UNIVERSITÉ DU QUÉBEC INSTITUT NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE CENTRE – URBANISATION CULTURE SOCIÉTÉ

MIXITÉ SOCIALE ET COHABITATION INTERETHNIQUE : LE CAS DE LA CITÉ DE L'ACADIE

Par

Charlotte LIPPÉ-MAHEU

B.Sc. Sociologie

Mémoire présenté pour obtenir le grade de

Maître ès. Sciences, M.Sc.

Maîtrise en études urbaines

Programme offert conjointement par l'INRS et l'UQAM

Janvier 2018

Ce mémoire intitulé

MIXITÉ SOCIALE ET COHABITATION INTERETHNIQUE : LE CAS DE LA CITÉ DE L'ACADIE

et présenté par

Charlotte LIPPÉ-MAHEU

a été évalué par un jury composé de

Mme Annick GERMAIN, directeur de recherche, INRS

M. Xavier LELOUP, examinateur interne, INRS

M. Juan TORRES, examinateur externe, Université de Montréal



RÉSUMÉ

Tant en Europe, qu'en Amérique du Nord, la mixité sociale semble être un outil fréquemment utilisé dans la planification urbaine et le développement de nouveaux quartiers résidentiels où cohabitent maintenant des populations ou des groupes sociaux très différents. Nombreuses sont les études se concentrant sur les quartiers de mixité sociale programmée où règne une diversité des statuts socioéconomiques, mais très peu d'entre elles combinent la cohabitation interethnique dans l'équation.

À Montréal, en 2005, est adoptée la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, donnant ainsi lieu à de nombreux projets résidentiels mixtes au niveau des types de logements. Dans la métropole montréalaise, les opérations de mixité sociale programmée concernent de plus en plus les quartiers de grande diversité ethnique. Il importe alors de comprendre si cette diversité ethnique influence les dynamiques de cohabitation des ménages aux statuts socioéconomiques si différents.

Cette recherche exploratoire vise alors à déterminer si la diversité ethnique est une variable saillante dans les dynamiques de cohabitation d'un projet résidentiel en particulier, celui de la Cité de l'Acadie. Cet ensemble résidentiel semble être le terrain tout indiqué pour une telle étude puisqu'il est composé de trois bâtiments de logements sociaux ainsi que trois bâtiments d'unités d'habitations en copropriété. Nous observons donc les dynamiques de cohabitation interethnique dans un contexte de forte mixité programmée issu de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la ville de Montréal. En fin, la proximité spatiale ainsi que la diversité ethnique ne semblent pas être des facteurs de proximité sociale dans un contexte de grande densité et mixité sociale.

Mots clés : mixité sociale; cohabitation interethnique; immigration; ethnicité; groupes ethniques; groupes socioéconomiques; logement social; politiques de peuplement

ABSTRACT

In Europe and in North America, social mixing appears to be an essential tool in urban planning which orients the development of new residential neighbourhoods where distinct populations or social groups now coexist. In fact, neighbourhoods of great socio-economic diversity have been the focus of many studies, but very few of these studies include the factor of interethnic cohabitation in the equation.

In 2005, the City of Montréal adopted the *Strategy for the Inclusion of Affordable Housing in New Residential Projects*, which gave place to numerous planned socially-mixed residential projects. In Montréal, planned socially-mixed projects are increasingly built in neighbourhoods of great ethnic diversity. It is thus important to understand if ethnic diversity influences coexistence dynamics amongst households with such divergent socioeconomic status.

This exploratory research aims to determine whether ethnic diversity is a salient variable in regard to cohabitation dynamics of the residential project *Cité de l'Acadie*, the field of this study. This residential complex strikes us as a good case for such a study since it is composed of three social housing buildings as well as three residential condominiums towers. Therefore, we will be able to observe interethnic cohabitation dynamics in a context of great programmed social mixing resulting from the City's *Strategy for the Inclusion of Affordable Housing in New Residential Projects*.

In the end, spatial proximity and ethnic diversity do not seem to be factors of social proximity in a context of high density and social mix.

Keywords: social mixing; interethnic cohabitation; immigration; ethnicity; ethnic groups; socioeconomic groups; social housing; interethnic neighborhood

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier Annick Germain, une directrice de recherche exceptionnelle qui a su me guider, me soutenir et qui m'a donné la confiance nécessaire pour effectuer cette recherche. Son écoute, son réconfort et ses judicieux conseils ont été une grande source de motivation dans mon parcours. Je lui en suis énormément reconnaissante!

Je tiens aussi à remercier le centre UCS-INRS pour son soutien financier, ainsi qu'encore une fois Annick Germain qui m'a donné le privilège de travailler avec elle et une équipe formidable sur des projets de recherche concernant la mixité sociale. Ces expériences m'ont permis d'en apprendre davantage sur les méthodes de recherche qui ont orienté ce mémoire de maîtrise et alimenté mes réflexions. Un merci tout spécial au Centre d'étude ethnique des universités montréalaises (CEETUM) pour leur soutien financier et d'avoir cru en mon objet d'étude comme faisant partie de leurs axes de recherches. Merci à Michel Trépanier, Xavier Leloup et Philippe Apparicio de m'avoir présenté des méthodes de recherches fort intéressantes.

Un grand merci à tous mes collègues et amis Celia, Simon, Catherine, Benoît du centre UCS, sans qui mon expérience n'aurait pu être la même. Une mention toute spéciale à Christine avec qui j'ai eu la chance de travailler et de partager un bureau, et en qui j'ai trouvé une amie très chère.

Merci aussi à tous mes amis à l'extérieur des murs de l'INRS qui ont su rendre ma vie aussi palpitante et qui m'ont soutenu et encouragé : Les quatre fantastiques ainsi que Madeline et Katherine.

Également, j'aimerais remercier mes chers parents Chantal et Sylvain et mon frère Thomas pour votre support et votre amour inconditionnel. Sans vous, je n'aurai pu être où j'en suis.

Enfin, je ne peux passer sous silence l'homme avec qui je partage ma vie depuis plus de cinq ans, mon conjoint (fiancé!), mon confident, mon ami et surtout celui qui a su m'encourager même dans les moments difficiles que nous avons traversés. Tu es une source d'inspiration et d'amour, merci de me faire rire et de me rendre si heureuse.

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES TABLEAUX	×
LISTE DES FIGURES	x
LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS	xi
INTRODUCTION	1
CHAPITRE I : DE LA MIXITÉ SOCIALE À LA COHABITATION INTERETHNIQUE	4
1.1 HISTOIRIQUE DU CONCEPT	4
1.1.1 De l'utopie aux projets d'après-guerre	4
1.1.2 Vers des éléments de définition de la mixité	6
1.2 MIXITÉ SOCIALE PROGRAMMÉE CONTEMPORAINE	7
1.2.1 La mixité programmée en Amérique du Nord et en Europe	7
1.2.2 La mixité sociale dans les politiques urbaines de logement en Amérique du Norden Errance	
1.2.3. En résumé	11
1.3 HABITER LA VILLE : COHABITATION INTERETHNIQUE ET MIXITÉ SOCIALE	11
1.3.1 L'Ethnicité, une conception non-substantialiste	12
1.3.2 La cohabitation interethnique : une réalité des quartiers urbains	13
1.3.3 Le quartier Angus, distance culturelle et proximité spatiale	16
1.3.4 En résumé	17
1.4 QUESTION DE RECHERCHE	19
1.4.1 Objectifs de recherche	20
CHAPITRE 2 : MÉTHODOLOGIE ET CONTEXTE	21
2.1 Étude de cas exploratoire	21
2.2 Le territoire étudié et l'intérêt du terrain	22
2.3 Outils de collecte de données	25
2.3.1 Les sources documentaires	25
Documents publics et privés	26
2.3.2 Observations des scènes d'interactions	28
Méthode de cueillette	28
2.3.3 L'Entretien semi-dirigé	29
Méthode de cueillette et stratégie de recrutement	29
2.4 Outil de traitement et analyse de données	32
2.5 Contexte de la recherche	33
CHAPITRE 3 : HISTORIQUE DU PROJET RÉSIDENTIEL LA CITÉ DE L'ACADIE	35
3.1 Ahuntsic-Cartierville : Portrait d'une population contrastée	35

3.	.2 Les anciennes places l'Acadie et Henri-Bourassa : Lutte à l'insalubrité et à l'intimidation	n41
3	.3. Portrait des résidents des anciennes PAHB	. 45
3	.4. Les organismes à but non lucratif d'habitation impliqués aux PAHB	. 48
	3.4.1Ressources Habitation de l'Ouest (RHO)	. 49
	3.4.2 Le Centre d'appui aux communautés immigrantes (CACI)	. 49
3.	.5 Mobilisation citoyenne et intervention publique	. 50
3	.6 Propriétaire délinquant et citoyens informés	. 51
3	.7 Projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa	. 52
	3.7.1 Opération relogement et droit de retour	. 53
	3.7.2 Logements sociaux	. 53
	3.73 Logements abordables	. 54
	3.7.4 Pollution et nuisance sonore	. 54
	3.7.5 Espaces verts et mythe du village	. 54
	3.7.6 Stationnement	. 55
F	igure 3.8 : Premier plan d'ensemble du projet de rénovation des PAHB	. 56
3	.8 : En résumé	. 56
CHA	APITRE 4 : LA CITÉ DE L'ACADIE, UN PROJET DE MIXITÉ SOCIALE PROGRAMMÉE	. 57
	.1 La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentie	
	4.1.1 Objectifs de la stratégie d'inclusion	
4.	.2 La Cité de l'Acadie: post-revitalisation	
	4.2.1 Le rez-de-chaussée : espace communautaire et commerciale	
	.3. La Cité de l'Acadie une opération de mixité programmée	
	.4. En résumé	
	APITRE 5 : LA COHABITATION, LA PERCEPTION DES RÉSIDENTS	
5	.1 VIE QUOTIDIENNE ET REPRÉSENTATION DE L'ESPACE	
	5.1.1 Rapport au quartier	
	Espace symbolique, espace fonctionnel et/ou espace relationnel?	. 73
	Motifs d'installation	. 75
	5.1.2 Rapport à l'ensemble du projet résidentiel	. 76
	Satisfaction résidentielle	
	Désignation du projet	. 79
	5.1.3 Attachement et engagement	. 81
	Espace de transition	. 81
5.	.2 RELATION DE VOISINAGE	. 84

5.2.1 Les groupes d'âge	84
5.2.2 Perception de la mixité en fonction des modes de tenure	87
5.2.3 Perception du milieu social	90
5.2.4 Sources d'inconforts, de tensions et de conflit	92
5.3 SYNTHÈSE : CÔTOIEMENT DISTANT ET COHABITATION PACIFIQUE	95
5.3.1 Relations de voisinage et rapports interethniques	96
5.3.2 De la segmentation ethnique à l'entre soi	98
CONCLUSION	101
BIBLIOGRAPHIE	105
ANNEXE 1 : GUIDE D'ENTRETIEN AUPRÈS DES RÉSIDENTS	114
ANNEXE 2 : LETTRE D'INFORMATION REMISE AUX PARTICIPANTS	117
ANNEXE 3 : LETTRE INFORMATIVE AUX INTERVENANTS CLÉS	119
ANNEXE 4 : DÉPLIANT D'INFORMATION POUR RECRUTEMENT : FRANÇAIS	121
ANNEXE 5 : DÉPLIANT D'INFORMATION POUR RECRUTEMENT : ANGLAIS	122
ANNEXE 6: FORMULAIRE DE CONSENTEMENT AUPRÈS DES RÉPONDANTS : FRA	•
ANNEXE 7: FORMULAIRE DE CONSENTEMENT AUPRÈS DES RÉPONDANTS : ANG	
ANNEXE 8: FORMULAIRE DE CONSENTEMENT AUPRÈS DES INFORMATEURS CLÉ INTERVENANTS	

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 2. 1. Caractéristiques des résidents	31
Tableau 3.1 : Bref portrait comparatif de la population de Montréal et d'Ahuntsic-Cartierville	38
Tableau 3.2 Répartition des résidents des anciennes places l'Acadie et Henri-Bourassa	selor
leur pays d'origine; année 2002 – 2008	47

LISTE DES FIGURES

Figure 2.1 : Carte de répartition spatiale des immigrants selon les secteurs de recensement, 2011	23
Figure 2.2 : Carte de localisation de la Cité de l'Acadie	24
Figure 3.1 Carte de localisation des quartiers sociologiques d'Ahuntsic-Cartierville	36
Figure 3.2 : Immigrants (%) selon le lieu de naissance, Ahuntsic-Cartierville, 2011	39
Figure 3.3 : Carte de concentration (%) des immigrants dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville	40
Figure 3.4 : Localisation et disposition des Places l'Acadie et Henri-Bourassa	41
Figure 3.5 : Localisation et disposition des Places l'Acadie et Henri-Bourassa (suite)	. 42
Figure 3.6 : État des Places l'Acadie et Henri-Bourassa avant redéveloppement	43
Figure 3.7 État des Places l'Acadie et Henri-Bourassa avant redéveloppement (logement intérieur)	44
Figure 3.8 : Premier plan d'ensemble du projet de rénovation des PAHB	56
Figure 4.1 : Disposition des bâtiments de la Cité de l'Acadie	61
Figure 4.2 : Le site aujourd'hui. La cité de l'Acadie	62
Figure 4.3 : Phase II des unités de copropriétés comprenant les unités luxueuses	66
Figure 4.4 : Phase I et III des unités de copropriétés aux derniers étages	67
Figure 4.5 : Bâtiment OBNL RHO neuf à gauche et bâtiment OBNL RHO conservé	68
Figure 4.6 : Parc central, Roland Giguère, jour de son inauguration	69
Figure 4.7 : Représentation des espaces privés Phase III et Phase I	70

LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS

CACI Centre d'appui aux communautés immigrantes

CLIC Centre local des intervenants communautaires

ENM Enquête nationale auprès des ménages

OBNL Organisme à but non lucratif

OMHM Office municipal de l'habitation de Montréal

PAHB Places l'Acadie et Henri-Bourassa

GRT Groupe de ressources techniques

LAQ Logement abordable Québec

RHO Ressource habitation de l'ouest

ROMEL Regroupement des Organismes du Montréal Ethnique pour le logement

SHDM Société d'habitation et de développement de la ville de Montréal

INTRODUCTION

La mixité sociale et la cohabitation interethnique ont fait l'objet de nombreuses études, mais rarement de manière combinée. Or au Québec et notamment à Montréal, les projets de mixité sociale impliquent de plus en plus des populations diversifiées sur le plan ethnique, en raison des multiples flux migratoires. Il est donc dorénavant important de comprendre comment la diversité ethnique influe sur la cohabitation entre ménages ayant des modes d'occupation contrastés, et donc des statuts socioéconomiques fort différents.

Ce mémoire de maîtrise portera donc sur l'analyse des dynamiques de cohabitation dans un contexte de mixité sociale et ethnique où la mixité a été programmée à travers différents types de logements. Cette étude qui se veut qualitative et exploratoire, porte sur un site bien particulier, celui de la Cité de l'Acadie, anciennement appelé les Places l'Acadie et Henri-Bourassa (PAHB), où se côtoient des locataires de logements sociaux ainsi que des copropriétaires de condominiums. Le terrain à l'étude se situe dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville où l'on retrouve une concentration importante d'immigrants (récents et anciens). Ancien site de logements locatifs privés insalubres (CLIC, 2009, Leroy, 2010), le terrain à l'étude est le fruit d'un partenariat entre plusieurs instances municipales et promoteurs privés ayant procédé à une opération de reconstruction. Le produit final sera un projet résidentiel de mixité sociale programmée où se côtoie, quotidiennement, une population très diversifiée au niveau du statut socioéconomique, mais également au niveau ethnoculturel. L'objectif principal de ce mémoire sera donc de comprendre comment se cristallisent les dynamiques de cohabitation interethnique dans une opération de mixité programmée issue d'une stratégie de la Ville de Montréal. À cet égard, l'objectif principal de cette recherche sera de découvrir si la dimension de la diversité ethnique détient un effet cristallisant sur les rapports entre résidents de manière particulière. Il sera donc question d'analyser la construction des échanges et des interactions sociales entre les résidents aux styles de vie si différents. Le deuxième objectif principal sera d'évaluer dans quelle mesure la diversité ethnique est susceptible d'être une dimension proéminente dans les dynamiques de cohabitation. Sachant qu'au sein d'une même catégorie socioéconomique, nous pouvons retrouver une diversité ethnique, nous tenterons d'évaluer la manière dont les questions de mixité et d'ethnicité sont abordées par les résidents d'un même projet résidentiel et si ces deux variables semblent être des éléments fédérateurs des dynamiques de voisinage.

Si l'idée de la mixité sociale est utilisée, autant en Europe qu'en Amérique du Nord, comme remède à la concentration de la pauvreté, la manière dont elle est intégrée à la trame urbaine n'est pas la même partout. La mixité sociale est rarement abordée en tenant compte de la variable ethnique, mais est plutôt abordée en matière de différence des statuts socioéconomiques. L'ethnicité est alors souvent considérée comme une donnée taboue et l'emploi du terme reste encore aujourd'hui timide dans certains pays, notamment en France.

En 1995, Germain et son équipe faisaient le constat suivant : « on ne connaît pas vraiment les traits du Montréal ethnique, les formes prises par la présence immigrante dans l'espace de la ville, et surtout la chimie sociale qu'engendre une telle diversité surgie en relativement peu de temps sur [...] l'île » (Germain et all., 1995, p.13). Aujourd'hui, dans un contexte contemporain et néolibéral, il est question de mixité sociale programmée, de cohabitation interethnique, de diversité ethnoculturelle, mais connaît-on vraiment plus notre Montréal ethnique 20 ans plus tard ?

Ce mémoire de maîtrise est structuré en cinq chapitres. Le premier chapitre sera consacré à une revue de la littérature sur la mixité sociale ainsi que la cohabitation interethnique. Cette section nous permettra de mettre en perspective la problématique englobant notre recherche et nous aidera à nous situer vis-à-vis des questions d'immigration dans la métropole de Montréal. Nous effectuerons aussi un retour au XIXe siècle pour démontrer que la mixité sociale n'est pas un concept bien récent. Dans le second chapitre, nous présentons notre méthode de recherche ainsi que nos outils de collecte et d'analyse de données. Nous présenterons brièvement l'arrondissement dans lequel notre étude s'est déroulée afin d'être en mesure de se situer géographiquement. Le troisième chapitre permettra, pour sa part, de bien comprendre l'historique du projet résidentiel de la Cité de l'Acadie. Nous dresserons un portrait sociodémographique de la population de l'arrondissement, mais aussi du projet résidentiel qui nous intéresse. Nous verrons aussi dans ce chapitre quelles ont été les différentes étapes de revitalisation de l'ensemble résidentiel. Dans le quatrième chapitre, nous explorerons le site de la Cité de l'Acadie en tant que projet de mixité sociale programmée. En effet, tout en introduisant la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal, nous présenterons ce que le site est devenu aujourd'hui grâce à nos observations in situ et terminerons avec l'opinion des intervenants communautaires. Enfin dans le dernier chapitre, nous procédons à l'analyse des résultats issus de nos entretiens semi-dirigés auprès des résidents du projet. Ce sera dans ce chapitre que nous discuterons plus en profondeur des

dynamiques de cohabitations interethniques ainsi que de la mixité sociale. Nous tentons, dans ce dernier chapitre, de répondre à nos questions de recherche et pour ce faire nous reprenons les grandes dimensions de notre analyse thématique et de notre grille d'entretien.

CHAPITRE I : DE LA MIXITÉ SOCIALE À LA COHABITATION INTERETHNIQUE

La littérature sur les nouveaux projets résidentiels logés à l'enseigne de la mixité sociale a fait couler beaucoup d'encre tant en Europe qu'en Amérique du Nord. Plusieurs grandes villes occidentales ont adopté des mesures qui visent à favoriser le développement de nouveaux quartiers ou projets résidentiels où règne une mixité et où cohabitent différents groupes socioéconomiques. Dans ce premier chapitre, il sera question de définir les concepts de base sur lesquels se fondent les analyses de ce mémoire. Pour ce faire, nous aborderons dans un premier temps, de façon synthétique, les différentes approches de la mixité sociale ainsi que les critiques qui lui sont faites. Dans un deuxième temps, nous verrons la pertinence de croiser le concept de l'ethnicité avec la mixité sociale. Dans un troisième temps, nous explorerons les manières d'appréhender les dimensions ethniques de la cohabitation en milieu urbain pour, dans un quatrième temps, démontrer la problématique de recherche. Nous y examinerons l'importance et la pertinence d'insérer les dimensions ethniques dans l'étude de la cohabitation dans des projets résidentiels de mixité à Montréal.

