple, ne se traduit pas nécessairement

par un conflit observable, mais peut tout de même générer un profond malaise chez les gens qui éprouvent ce sentiment.

Afin de répondre aux lacunes de cette étude exprimées précédemment, la réalisation d'un sondage à grande échelle parmi les résidents de l'ensemble des bâtiments des différents projets de mixité sociale programmée construits après l'adoption de la stratégie d'inclusion sur le territoire de la ville de Montréal serait l'idéal. Grâce à son étendue, cette méthode se prête mieux à une généralisation des résultats. L'aspect perçu ainsi que les relations moins observables entre les résidents pourrait également mieux ressortir puisque chaque résident ou ménage serait interrogé directement ce qui permettrait de dresser un portrait plus complet de la situation. Une enquête de ce type se prêterait bien à une analyse plus quantitative.

Ce genre d'enquête est longue à réaliser et demande des ressources financières et humaines importantes afin d'avoir un taux de réponse suffisant et une bonne qualité de donnée. Étant donné ces contraintes, ce genre d'enquête n'était pas réalisable dans le cadre de cette étude. Toutefois, les résultats obtenus ici pourront être utilisés afin de poser les hypothèses de départ ainsi que pour guider l'élaboration du questionnaire advenant le cas où une telle enquête serait réalisée.

Conclusion

De nature incitative, la stratégie d'inclusion en logements abordables adoptée par la ville de Montréal en 2005 vise principalement à augmenter le nombre de logements sociaux, communautaires et abordables en encourageant les promoteurs privés à en inclure davantage dans leur projet. Bien que la création de liens sociaux entre les individus provenant de différents groupes sociaux ne soit pas un objectif principal de la stratégie, la cohabitation demeure un élément important.

La cohabitation entre différents groupes sociaux ne pose pas particulièrement problème à Montréal puisque la création de quartiers socialement mixte et la construction de logements sociaux, abordables et communautaires sont guidées par facteurs qui atténuent l'émergence de conflits. Pour encourager les promoteurs à s'engager par rapport à l'inclusion de logements sociaux, il est important de continuer à offrir des guides permettant de créer des espaces agréables pour tous.

La stratégie d'inclusion va dans ce sens et suggère aux promoteurs de respecter quatre critères censés favoriser une cohabitation harmonieuse dans les projets socialement mixtes. Ces critères sont le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment, la préservation de l'intimité, les dispositifs architecturaux et la gradation lisible des espaces publics et semi-publics. Un cinquième critère, issu de la littérature, a été ajouté dans le cadre de cette étude soit la participation des résidents.

De manière générale, on remarque que, lorsqu'observés pour un type de logement par rapport à un autre, les trois premiers critères ont été relativement bien respectés par les promoteurs. Toutefois, ils ne l'ont pas toujours été pour les résidents d'un même type de logement. Aucun conflit entre les résidents de différents types de logement n'a été rapporté, mais des conflits entre les résidents du même type de logement en lien avec les critères non respectés sont effectivement rapportés. Ainsi, on peut présumer que dans les cas étudiés, ces trois critères, lorsque respectés, minimisent les sources de tensions entre les groupes sociaux.

Les deux autres critères, soit la gradation lisible des espaces publics et semi-publics ont été peu respectés. Toutefois, l'étude de la relation entre les résidents de la coopérative Coteau vert et l'OBNL Atelier vert où ces deux critères ont été respectés démontrent qu'ils peuvent favoriser les interactions positives entre les résidents. Ainsi, si de telles relations sont souhaitées par l'administration municipale, il serait pertinent de voir comment intégrer davantage d'espaces publics dans les projets. De plus, une réflexion plus poussée quant à la manière d'encourager la participation des résidents des différents logements serait pertinente.

Finalement, il n'existe pas vraiment de relation, positive ou négative, entre les résidents de différents types de logements sur les sites étudiés. Des conflits entre les résidents de même type de logement ont toutefois été relevés. À ce sujet, les personnes interrogées dans le cadre de cette étude ont émis des inquiétudes face à la taille des bâtiments. De gros bâtiments demandent aux gens qui s'impliquent dans la gestion de donner beaucoup de temps. Les consensus entre résidents y sont également plus difficiles à atteindre ce qui peut créer des conflits. De plus, les participants provenant des coopératives d'habitation et de l'OBNL ont mentionné les difficultés éprouvées quant à la

sélection des résidents. Avant de vouloir améliorer les relations avec le voisinage, il serait donc peut-être pertinent de s'interroger sur la manière d'assurer de meilleures relations entre les résidents d'un même bâtiment.