1.1 HISTOIRIQUE DU CONCEPT

1.1.1 De l'utopie aux projets d'après-guerre

La mixité sociale a été associée à différents types de projets urbains et problématiques à travers l'histoire, l'idée de créer des espaces de vie où règne une diversité au plan social ne date pas d'aujourd'hui. Chaque époque étant marquée de différents enjeux sociaux, la mixité sociale est un concept instrumentalisé permettant d'atteindre de multiples objectifs.

D'emblée, l'idée de la mixité sociale est née au XIX^e siècle en Angleterre sous la forme d'une utopie, au lendemain d'une révolution industrielle laissant un milieu urbain exsangue (Germain et Rose, 2010; Dansereau, Éveillard et Germain, 1997; Choay, 1965). Pauvreté, insalubrité, dégradation des habitats, surpopulation des villes centres et conditions de vie misérables représentent quelques exemples de la misère que vivaient, au quotidien, les citoyens des villes victoriennes. La ville industrielle anglaise du XIX^e siècle, décrite par plusieurs auteurs comme étant une ville appartenant à une époque très sombre, marque aussi l'apogée de la révolution industrielle et les mouvements de contestation sociale. Souvenons-nous de l'œuvre de Charles

Dickens qui regorge de descriptions satyriques et pratiquement apocalyptiques de la ville victorienne. Or, face à la crainte de révoltes populaires, plusieurs penseurs (architectes, urbanistes, etc.) et décideurs ont proposé des solutions à ces maux urbains.

Robert Owen, en Grande-Bretagne, et Charles Fourier, en France, seront les premiers à proposer des modèles de communautés où règnent l'ordre, l'hygiène, l'harmonie en plus d'un souci de l'esthétisme (Choay, 1965). Bien que la mixité sociale ne fût pas l'élément central de leur modèle, cette dernière faisait partie du plan d'action. En effet, les modèles proposés par les auteurs du XIXe et du début du XXe siècle supposaient une diversité au niveau des fonctions en plus d'une cohabitation entre ouvriers et ménages plus nantis, dans une ville (ou cité) autosuffisante. Dans la plupart des cas, ces modèles de ville étaient entourés d'une ceinture verte et proposaient une diversité des types de logements, c'est-à-dire des logements à faible loyer pour les ouvriers et une variété de logements pour les ménages plus nantis. Par la suite, l'auteur et urbaniste le plus influent sera très certainement Ebenezer Howard et son modèle utopique des cités jardins. Souhaitant répondre à une pénurie de logements et voulant éviter que les classes moyennes et supérieures fuient vers les campagnes, il aura l'idée de marier campagne et ville afin d'en faire une petite communauté en périphérie (précurseur des banlieues?) : « La ville et la campagne doivent être mariées, et de cette joyeuse union jaillira un nouvel espoir, une nouvelle vie, une civilisation » (Howard [1898] cité dans Choay, 1965, p. 279).

Si deux villes (ou cités) sont réalisées selon son modèle à Letchworth en 1903 et à Welwyn en 1920 en Angleterre, on se rendra bien compte que les cités n'étaient finalement pas mixtes. En effet, faute de financement, la création de logements ouvriers à l'intérieur de la cité sera impossible, les loyers étant trop dispendieux pour leur permettre de se loger à l'intérieur de la cité (Choay, 1965). Somme toute, bien que la mixité sociale ne soit pas un élément central des théories d'Howard et les autres auteurs utopiques, leurs théories auront néanmoins une influence indéniable sur la conception des villes en Europe et également ailleurs dans le monde, notamment en Amérique du Nord.

Au XX°, et plus précisément au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, une importante crise du logement frappe l'Europe. Pour y répondre, l'État français fera construire des logements dans de *grands ensembles* où cohabiteront des individus de statuts socioéconomiques bien différents. Le désir était, ici, de surmonter une concentration spatiale de la pauvreté bien présente dans le paysage européen et surtout en France et de créer de nouvelles formes de sociabilités dans une optique d'interaction quotidienne (Chamboredon et Lemaire, 1970). Nous reviendrons plus loin sur les grands-ensembles.

En France, comme ailleurs, une trop forte présence de ségrégation dans les grandes villes est perçue comme étant une menace à l'ordre social ou à la cohésion sociale. Favoriser une plus grande mixité apparait aux pouvoirs décisionnels comme permettant d'enrayer la concentration de la pauvreté et la formation de *ghettos*, mais aussi comme un moyen d'attirer les classes moyennes et supérieures dans des environnements où se retrouvent des ménages plus modestes. Plus tard, dans les années 1960-1970, la mixité sociale fera partie des politiques de peuplement passant par la création du logement social (Launay, 2010; Dansereau et all., 2002; Charbonneau et Mallon, 2016). Ensuite, dans les années 1990, des stratégies seront de plus en plus développées dans le but d'attirer de nouvelles populations de classes moyennes et supérieures dans des milieux anciennement dévalorisés. De façon explicite, le but de ces stratégies était de revaloriser et équilibrer les relations de coexistence entre les différents groupes socioéconomiques.

1.1.2 Vers des éléments de définition de la mixité

Il est désormais établi que lors des deux derniers siècles, la mixité sociale avait pour objectif d'éviter la concentration territoriale de la pauvreté en milieu urbain. Nous pouvons maintenant tenter quelques éléments de définition. D'emblée, la notion de la mixité sociale peut emprunter plusieurs facettes qui peuvent varier selon les acteurs et les contextes dans lesquels elle est mobilisée (Launay, 2010; Bacqué et Fol, 2001). Dans un article datant déjà de plusieurs décennies (1976), Sarkissian énonçait les objectifs de la mixité sociale dans la planification urbaine défendus par plusieurs auteurs, soit l'émulation des classes inférieures, la promotion de l'harmonie sociale réduisant les tensions raciales, l'augmentation de l'égalité des chances, le rehaussement de l'esthétisme architectural et la promotion de la coopération à la diversité des activités et fonctions économiques (Sarkisssian, 1976). Souvent mobilisée dans le domaine résidentiel, la mixité sociale évoque la question de la cohabitation de différents groupes que ce soit au niveau socioéconomique, social ou culturel (Dansereau et all., 2002; Launay,2010; Sarkissian, 1976). À cet égard, nous pouvons nous poser la question à savoir quels critères composent la mixité? Le caractère flou qui entoure cette question nous permettra un peu plus loin d'aborder la notion de la mixité ethnique ou ethnoculturelle.

1.2 MIXITÉ SOCIALE PROGRAMMÉE CONTEMPORAINE

Tel que nous l'avons mentionné plus haut, au lendemain de la Seconde Guerre mondiale les villes font face à un renouveau urbain où l'objectif est de disperser la pauvreté. Les projets de mixité sociale visent principalement les enjeux associés à la concentration de ménages à faibles revenus dans des secteurs distincts (Dansereau et all., 2002, Chaskin et Joseph, 2013; Joseph, 2006). Dans cette section, nous discuterons de la place de la mixité sociale dans les politiques de planification urbaine et évoquerons brièvement certaines recherches critiques sur les effets de la mixité sociale en milieu urbain.

1.2.1 La mixité programmée en Amérique du Nord et en Europe

Programmer la mixité sociale, nous le verrons, consiste à fixer à l'avance la composition sociale d'une zone en particulier, que ce soit un quartier, une agglomération, un îlot résidentiel ou même un bâtiment (Dansereau et all., 2002). Or, la question est à savoir comment s'y prendre pour produire de la mixité sociale programmée et qui s'en charge? Dans cette partie, il sera possible de constater que les différents niveaux décisionnels, par le biais de politiques urbaines du logement, programment d'avance les types de catégories socioéconomiques qui occuperont une zone déterminée.

D'entrée de jeu, la mixité, au XXIe siècle, que ce soit en Amérique du Nord ou en Europe, passe d'abord et avant tout par des politiques de logement, des opérations de développement urbain, des programmes de revitalisation de quartiers ou de rénovation (Bélanger et Morin, 2014; Germain et Rose, 2010; Lelévrier, 2014; Germain et Gravel, 2009). L'idée de la mixité sociale programmée consiste à fixer des objectifs en ce qui concerne la diversité ainsi que la composition sociale des résidents tant à l'échelle de la ville qu'à plus petite échelle telle que le quartier ou même l'ensemble résidentiel (îlot) (Dansereau et all., 2002). Selon Dansereau et son équipe (2002), l'opération concrète qui consiste à programmer la composition sociale d'un milieu résidentiel nécessite des balises qui permettent d'accompagner les projets de mixité, afin d'atteindre un certain niveau de réussite et de cohésion sociale. Ces balises consistent notamment à privilégier une homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment ou du moins prévoir des espaces de circulation et/ou des entrées séparées, à éviter la proximité spatiale entre groupes socioéconomiques différents et à conserver un certain continuum social dans les projets résidentiels, à assurer une qualité architecturale semblable à l'ensemble des types d'habitations

afin d'éviter l'image *stigmatisante* du logement social, à s'assurer d'une gradation entre les différents espaces publics afin d'éviter l'appropriation par un groupe, et enfin à préserver l'intimité des résidents et éviter une socialisation forcée (Dansereau et all., 2002). Voyons à présent quelle place prend la mixité sociale dans les politiques urbaines de logement dans un contexte international.

1.2.2 La mixité sociale dans les politiques urbaines de logement en Amérique du Nord et en France

Au Canada, plusieurs projets de réaménagement urbain marqués du sceau de la mixité sociale verront le jour dans les années 1970 et 1980. Ces projets auront pour objectif principal de loger différentes catégories de ménages, allant de plus modestes à plus nanties, dans de nouveaux ensembles résidentiels (Dansereau et all., 2002). Pour ce faire, il sera maintenant question de faire appel au marché privé du logement afin d'insérer diverses formes de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets résidentiels. L'idée sera de reprendre d'anciennes friches industrielles urbaines¹ pour les redévelopper en projets résidentiels à mixité sociale programmée où se retrouvent différents types d'habitats allant du privé au social. Aujourd'hui, contrairement à la France, le Canada et particulièrement le Québec s'engage majoritairement dans une opération de réhabilitation des logements à la différence de la France qui participe plutôt à des opérations de démolition-reconstruction (Germain et Rose, 2010). Plusieurs nuances sont toutefois à faire au Canada, puisque nous avons été témoins de certaines opérations "bulldozer" comme à Regent Park à Toronto et à la Cité de l'Acadie à Montréal où les projets résidentiels ont été démolis et reconstruits (August, 2015). Cette stratégie visait notamment à créer des communautés plus balancées où la mixité des types de logements (sociaux, privés) était la clé dans la reconstruction de ces projets résidentiels (August, 2015). Le cas du Canada permet avant tout de ne pas avoir à délocaliser des ménages au profit d'une population plus mixte. En effet, au Canada, l'État n'assumant plus les coûts liés au logement social seul, naissent des partenariats entre acteurs privés et publics et même communautaires. Ces partenariats servent ainsi à produire du logement abordable, mais aussi à augmenter l'offre de logement en accès à la propriété (Germain et Rose, 2010). La mixité sociale est alors le résultat collectif d'ententes immobilières entre plusieurs

¹ Par friches industrielles urbaines, nous entendons des espaces ou terrains vagues, laissés à l'abandon, n'ayant pas été construits encore ou détenant des constructions délabrées et/ou insalubres. Mais aussi des sites où se retrouvaient d'anciennes usines abandonnées ou entrepôt, le tout en milieu urbain (Benali, 2012).

instances privées et publiques afin de permettre une offre variée de types d'habitation, c'est-à-dire du logement abordable soit privé ou public. (Germain, Rose et Twigge-Molecey, 2010). La mixité sociale est ainsi programmée par la voie des politiques municipales qui, dans une optique d'urbanisme durable, participent à la densification d'un bâti urbain déjà existant (Benali, 2012) et à la modification de la composition sociale d'un quartier ou bien d'un projet résidentiel (Germain et Rose, 2010).

Aux États-Unis, la mixité sociale est abondamment mobilisée lorsque vient le temps de discuter de politiques publiques urbaines et fait partie intégrante du débat portant sur la constitution des ghettos (Bacqué et Fol, 2005). Dans les villes américaines, la pauvreté est d'abord une question de ségrégation raciale résidentielle dans les inner cities où les différentes communautés culturelles sont de plus en plus coupées du reste de la population (Dansereau et all., 2002, Bacqué et Fol, 2005). Les logements sociaux, qui se distinguent particulièrement d'autres types d'habitation, sont souvent associés à des groupes culturels en particulier : « [...] in particular when focused on opprobrious or disorderly behavior, to assumptions about underclass or 'ghetto' culture associated largely with public housing residents» (Chaskin et Joseph, 2013, p. 493). Aujourd'hui, bien que plusieurs moyens aient été mis en place, la ségrégation raciale et la concentration de la pauvreté dans les villes centres sont toujours une caractéristique des villes américaines (Germain, 2013a; Bacqué et Fol, 2005; Germain et Rose, 2010). Plusieurs stratégies et programmes ont été mis sur pied (Gautreaux, Moving to opportunity, Hope VI) avec le souhait de disperser ou déplacer les ménages à revenus modestes dans des communautés moins modestes ou encore d'attirer des ménages plus nantis dans de nouveaux quartiers qui, à la base, étaient considérés de défavorisés. Cet objectif est souvent atteint par la démolition-reconstruction de parcs de logements sociaux pour en faire un nouveau projet résidentiel « mixte » (Chaksin et Joseph, 2013; Dansereau et all., 2002).

En France, parler de la diversité de l'offre de logement dans les politiques urbaines permet d'aborder les questions raciales de façon détournée, sans en parler ouvertement afin de ne pas froisser le discours républicain. En effet, bien que les politiques urbaines employant la mixité sociale ne concernent pas en principe les questions de différences ethniques, elles visent souvent à agir sur le peuplement ethnique des quartiers, l'objectif étant d'éviter les concentrations d'immigrants dans les quartiers "difficiles" (Germain et Rose, 2010; Germain et Gravel, 2009; Giband et Siino, 2013). En France, ce à quoi on aspire avec les politiques de mixité sociale dans le logement est principalement d'éviter la ghettoïsation du quartier pauvre et multiethnique (Germain et Rose, 2010). Pour ce faire, on tentera de rendre attirant ce même quartier aux

classes moyennes et plus aisées qui ont de la difficulté à se loger dans un marché de l'immobilier de plus en plus inaccessible, notamment dans la métropole parisienne. Il est alors question de rendre le logement social (ouvert aussi à des partenaires privés) attirant pour les classes moyennes, mais en diversifiant tout de même les modes d'occupation. C'est aussi une question de changement d'une dynamique de quartier en promouvant un certain embourgeoisement contrôlé permettant ainsi de dissimuler son caractère multiethnique (Germain et Rose, 2010; Germain et Gravel, 2009). Enfin, en France, la mixité sociale est particulièrement employée comme outil de « désethnicisation » des quartiers ou des « cités » sensibles où la présence de l'habitat social domine (Giband et Siino, 2013). Lorsqu'un projet est proposé, l'objectif est de transformer le peuplement de ces dites « cités » de logements sociaux en usant des programmes de rénovation urbaine visant un renouveau architectural en passant par la démolition et la reconstruction (Giband et Siino, 2013; Germain et Rose, 2010; Germain et Gravel, 2009). Ainsi, les grands ensembles, les parcs de logements sociaux ou les cités sont transformés grâce à des interventions qui agissent de façon intrinsèque sur le peuplement.

Bien que la mixité semble être le remède de choix des instances municipales afin de répondre aux symptômes de la ségrégation et de la concentration de la pauvreté, des critiques lui sont aussi adressées. De prime à bord, pour les sociologues français Chamboredon et Lemaire (1970), qui ont étudié les grands-ensembles en France, le fait de combiner dans un projet résidentiel des ménages modestes et des ménages plus nantis, n'offre pas une garantie de rapprochement social entre les deux groupes. En effet, si plusieurs auteurs ont rapporté les effets bénéfiques de la mixité des statuts socioéconomiques au sein d'un même projet résidentiel, les deux auteurs rapportent que la trop grande hétérogénéité d'un voisinage peut, au contraire, être porteuse de tensions et de conflits. Gans (1961) ajoute aussi que l'homogénéité est importante dans les relations de voisinage puisqu'elle permettrait les relations sociales. Ce à quoi Dansereau et son équipe (2002) répondent qu'en effet, la cohabitation rapprochée ne favorise pas particulièrement les échanges entre les groupes sociaux, mais qu'au contraire, les groupes socialement éloignés sont très peu portés à interagir entre eux en situation de proximité spatiale dans l'habitat. D'autant plus, certains auteurs (Germain, 2013; Rose et lankova, 2005; Dansereau et all., 2002) nous indiquent que l'idée de la proximité spatiale est parfois mal évaluée dans certains projets résidentiels "mixtes" : « on ne semble pas s'être interrogé sur le design urbain qui a permis une telle proximité de populations aux styles de vie si différents » (Germain, 2013, p.23). Ainsi, la question de la proximité spatiale qui est parfois mal évaluée, ne garantit pas

nécessairement un rapprochement social entre les groupes sociaux, mais est susceptible de créer, dans certains cas, de la distance sociale (Rose et lankova 2005).

1.2.3. En résumé

Dans le segment ci-haut, nous avons bien vu que les moyens déployés pour atteindre les objectifs des politiques de peuplement urbain ne sont pas toujours les mêmes en Amérique du Nord et en France, mais que le but reste le même depuis le XIXe siècle, soit celui d'éviter la concentration de la pauvreté. Or, en France et au Canada et notamment à Montréal, il semble y avoir plusieurs similitudes frappantes dans la manière de mettre en œuvre de nouvelles politiques de production ou de développement du logement social. D'abord, les politiques municipales proposent un nombre en pourcentage de logements sociaux aux entrepreneurs lors de la construction de nouveaux projets résidentiels privés. À cet effet, les projets résidentiels composés uniquement de logements sociaux sont de plus en plus rares, la tendance est plutôt à la construction de logements sociaux et privés. Ces nouvelles politiques tentent, au nom de la mixité sociale, de privilégier le développement de logements sociaux dans des espaces qui en étaient dépourvus à la base. En France, ces espaces représentent plutôt les communes résidentielles périurbaines, tandis qu'au Québec, ce sont plutôt les projets immobiliers privés qui prennent vie sur d'anciennes friches en quartiers centraux. Enfin, il semble important de mentionner que la mixité des statuts socioéconomiques se combine souvent à d'autres types de mixité telle que la mixité intergénérationnelle, la mixité des types de ménages ainsi que la mixité ethnoculturelle.

1.3 HABITER LA VILLE : COHABITATION INTERETHNIQUE ET MIXITÉ SOCIALE

Dans les deux sections précédentes, il a été établi que les projets résidentiels construits sous l'enseigne de la mixité sociale dans un contexte contemporain sont conçus dans le but d'offrir une gamme de logements à prix variés à des ménages ayant des statuts sociodémographiques et socioéconomiques différents. Par ailleurs, Montréal est l'une des métropoles canadiennes possédant le plus grand indice de diversité ethnique (Germain, 2013, p.15). Ainsi, depuis plusieurs décennies, les trajectoires migratoires et d'installations des immigrants dans la ville ont grandement changé et la répartition des immigrants est de plus en plus dispersée dans l'espace

urbain (Arcand dans Arcand et Germain, 2015). D'une part, l'immigration ancienne (grecs, portugais, italiens) est concentrée dans les mêmes quartiers alors que l'immigration récente est plutôt dispersée sur le territoire entier de la ville et même dans les banlieues, ce qui n'était pas le cas avant.