Bibliographie

- Ades, J., Apparicio, P., & Séguin, A.-M. (2009). Assiste-t-on à l'émergence de nouvelles formes de distribution de la pauvreté dans les grandes métropoles canadiennes. *Working papers, INRS*(2009-05), 31
- Affleck, G. (2004). Renewing the Urban Fabric: Social Housing in Montreal. *Canadian architect*, July 2004, 18-20
- Andersson, R., Bråmås, Å., & Holmqvist, E. (2010). Counteracting Segregation: Swedish Policies and Experiences. *Housing Studies*, 25(2), 237-256
- Apparicio, P., & Séguin, A.-M. (2005). L'insertion des HLM Montréalaise dans le milieu social environnant. *L'Espace géographique*, 35(1), 63-85
- Apparicio, P., Séguin, A.-M., & Naud, D. (2008). The quality of the urban environment around public housing buildings in Montréal: An objective approach based on GIS and multivariate statistical analysis. *Social indicator research*, 86(3), 23-44.doi:10.1007/s11205-007-9185-4
- Arthurson, K. (2008). Australian Public Housing and the Diverse Histories of Social Mix. *Journal of Urban History*, 34(3), 484-501
- Arthurson, K. (2010). Operationalising Social Mix : Spatial Scale, Lifestyle and Stigma as Mediating Points in Resident Interaction. *Urban Policy and Research*, 28(1), 49-63
- Basolo, V., & Hastings, D. (2003). Obstacles to regional housing solutions: a comparison of four metropolitan areas. *Journal of urban affairs*, 25(4), 449-472
- Baum, S., Arthurson, K., & Rickson, K. (2010). Happy people in mixed-up places: The association between the degree and type of local socioeconomic mix and expressions of neighbourhood satisfaction. *Urban Studies*, 47(3), 467-485

- Bouchard, M. J., & Hudon, M. (2005). Le logement coopératif et associatif comme innovation sociale émanant de la société civile. *Revue Interventions économique*, 32(23)
- Briggs, X. d. S. (1997). Moving up versus moving out: neighborhood effect in housing mobility programs. *Housing Policy Debate*, 8(1), 195-234
- Burby, R. J., & Rohe, W. M. (1989). Deconcentration of Public Housing: Effects on Residents' Satisfaction with their Living Environments and their Fear of Crime. *Urban affairs review*, 25(1), 117-141
- Chaskin, R. J., & Joseph, M. L. (2011). Social Interaction in Mixed-Income Developments: Relational Expectations and Emerging Reality. *Journal of urban affairs*, 33(2), 209-237
- CHBA. (2005). Plan d'ensemble Lofts Impérial.
- CMM. (2005). Orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable. Repéré le 16 décembre 2010 16 décembre 2010 à http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/CMM_orientations_logement_social_abordable.pdf
- Curley, A. M. (2010). Relocating the poor: social capital and neighbourhood resources. *Journal of urban affairs*, 32(1), 79-103
- Dansereau, F., Charbonneau, S., Morin, R., Revillard, A., Rose, D., & Séguin, A.-M. (2002). La mixité sociale en habitation *réalisé pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal*. Montréal.
- Downs, A. (1957). An economic theory of political action in a democracy. *The journal of political economy*, 65(1), 135-150
- Duke, J. (2009). Mixed income housing and public housing residents' "right to the city". *Critical social policy*, 29(1), 100-120
- Forget, J. (2006). Du développement? OUI mais pas n'importe lequel! *Le FRAPRU frappe encore*(110)
- Freestone, R. (Dir.). (2000). *Urban Planning in a Changing World: The Twentieth Century Experience*. New York: Routledge.
- Glaster, G. (1997). Comparing demand-side and supply-side housing policies: Sub-market and spatial perspectives. *Housing Studies*, 12(4), 561-577