Dans cette section, sachant que la croissance du caractère multiethnique de la ville de Montréal ne cesse de fluctuer, il nous semble important de discuter de la cohabitation interethnique. Pour ce faire, nous allons tout d'abord traiter brièvement de ce que nous entendons de l'ethnicité pour ensuite discuter d'une opération de mixité sociale programmée montréalaise.

1.3.1 L'Ethnicité, une conception non-substantialiste

Avant de définir ce qu'est la cohabitation interethnique, il nous importe d'abord de revenir sur le concept de l'ethnicité. Tout d'abord, bien qu'à ce jour les conversations et les débats entourant la problématique de l'ethnicité n'ont pas engendré de définition générale unique au concept, notons d'ores et déjà que selon nous, l'ethnicité repose sur une question d'identité et est le résultat de relations ou de transactions sociales entre groupes ethniques. Encore aujourd'hui, l'ethnicité est un concept ayant la capacité de désigner des réalités qui sont souvent très diverses, si bien que ses multiples définitions et usages peuvent porter à confusion.

D'entrée de jeu, dans la littérature anglo-saxonne, le concept « *ethnicity* » est bien ancré dans le domaine des sciences sociales depuis les années 1970 et couvre un vaste champ intellectuel, relevant de toutes les disciplines des sciences sociales (Martiniello, 1995; 6). Toutefois, on remarque un retard considérable du côté de la littérature francophone et notamment européenne, au niveau des textes portant sur l'ethnicité. En France, particulièrement, la question de l'ethnicité sera longtemps une sorte de tabou. Il aura fallu attendre la fin des années 1990 pour voir paraitre des articles et/ou ouvrages scientifiques prenant en compte la « statistique ethnique » même si l'emploi du terme se fait toujours de manière plutôt timide et reste une question bien controversée (Martiniello, 1995; 6).

Dans cette recherche, l'emploi du terme « ethnicité » est inscrit dans la lignée des théories nonsubstantialistes optant pour l'idée selon laquelle l'ethnicité serait le produit de relations sociales (Martiniello, 1995). Or, dans cette perspective, l'ethnicité ne correspond pas à un ensemble immuable de traits culturels transmis de génération en génération tels que, par exemple, les croyances, les pratiques vestimentaires et les symboles, mais résulte bien des interactions entre un groupe et d'autres, dans une perspective temporelle où ces interactions ne cessent d'évoluer (Poutignat et Streiff-Fenart, 2008).

« L'ethnicité n'est pas vide de contenu culturel [...], mais elle n'est jamais non plus la simple expression d'une culture déjà là » (Poutignat et Streiff-Fenart, 2008, p.141).

En effet, l'ethnicité implique alors un processus où les acteurs vont sélectionner des traits culturels afin d'en faire des critères d'assignation ou d'identification à un groupe ethnique en particulier, d'où le « Nous » et le « Eux » (Poutignat et Streiff-Fenart, 2008; Martiniello, 1995; Juteau, 1999). Nous parlons alors d'identité ethnique à la manière dont Barth l'entendait :

« II [Barth] a bien comprise t fait comprendre que cette identité [...] se construit et se transforme dans l'interaction de groupes sociaux par des processus d'inclusion et d'exclusion qui établissent des limites entre ces groupes, définissant ceux qui en sont et ceux qui n'en sont pas » (Poutignat, 2008, p.11).

Or, à l'heure où, pour reprendre les termes de Vertovec (2006), l'on peut qualifier Montréal de «superdiversifiée» compte tenu de la forte diversité des origines ethniques, des statuts socioéconomiques, de sa diversité religieuse et de la complexité de son flux migratoire (Leloup, Germain et Radice,2016), on comprend l'importance de traiter des questions d'immigration et d'ethnicité à Montréal.

1.3.2 La cohabitation interethnique : une réalité des quartiers urbains

La ville de Montréal est un choix judicieux de terrain d'étude lorsque l'on souhaite faire l'analyse de la cohabitation (interethnique dans notre cas), puisqu'elle détient plusieurs caractéristiques qui font d'elle une ville cosmopolite. Non seulement de par sa grande concentration d'immigrants, mais aussi de par sa grande diversité sur le plan socioéconomique, sociodémographique et culturel (Germain et Radice, 2006). La multiethnicité de Montréal est maintenant ancrée dans la fabrique des quartiers "mixtes" faisant en sorte que la rencontre entre la diversité est indéniable, que ce soit dans les quartiers centraux qu'en banlieues (Germain et Radice, 2006).

Dans les années 1990, on ne savait que très peu de choses sur le Montréal ethnique ainsi que sur la forme que prenait l'immigration dans la ville de Montréal (Germain et all. 1995). En effet, les quelques travaux historiques et factuels des années 1970-1980 nous indiquaient certes la

distribution spatiale des populations d'origines ethniques différentes, sans toutefois explorer les conditions de cohabitation des différentes populations. Ce sera au début des années 1990 que des travaux sur la cohabitation interethnique feront de plus en plus leur apparition, et ce, de manière toujours un peu timide. À bien des égards, les bienfaits de la diversité ethnoculturelle à l'échelle des quartiers ont souvent été interrogés au cours des dernières années et ont engendré de multiples débats relatant de l'inconfort du groupe majoritaire envers la différence, qui prenait souvent le visage d'une immigration récente arabo-musulmane (Helly, 2011), surtout depuis la crise sur les accommodements raisonnables au Québec. Par la suite, les sondages d'opinion populaire ont alors essentiellement indiqué que les individus de classes moyennes craignaient particulièrement que la différence ethnoculturelle mette en péril la culture ainsi que l'identité québécoise (Leloup, Germain et Radice, 2016). Or, ces propos ont majoritairement été tenus par des résidents d'une banlieue de la couronne nord de la région montréalaise, alors que paradoxalement la métropole accueille la majorité de l'immigration du Québec, 80 % pour être plus précis (Arcand dans Arcand et Germain, 2015).

Les études sur la cohabitation sont bien présentes dans la littérature en études urbaines et en sociologie, toutefois, comme nous l'avons déjà mentionnée, l'ethnicité ne fait généralement pas partie des questions de départ, mais s'imposent souvent en cours de recherche. Par exemple, la recherche d'envergure de Dansereau et son équipe faite en 2002 sur la mixité sociale en habitation affirment finalement que la mixité ne se joue pas uniquement au niveau socioéconomique, mais que la mixité ethnique s'ajoute aux composantes propices d'influencer la cohabitation. On semble comprendre que lorsqu'il est question de cohabitation interethnique, l'espace, que ce soit un quartier ou un cadre plus restreint, se doit d'être au centre de l'analyse pour y comprendre le contexte ainsi que les scènes d'interactions quotidiennes. Or, la littérature sur la cohabitation interethnique se compose de recherches qui se sont déroulées dans des milieux sociaux bien différents, et ce, à plusieurs échelles que ce soit dans les quartiers de classes moyennes ou au niveau du logement social. Une équipe dirigée par Annick Germain avait mené, dans les années 1990, une vaste étude sur la cohabitation interethnique dans sept quartiers montréalais (Germain et all., 1995). Cette étude, qui tentait de mesurer l'implication ou la contribution des immigrants à la vie de quartier, a bien dévoilé que la cohabitation interethnique se faisait dans la plupart des cas de façon distante et pacifique. Environ 20 ans plus tard, une équipe a reproduit l'exercice à plus petite échelle, en menant une enquête sur quatre quartiers majoritairement de classe moyenne (Ahuntsic, Vimont, Loyola et St-Léonard). L'équipe tenta de

capter les scènes d'interactions de cohabitation interethnique à travers la vie quotidienne des résidents, et ce, dans les espaces publics (Germain, Leloup, Radice, 2016). Dans cette étude, bien que les quartiers soient bien différents (quartiers centraux et banlieue de la couronne nord), la cohabitation se produisait de manière plutôt civilisée ou du moins était perçue comme une « indifférence face à la différence ». Ici, les chercheurs indiquaient que les citoyens attachaient plutôt une certaine importance aux quartiers et qu'ils cherchaient préférablement à préserver les aspects qu'ils y valorisent en prenant part, par exemple, à la vie sociale et en prenant des attitudes favorisant la cohabitation. De plus, bien que nous ayons mentionné plus haut que dans quelques cas, les classes moyennes craignaient la diversité ethnoculturelle au sein de leur quartier, dans l'étude, les chercheurs démontrent qu'en fait les classes moyennes jouent un rôle « pivot » dans les dynamiques de cohabitation dans les espaces publics. L'équipe explique ce phénomène par le fait que la classe moyenne est elle-même diversifiée au niveau ethnique puisque, tel que nous l'avons mentionné, l'immigration s'est aussi diversifiée au niveau socioéconomique dans la ville de Montréal.

Dans un cadre plus restreint, la cohabitation interethnique a été étudiée au sein d'habitations à loyers modiques (HLM) (Séguin, 1997; Dansereau et Séguin, 1995; Bernèche et all., 2005; Germain et Leloup, 2006; Leloup et Séraphin, 2009; Leloup et Gysler, 2009). Ces études nous rappellent que depuis les années 1990, les immigrants représentent une population croissante dans les HLM montréalais. L'Office municipal de l'habitation de Montréal (OMHM) avance que plus de 40 % de sa clientèle est composée d'individus issus de l'immigration. Elle est aussi majoritairement composée de femmes et très diversifiée au niveau de la composition des ménages, des groupes d'âge et des pays d'origine. Or, dans ces recherches, les dynamiques de cohabitation interethnique semblent se caractériser par une absence de relations ou, dans la plupart des cas, par la prédominance de relations superficielles entre résidents d'origines ethniques différentes. On y relate aussi que les tensions ou conflits ont tendance à être ethnicisés en ce sens où les discordances sont souvent associées à l'ethnicité au premier abord. Ainsi, la variable de la diversité ethnique semble prendre le dessus sur la variable de la différence entre les types de ménages, menant parfois à une stigmatisation d'un groupe ethnique en particulier. À cet égard, les situations créant des relations conflictuelles sont majoritairement liées au bruit, notamment les cris d'enfants, la musique et la présence d'enfants et d'adolescents jouant dans les espaces extérieurs (corridors, cages d'escaliers, balcons, etc.). Les odeurs et la gestion des déchets domestiques semblent être aussi des situations liées à des rapports conflictuels et les dénonciations sont souvent dirigées envers des ménages d'origines précises. Or, le constat de

la cohabitation pacifique, mais distante s'applique encore une fois à la caractérisation des relations interethniques, même au niveau des ensembles HLM.

1.3.3 Le quartier Angus, distance culturelle et proximité spatiale

Après avoir discuté des dynamiques de cohabitation interethnique à l'échelle des quartiers et du parc HLM, il convient de donner un exemple d'opération de mixité programmée en contexte montréalais.

Anciennement appelée les Ateliers Angus, cette ancienne friche industrielle de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie abritait un complexe industriel d'entretien de trains et de locomotives pour la compagnie Canadien Pacifique². Durant la première moitié du XX^e siècle, les usines des Ateliers Angus allaient de bon train et engageait plus de 12 000 personnes. Suite à la Seconde Guerre mondiale, dans les années 1970, les activités du Canadien Pacifique s'essoufflent et les Ateliers Angus ferment peu après. Au début des années 1980, un groupe privé souhaite en faire un centre commercial, mais le projet n'aura pas lieu. Or, en 1983 la Ville de Montréal signera une entente avec un organisme à but non lucratif (OBNL) afin de diviser le terrain entre des promoteurs privés ainsi que des OBNL (SCHL, 1998; Dansereau et all., 2002). Ces organismes communautaires qui souhaitaient construire des unités d'habitation uniquement subventionnées et à très bon marché ont grandement participé à l'élaboration du plan de développement du projet résidentiel.

Le projet terminé compte aujourd'hui plus de 2500 logements où 60 % des résidents logent dans des types d'habitation privés (copropriétés, propriétés individuelles et logements locatifs), et 40 % dans des logements sociaux (coopératives subventionnées, HLM, OBNL) (Dansereau et *all.*, 2002; 59). Ces ménages aux statuts d'occupations différents sont séparés par de nombreuses « zones tampons » qui prennent la forme de parcs ou d'espaces verts. Pour Dansereau et ses collègues (1996 et 2002), la bonne cohabitation du quartier Angus repose précisément sur la présence de ces zones qui sont, en fait, des espaces publics et semi-publics (ex. : une cour commune) et qui agissent en tant que lieux de socialité, d'identité, d'expression, mais aussi jouent un rôle de « mise à distance ». En effet, cette disposition spatiale permet de créer des « micromilieux » différenciés concentrant de petites grappes de population plus ou moins homogène au

² Article [En Ligne] http://www.arrondissement.com/tout-get-document/u1235-ateliers-angus-part-histoire-rosemont

niveau des statuts sociaux. Il semble important de mentionner que les espaces publics et semipublics occupent 50 % de la superficie du projet résidentiel et servent à « dessiner une division
sociale de l'espace » (Dansereau et all., 2002, p.59), même si l'on peut penser que ces zones
avaient été créées dans l'espoir qu'elles servent d'espaces de rencontre. Ainsi, ces espaces
apparaissent néanmoins essentiels à la réussite de la cohabitation pacifique entre les différents
statuts d'occupation et il semble y avoir une facilité de cohabitation entre les différents ménages,
qui serait due au caractère aéré du quartier. Enfin, dans les articles et les études effectuées sur
le quartier Angus, la cohabitation interethnique est peu mentionnée. Toutefois, bien que nous
retrouvions une certaine diversité ethnoculturelle au sein de ce quartier, l'envergure du projet
ainsi que ses espaces tampons, sa faible densité ainsi que la distribution spatiale des statuts
d'occupation semblent faire en sorte que les relations bien que distantes, soient pacifiques et les
conflits non ethnicisés (Dansereau et all., 1996; Dansereau et all., 2002).

1.3.4 En résumé

En bref, la cohabitation interethnique a été étudiée dans plusieurs milieux sociaux et se doit d'être analysée au cas par cas. À cet égard, les relations entre résidents d'origines différentes semblent majoritairement marquées du sceau du pacifisme et de la distance. Nous avons bien compris qu'au niveau du quartier Angus, la présence de nombreux espaces publics et semi-publics assure une réussite et une cohabitation sereine entre les différents résidents :

« [Même s'ils] ne constituent guère un vecteur de rapprochement de catégories sociales différentes, ils offrent des opportunités d'expression et de modelage de l'environnement selon les aspirations des résidants. Ils permettent ainsi à chacun d'évoluer dans un micro-milieu qui lui ressemble, ce qui s'avère indispensable en situation de fort brassage social » (Dansereau et all., 2002).

De surcroît, pour Jean Remy (1990), le quartier correspond à un lieu de familiarité et d'entre-soi. Il avance d'ailleurs, un peu comme Dansereau et son équipe (1996; 2002) que le fait de conserver des frontières spatiales entre les groupes peut constituer un élément facilitateur de la cohabitation et qu'un certain degré d'homogénéité, au niveau des quartiers, peut avoir des effets bénéfiques sur l'intégration des divers groupes sociaux.

En guise de conclusion, la littérature semble conseiller une gradation nécessaire entre espaces publics et semi-publics pour assurer la "réussite" d'une cohabitation en contexte de

mixité sociale puisque les espaces semi-publics permettent une appropriation distincte du milieu de vie, alors que les espaces publics permettent de favoriser l'attachement des résidents à leur espace de vie (Remy, 1990; Dansereau et all., 2002).

1.4 QUESTION DE RECHERCHE

Après avoir présenté la littérature ainsi que les concepts principaux sur lesquels notre étude est basée, nous sommes maintenant en mesure de préciser la direction que cette recherche prendra. Ainsi, deux grands blocs de questions vont structurer notre recherche et, puisqu'il s'agit d'une étude de cas exploratoire, nos questions ont découlé d'une démarche plutôt inductive prenant le terrain comme point de départ.

La question principale qui guidera ce travail de recherche concerne spécifiquement la cohabitation interethnique en contexte de mixité sociale et va comme suit: la diversité ethnique est-elle une variable saillante dans les dynamiques de cohabitation d'un projet de mixité sociale programmée? Les questions de diversité ethnique et de mixité sociale font-elles partie de la réalité quotidienne des résidents et engagent-elles de véritables relations?

Notre deuxième bloc de recherche concerne un groupe tout particulier de résidents, les relogés³. Les personnes relogées, qui ont vécu dans les îlots insalubres préalablement et qui ont vécus dans le chantier de construction, méritent qu'on leur porte une attention particulière. Comment vivent-ils la mixité sociale et comment s'intègrent-ils au nouveau milieu? Est-ce un groupe qui se distingue des autres dans les nouveaux projets résidentiels?

-

³ Nous caractérisons de relogés les individus qui habitaient les anciennes Places l'Acadie et Henri-Bourassa et qui ont dû être relocalisés durant les constructions et qui sont revenu vivre sur le site – ayant un droit de retour exclusif aux logements sociaux.

1.4.1 Objectifs de recherche

L'objectif de ce mémoire est de déterminer dans quelle mesure se cristallisent les dynamiques de cohabitation interethnique dans une opération de mixité programmée issue de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal. Il sera donc question de faire ressortir par l'analyse d'entretiens semi-dirigés la manière dont l'ethnicité est abordée par les participants, quels termes sont utilisés pour en parler et si elle semble être un élément fédérateur auprès des résidents. Le deuxième objectif sera d'analyser les formes que prend la mixité sociale dans ce contexte de cohabitation. Nous tenterons donc de comprendre comment se construisent les échanges et les interactions sociales entre les résidents.

Plus spécifiquement, nous cherchons à comprendre comment se construisent les échanges, les interactions et les relations sociales entre individus aux statuts socioéconomiques et ethnoculturels différents, quelles formes ces relations prennent-elles et dans quel environnement.

Cette étude se basera ainsi sur l'hypothèse selon laquelle le rapprochement spatial des différents groupes sociaux ne garantit pas nécessairement un rapprochement social. En effet, nous adoptons plutôt l'idée qui voudrait que la mixité sociale programmée occasionne une certaine distance sociale où les différents groupes n'interagiraient que peu ou pas avec les autres, favorisant plutôt un entre-soi (Germain, 2013; Rose et lankova, 2005; Charmes, 2011). À cet égard, nous croyons que la diversité ethnique n'échapperait pas à la règle, tout en faisant partie d'une donnée importante de la mixité sociale dans le projet résidentiel. De même que pour les individus relogés, qui eux iraient jusqu'à l'isolement social en se mêlant peu ou pas aux autres groupes de résidents.

CHAPITRE 2 : MÉTHODOLOGIE ET CONTEXTE

Dans le chapitre précédent, nous avons bien constaté la pertinence de faire une étude sur un îlot résidentiel où règne une forte mixité sociale, que ce soit au niveau du statut socioéconomique ou ethnoculturel. La présente étude qui, rappelons-le, se veut qualitative et exploratoire porte sur les dynamiques de cohabitation entre les résidents ainsi que leur perception du nouveau projet résidentiel, La Cité de l'Acadie, où l'on retrouve des logements sociaux, des copropriétés abordables et des copropriétés plus luxueuses. Dans ce chapitre, nous débuterons en présentant les interrogations qui ont façonné cette recherche et nous tâcherons par la suite d'aborder la démarche méthodologique déployée.

2.1 Étude de cas exploratoire

Afin de répondre aux interrogations de recherche exposées plus haut, nous nous sommes rendus sur les lieux et avons participé à une cueillette de données que nous expliquerons en détail ici.

Bien que dans le domaine de la sociologie, les démarches méthodologiques empiriques sont multiples, nous nous attarderons sur une étude de cas exploratoire à saveur ethnographique. À fortiori, l'étude de cas est une méthode qualitative de recherche qui permet d'analyser rigoureusement l'expérience des acteurs dans leur milieu de vie en plus de permettre de se pencher sur le contexte de l'expérience des acteurs et du phénomène dans lequel il prend vie (Gagnon, 2005). Cette méthode de recherche permet pour la plupart du temps de tester rigoureusement l'articulation d'un argument ou d'une théorie ainsi que d'enquêter sur un phénomène ou un ensemble d'individus afin d'en tirer une interprétation plus précise (Roy, 2009; Gagnon, 2012). « L'étude de cas permet une compréhension profonde des phénomènes, des processus les composant et des personnes y prenant part » (Gagnon, 2012, p.2). Plus précisément, Gagnon (2012) nous explique que l'étude de cas comme méthode de recherche possède trois grandes forces. La première étant de fournir une analyse profonde des phénomènes dans leurs contextes. La deuxième est qu'elle permet de pointer les paramètres historiques du phénomène étudié ainsi que le terrain d'étude dans lequel la recherche est effectuée. La troisième force de cette méthode se retrouve dans le fait qu'elle analyse en profondeurs des phénomènes dans leurs contextes (Gagnon, 2012, p.3). Cette méthode comporte aussi ses limites et ses faiblesses, dont une à laquelle nous avons été particulièrement confrontés : le temps. En effet, cette méthode a la caractéristique d'être onéreuse en temps, tant pour les chercheurs que pour les participants (Gagnon, 2012).

Enfin, comme nous l'avons mentionné précédemment, les études faites sur les quartiers et les projets résidentiels issus de la mixité sociale ont été grandement épluchées. Toutefois, les travaux sur la mixité sociale semblent posséder une certaine lacune du fait qu'ils ne combinent que très rarement les relations de cohabitation sociale et interethnique. Bien que quelques travaux aient été effectués sur la mixité sociale dans des projets résidentiels de Montréal, ces derniers sont peu nombreux à s'être intéressés à la manière dont s'articulent les conduites quotidiennes ou à la cohabitation interethnique à l'échelle des quartiers (Leloup, Germain et Radice, 2016), encore moins à l'échelle d'un seul projet résidentiel. Certes, il aurait été intéressant de faire une comparaison entre plusieurs cas de figure où l'on y aurait observé (ou pas) des dynamiques de cohabitation. Considérant le temps alloué pour ce mémoire ainsi que la pertinence du site à l'étude, nous allons nous concentrer sur le cas de la Cité de l'Acadie uniquement.

2.2 Le territoire étudié et l'intérêt du terrain

De prime à bord, au Québec, l'immigration internationale importante et Montréal est considérée comme étant l'une des métropoles possédant le plus grand indice de diversité ethnique compte tenu du taux d'immigrants de différents pays qui s'y installent, la majorité étant des immigrants récents (voir figure 2.1). L'arrondissement dans lequel notre étude s'insère, Ahuntsic-Cartierville, est particulièrement reconnu pour accueillir une forte population immigrante. Selon l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) effectuée par Statistiques Canada en 2011, la population immigrante de l'arrondissement composait 39 % de sa population totale (Ville de Montréal, 2014). L'importance de la population immigrante au sein de l'arrondissement s'illustre aussi par le fait que plus d'une personne sur deux est issue directement ou indirectement de l'immigration. En effet, selon le profil sociodémographique de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (2014), 60 % des citoyens étaient soit nés à l'étranger ou avaient au moins un de leurs parents nés à l'extérieur du Canada. On considère aussi selon le ENM de 2011 que l'ouest de l'arrondissement est nettement plus concentré en immigrants que le secteur est. En effet, on considère que la part d'immigrants dans le secteur ouest correspondait à 49 % et plus de la population totale de l'arrondissement. La population immigrante de l'arrondissement est nettement dominée par une forte présence d'Algériens, mais on y retrouve aussi une forte présence d'Italiens et d'Haïtiens.

Par ailleurs, si l'on se fit ENM de 2011, on remarque une grande diversité des origines ethniques passant de l'Afrique du Sud à l'Europe de l'Est, de l'Amérique latine à l'Asie du Sud-Est (Ville de Montréal, 2014).

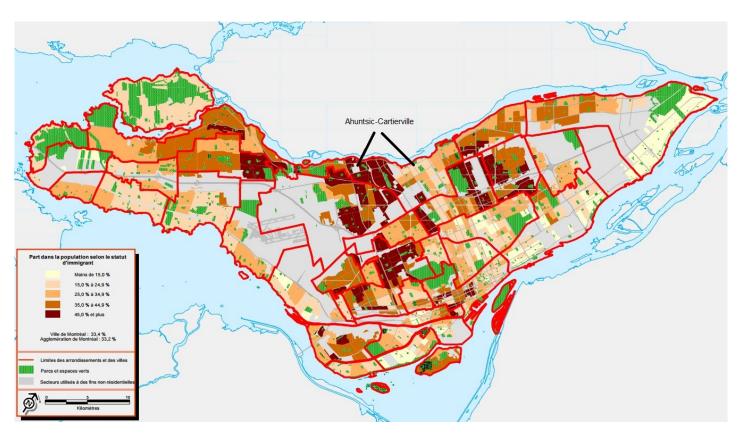


Figure 2.1 : Carte de répartition spatiale des immigrants selon les secteurs de recensement, 2011

Source : l'Atlas sociodémographique 2011, Montréal en statistiques, Ville de Montréal, 2014

Le choix de prendre le site de la Cité de l'Acadie comme terrain d'étude repose sur plusieurs raisonnements. La première étant liée à la grande diversité de la population de résidents. Si nous étions à la recherche d'un projet résidentiel où la mixité sociale régnait, nous étions servis, que ce soit au niveau de la diversité ethnoculturelle ou du mode d'occupation. En effet, selon une étude menée par le conseil local des intervenants communautaires (CLIC), on comptait qu'en 2008, 77,3 % des résidents du site étaient issus de l'immigration. Bien que nous n'ayons pas les chiffres exacts de la proportion de résidents issus de l'immigration aujourd'hui, nos observations ainsi que le profil sociodémographique de l'arrondissement (2014) nous ont permis de constater

une grande diversité. La diversité se retrouve notamment au niveau des modes d'occupation et intrinsèquement des statuts socioéconomiques, puisque l'on retrouve des bâtiments de logements sociaux gérés par deux OBNL d'habitation ainsi que des édifices de copropriétés, certains abordables, d'autres luxueux. À cet égard, nous constations que le terrain sélectionné comprenait un bassin assez important de diversité pour que l'étude soit pertinente. La deuxième raison se trouve dans le fait que le projet résidentiel est neuf, étant le résultat d'une opération démolition- reconstruction. Tous les immeubles ont été démolis sauf un puisqu'il venait tout juste d'être rénové par un OBNL d'habitation « Ressources Habitation de l'Ouest » (RHO). On comprend donc que plusieurs ménages ont été relogés le temps de la reconstruction, de nouveaux résidents ont fait leur arrivée, la qualité de vie a changé, que des propriétaires se mêlent maintenant aux locataires et que tout ce monde doit s'adapter, se côtoyer et apprendre rapidement à cohabiter.

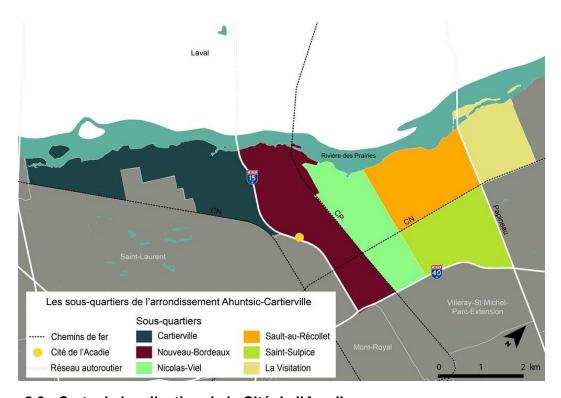


Figure 2.2 : Carte de localisation de la Cité de l'Acadie

Source : Source : Fond de plan : plan d'utilisation du sol, Ville de Montréal 2014

Réalisation : Christine Préfontaine-Meunier, 2017

2.3 Outils de collecte de données

Pour composer la stratégie méthodologique de ce mémoire, nous avons exploité trois volets. Dans un premier temps, nous avons épluché les sources documentaires concernant l'historique du projet ainsi que les enjeux présents sur le site avant et après la revitalisation. Dans un deuxième temps, nous présentons les observations des scènes d'interactions que nous avons effectuées sur le site de la Cité de l'Acadie. Dans un dernier temps, nous présenterons les entretiens semi-directifs que nous avons effectués auprès des résidents et des acteurs clés du site.

2.3.1 Les sources documentaires

Le premier volet de notre méthodologie est constitué par l'exploitation des sources documentaires qui a permis d'en apprendre davantage sur notre terrain d'étude. Différents types de sources documentaires ont été exploités afin de compléter les données récoltées durant les entretiens et les observations. Si les sources documentaires ne nous permettent pas de répondre directement à nos questions de recherches, elles nous permettent certainement de nous faire une bonne idée des éléments contextuels concernant le terrain en plus de permettre de visualiser les événements marquants ou importants. D'autant plus que, comme le dit André Cellard, « le document permet d'ajouter la dimension du temps à la compréhension du social »(Cellard dans Poupart et *all.*, 1997, p. 251). C'est en effet grâce aux sources documentaires que nous avons pu corroborer ou infirmer des informations récoltées sur le terrain, surtout lorsque des événements ou des faits antérieurs à l'étude étaient portés à notre attention.

Les documents que nous avons examinés nous ont permis de recueillir des données et informations concernant la gestion des différents types de logements, les organismes communautaires impliqués sur le site, la chronologie des événements, des statistiques ainsi que beaucoup d'information sur les acteurs clés présents sur le site à l'étude. Bien que la recherche documentaire soit un exercice complexe du fait que les possibilités d'informations sont abondantes (surtout avec le web) nous avons récolté un corpus comprenant les deux groupes détaillés par Cellard (1997), soit les documents de nature publique et ceux de nature privée. Les documents publics correspondent habituellement aux archives gouvernementales, à des articles de journaux, de revues ou de périodiques, à des brochures, annonces, publicités, etc., alors que

les documents privés consistent en des écrits gouvernementaux, syndicaux, d'entreprises ou bien d'institutions (Ibid, p.253-254).

Documents publics et privés

Dès les débuts de notre démarche empirique, les sources documentaires ont été un outil plus que pertinent et nous avons mis l'accent sur les documents publics. Tout d'abord, nous avons favorisé la recherche d'articles de journaux et avons créé une revue de presse systématique s'étalant sur une période de 13 ans, de 2001 à 2014. C'est majoritairement grâce au moteur de recherche EUREKA et d'autres plus courants que nous avons été en mesure de retrouver plus d'une centaine d'articles de journaux touchant notre terrain et notre problématique. Dans cette revue de presse, nous retrouvons des articles provenant de journaux de quartiers ainsi que d'autres à plus grande échelle. Dans notre cas, la revue de presse a été un outil plus que pertinent, car avant d'être revitalisé, notre terrain d'étude a été extrêmement médiatisé puisqu'il faisait partie des îlots les plus insalubres de la ville de Montréal dans le début des années 2000. En 2001 et 2002, les organismes communautaires impliqués sur le site ainsi que les comités de citoyens ont entrepris une importante stratégie médiatique afin de dénoncer l'insalubrité sur place ainsi que les interventions (ou non-interventions) du propriétaire-escroc. La revue de presse gagne en intérêt dans la mesure où le projet résidentiel à l'étude ainsi que son propriétaire faisaient partie des sujets les plus convoités dans les médias lorsqu'il était question de logements insalubres. Le site a même fait partie d'une série de reportages populaires intitulés « Dans un taudis près de chez vous ». En effet, l'ensemble de 23 immeubles locatifs construits dans les années 1960 était la propriété de celui que la presse désignait de « roi des taudis⁴». Nous avons donc recueilli beaucoup d'information concernant les événements, les faits et, surtout, la qualité de vie des résidents des anciennes Places l'Acadie et Henri-Bourassa. Grâce à la revue de presse, nous avons réussi à faire une ligne du temps des événements qui nous a permis une meilleure compréhension du cas de la Cité de l'Acadie en plus du quartier Ahuntsic-Cartierville.

⁴ Croteau, Martin (2010), «Places l'Acadie et Henri-Bourassa : la reconstruction a commencée», *La Presse*, 13 avril 2010.

Corriveau, Jeanne (2008), «Places l'Acadie et Henri-Bourassa – Des condos et des HLM à la place des taudis ?», Le Devoir, 17 avril 2008.

^{*}Ces deux articles sont à titre d'exemple.

Toutefois, bien que la revue de presse ait été intéressante au niveau des événements répertoriés, nous ne voulions pas non plus entrer dans de trop grosses analyses d'articles de journaux.

Ensuite, toujours dans les documents publics, nous avons épluché tous les mémoires qui ont été faits pour l'Office de consultation publique de Montréal concernant la rénovation de la Cité de l'Acadie. Dans ces mémoires, nous en retrouvons un de l'organisme à but non lucratif (OBNL) du Centre d'Appui aux Communautés Immigrantes (CACI) et un de l'OBNL Ressources Habitation de l'Ouest (RHO). Dans ces deux mémoires, les organismes révèlent leur intérêt envers le projet, souhaitant devenir propriétaires de bâtiments à logements sociaux. Nous retrouvons aussi un mémoire venant de la table de concertation de quartier le Centre Local des Intervenants Communautaires (CLIC) qui présentent leurs préoccupations, leurs réserves recommandations dans la reconstruction des anciennes places. Leurs préoccupations sont toutes en lien avec le respect des besoins sociaux des citoyens du projet et du quartier. Nous retrouvons aussi une retranscription de consultation publique sur le projet de réaménagement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa et un rapport de consultation publique sur les projets de règlement sur le réaménagement des anciennes Places. À ces documents s'ajoutent les plans d'action de la ville de Montréal tels que le document de La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Ensuite, nous nous sommes intéressés aux documents dits privés où l'on retrouvait les brochures d'information des OBNL sur place ainsi que leurs programmes d'activités offertes. Nous avons aussi eu accès à certains rapports produits dans le cadre d'assemblées générales. Nous avons aussi mis la main sur les décisions de la direction de l'habitation sur l'adoption du projet de réaménagement. Nous avons eu accès aux procès-verbaux des rencontres du comité des partenaires de Place l'Acadie. Ces documents nous ont permis de nous familiariser avec les services offerts sur place, sur les différences instances du partenariat public privé de l'achat du terrain ainsi que sur les différents organismes impliqués sur le site aujourd'hui.

2.3.2 Observations des scènes d'interactions

Le deuxième outil de notre cueillette de données a consisté à des séances d'observation directe du milieu de vie, accompagnées de photographies. C'est donc en se rendant sur le site que nous avons été en mesure d'examiner la mise en scène de la vie quotidienne des résidents. Aussi, nous avons été en mesure d'observer l'aménagement urbain et notamment la disposition des immeubles de condominiums et de logements sociaux. Dans cette étape, l'usage de photographies a permis d'enrichir ou de mieux décrire une scène ou le sens des événements que nous avons observés (Laperrière, 2003). En effet, si notre outil restait un journal de bord, les photographies ont permis de valider et assurer une fidélité à ce que nous avons rapporté dans notre journal d'observations.

Méthode de cueillette

Dès les débuts de notre étude, nous nous sommes rendus sur place afin de procéder à des observations directes. Nous avons fait une première observation en février 2015, accompagnés d'une employée de la direction de l'habitation de Montréal, afin d'évaluer l'état des lieux et d'identifier les différents immeubles de logements. Par la suite, nous avons amorcé une série d'observations systématiques durant l'été 2015 pour ensuite reproduire l'exercice à l'hiver puisque la situation est toute autre.

Tout en gardant en tête que l'observation directe permet de cerner des situations et des dynamiques sociales en temps réel (Arborio, 2007; Laperrière, 2003), nous avons tenu un journal de bord. Au lieu d'utiliser la très populaire grille d'observation systématique, nous avons favorisé une approche plus personnelle où nous écrivions de façon exhaustive et en détail les situations et les scènes qui prenaient vie sur le site. En effet, nous voulions nous immerger sur le terrain tout en demeurant non-participants afin de répertorier et examiner attentivement les scènes de sociabilité entre les résidents dans les espaces publics. Les observations ont eu lieu durant l'été 2015 et leur durée était de plus de 30 minutes chacune. Nous nous sommes aussi assurés de couvrir toutes les périodes d'une journée, c'est-à-dire le matin, le midi et le soir, en plus de couvrir les fins de semaine et les différents événements, tels que les fêtes de quartier et les activités d'été. Ainsi nous étions certains de pouvoir cerner les dynamiques d'interactions des résidents. Nous avons donc procédé à 10 observations d'environ une heure à des périodes différentes de la journée dans les espaces publics du site ainsi que durant les activités. À cet égard, les

observations ont eu lieu jusqu'à ce que le seuil de saturation théorique ait été atteint, c'est-à-dire que les données recueillies étaient suffisantes à l'enrichissement de la théorie. Nous avons aussi pratiqué de l'observation directe participante aux rencontres du comité du plan d'action de Place l'Acadie qui fait état de table de concertation. Ce comité regroupe plusieurs intervenants de plusieurs milieux afin d'accompagner la population de la Cité de l'Acadie dans son nouveau milieu. À cet égard, nous avions bien explicité aux différents intervenants notre intention de participer aux comités en tant qu'observateurs, mais avons tout de même mis la main à la pâte, à leur demande, pour aider dans les différentes tâches du comité.

2.3.3 L'Entretien semi-dirigé

Pour notre troisième volet méthodologique, nous avons réalisé des entretiens semi-dirigés auprès d'informateurs clés, d'intervenants sociaux et communautaires ainsi qu'auprès des résidents du site. L'entretien est un outil très favorisé dans les recherches qualitatives, car il correspond à «l'un des meilleurs moyens pour saisir le sens que les acteurs donnent à leur conduite (les comportements ne parlant pas d'eux-mêmes), la façon dont ils se représentent le monde et la façon dont ils vivent leur situation, les acteurs étant vus comme les mieux placés pour en parler» (Poupart, 1997, p.175). Le choix des entretiens semi-dirigés a été idéal dans notre cas puisqu'il nous a permis une exploration en profondeur du point de vue des acteurs, une compréhension des enjeux auxquels les répondants font face tout en donnant un accès privilégié à la vie privée et aux expériences de ces derniers (Poupart, 1997, p.174). En effet, mener des entrevues semi-dirigées nous a permis en toute légitimité d'avoir accès à une quantité intarissable de données, nous donnant l'opportunité d'avoir une conversation sur les enjeux importants du site.

Méthode de cueillette et stratégie de recrutement

En premier lieu, nous avons rencontré certains informateurs clés du site ainsi que les intervenants sociaux et communautaires. Dans ce groupe, nous retrouvions la direction des OBNL d'habitations, les responsables d'organismes communautaires, les organisateurs et intervenants communautaires travaillant sur le site ainsi que les responsables du centre de la petite enfance (CPE) et le propriétaire du dépanneur. Ces acteurs ont été invités à participer à des entretiens semi-dirigés d'environ 40 minutes. Ainsi, les entretiens avec les responsables du site ont été conduits de façon plutôt disparate au cours de l'année 2015 et 2016 puisque nous devions nous adapter à leurs disponibilités. Ces entrevues nous ont permis de recueillir de l'information sur le

processus de développement du projet de la cité de l'Acadie et du même coup elles nous ont renseignés sur les conditions de vie ainsi que les actions de mobilisation qui ont été mises en œuvre avant la revitalisation du site.

En second lieu, comme mentionné plus haut, nous avons interrogé des résidents du site, 7 locataires de l'OBNL d'habitation Ressource Habitation de l'Ouest, 5 locataires de l'OBNL Maison CACI II et 7 propriétaires de condominiums allant de la phase I à III. Le recrutement de ces participants s'est avéré être une tâche plutôt ardue. Nous souhaitions, en effet, procéder à des parcours commentés où le répondant faisait office de « guide » en nous présentant le projet résidentiel dans lequel il vit, les endroits significatifs et ceux qu'ils n'apprécient pas. Toutefois, bien qu'un répondant nous ait montré quelques endroits sur site, tous les autres ont catégoriquement refusé rapportant qu'ils ne voulaient pas se balader à l'extérieur aux yeux de tous. Une résidente nous dira même : « je ne veux pas que les gens me voient me pavaner dehors, ici tout se sait! » (RHO6). Ceci étant dit, ne baissant pas les bras, nous avons plutôt opté pour des entretiens semi-dirigés qui ont eu lieu soit dans le logement des répondants, dans un café ou bien dans les salles communautaires des OBNL d'habitations. Ainsi, notre premier répondant a été trouvé par la méthode « boule de neige » à travers un informateur clé qui connaissait bien le site et les résidents des logements sociaux. Par la suite, nous avons procédé par participation volontaire : nous avons distribué des affiches et des lettres, nous avons participé aux fêtes de quartier ainsi qu'à certaines activités organisées sur le site dans le but de recruter des participants. Ici, nous avons été durement confrontés à un manque de volontaires pour nos entretiens. Cette situation pourrait s'expliquer notamment par la faible fréquentation des espaces publics ainsi qu'une barrière de la langue due à la forte présence d'immigrants récents. Après avoir essuyé plusieurs refus, nous avons tout de même réussi à faire plus d'entrevues sur une période toutefois plus longue que prévu. Chacun de nos entretiens a duré entre 30 minutes et un peu plus de deux heures, mais la moyenne étant de 45 minutes.