- Glaster, G. (2007a). Neighbourhood Social Mix as a Goal of Housing Policy: A Theoretical Analysis. *European Journal of Housing Policy*, 7(1), 19-43
- Glaster, G. (2007b). Should Policy Makers Strive for Neighborhood Social Mix? An Analysis of the Western European Evidence Base. *Housing Studies*, 22(4), 523-545
- Graham, E., Manley, D., Hoscock, R., Boyle, P., & Doherty, J. (2009). Mixing Housing Tenures: Is it Good for Social Well-being? *Urban Studies*, 46(1), 139-165
- Graves, E. M. (2010). The Structuring of Urban Life in a Mixed-Income Housing "Community". *City & Community*, 9(1), 109-131
- Hills, J. (2001). Inclusion or Exclusion? The Role of Housing Subsidies and Benefits. *Urban Studies*, 38(11), 1887-1902
- Johnson, M. P. (2007). Planning models for the provision of affordable housing. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 34, 501-523
- Joseph, M. L. (2006). Is mixed-income development an antidote to urban poverty? *Housing Policy Debate*, 17(2), 209-234
- Kleit, R. G. (2001). Neighborhood relations in suburban scattered-site and clustered public housing. *Journal of urban affairs*, 23(3-4), 409-430
- Kleit, R. G. (2005). HOPE VI new communities: neighborhood relationships in mixed-income housing. *Environment and Planning A*, 37, 1413-1441
- Klodawsky, F., & Spector, A. (1997). Renovation or Abandonment?: Canadian Social Housing at a Crossroads. Dans G. Swimmer (dir.), *How Ottawa spends 1997-98* (p. 259-280). Ottawa: Carleton University Press.
- Leone, R., & Carrol, B. W. (2010). Decentralisation and devolution in Canadian social housing policy. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 28, 389-404
- MacLeavy, J. (2008). Managing Diversity? Community cohesion and its limits in neoliberal urban policy. *Geography compass*, 2(2), 538-558
- Manzo, L. C., Kleit, R. G., & Couch, D. (2008). "Moving three times is like having your house on fire once": the experience of place

- and impending displacement among public housing residents. *Urban study*, 45, 1855-1879
- Nguyen, M. T. (2005). Does affordable housing detrimentally affect property values? A review of the literature. *Journal of planning literature*, 20(1), 15-26
- Nyden, P. (1998). Comment on James E. Rosenbaum, Linda K. Stroh, and Cathy A. Flynn's "Lake Parc Place: A Study of Mixed-Income Housing". *Housing Policy Debate*, 9(4), 741-748
- Ostendorf, W., Musterd, S., & De vos, S. (2003). Social Mix and the Neighbourhood Effect. Policy Ambitions and Empirical Evidence. *Housing Studies*, 16(3), 371-380
- Pendall, R. (1999). Opposition to housing: NIMBY and beyond. *Urban affairs review*, 35(1), 112-136
- Ruming, K. J., Mee, K. J., & McGuirk, P. M. (2004). Questioning the Rhetoric of Social Mix: Courteous Community or Hidden Hostility? *Australian Geographical Studies*, 42(2), 234-248
- Sarkissian, W. (1976). The Idea of Social Mix in Town Planning : An Historical Review. *Urban Studies*, 13, 231-246. doi:10.1080/00420987620080521
- SCHL. (2011). Historique de la SCHL. Repéré le 2 juin 2011 2 juin 2011 à <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/inso/info/hi/index.cfm>
- Schubert, D. (2000). The Neighbourhood Paradigm: From Garden Cities to Gated Communities. Dans R. Freestone (dir.), *Urban Planning in a Changing World: The Twentieth Century Experience* (p. 118-138). New York: Routledge.
- Seidman, I. (1998). *Interviewing as Qualitative Research : A Guide from Researchers in Education and the Social Sciences*. (Second edition^e éd.). New York: Teachers College Press.
- Shively, C. (2007). Understanding the NIMBY and LULU phenomena: reassessing our knowledge base and informing future research. *Journal of planning literature*, 21(3), 255-266
- SHQ. (2010). Société d'habitation du Québec : Histoire. Repéré le 2 juin 2011 à <http://www.habitation.gouv.qc.ca/societe/histoire.html>

- Talen, E. (2010). Affordability in New Urbanist Development: Principle, Practice and Strategy. *Journal of Urban Affairs*, 32(4), 489-510
- Townshend, I. J., & Walker, R. (2002). The structure of income residential segregation in canadian metropolitan areas. *Canadian journal of regional science/Revue canadienne des sciences régionales*, XXV(I), 25-52
- Ville de Montréal. PIIA, 4.5 Imperial Tobacco. *Le Sud-Ouest Montréal, Services aux Citoyen*. Repéré le 29 janvier 2012 2012 à http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7757,85893617&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Ville de Montréal. Site des anciens ateliers municipaux rosemont - Projet d'aménagement urbain. Repéré 2 février 2012 à <http://www11.ville.montreal.qc.ca/sherlock2/servlet/template/sherlock%2CAfficherDocumentInternet.vm/nodocument/25996;jsessionid=5976DE771E8F0EC274A3EAF0D56616BB>
- Ville de Montréal. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Repéré 2 novembre 2011 à http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_dad=portal&_pageid=4977,15917571&_schema=PORTAL#optimiser
- Ville de Montréal (2005). *La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Montréal.
- Ville de Montréal (2007). *La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en oeuvre*. Montréal.
- Walks, A., & Maaranen, R. (2008). Gentrification, social mix and social polarization: testing linkage in large canadian cities. *Urban geography*, 29(4), 223-240
- Wolfe, J. M. (1998). Canadian Housing Policy in the Nineties. *Policy Review*, 13(1), 121-133
- Yin, R. K. (1994). *Case Study Research*. Londre: Sage Publications.