Notre grille d'entrevue (annexe 1) a été élaborée en deux temps, c'est-à-dire que la première partie concernait les résidents actuels et la deuxième partie s'adressait aux personnes relogées. En effet, tous les résidents avaient le même bloc de questions alors que les relogés avaient une partie supplémentaire de questions concernant la vie avant la revitalisation du site et leur parcours de vie. Or, la première partie de l'entrevue se déroulait en trois volets, 1) l'appréciation du logement et du projet résidentiel, 2) les relations de voisinage et 3) le parcours les menant à choisir la Cité de l'Acadie (voir tableau 2.1 pour les caractéristiques des résidents).

Tableau 2. 1. Caractéristiques des résidents

			Pays	Niveau de		Années dans le	Revenu du	Composition du	PSL Oui/	
	Sexe	Âge	d'origine	scolarité	Emploi	logement	ménage	ménage	Non	
Logements sociaux RHO										
RHO1	Н	55+	Liban	2e cycle	Communautaire	26 ans (relogé)	20 000- 30 000\$	Personne seule	Oui	
RHO2	Н	52	Liban	Lycée français	sans emploi	25 ans (relogé)	moins de 15 000\$	Personne seule	Oui	
RHO3	F	36	Burundi	Secondaire 5	Préposé aux bénéficiaires	9 ans (relogé)	20 000- 30-000\$	Mère monoparentale (1 enfant)	Non	
RHO4	H	45	Canada (MTL)	Baccalauréat	Informatique	15 ans (relogé)	N/D	Personne seule	Oui	
RHO5	F	48	Haïti	2e cycle	sans emploi	5 ans	moins de 15 000\$	Personne seule	Oui	
RHO6	F	65	Canada (MTL)	DEC	sans emploi	9 ans (relogé)	moins de 15 000\$	Personne seule	Oui	
RHO7	Н	64	Canada (MTL)	Secondaire 5	sans emploi	8 ans (relogé)	20 000- 30 000\$	Personne seule	Non	
Logements sociaux Maison CACI										
CACI1	F	60	RDC	Secondaire 5	sans emploi	7 ans	moins de 15 000\$	Personne seule	Non	
CACI2	F	41	Côte d'Ivoire	Lycée français	Communautaire	2 ans	15 000 - 20 000\$	Mère monoparentale (1 enfant)	Non	
CACI3	Н	43	Algérie	1er cycle	Tech. Architecture	6 ans	40 000- 50 000\$	Couple avec 4 enfants	Non	
CACI4	F	44	RDC	1er cycle	Étudiante	4 ans	N/D	Mère monoparentale (1 enfant)	Non	
CACI5	Н	32	Algérie	DEP	Construction	3 ans	30 000 - 40 000\$	Couple	Non	
Condos									Propriétaire Oui/ Non	
CONDO1	F	41	Sénégal	1er cycle	Communautaire	1 an	30 000- 35 000\$	Mère monoparentale (1 enfant)	Oui	
CONDO2	F	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	Couple avec 2 enfants	Oui	
CONDO3	Н	35	Île Maurice	Secondaire 5	Restauration	4 ans	80 000- 90 000\$	Couple avec 2 enfants	Oui	
CONDO4	F	28	Canada (QC)	1er cycle	Traduction	5 ans	80 000- 90 000\$	Couple avec 2 enfants	Oui	
CONDO5	F	37	Canada (QC)	3e cycle	Enseignement	5 ans	80 000- 90 000\$	Couple	Oui	
CONDO6	F	30	Liban	2e cycle	Étudiante	4 ans	80 000- 100 000\$	Couple avec 1 enfant	Oui	
CONDO7		34	Gabon	2e cycle	Construction	5 ans	50 000- 55 000\$	Couple avec 1 enfant	Oui	

*N/D: Non disponible. Préfère ne pas répondre

2.4 Outil de traitement et analyse de données

Pour traiter notre matériel, nous avons procédé à une analyse thématique de contenu qui consiste principalement « à repérer dans des expressions verbales ou textuelles des thèmes généraux récurrents qui apparaissent sous divers contenus plus concrets » (Mucchielli, 1996; 259) ; autrement dit, l'analyse thématique nous a permis de «procéder systématiquement au repérage, au regroupement et, subsidiairement, à l'examen discursif des thèmes abordés dans un corpus» (Paillé & Mucchielli, 2008; 162).

L'analyse à l'aide de thèmes nous a semblé être la meilleure option dans notre situation puisque nous avons procédé nous-mêmes aux entretiens, observations, recherche documentaire et aux retranscriptions des entrevues en compte-rendu. Le fait de mener nous-mêmes les différentes étapes de la recherche nous a permis de rester très près de nos résultats et du matériel que nous avons récolté. Pour participer à notre analyse thématique, nous avons élaboré, dans un premier temps, une marge à même nos comptes-rendus où nous avons fait ressortir et repérer les thèmes principaux ainsi que les citations qui semblaient les plus significatives tout au long de la lecture. Nous les avons regroupés et procédé à une hiérarchisation de ces thèmes sur un document à part. Le choix de travailler dans un premier temps à partir d'un « support-papier » nous a permis un premier contact de visualisation.

La première démarche a été de faire ressortir les éléments importants des entrevues selon deux grands thèmes relevant de la grille d'entrevue « les relations de voisinage » et « l'appréciation générale face au projet ». À cette étape, nous avons tenté de ressortir principalement les éléments positifs et négatifs rapportés par nos participants. Essentiellement, il a été question de faire une synthèse générale de l'expérience résidentielle quotidienne des individus.

Dans un deuxième temps, nous avons élaboré une grille d'analyse regroupant notamment les thèmes de notre grille d'entrevue tout en prenant soin de noter les autres thèmes rapportés par nos répondants. Nous avons ensuite mis en relation les points de vue semblables et ceux qui divergeaient. Enfin, une relecture des comptes-rendus d'entrevues a été effectuée afin d'extraire des citations qui étaient pertinentes et venant appuyer notre analyse thématique.

2.5 Contexte de la recherche

Il nous semble important de préciser que ce mémoire de maîtrise s'inscrit dans deux projets plus larges.

Le premier, dirigé par Annick Germain avec la collaboration de Xavier Leloup, Juan Torres et Damaris Rose, découle d'une demande confiée à la fin de l'année 2014 par le Service de la mise en valeur du territoire, Direction de l'Habitation, de la Ville de Montréal. Le mandat consistait en une discussion documentée des conditions quotidiennes de cohabitation dans des projets résidentiels denses de la ville de Montréal construits à l'enseigne de la mixité sociale programmée. Le point de départ de ce projet fut le rapport de Dansereau et associés (2002) sur les balises permettant d'accompagner les opérations de mixités programmées. En effet, l'objectif était de procéder à une discussion entourant ces dites balises afin d'évaluer si, plus de 10 ans plus tard les balises en termes de mixité sociale programmée devaient être modifiées. Nous avons donc réalisé une étude post-occupationnelle de trois projets résidentiels récents où la mixité des modes de tenure a été planifiée par un partenariat public-privé, découlant de la Stratégie d'inclusion au logement abordable de la Ville de Montréal. Les trois cas d'étude étaient bien différents au niveau des statuts d'occupation et de distribution spatiale des types d'habitation. D'une part, la Tannerie à Saint-Henri regroupe des habitations privées en copropriété ainsi que des logements HLM dans un même bâtiment. D'une autre part, les Anciens Ateliers municipaux Rosemont, dans le quartier Rosemont-La Petite-Patrie, est un ensemble résidentiel où l'on retrouve un complexe de copropriétés de luxe, une coopérative d'habitation, des logements HLM pour personnes âgées ainsi qu'un OBNL d'habitation. Enfin, nous retrouvions la Cité de l'Acadie à Ahuntsic-Cartierville, un projet résidentiel regroupant des logements sociaux, des copropriétés abordables ainsi que des copropriétés luxueuses. Nous reviendrons sur ce cas particulier plus loin puisqu'il est le terrain dont il est question dans ce mémoire. Ainsi, ce mémoire s'incorpore aux suites d'une large étude menée sur plus de deux ans par une équipe formée des professeurs-chercheurs mentionnés ci-haut ainsi qu'une équipe de 5 assistants de recherche. Il est aussi important de noter que la méthodologie déployée dans cette enquête avait été concue par ses responsables pour traiter de la mixité sociale et non spécifiquement de la cohabitation interethnique. Toutefois, le matériel recueilli durant cette enquête était assez riche pour pouvoir interroger cet angle. Les données recueillies sur le site de la Cité de l'Acadie ont alors été utilisées et interprétées aux fins de ce mémoire.

Le deuxième projet, toujours dirigé par Annick Germain, s'inscrit dans le cadre du Partenariat de Recherche sur les Quartiers en Transitions (PRQT). Le PRQT est un réseau de chercheurs qui s'intéresse notamment aux inégalités entre les quartiers des grandes villes canadiennes, à leur diversité et aux trajectoires socioéconomiques et démographiques qu'ils ont connues au cours des dernières décennies (neighborhoodchange.ca, 2015). Les recherches sont ainsi surtout axées autour des questions de changements sociospatiaux des agglomérations urbaines et les conséquences que ces mutations peuvent avoir sur les différents programmes et politiques de luttes aux inégalités sociales (neighborhoodchange.ca, 2015). L'objectif fondamental de ce partenariat de recherche est d'étudier les transformations des quartiers et de diffuser les résultats sous forme de rapports, d'articles scientifiques ou même de forum afin de permettre l'alimentation du débat public sur les inégalités en matière de ségrégation et de défavorisation sur la base de l'âge, du sexe, de l'appartenance ethnique et du statut d'autochtone ou d'immigrant (neighborhoodchange.ca, 2015). Le PRQT est aussi financé par le Conseil de recherches en sciences humaines du Canada (CRSH), avec l'appui de la Faculté de travail social Factor-Inwentash de l'Université de Toronto et de nombreux organismes partenaires à Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg, Calgary et Vancouver.

Enfin, l'intérêt de participer à une telle enquête se retrouve dans une opération de mutation des anciennes Places l'Acadie et Henri-Bourassa, communément appelé aujourd'hui La Cité de L'Acadie. En effet, représentant l'un des plus grands îlots insalubres de la ville de Montréal dans les années 2000, le site sera complètement démoli et revitalisé en y construisant du logement locatif social ainsi que des condos abordables et luxueux. C'est donc dans une étude post-occupationnelle de la mutation du nouveau projet résidentiel que le partenariat de recherche prend sens.

CHAPITRE 3 : HISTORIQUE DU PROJET RÉSIDENTIEL LA CITÉ DE L'ACADIE

Cette section vise tout d'abord à dresser un portrait sociodémographique de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et vise aussi à présenter l'historique d'un site autrefois frappé d'enjeux et de conditions déplorables d'habitation. Il sera aussi question de comprendre les différentes étapes de revitalisation d'un site névralgique et de présenter les différents acteurs qui ont été impliqués dans le processus complet de rénovation. À titre indicatif, les données statistiques utilisées afin de faire le portrait de la population proviennent du ENM de 2011.

3.1 Ahuntsic-Cartierville : Portrait d'une population contrastée

Relativement jeune, l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville est un secteur qui a été développé dans les années 50. Plutôt considéré comme une « banlieue en ville », l'arrondissement, jadis, possédait une densité de population relativement plus faible ; les résidents logeaient majoritairement dans des maisons de ville ainsi que dans des duplex. En 2002, le secteur deviendra l'un des 27 arrondissements qui composeront la nouvelle Ville de Montréal après les fusions municipales. (Portail de la ville de Montréal). L'arrondissement réunit 2 quartiers sociologiques⁵. D'une part, Ahuntsic incarnait une ancienne banlieue canadienne-française, alors que Bordeaux-Cartierville, avec ses nombreux boisés et plages, correspondait plutôt à un lieu de villégiature. Aujourd'hui, Ahuntsic est un quartier essentiellement peuplé par des ménages de classes moyennes canadiennes-françaises pour la plupart vieillissants, de plus en plus remplacée par de jeunes familles ou jeunes professionnels d'origines diverses (Germain, Leloup et Radice, 2014). Bordeaux-Cartierville, pour sa part, est loin d'être composé d'une population homogène et constitue quatre secteurs : Nouveau-Bordeaux, Vieux-Bordeaux, Cartierville et Saraguay qui présentent des dissemblances importantes à plusieurs niveaux, notamment au niveau socioéconomique et démographique (Centraide, 2013).

_

⁵ La notion de quartier sociologique ne renvoie pas directement à des frontières administratives, ni à un découpage et formel. C'est plutôt l'illustration de territoires Montréalais que l'on définit maintenant de quartiers puisqu'ils sont identifiés et reconnus par les acteurs locaux sur la base, notamment, de l'organisation sociocommunautaire et des enjeux en présence (Service de la diversité sociale et des sports, portail ville de Montréal, 2016).

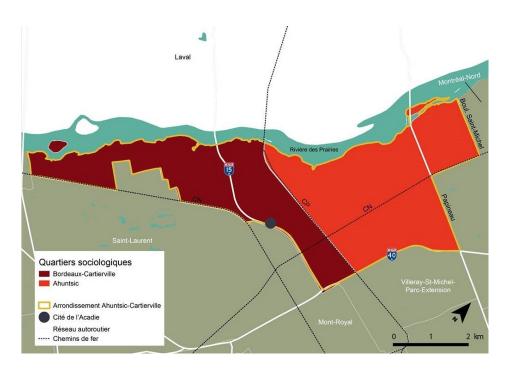


Figure 3.1 : Carte de localisation des quartiers sociologiques d'Ahuntsic-Cartierville

Source: Fonds de plan: Plan d'utilisation du sol, Ville de Montréal 2014

Réalisation: Christine Préfontaine-Meunier, 2017

Situé à l'extrémité nord de l'île de Montréal, l'arrondissement correspond au cinquième plus populeux de la Ville de Montréal, en plus d'être le cinquième plus grand en superficie (24,2 km²) (Ville de Montréal, 2014). Ce grand territoire (voir figure 2.2) comportant de vastes espaces verts est aussi entouré de plusieurs voies de circulation rapide, doté de plusieurs ponts permettant de traverser jusqu'à Laval et est bordé d'une large rive, celle de la rivière des prairies. Rive qui a d'ailleurs attiré, au début du siècle dernier, de riches familles montréalaises qui se sont fait construire le long du boulevard Gouin de pittoresques villas d'été. Plus tard, avec la venue de l'industrialisation, de grosses maisons cossues sont construites le long du chemin riverain de l'arrondissement pour y accueillir une fois de plus une population de riches professionnels. Aujourd'hui, l'arrondissement est plutôt contrasté socialement au sens où l'on retrouve beaucoup d'ensembles de logements sociaux ainsi que de grandes rues résidentielles bordées de maisons individuelles souvent très cossues, dont celle bordant le chemin riverain. Bien qu'auparavant le quartier accueillait une clientèle plutôt riche, aujourd'hui on y retrouve des secteurs beaucoup plus huppés tel que le boulevard Gouin longeant la

rivière des Prairies, mais aussi des zones très défavorisées comme le secteur de Cartierville (Centraide, 2013). On retrouve d'ailleurs une forte proportion de ménages aux statuts particulièrement précaires longeant les grandes artères à circulation rapide, dans ces ménages, on y retrouve principalement des immigrants récents (Centraide, 2013).

Ceci étant dit, les données statistiques de l'enquête nationale sur les ménages de 2011 nous indiquent bien que l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville est contrasté socialement. En effet, en observant les différences au niveau des statuts socioéconomiques, on compte qu'un ménage sur trois consacrerait 30 % ou plus de son revenu total dans les frais associés au logement, alors que d'une autre part on compte qu'un ménage sur six disposerait d'un revenu supérieur à 100 000 \$ (Ville de Montréal, 2014). Il est vrai que l'on retrouve dans l'arrondissement une population plutôt aisée ainsi que des secteurs plutôt « branchés », comme notamment le secteur de la rue Fleury Ouest entre la rue Sauvé et le chic boulevard Gouin. Dans ce secteur, l'accent est principalement mis sur la fine gastronomie et le « nightlife » où l'on retrouve de petites boutiques plutôt dispendieuses, de nombreux restaurants et bars. Endroit où se retrouvent autant de jeunes professionnels dynamiques que de jeunes familles majoritairement aisées et propriétaires. Or, ce secteur ainsi que d'autres à proximité tentent d'attirer une nouvelle clientèle de classe moyenne en offrant une image dynamique dans le but de faire changer le quartier, il est question d'un embourgeoisement commercial qui est plutôt récent. Certes, ce secteur représente une belle image de l'arrondissement, toutefois, on retrouve à quelques kilomètres des secteurs où la paupérisation s'affiche particulièrement, notamment dans le secteur de Bordeaux-Cartierville. Amin Essiguir, journaliste au Courrier Ahuntsic, le dit dans un entretien au quotidien La Presse : « Il y a deux populations dans le quartier : celle qui s'est acheté une belle maison et l'autre, qui vient pour les loyers peu chers et qui repart ensuite, à cause des conditions de vie⁶».

⁻

⁶ Gagnon, Katia. 2013. «Ahuntsic-Cartierville : entre essor et revitalisation», *La Presse*, 31 octobre. Page consultée http://www.lapresse.ca/actualites/elections-municipales-2013/201310/31/01-4705761-ahuntsic-cartierville-entre-essor-et-revitalisation.php

Tableau 3.1 : Bref portrait comparatif de la population de Montréal et d'Ahuntsic-Cartierville

Caractéristiques	Ahuntsic-Cartierville	Ville de Montréal	
Population (N)	126 891	1 649 519	
Population immigrante (%)	39%	33%	
Revenu médian des ménages après impôt (\$)	44 017 \$	42 052 \$	
Taux de locataires (%)	61%	64%	
Valeur moyenne d'une propriété (\$)	397 121\$	373 475 \$	

Source: Statistique Canada, 2011.

Tableau généré par Charlotte Lippé-Maheu

Outre le contraste socioéconomique de l'arrondissement, un des facteurs qu'on associe souvent à la diversité ethnoculturelle est bien entendu celui de l'immigration. En effet, la multiethnicité de la population façonne aussi les différences que l'on observe sur le territoire. Toujours à l'aide des données statistiques du ENM de 2011, il est possible de constater que 39 % de la population de l'arrondissement est de statut immigrant. Comme nous l'avons mentionné plus haut, plus de 60 % des résidents seraient issus de l'immigration. À ce propos, en consultant la carte de la répartition de l'immigration de l'arrondissement à la figure 3.3 il est possible de constater que le quartier de Bordeaux-Cartierville accueille une plus forte concentration d'immigrants que le quartier d'Ahuntsic. En effet, on remarque que certains secteurs accueillent plus de 55 % d'immigrants, certains provenant de communautés d'immigrants d'après-guerre tels que les communautés arméniennes, italiennes et helléniques et d'autres de communautés immigrantes récentes (Centraide, 2013). En effet, on retrouve une forte présence d'immigration récente dans l'arrondissement (26 %), où un immigrant sur quatre est considéré comme un nouvel arrivant, c'est-à-dire ayant été admis entre 2006 et 2011. Par ailleurs, on constate une grande variété dans les pays d'origine de ces immigrants. Lorsque nous examinons les statistiques présentées sur notre graphique à la figure 3.2, nous constatons d'abord que l'Algérie (9,3 %) est le pays le plus représenté parmi les immigrants de l'arrondissement. Chiffre qui est représentatif du portrait de la Ville de Montréal qui, elle, atteint un taux de 11,5 % d'immigrants provenant de l'Algérie. Après avoir constaté la forte diversité des régions d'origines (Algérie, Italie, Haïti, Maroc, etc.) grâce au graphique ici-bas, nous remarquons aussi que l'Europe de l'Ouest est relativement bien présente dans l'arrondissement avec l'Italie au 2^e rang, suivi de près par la Grèce et la France au 6^e et 7^e rang.

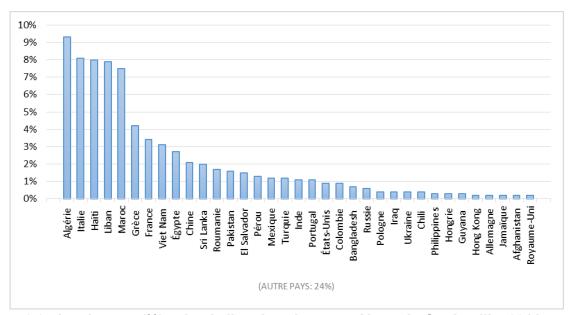


Figure 3.2 : Immigrants (%) selon le lieu de naissance, Ahuntsic-Cartierville, 2011 Source : Montréal en Statistique, 2014, Statistique Canada 2011, tableau généré par Charlotte Lippé-Maheu

Somme toute, si l'on retrouve dans l'arrondissement une grande diversité ethnoculturelle, la population est tout aussi diversifiée au niveau socioéconomique. En effet, alors que certains secteurs s'embourgeoisent en accueillant une nouvelle clientèle de ménages composés de jeunes professionnels, il est possible de retrouver, à quelques kilomètres à peine, des endroits plutôt démunis accueillant une clientèle particulièrement défavorisée. De fait, nous assistons en quelque sorte à un certain exode où les jeunes professionnels ainsi que les jeunes familles désirent s'installer hors des quartiers centraux, sans toutefois aller en banlieue. L'arrondissement Ahuntsic-Cartierville leur parait comme un bon compromis entre le centre-ville et la banlieue afin de devenir propriétaire d'un condo ou bien d'une maison de ville à un prix plus modéré. Toutefois, il ne faut pas oublier les maisons cossues longeant la rivière des prairies qui font particulièrement augmenter le prix moyen des propriétés, mais qui ne sont pas représentatives de tous les secteurs de l'arrondissement.

En somme, outre la grande diversité des pays d'origine que l'on retrouve dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, il est aussi primordial de ne pas passer sous silence le grand contraste

socioéconomique de ce secteur. En effet, les intervenants le soulignent, la population est très contrastée dans l'arrondissement et notamment dans le quartier de Bordeaux-Cartierville, où la richesse côtoie l'extrême pauvreté (CLIC, 2011).

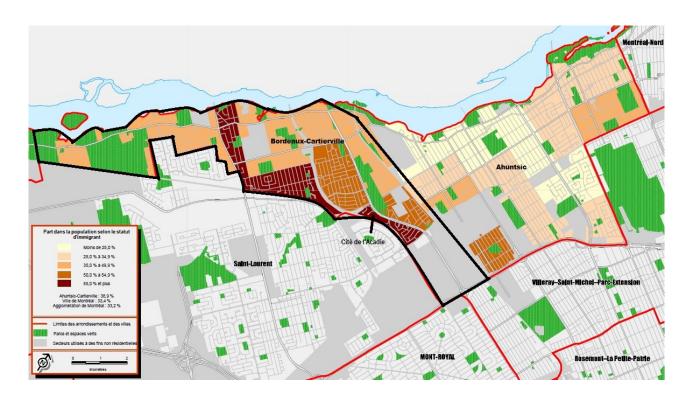


Figure 3.3 : Carte de concentration (%) des immigrants dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville

Source : Atlas sociodémographique, 2014, Statistique Canada 2011. Carte modifiée pour les besoins du mémoire.

3.2 Les anciennes places l'Acadie et Henri-Bourassa : Lutte à l'insalubrité et à l'intimidation

Situé au nord de Montréal, le site des anciennes places l'Acadie et Henri-Bourassa (PAHB) constitue un ensemble immobilier de 23 immeubles locatifs construits dans les années 1960, totalisant environ 594 logements (Chesnay, 2008). Le site enclavé ne semble pas, à la base, être favorable à l'occupation résidentielle puisqu'il est entouré par trois voies à circulation rapide, dont l'autoroute 15 communément appelée l'autoroute des Laurentides ainsi que les boulevards de l'Acadie et Henri-Bourassa. Cet enclavement fait aussi en quelque sorte d'isoler l'ensemble résidentiel du reste du quartier. De plus, ces voies rapides excessivement fréquentées produisent pollution et bruit, qui sont le lot quotidien des résidents.



Figure 3.4 : Localisation et disposition des Places l'Acadie et Henri-Bourassa⁷

Source : Rapport O.C.P.M sur le projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa, 1er mai 2009.

⁷ Dans le présent rapport de recherche, le Nord montréalais est utilisé comme repère cartographique plutôt que le nord géographique

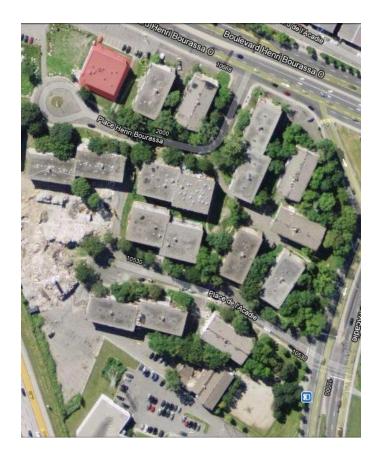


Figure 3.5 : Localisation et disposition des Places l'Acadie et Henri-Bourassa (suite)

Source: Rapport O.C.P.M sur le projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa, 1er mai 2009.

L'ensemble résidentiel de 23 bâtiments était devenu la propriété d'un seul homme, Sadok Sagman, jusqu'en 2000 où un ONBL d'habitation Ressource Habitation de l'Ouest acquiert deux immeubles pour les rénover.

Jadis, le site est sans histoires, sans problèmes d'insalubrités graves reportés ou d'escroquerie. C'est en effet, à partir du début des années 2000 que l'ensemble résidentiel et son propriétaire deviennent l'un des sujets les plus couverts dans les médias lorsqu'il est question de logements insalubres. Le site suscitera une grande attention de la part des journalistes et fera partie intégrante de plusieurs séries de reportages à sensation tels que « Dans un taudis près de chez vous » et «Taudis inc.», on le qualifiera aussi du «pire dossier noir du logement à Montréal»⁸. Le

⁸ Gagnon, Katia. « Le pire dossier noir du logement à Montréal est réglé », La Presse. 15 novembre 2008.

propriétaire sera aussi surnommé le « roi des taudis⁹ » par la presse. En effet, les PAHB représentaient, à cette époque un des plus grands îlots insalubres de l'île de Montréal puisqu'avec les années, l'entretien des bâtiments avait été grandement négligé, voire inexistant.



Figure 3.6 : État des Places l'Acadie et Henri-Bourassa avant rénovation Source : Ville de Montréal, La transformation d'un îlot insalubre en nouveau quartier Les Places de l'Acadie et Henri-Bourassa, 2012

⁹ Croteau, Martin (2010), «Places l'Acadie et Henri-Bourassa : la reconstruction a commencée», *La Presse*, 13 avril 2010.

Corriveau, Jeanne (2008), «Places l'Acadie et Henri-Bourassa – Des condos et des HLM à la place des taudis ?», Le Devoir, 17 avril 2008.

^{*}Ces deux articles sont à titre d'exemple.



Figure 3.7 : État des Places l'Acadie et Henri-Bourassa avant rénovation (logement intérieur)

Source: La Presse, 2014

Les locataires résidants des PAHB formaient une population particulièrement vulnérable, très défavorisée et composée majoritairement d'immigrants récents de diverses origines. Les conditions de vie de cet îlot étaient de très basse qualité, le propriétaire étant accusé d'être « délinquant » et laissait ses immeubles atteindre un niveau de dégradation faisant en sorte que les bâtiments devenaient inhabitables. En effet, selon de nombreux témoignages d'anciens locataires, certains d'entre eux n'avaient plus accès à l'électricité ou l'eau chaude, la vermine s'était infiltrée dans la grande majorité des logements, le propriétaire faisait preuve d'intimidation et la criminalité régnait.

Or, en 2001 le Centre Local des Intervenants Communautaires (CLIC) met en place un projet nommé *Places en mouvement* dans l'espoir de combattre les injustices et de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale que vivent les locataires des PAHB. Le CLIC étant une table de concertation intersectorielle détient pour mission centrale de « favoriser la concertation et de susciter ou de mener des actions communes, contribuant à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens de son territoire [Bordeaux-Cartierville] » (CLIC, 2009, p. 4). C'est alors avec l'aide et la participation de nombreux acteurs impliqués dans le quartier (élus, policier, inspecteurs municipaux, pompiers, intervenants du CSSS, organismes communautaires, etc.) que naît le

projet *Places en mouvement* qui puisera sa force dans la complémentarité de ses actions dans le but d'agir dans plusieurs sphères à la fois. La plus grande force de ce regroupement sera de posséder un comité de résidents ainsi qu'un comité de partenaires composé d'environ 25 membres œuvrant dans le communautaire et l'institutionnel partageant l'objectif de :

« Favoriser la mobilisation des résidents des places l'Acadie et Henri-Bourassa, afin qu'ils développent leur autonomie et améliorent, tous ensemble, leur qualité de vie » (CLIC, 2009, p. 6).

Les objectifs principaux que visait *Places en mouvement* étaient notamment de soutenir et guider les résidents dans leurs actions de mobilisation visant à améliorer les conditions de vie des PAHB ainsi que d'informer les ménages sur leurs droits en plus d'outiller les ménages immigrants dans le but de favoriser leur intégration et d'améliorer leurs conditions de vie (CLIC, 2009). *Places en mouvement* avait donc pour vocation de faire émerger chez les locataires une volonté identitaire de mobilisation et un sentiment de communauté en les outillant convenablement. Leur premier geste concret a été de mettre en poste au cœur du milieu de vie des résidents, des agents de développement communautaire. En effet, en 2001, le CLIC installe ses agents dans un appartement d'un des immeubles de l'OBNL Ressources Habitation de l'Ouest.

3.3. Portrait des résidents des anciennes PAHB

Deux portraits sociodémographiques des locataires des PAHB ont été effectués par *Places en mouvement*, un datant de 2002 et un autre de 2008. Ces deux rapports ont été des outils primordiaux dans la compréhension des dynamiques du site et des locataires des 23 bâtiments. La première donnée flagrante est de constater la diminution du nombre de ménages sur cette période. En effet, le départ d'environ 400 ménages entre 2002 et 2008 est très révélateur et nous semble être particulièrement représentatif des conditions résidentielles misérables. En effet, selon ces rapports on comptait, en 2002, sur le site 594 ménages alors qu'en 2008 on y retrouve seulement 200 ménages. Ce sont d'ailleurs ces 200 ménages qui seront pris en charge par l'office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) durant leur relogement et qui auront un droit de retour. Les coûts de l'opération de relogement des ménages seront assumés par la société d'habitation et de développement de la ville de Montréal (SHDM) (rapport O.C.P.M., 2009).

Dans ces deux mêmes enquêtes, on constatera que 87 % des locataires interrogés en 2002 étaient d'origine immigrante et que 59 % d'entre eux possédaient le statut d'immigrants récents. En 2008, 77 % des résidents interrogés étaient d'origine immigrante et 37 % d'entre eux étaient immigrants récents. De plus, 58 pays différents étaient représentés aux PAHB en 2002 avec le Pakistan et le Zimbabwe en tête de liste, contre 50 pays en 2008 avec le Canada et le Pakistan en tête. Enfin, on constate aussi un niveau considérable de pauvreté : en 2002, 57 % des ménages bénéficiaient de l'aide sociale alors qu'en 2008 on dénombre que 33 % des ménages bénéficient de l'assistance-emploi, que 82 % vivent sous le seuil de faible revenu et que 45 % de ces ménages ont un revenu annuel inférieur à 12 000 \$ (CLIC, 2009; Chesnay, 2008; Neveu et Fortin, 2002).

Somme toute, les données prélevées dans les deux rapports sociodémographiques des locataires des anciennes PAHB nous révèlent un portrait où l'on constate la présence d'une communauté fortement diversifiée au niveau ethnoculturel. Après les résultats frappants de ces enquêtes, l'équipe multiniveaux de *Places en mouvement* et la SHDM seront les acteurs les plus importants venant en aide aux locataires. Les OBNL d'habitation Ressource Habitation de l'Ouest (RHO) ainsi que le Centre d'appui aux communautés immigrantes (CACI) deviendront aussi des partenaires importants dans la lutte contre le propriétaire et dans la rénovation du site. Leur but étant d'offrir de meilleures qualités de vie aux résidents en pratiquant de l'insertion sociale par le logement.

Tableau 3.2 Répartition des résidents des anciennes places l'Acadie et Henri-Bourassa selon leur pays d'origine; année 2002 - 2008

20	002	2008		
Pays d'origine	% de le population	Pays d'origine	% de la population	
Pakistan	16,30%	Canada	22,73%	
Zimbabwe	10,90%	Pakistan	12,03%	
Canada	9,40%	Maroc	6,68%	
Inde	5,70%	Afghanistan	5,08%	
Liban	4,60%	Liban	4,81%	
Afghanistan	4%	Burundi	3,21%	
Haïti	4%	Syrie	2,97%	
Sri Lanka	4%	Inde	2,67%	
Bangladesh	2,30%	Algérie	2,67%	
Syrie	2,30%	El Salvador	2,67%	
Congo	2%	Haïti	2,14%	
Algérie	1,70%	Égypte	1,87%	
Ghana	1,70%	Moldavie	1,60%	
Maroc	1,70%	Bengladesh	1,34%	
Chine	1,40%	Kazakhstan	1,34%	
Cambodge	1,10%	États-Unis	1,34%	
Congo (RDC)	1,10%	Rwanda	1,34%	
Égypte	1,10%	Mexique	1,34%	
Kazakhstan	1,10%	Ukraine	1,34%	
Russie	1,10%	Guatemala	1,34%	
Yougoslavie	1,10%	Italie	1,34%	
Autres	18%	Mali	1,34%	
Ménages n'ayant pas répondu	1,70%	Autres	16,81%	

Source : Chesnay, Catherine 2008, « Portrait sociodémographique des résidents de Place l'Acadie et Place Henri-Bourassa », *Projet Places en mouvement du CLIC de Bordeaux-Cartierville*, volet 2 & Neveu, Frantz, Nathalie Fortin. 2002. *Portrait des résidents*. Projet Place l'Acadie/ Place Henri-Bourassa. Tableau généré par Charlotte Lippé-Maheu

3.4. Les organismes à but non lucratif d'habitation impliqués aux PAHB

De prime à bord, les OBNL impliqués dans le logement social à Montréal sont, à la base, des initiatives citoyennes destinées à répondre à des besoins de logements pour personnes vulnérables (SHQ, 2012). En effet, ce sont des organismes ayant pour mission principale d'offrir des conditions stables et décentes de logement à des personnes physiquement, socialement ou économiquement défavorisées (SHQ, 2012). Ce sont des organisations privées et non gouvernementales ayant habituellement un mode de gestion démocratique incluant les locataires, il peut par exemple siéger au conseil d'administration ou voter lors d'assemblées générales. Ces organismes offrent d'ailleurs un service de soutien et d'accompagnement communautaire pouvant aller de la gestion de conflits entre locataires à l'organisation d'activités diverses. Ces tâches sont habituellement effectuées par un intervenant communautaire qui travaille directement sur le site et majoritairement à l'intérieur dudit immeuble.

Les OBNL d'habitation sont habituellement accompagnés de groupe de ressources techniques (GRT) dans toutes les phases de développement et de réalisation d'un projet immobilier (AGRTQ, 2016). Les GRT sont des entreprises d'économie sociale profitant de programmes gouvernementaux tels qu'Accès-Logis et Logement Abordable Québec (LAQ) pour financer la construction de projets résidentiels sociaux et communautaires. Les GRT assument les démarches d'acquisition de sites avec les promoteurs privés, ils sont responsables de la recherche de financement, du montage financier en plus de coordonner la réalisation du projet en prenant le rôle d'interface entre les divers acteurs impliqués (AGRTQ, 2016). Une fois le projet immobilier construit, les GRT offrent, dans la plupart des cas, d'accompagner l'OBNL dans la première année de gestion et des formations sont offertes aux gestionnaires afin qu'ils soient aptes à gérer le projet par eux-mêmes.

3.4.1Ressources Habitation de l'Ouest (RHO)

En opération depuis l'année 2000, l'OBNL RHO a pour mission d'offrir des logements sécuritaires et décents à prix abordables à des individus ayant un faible revenu. RHO est le premier OBNL à s'être investi sur le site des PAHB où il a acquis deux immeubles dans les années 2000 dans le cadre du programme Accès-Logis, le 2090 et le 2020 qui comptaient environ 53 appartements et qui priorisaient les familles ainsi que les personnes à faible revenu. Ils ont alors procédé à la réhabilitation de ces deux bâtiments, afin de les garder en bon état et éviter l'insalubrité. Pour recevoir de l'aide dans leur projet d'acquisition et de réhabilitation des deux immeubles, RHO a fait appel à l'entreprise d'économie sociale Bâtir son quartier (BSQ), représentant l'un des plus importants GRT dans la réalisation de projets coopératifs ou à but non lucratif, totalisant plus de 10 000 logements à son actif sur le territoire montréalais (Bâtir son quartier, 2015). Impliqué depuis les années 1990 dans les opérations de revitalisation des PAHB, Bâtir son quartier était le GRT idéal pour RHO dans le projet de revitalisation du site. Ils ont donc fait équipe à nouveau dans les démarches de revitalisation du projet immobilier.

3.4.2 Le Centre d'appui aux communautés immigrantes (CACI)

Depuis sa fondation en 1993, le CACI se donne pour mission d'accompagner les nouveaux arrivants ainsi que les réfugiés dans leur processus d'intégration à la société d'accueil. L'OBNL aide les nouveaux arrivants dans leur démarche d'installation à Montréal. Pour ce faire, il offre des services d'aide dans le domaine de la recherche d'emploi, des cours de langues ainsi que des formations. L'organisme possède un volet vie communautaire où des activités sont organisées, telles qu'un camp d'été en plus de fournir un volet d'« intégration par l'habitat ». En effet, le CACI appuie fortement l'idée selon laquelle l'intégration et l'adaptation des nouveaux arrivants passent particulièrement par l'habitat. C'est pourquoi l'ONBL s'est lancé dans la construction de logements sociaux. L'idée maîtresse étant de fournir du logement abordable à des familles de nouveaux arrivants à faible revenu, le CACI souhaitait aussi favoriser la cohabitation d'habitants de diverses cultures afin de créer un sentiment de communauté. Pour ce faire, ils ont sollicité l'aide de certains partenaires dont notamment le GRT Regroupement des Organismes du Montréal Ethnique pour le Logement (ROMEL). Ce GRT est impliqué depuis trente ans dans l'accueil et l'intégration des nouveaux arrivants qui sont à la recherche d'un premier logement (ROMEL, 2015). Le ROMEL plusieurs services, tels que des séances

d'informations sur le logement, la recherche de logements locatifs, la gestion immobilière en plus de fournir le soutien technique nécessaire en développement immobilier. De cette coopération est née en 2007 La Maison CACI I, un bâtiment situé au 2190 rue de Salaberry comprenant 28 unités d'habitations sociales (CACI, 2015). En 2009, le CACI sera le deuxième OBNL présent sur le site des anciennes PAHB et aura constitué un partenaire fort dans la démarche de construction de logements sociaux sur le site.

3.5 Mobilisation citoyenne et intervention publique

Les conditions de logements déplorables du complexe immobilier des PAHB ajouté à l'isolement, la pauvreté et la vulnérabilité de la communauté justifient l'intervention, la mobilisation et la concertation qui prendra vie sur cet îlot résidentiel. En mobilisant les résidents et luttant avec eux, les intervenants de *Places en mouvement* tenteront de faire ressortir au grand jour et sur la place publique l'ampleur des conditions dans lesquelles les résidents étaient captifs. Plus particulièrement, le but sera d'amener la municipalité à réaliser que le dossier des PAHB devait être traité de façon prioritaire.