Annexe 1 – Les entrevues

Guide d'entrevue

Vérification des facteurs non observés

Homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment

1. Est-ce que l'immeuble ou le groupe d'immeubles que vous représentez/gérez contient exclusivement des condos/logements en coopérative d'habitation/logement social en OBNL?

Préservation de l'intimité

2. Est-ce que certains espaces doivent être partagés par les résidents de votre immeuble ou groupe d'immeubles?
3. Est-ce que certains espaces doivent être partagés avec les résidents des autres bâtiments du site?

Dispositifs architecturaux

4. Quels éléments permettent, selon vous, de différencier facilement les bâtiments contenant des condos, de ceux hébergeant une coopérative d'habitation ou encore des logements sociaux en OBNL?

Gradation lisible des espaces publics et semi-publics

5. Existe-t-il des espaces publics accessibles à tous sur le site?
 - a. Comment ces espaces sont-ils utilisés?
6. Existe-t-il des espaces communs qui ne sont accessibles que par les résidents de votre immeuble ou groupe d'immeubles?
 - a. Comment ces espaces sont-ils utilisés?
 - b. Comment peut-on les différencier des espaces accessibles à tous?

Participation des résidents

7. En dehors des conseils d'administration des différents types d'habitations présents sur le site, existe-t-il, selon vous, d'autres formes de comité des résidents?
 - a. Ces comités sont-ils réservés aux résidents de votre immeuble ou votre groupe d'immeubles ou sont-ils ouverts à tous les résidents du projet?

- b. S'ils sont ouverts à tous, est-ce que le comité a des mesures pour faire en sorte que les résidents de chacun des types de logements présents sur le site aient l'occasion d'y exposer son point de vue?
- 8. Est-ce que des activités sont organisées pour favoriser les contacts entre les résidents?
 - a. Ces activités sont-elles réservées aux résidents des condos/des coopératives d'habitation/des logements en OBNL?
- 9. À votre connaissance, existe-t-il des regroupements de résidents du projet sur les médias sociaux?
 - a. S'ils existent, ces regroupements permettent-ils à des résidents de différents types de logement d'échanger entre eux ou sont-ils réservés aux résidents de l'un ou l'autre des types de logement présents sur le site?

Les relations entre les résidents

La qualité des relations entre les résidents

- 10. Comment qualifieriez-vous les relations entre les résidents des différents bâtiments du site?
- 11. Est-ce qu'il existe, selon vous, un sentiment d'appartenance à une communauté parmi les résidents?
 - a. Cette communauté inclue-elle l'ensemble des résidents du site?
- 12. À la lumière de vos observations, comment décririez-vous les conflits qui émergent entre les résidents?
 - a. Est-ce que vous avez déjà eu connaissance d'un ou de plusieurs conflits impliquant des résidents de types de logement différents?
 - b. Selon vous, quels sont les irritants présents sur le site qui encourage la naissance de conflits entre les résidents des différents types de logements?
- 13. À l'inverse, avez-vous eu l'occasion d'observer des interactions positives entre les résidents des différents types de logement?
 - a. Si oui, pouvez-vous décrire ces interactions?
 - b. Si oui, qu'est-ce qui, selon vous, favorise la naissance de ces relations?

Les caractéristiques du projet pouvant créer des conflits

14. À votre avis, les différents types de logement présents auraient-ils pu être présents dans un même bâtiment sans que cela engendre davantage de conflits?
15. Selon vous, la disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres favorisent-ils l'intimité des résidents lorsqu'ils sont dans leurs unités?
 - a. Cela a-t-il un impact sur les relations de voisinage?
16. Selon vous, quel est l'impact des éléments qui différencient visuellement les bâtiments qui abritent chacun des types de logement sur les relations de voisinage?

Verbatims

Verbatims disponibles sur demande.