Or au début des années 2000, une stratégie médiatique est lancée par les organismes impliqués sur le site à cette époque. En 2005, une conférence de presse sera organisée par les locataires et quelques organismes afin de dénoncer l'inaction du secteur municipal ainsi que pour sensibiliser les pouvoirs publics sur les conditions de logement intolérables perpétuées par le propriétaire intimidateur. Cet appel aux médias ne tombera pas dans l'oreille d'un sourd et plusieurs journalistes feront des PAHB un de leur sujet principal. Tout comme mentionné plus haut, on parlera de ce site comme étant «*le pire dossier noir du logement*» et «*du pire complexe de taudis à Montréal*». Indubitablement, le propriétaire Sadok Sagman refusait d'entretenir ses immeubles jusqu'à ce que ces derniers atteignent un niveau d'insalubrité dangereux et invivable. De surcroît, le propriétaire exerçait de façon fréquente de l'intimidation auprès de ses locataires en les menaçant et en ayant des pratiques agressives atteignant la fine limite de l'illégalité. Sans oublier qu'il était aidé par des employés (majoritairement membres de sa famille).

Comme nous l'avons mentionné plus haut, un comité des résidents a été créé par le projet *Places en mouvement*, comité qui a grandement permis aux locataires de s'impliquer dans la cause. En effet, ce comité a organisé plusieurs rencontres où les locataires ont été informés sur leurs droits, ils ont créé des outils de diffusion d'information destinés aux locataires en plus de leur donner

des outils sur la formulation de plaintes – ils étaient aidés par les intervenants de *Places en mouvement*.

3.6 Propriétaire délinquant et citoyens informés

C'est alors après avoir participé aux rencontres organisées par les OBNL et possédants des outils nécessaires que les locataires sont de plus en plus mobilisés. En effet, ils ont rempli, avec l'aide d'intervenants de *Places en mouvement* près de 170 plaintes concernant l'absence de chauffage l'hiver, la hausse des loyers et l'insalubrité. Des mises en demeure ainsi que des lettres ont été acheminées en plus de plusieurs amendes venant des instances municipales. Si l'on calcule le tout, le propriétaire Sadok Sagman aurait reçu plus de 950 amendes et poursuites.

« Lors de notre intervention du 26 octobre, nous avons demandé que la Ville de Montréal puisse appliquer l'article 144 de la charte et qu'elle fasse les démarches pour l'expropriation. La raison est qu'il est impossible de négocier avec un tel propriétaire. Nous demandons officiellement à Mme Manon Barbe, présidente de la commission sur la salubrité, de tenir compte de notre requête » (portail ville de Montréal, comité des résidents, 2006).

Alors que les résidents souhaitent l'expropriation et le rachat des bâtiments insalubres par la ville, cette dernière ne pouvait pas légalement obliger le propriétaire à vendre ou même demander à une banque de saisir les immeubles. Pendant ce temps, le propriétaire utilisait tous les recours possibles pour détourner les mises en demeure et amendes. Une de ses tactiques fut de transférer ses propriétés au nom de sa femme, sa fille ou ses fils. Toutefois, sa plus célèbre tactique fut très certainement celle de vendre l'ensemble de ses immeubles à une entreprise nommée Belleville Trust. Or, les bureaux de cette compagnie étaient enregistrés à l'adresse personnelle de M. Sadok Sagman! Malgré la délinquance dont ce propriétaire faisait preuve, il semblerait qu'à Montréal cette pratique soit malheureusement courante.

En 2007, les places l'Acadie et Henri-Bourassa feront parties des cibles prioritaires du plan d'action de lutte à l'insalubrité des logements de la ville de Montréal. Ce plan d'action permettra à la Ville de sévir et d'entreprendre des actions au niveau légal contre le propriétaire (Rapport O.C.P.M., 2009). Les PAHB seront donc rachetées en 2008 par la Société d'habitation et de développement de la ville de Montréal ainsi qu'un promoteur privé, Groupe Tyron, pour la somme de 14.8 millions de dollars. Nous y reviendrons plus loin.

3.7 Projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa

Suite à l'annonce de l'achat des PAHB, le comité de partenaires s'est réuni à plusieurs reprises entre les années 2008 et 2009 afin de discuter des options et des scénarios souhaités en ce qui concerne la reconstruction du site. Ils ont d'ailleurs participé à plusieurs rencontres afin de négocier avec le promoteur privé Groupe Tyron. Lors de leurs réunions, les membres du comité des partenaires ont notamment mis en place l'opération du relogement temporaire des locataires des PAHB. À cet effet, plusieurs actions ont été engendrées, dont la participation au conseil d'arrondissement du 6 octobre 2008 et au conseil de ville des 27 octobre et 24 novembre 2008, demandant que des mesures financières soient prises par l'arrondissement et/ou la Ville centre, afin d'éviter que l'opération de relogement temporaire ait des impacts financiers sur les ménages à faible revenu (CLIC, 2009). L'opération relogement impliquait que des suppléments au loyer soient octroyés à ces ménages, que l'OMHM aide les résidents à trouver de nouveaux appartements et que les coûts défrayés pour les déménagements soient couverts par la SHDM en plus de garantir un droit de retour exclusif à ces ménages. À la fin de l'été 2008, la majorité des ménages avait quitté les lieux avec l'aide de l'OMHM.

Plusieurs mémoires, dénonçant des enjeux et soulevant des réflexions et inquiétudes concernant le projet de réaménagement des PAHB, furent déposés devant l'office de consultation publique de Montréal. À cet effet, une consultation publique d'une grande envergure a eu lieu au tout début de l'année 2009. La commission avait reçu 20 mémoires, une pétition de 70 signatures et on comptait près de 200 intervenants et acteurs du milieu ayant participé aux différentes étapes de cette consultation publique (Rapport O.C.P.M., 2009). D'autant plus, il semble important de mentionner que le plan d'urbanisme et le zonage de ce secteur ont dû être grandement modifiés en raison de la densification en hauteur des logements. D'où certains enjeux ont vu le jour et où plusieurs demandes ont été faites à la commission de consultation publique.

3.7.1 Opération relogement et droit de retour

Dans le rapport de consultation publique de 2009, la première demande de la commission est de faire en sorte que le retour des ménages qui ont été relogés et qui sont pour la plupart dans des situations financières précaires ne traîne pas trop :

« Les ménages relogés ne devraient pas être pénalisés par la démarche adoptée par la Ville pour régler le problème d'insalubrité. Pour éviter qu'ils ne s'appauvrissent davantage à cause du processus de relogement, la commission recommande à la Ville notamment de leur verser une indemnité couvrant la différence de loyer induite par le relogement, jusqu'à leur retour ». (O.C.P.M, 2009)

Plus précisément, l'opération de relogement menée par la SHDM et l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) a pris en charge les 143 ménages qui résidaient sur le site au moment de la vente. Dans cette opération, une compensation financière qui équivalait à 3 mois de loyer avait été offerte aux ménages relocalisés, en plus des coûts afférents (O.C.P.M, 2009). Or, sur les 143 ménages relogés avec l'aide de l'OMHM et la SHDM, 137 ont fait connaître leur intention de retourner vivre sur le site lorsque la construction sera terminée. Il est à noter que la démolition avait débuté avant que tous les ménages devant être relogés le soient.

3.7.2 Logements sociaux

En avril 2008, lors de la transaction entre la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) et le promoteur privé Groupe Tyron, une garantie avait été posée par la SHDM demandant au constructeur de s'engager dans la construction de logements sociaux et abordables. Cette entente faisait partie des raisons poussant la Ville de Montréal à faire la transaction avec le Groupe Tyron. Dans le cadre de la consultation publique, le nombre de logements sociaux était l'un des enjeux les plus importants pour les intervenants du milieu. En effet, le souhait principal des intervenants communautaires était de faire du nouveau site un ensemble résidentiel composé exclusivement de logements sociaux uniquement étant donné l'indice de faible revenu dans Bordeaux-Cartierville (35 %) (CLIC, 2009). Toutefois, le plan définitif de construction s'engageait à bâtir 197 nouvelles unités de logements sociaux.

3.73 Logements abordables

Bien que des logements sociaux aient été promis, le promoteur privé prévoyait construire des logements privés en copropriétés. Or, de ces unités, on souhaitait que la majorité soit accessible au programme *Accès-Condo* de la SHDM afin de favoriser l'accès à la propriété. Il était prévu que les logements du rez-de-chaussée prennent la forme de maisonnettes à deux étages avec accès à un petit jardin personnel ainsi qu'un accès sur rue. Un centre de la petite enfance pouvant accueillir 80 enfants ainsi que des espaces commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments des copropriétés était souhaité. De plus, les intervenants avaient fait la demande pour que 600 unités de logements dédiés à des personnes âgées autonomes soient disposées dans trois bâtiments de 14 à 16 étages et fassent partie d'un volet locatif privé (O.C.P.M, 2009; CLIC, 2009; Rapport O.C.P.M., 2009).

3.7.4 Pollution et nuisance sonore

La proximité à l'autoroute a aussi été soulevée comme un enjeu en vertu du bruit et de la pollution générée par les voitures. Les bâtiments étant construits à moins de 150 mètres des voies de circulations, un mur antibruit ainsi que des systèmes de filtration d'air et de climatisation avaient été exigés. Des études menées par la Direction de Santé publique de Montréal sur le climat sonore ont bien démontré les impacts acoustiques et les impacts sur la qualité de l'air liés à la proximité des bâtiments à l'autoroute.

« En matière de qualité de l'air, l'étude indique qu'il y a des dépassements du taux de particules fines sur plusieurs périodes et sur plusieurs jours qui constituerait une nuisance pour la santé des populations, particulièrement les aînées et les enfants » (Rapport O.C.P.M, 2009).

3.7.5 Espaces verts et mythe du village

Les acteurs du milieu, les intervenants ainsi que les groupes de résidents priorisaient beaucoup la question des espaces verts. Or, ces espaces verts devaient être aménagés au bénéfice des résidents et où on pourrait y retrouver une aire de jeu pour les enfants. En effet, on souhaitait que les bâtiments du site soient construits autour d'un espace vert central qui prendrait la fonction

d'un parc de voisinage, en plus de construire une « ceinture verte » autour du projet (Rapport O.C.P.M., 2009). L'idée était qu'un lien soit créé entre le parc Marcelin-Wilson et le parc de voisinage afin de créer une continuation avec le quartier (Rapport O.C.P.M., 2009). Les intervenants souhaitaient notamment que 70 % de la superficie du site représente des espaces publics verts.

Or, pour plusieurs intervenants et acteurs du milieu, la configuration du nouveau projet prenant la forme d'une raquette autour d'un parc central serait positive et ferait d'ailleurs en sorte de minimiser la circulation automobile sur le site. Effectivement, l'aspect enclavé du site devait permettre un meilleur développement de la vie communautaire, permettant la création d'un « esprit de village ». Selon l'architecte du site, l'enclavement du site serait en fait ce qui lui donne du cachet faisant oublier les aspects irritants environnants (Rapport O.C.P.M., 2009). Les intervenants et autres acteurs semblaient être en accord :

« On souhaite que ce nouveau quartier se développe comme un village, en assurant le caractère paisible de l'îlot. La commission est d'avis que les bonifications apportées au projet devraient s'articuler autour de cette notion souhaitée par le milieu. L'aménagement des espaces verts jouera un rôle stratégique dans la réalisation de l'objectif de création d'un village » (Rapport O.C.P.M, p.3, 2009).

3.7.6 Stationnement

Durant les consultations publiques, un conseiller en aménagement de la ville de Montréal avait indiqué que le nombre de places de stationnement ainsi que leur localisation dérogeaient à la réglementation d'urbanisme déjà en place (Ville de Montréal, conseil municipal, 2008). Il sera donc planifié de construire une place de stationnement pour chaque appartement en copropriété divise et une place de stationnement pour quatre unités de logements sociaux. Déclenchant des manifestations de colère chez les intervenants communautaires, la Ville tenta d'apaiser les critiques en faisant la promotion de l'usage du transport en commun en plus d'indiquer que dans les 137 ménages ayant indiqué leur intention de retour, seulement 43 d'entre eux possédaient un véhicule (Rapport O.C.P.M., 2009, p.63). Ainsi, le stationnement représentait un enjeu de grande envergure pour les intervenants et les gestionnaires des OBNL d'habitation puisque, selon eux l'offre de place de stationnement dédiée aux logements sociaux ne correspondait en rien à la réalité de leur clientèle :

Le comité des partenaires se questionne sur le nombre de places de stationnement prévues pour les logements sociaux (1 place / 4 appartements). Compte tenu du peu de places de stationnement privées pour les logements sociaux, le comité des partenaires souhaite que d'autres formes de moyens de transport (autopartage et support à bicyclettes) soient à la portée des résidants. (CLIC, 2009).



Figure 3.8 : Premier plan d'ensemble du projet de rénovation des PAHB Source : Rapport O.C.P.M., 1^{er} mai, 2009

3.8 : En résumé

À l'aune de ce chapitre, il est possible d'affirmer que les quartiers sociologiques composant l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville sont bien différents sur la base socioéconomique des ménages, mais aussi au niveau de l'origine ethnique. Les anciennes PAHB, étant la possession d'un propriétaire délinquant et intimidateur, étaient autrefois frappées d'enjeux et de conditions misérables et les résidents faisaient face chaque jour à de l'intimidation. Les conditions de vie déplorables qui étaient dénoncées par les résidents ont finalement été entendues par les différents organismes communautaires de l'arrondissement qui leur ont procuré soutient et aide afin de de permettre aux résidents de

CHAPITRE 4 : LA CITÉ DE L'ACADIE, UN PROJET DE MIXITÉ SOCIALE PROGRAMMÉE

Après avoir fait état des lieux, des anciennes places l'Acadie et Henri-Bourassa, nous présenterons dans ce chapitre la Cité de l'Acadie en tant que projet de mixité sociale programmée. Il sera tout d'abord question de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels à Montréal pour ensuite exposer la nouvelle distribution et composition du site. Enfin, nous présenterons certains enjeux que nous avons relevés de nos observations et qui sont en lien avec les balises que Dansereau et son équipe avaient élaborées en 2002.

4.1 La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

L'accès à la propriété et au logement abordable devenant de plus en plus difficile pour les citoyens, la Ville de Montréal décida, en 2005, de poser un premier geste concret en suggérant la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Le but principal de cette stratégie était de favoriser, par une approche volontaire, la construction de logements abordables dans les nouveaux ensembles résidentiels de la ville de Montréal. Que ce soit au niveau des logements privés ou locatifs et sociaux, l'objectif était de promouvoir l'inclusion et la mixité sociale dans l'habitat. À cet égard, au début des années 2000, au moment de l'adoption de la *Stratégie d'inclusion*, le besoin en logement abordable est considérable, d'où la pertinence d'une telle stratégie. En effet, la pénurie de logements convenables et abordables est une réalité saisissante dans la Métropole. On comptait en 2001 qu'un peu plus de 300 000 ménages locataires disposaient d'un revenu faible ou très faible (Habiter Montréal, 2005).

Or, la *Stratégie* montréalaise était une des initiatives proposées pour atteindre un des objectifs du Plan d'urbanisme, à savoir 30 % de nouvelles productions résidentielles abordables. Plus spécifiquement, la *Stratégie* visait à ce que dans ces 30 %, la moitié des habitats soit consacrée à la construction de logements sociaux et communautaires et que l'autre moitié serait, elle, dédiée à de nouvelles unités d'habitation privées et abordables (propriétés et/ou logements locatifs) (Habiter Montréal, 2005). Il était donc question qu'une collaboration ait lieu entre la Direction de l'habitation, un groupe de ressources techniques, l'arrondissement et un promoteur privé pour que de tels projets résidentiels voient le jour. À cet effet, une série de paramètres devaient être respectés en fonction de

la taille du terrain, le nombre de logements qu'on souhaitait construire et la faisabilité d'un projet donné.

Aujourd'hui, nous pouvons suivre les l'avancement de cette stratégie 10 ans plus tard et constater l'étendue de sa mise en application sur les projets résidentiels de la Ville de Montréal. En 2015, on compte environ 70 projets qui ont été réalisés, sont en cours de réalisation ou sont en planification suite à la stratégie d'inclusion. La Ville de Montréal avait, auparavant, bénéficié de plusieurs autres interventions qui favorisaient la construction de logements abordables, tels que l'opération 5000/15 000 logements sociaux et communautaires qui avait atteint son objectif plutôt rapidement. À la suite de cette réussite, la ville de Montréal sembla vouloir soutenir de plus en plus l'accès au logement abordable sur son territoire et opte pour un plan d'urbanisme s'engageant à la production de 60 000 à 75 000 nouveaux logements d'ici 2014, 30 % de ceux-ci devaient être des logements abordables. Par la suite, après l'annonce de la Stratégie en 2005, le programme Accès condo a été développé par la SHDM dans le but de mettre en marché des condominiums à prix abordable. En effet, leur initiative était de mettre sur pied un programme facilitant l'accès à la copropriété sur l'île de Montréal. Son fonctionnement va comme suit : l'acheteur doit débourser 1000 \$ d'acompte tandis que la SHDM octroie, sous la forme de prêt, 10 % de la mise de fonds qui correspond au montant nécessaire pour faire l'achat d'une unité en copropriété accréditée Accès-Condo (Guide de l'Habitation).

Le programme Logement Abordable Québec (LAQ) offre enfin de l'aide financière pour la construction de nouveaux logements abordables publics ou privés. Ce programme visait à encourager le regroupement de ressources publiques et privées dans la production de logements dédiés à une clientèle ayant des besoins particuliers (revenu modeste, handicap, personnes âgées).

4.1.1 Objectifs de la stratégie d'inclusion

De prime à bord, la *Stratégie* constitue, comme nous l'avons mentionné plus haut, l'une des plus importantes initiatives de la Ville pour répondre à l'un des objectifs du *Plan d'urbanisme* de Montréal (2004-2014) favorisant la production de 60 000 à 75 000 nouveaux logements dont 30 % abordables, d'ici 2014. Il était ainsi question de répondre et de reconnaître la nécessité de produire des logements dédiés à des ménages possédant des revenus plutôt modestes ou très faibles.

La Stratégie poursuit trois objectifs principaux (Stratégie d'inclusion, 2005; 15) :

- Rendre accessible une gamme diversifiée de logements dans les nouveaux projets résidentiels de plus de 200 unités d'habitations
- 2) Faciliter la construction de logements sociaux et communautaires
- 3) Encourager l'accès à la propriété abordable

Il importe de définir ce que l'on entend lorsqu'il est question de logement abordable. « Lorsque son loyer ou son hypothèque mensuels (incluant la taxe foncière et les frais de chauffage) ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit de 30 % de son revenu mensuel brut ». (Stratégie d'inclusion, 2005). En 2011, selon l'enquête nationale auprès des ménages, plus d'un ménage sur trois (ou 259 960 ménages) consacrait 30 % ou plus de leur revenu pour se loger, correspondant à 34 % des ménages montréalais. La construction de logements abordables est donc considérée comme une mesure sociale s'adressant aux ménages et aux individus vivant des difficultés financières pour diverses raisons et ainsi leur permettre un accès au logement ou à la propriété abordables dans un contexte où les conditions de vie sont de meilleure qualité. Bien que le logement abordable soit souvent identifié au terme du logement social, nous voyons de plus en plus de logements privés « abordables » grâce aux programmes d'accès à la propriété de la ville.

La *Stratégie* se base et encourage notamment l'idée de la mixité sociale comme étant un « critère de développement durable [...] Une façon d'éviter la ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement [et] un moyen pour assurer le maintien des gens dans leur milieu de vie » (Stratégie d'inclusion, 2005, p.6). La mixité comme l'entend la *Stratégie* est souvent assurée par l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans un projet privé, l'idée étant d'améliorer les conditions de vie dans le logement en diminuant la marginalisation de certaines couches de la population. Ainsi, ces projets de mixité sont le fruit de négociation entre instances municipales et promoteurs privés afin que ces derniers intègrent à leurs nouveaux projets résidentiels, 15 % de logements « sociaux et communautaires » ainsi que 15 % de logements privés à prix abordables. Ici, la mixité dans les nouveaux projets résidentiels représenterait pour la Ville de Montréal un moyen efficace de briser l'isolement social et la stigmatisation de la pauvreté à l'échelle de la ville, des quartiers et des îlots résidentiels montréalais. Par ailleurs, la *Stratégie* visait d'une part les ménages modestes à faibles ou très faibles revenus et d'une autre part, les ménages éprouvant des difficultés à se loger dans le

marché privé du logement (Stratégie d'inclusion, 2005, p.2). Il s'agissait de répondre à une demande de diversité résidentielle en offrant une gamme diversifiée de logements sur un même site.

Ainsi, les promoteurs immobiliers se sont joints aux organisateurs municipaux afin de réaliser des projets où l'offre résidentielle serait de forme plus variée afin de répondre aux besoins, tout aussi variés, des citoyens de la ville de Montréal. Depuis plus de 10 ans, cette stratégie va de bon train et signifie une réussite en matière de logement abordable et de mixité sociale aux yeux des organismes communautaires et de la ville de Montréal. En effet, un premier bilan des avancements de la *Stratégie* a été publié en 2007 (Stratégie d'inclusion, 2007). Dans ce bilan, on affirme que les objectifs avaient été dépassés en un peu plus d'un an. En 2006, on comptait déjà que 39,4 % de nouveaux logements abordables auraient vu le jour dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal. Depuis l'adoption de la *Stratégie* en 2005, la Ville de Montréal aurait maintenant une pratique d'inclusion et de mixité propre à elle où un nombre significatif de promoteurs privés et communautaires travaillent ensemble dès les débuts de la conception d'un projet afin d'y insérer des logements abordables. On compte d'ailleurs l'émergence de plus d'une dizaine de projets d'inclusion dont notamment la rénovation des places l'Acadie et Henri-Bourassa.

Somme toute, la *Stratégie* agit directement sur l'équilibre social de la Ville, mais ne correspond qu'à un des éléments mis en place agissant sur l'habitat à Montréal (Bélanger et Morin, 2014). Bien qu'elle agisse comme outil de mixité sociale programmée, la *Stratégie* ne peut que difficilement être associée aux politiques françaises et états-uniennes dont nous avons parlé plus tôt. En effet, bien que participant à la déconcentration de la pauvreté, la *Stratégie* montréalaise diffère au niveau des moyens déployés (Bélanger et Morin, 2014). En effet, contrairement aux cas français, la Ville n'est pas le promoteur des projets et n'a pas de pouvoir coercitif afin d'imposer une typologie de clientèle, il faut aussi savoir que la *Stratégie* est d'application volontaire et agit sur un nombre limité de nouveaux projets résidentiels (Bélanger et Morin, 2014). Afin d'orienter les projets issus de la *Stratégie*, la Ville s'est notamment appuyée sur l'étude de Dansereau et son équipe publiée en 2002.

4.2 La Cité de l'Acadie: post-revitalisation

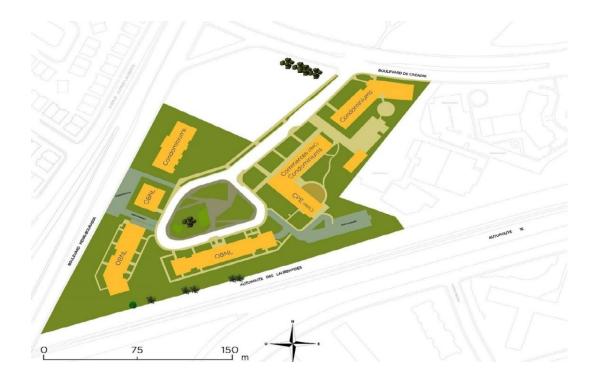


Figure 4.1 : Disposition des bâtiments de la Cité de l'Acadie

Source : Plan d'utilisation du sol de Ville de Montréal, 2004. Réalisation : Christine Préfontaine-Meunier, INRS, 2015

Après des années de poursuites intentées par la Ville de Montréal contre le propriétaire des anciennes PAHB et de lutte de la part des résidents fortement appuyés par des organismes communautaires, le site des PAHB sera racheté par la SHDM ainsi qu'un promoteur privé, le Groupe Tyron. Le site sera complètement revitalisé et tous les bâtiments, sauf un, seront détruits. Le projet résidentiel revitalisé prendra le nom de Cité de l'Acadie. À cet égard, c'est en avril 2008 que la société d'habitation et de développement de la ville de Montréal (SHDM) fera un prêt de 14,8 millions de dollars au promoteur privé Groupe Tyron afin que ce dernier puisse faire l'acquisition des PAHB. En poste à cette époque, le maire Tremblay et son administration criaient victoire alors que la famille Sagman réalisait un généreux profit sur la vente de ses anciennes propriétés insalubres. Bien que la vente semble avoir été un geste bénéfique à plusieurs niveaux, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) trouve que la SHDM a dépassé son mandat en jouant au banquier

auprès d'un promoteur privé. Alors que l'APCHQ dénonce un certain favoritisme, les articles de presse nous indiquent que peu de promoteurs n'étaient intéressés à faire l'achat des PABH et que sans l'aide de la SHDM aucun projet n'aurait vu jour. En effet, une gestionnaire d'OMHM nous a bien indiqué que si la SHDM avec le Groupe Tyron n'achetait pas le site, il aurait probablement été vendu à un autre propriétaire malveillant.



Figure 4.2 : Le site aujourd'hui. La cité de l'Acadie

Source : En haut à gauche, Google Maps, 2016. Autres : propriété de l'auteure

Or, dans le nouvel ensemble résidentiel, on retrouve aujourd'hui trois immeubles de condominiums comprenant 625 unités d'habitations ainsi que trois immeubles de logements sociaux gérés par deux OBNL d'habitation: RHO et la Maison CACI II. RHO détient deux bâtiments où sont répartis dans un, 134 unités d'habitations sur sept étages et 27 dans un autre bâtiment de 4 étages (ce dernier étant le bâtiment des anciennes places qui avait été réhabilité). Dans la Maison CACI II, on retrouve 89 appartements locatifs répartis sur 7 étages. Pour revenir aux immeubles à condominium, la Phase I du projet terminée en 2011 comprend 231

condominiums répartis sur 12 étages et allant de studio à des unités de trois chambres à coucher. La Phase II, terminée en 2012, comprend, pour sa part, 237 condos répartis sur 16 étages et possédant aussi des unités allant jusqu'à trois chambres à coucher. Sur les 654 unités qu'on retrouve dans la Phase I et II, 423 d'entre elles sont accréditées Accès-Condo. En effet, on retrouve, dans la Phase II, 192 unités accréditées Accès-Condo et 45 unités de "prestige" sur les trois derniers étages. Ensuite, nous retrouvons la Phase III qui, elle, comprend 157 unités d'habitation en copropriétés réparties sur 14 étages. Cette Phase comporte des unités des condominiums au prix courant du marché et est considérée comme étant de meilleure qualité et plus luxueuse. Les copropriétaires ont accès à une terrasse semi-privée sur le toit où l'on retrouve de l'équipement exclusif aux copropriétaires, tel qu'un spa, des chaises longues, des barbecues ainsi que des divans d'extérieurs, etc. lci, étant donné que ce type de construction ne pouvait être certifiée Accès-Condo, le promoteur Groupe Tyron a mît sur pied un programme facilitant l'accès à la propriété : "Prêt mise de fonds". Ce programme, se rapprochant à la formule de la SHDM, consiste au fait que l'acheteur doit débourser 1000 \$ de son propre portefeuille alors que le promoteur octroi un prêt correspondant à 10 % de la valeur de la propriété. Ce prêt correspond à la mise de fonds qu'un acheteur potentiel peut débourser lors de l'achat d'une propriété.

Ainsi, ces six bâtiments, totalisant plus de 1000 unités d'habitations, sont regroupés autour d'un parc central, le parc Roland-Giguère communément appelé la place fraîcheur. Les bâtiments des logements sociaux ainsi que les Phases I et III donnent directement sur le parc central alors que la Phase II est un peu plus en retrait longeant l'autoroute 15 et le boulevard de l'Acadie. Le site prend la forme d'une raquette de tennis avec une seule entrée par le Boulevard de l'Acadie et une seule rue faisant le tour du parc (voir figure 4.1). De surcroît, une quatrième tour à condominiums est en cours de construction à l'heure qu'il est. Cette phase, qui prend le nom de *Cité Signature*, est vendue sous le thème du luxe. Sur le site du promoteur, on propose 189 unités luxueuses dans le mégacomplexe Cité de l'Acadie. Cette quatrième phase contiendra un espace « gym » avec des équipements d'entraînement au rez-de-chaussée ainsi qu'une terrasse luxueuse sur le toit où l'on y retrouvera des équipements exclusifs, tel qu'un spa. Sans oublier le stationnement sous-terrain.

4.2.1 Le rez-de-chaussée : espace communautaire et commerciale

Lors des consultations publiques, les acteurs communautaires avaient à cœur de poursuivre l'animation du quartier. Pour arriver à leur fin, ils souhaitaient obtenir des espaces communautaires où des activités seraient organisées et où les locataires et les propriétaires pourraient se retrouver et échanger. Or, deux espaces ont été réservés sur le site pour la réalisation de salles communautaires. On retrouve une salle dans l'immeuble de Maison CACI II et une autre dans un des immeubles de RHO. La présence de salles communautaires suivait bien un des objectifs du projet places en mouvements et ses partenaires qui souhaitaient poursuivre l'accompagnement communautaire et s'assurer de l'avenir de l'ensemble du projet résidentiel. Or, il est important de mentionner que le projet Places en mouvements a pris fin en 2010 faute de subventions lorsque les réaménagements et le relogement des résidents ont été opérés. À cet égard un nouvel organisme Prenez Places a vu le jour en 2010 et avait pour mission d'accompagner les résidents du nouveau projet, mais surtout les ménages à faible revenu ainsi que les ménages immigrants dans la mixité et de s'assurer de leur bonne intégration. C'est pourquoi des services ayant lieu dans les salles communautaires des deux OBNL ont été mis sur pied par cet organisme, tels que l'aide aux devoirs, l'organisation de fêtes, la tenue d'ateliers (couture, lecture, bricolage, cuisine) ainsi que des séances d'informations et d'assemblées générales.

Outre ces activités communautaires, on retrouve aussi aux rez-de-chaussée des bâtiments à condominiums des espaces commerciaux. À cet effet, nous retrouvons au bas de la Phase I plusieurs services dont un dépanneur qui fait aussi office d'épicerie de dernier recours (aliments plutôt dispendieux), une pharmacie, un nettoyeur et finalement un centre de la petite enfance. Ici, tous sont propriétaires de leur commerce et doivent payer, au même titre qu'un propriétaire, les frais de copropriétés. Par ailleurs, le centre de la petite enfance regroupe 80 enfants dont 45 viennent de ménages habitant les condominiums, 27 des logements sociaux, 3 places sont réservées aux enfants réfugiés du quartier référés par les sœurs Oblates Franciscaines de Saint-Joseph et environ 4 places sont réservées à des enfants référés par le CLSC.

4.3. La Cité de l'Acadie une opération de mixité programmée

Les objectifs communautaires souvent poursuivis par les promoteurs d'opération de mixité sociale programmée se résument souvent à diminuer la distance sociale entre les populations de différents statuts sociaux en créant une proximité spatiale des modes de tenures (Dansereau et all., 2002; Bélanger et Morin, 2014). Or, certains critères doivent être mis en place pour assurer une certaine réussite dans la cohabitation de différents groupes sociaux. C'est pourquoi dans cette section, nous tenterons de présenter notre terrain d'étude en tant qu'expérience de mixité programmée sous l'angle des enjeux urbains liés à la cohabitation.

Pour ce faire, nous emploierons les cinq balises principales que Dansereau et son équipe avaient établies en 2002 pour favoriser la cohabitation entre les groupes sociaux dans les projets de mixité sociale programmée (Dansereau et all., 2002 p.81).

Dans un premier temps, les nouveaux ensembles résidentiels soulèvent la question de la cohabitation entre les différents groupes sociaux. À cet égard, Dansereau et son équipe proposaient le fait de privilégier une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment (Dansereau et all., 2002).

« La cohabitation est moins conflictuelle lorsqu'une certaine homogénéité sociale est maintenue à l'échelle du bâtiment. Il s'agit en effet d'éviter des contrastes sociaux trop forts à l'échelle la plus fine (cage d'escalier, bâtiment), phénomène qui a tendance à exacerber les tensions » (Dansereau et all., 2002, p.115).

Bien que l'on retrouve des copropriétés et des logements sociaux, tous les bâtiments sont regroupés par mode de tenure. Les propriétaires et les locataires se trouvent regroupés sur les côtés opposés du parc central. Bien que la balise au niveau des modes de tenures soit respectée, on peut tout de même retrouver au sein des différents bâtiments une certaine hétérogénéité. D'une part, on peut observer une diversité au niveau des statuts socioéconomiques dans la Phase II des copropriétés, qui est composée de copropriétés de luxe aux derniers étages et d'unités abordables du programme Accès Condo. Au sein des deux OBNL de logements sociaux se retrouve cette même hétérogénéité où 50 % des ménages sont subventionnés et bénéficient

d'un supplément au loyer octroyé par le gouvernement du Québec. En ce qui concerne les deux autres phases de copropriétés, la clientèle semble être plutôt homogène puisque la première phase contient uniquement des unités d'habitation du programme Accès Condo et dans la troisième, une clientèle n'ayant pas bénéficié d'aide gouvernementale d'accès au logement. Enfin, il est bien entendu qu'une hétérogénéité au niveau ethnoculturel règne puisque le quartier possède un taux d'immigration élevé.



Figure 4.3 : Phase II des unités de copropriétés comprenant les unités luxueuses aux derniers étages.

Dans un deuxième temps, un tel projet résidentiel où sont construits différents modes de tenures pose la question de la stigmatisation. En effet, dans leur rapport, Dansereau et son équipe affirment que :

«Les dispositifs architecturaux peuvent avoir une influence sur le vécu de la mixité : ils doivent notamment faire en sorte de préserver l'intimité des résidents, de démarquer le projet par rapport à l'image souvent *stigmatisante* du logement social, et d'éviter de souligner les différences statutaires entre les groupes sociaux» (*ibid*, p.116).

Ainsi, nos observations de terrain nous ont laissés croire que les immeubles de logements sociaux respectent une certaine qualité architecturale, ce qui, selon nous, les éloigne de l'image *stigmatisante* souvent associée à ce type d'habitat. S'il est possible de distinguer des différences au niveau du design entre les bâtiments de copropriétés et les logements sociaux, une certaine continuité architecturale fait en sorte que les logements sociaux s'intègrent bien au site. Par contre, et il importe de le mentionner, l'immeuble appartenant à l'OBNL RHO et conservé des anciennes PAHB, détonne particulièrement des autres immeubles (figure 4.5), que ce soit au niveau des matériaux de construction, de la structure et du nombre d'étages.

Le bâtiment est en piteux état tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. Il y a une présence anormale de mouches dans les logements, les portes des couloirs ne ferment plus et quelques portes d'entrée des logements sont craquées (journal de bord, 30.07.2015).

Or, dans leur rapport, les chercheurs (2002) notent bien l'importance de ne pas négliger la dimension architecturale, tel que la taille ou la composition du bâti afin que les bâtiments se fondent bien entre eux, évitant ainsi la stigmatisation de ses résidents.



Figure 4.4 : Phase I et III des unités de copropriétés.



Figure 4.5 : Bâtiment OBNL RHO neuf à gauche et bâtiment OBNL RHO conservé à droite.

Dans un troisième temps, la gradation lisible des espaces publics et semi-publics semble être une balise importante selon l'équipe de Dansereau, afin de permettre aux résidents diverses formes d'appropriation de leur milieu de vie:

« Une gradation est nécessaire entre espaces publics et semi-publics qui, tout en étant également indispensables à la « réussite » de l'opération, le sont pour des raisons différentes, et doivent être distingués de ce fait » (*ibid*, p.75).

Au projet résidentiel de la Cité de l'Acadie, le parc central qui est manifestement un espace public semble détenir plusieurs fonctions. Tout d'abord, il semble être considéré comme un espace de jeu et de détente surtout utilisé par les familles des logements sociaux, mais très peu par les propriétaires des condominiums. En effet, comportant quelques installations récréatives pour les enfants de 0 à 5 ans ne semble pas être adapté aux autres résidents puisqu'il ne comporte pas de bancs ou de tables pour se reposer sans compter l'absence d'arbres pour créer de l'ombre. Le parc semble aussi être un passage obligé pour les résidents des logements sociaux qui doivent le traverser afin de pouvoir quitter le projet résidentiel par la seule sortie sur le boulevard de l'Acadie. Autrement, il semble y avoir un certain flou quant au statut des autres espaces libres entre les bâtiments. En effet, un grand espace vert a été conçu entre les bâtiments des OBNL où plusieurs jeunes (8-13 ans) semblent pratiquer des jeux ou des sports d'équipe. Sur cet espace, se réunit aussi un groupe de femmes indiennes logeant dans l'OBNL d'habitation CACI pour discuter et apportant ce qui ressemble à de petits biscuits. Elles semblent y être tous les jours à la même heure et apportent parfois des chaises pliantes pour s'installer. Par ailleurs, existe aussi

un parc à chien sur le site, mais qui n'est pas utilisé ni entretenu, cela peut probablement être expliqué par le fait que personne ne s'entend sur la responsabilité de l'entretien. Les propriétaires de chiens promènent donc leurs animaux sur les espaces verts vacants (même si un signe interdit la pratique). Enfin, si le parc central semble être théoriquement un endroit rassembleur, il manque toutefois, sur le site, des espaces semi-publics dédiés à chaque mode de tenure.



Figure 4.6 : Parc central, Roland Giguère, jour de son inauguration

Source: CLIC, 2009

Dans un quatrième temps, les chercheurs du rapport Dansereau affirmaient que la préservation de l'intimité des résidents des projets de mixité programmée était un facteur susceptible d'assurer leur réussite.

« L'intimité n'est pas spécifique aux contextes de mixité sociale programmée, il s'agit d'une exigence caractéristique de l'habitat dans la ville contemporaine » (*Ibid.*, p.74).

En effet, dans la plupart des cas, les concepteurs de projets mixtes souhaitent faire naître chez les résidents un sentiment de communauté et une volonté d'interaction entre différents groupes sociaux. À de rares exceptions près, les résidents ont plutôt tendance à rejeter ces dispositifs qui, semblerait-il, seraient des incitations trop fortes à la socialisation.

« Éviter les dispositifs susceptibles d'être perçus comme une incitation à la sociabilité (ex. une mise en communication visuelle des différents logements) » (*Ibid.*, p.82).

Or, dans le cas de la Cité de l'Acadie, nous observerons rapidement que les bâtiments ont été construits très près les uns des autres en plus des tours de copropriétés qui sont très hautes, sans compter la conception générale du site orientée vers le parc central et son manque d'arbres matures. Lors de nos observations de terrain, nous avons vite remarqué que les balcons et les terrasses au sol semblaient sous-utilisés et très rapprochés. Nous avons aussi été témoins d'une scène où une femme est immédiatement entrée dans son logement quand son voisin est sorti sur son balcon. Par ailleurs, les logements au rez-de-chaussée de tout bâtiment confondu possèdent des terrasses au sol qui semblent être très peu fréquentées. En effet, ces espaces, qui sont privés au locataire ou propriétaire des logements, sont pour la plupart orientés vers le centre du site et n'ont pas de séparation entre l'espace privé et l'espace public. Certaines terrasses ne semblaient pas être entretenues ou paraissaient servir de débarras.

À contrario, les unités de condominium au rez-de-chaussée de la phase III possèdent des treillis ou arbustes sur leur terrasse personnelle pour clôturer et faire office de séparation entre l'espace privé et public. Bien qu'elles ne possèdent pas de clôture, les terrasses des logements de la phase II sont plutôt éloignées du reste du projet et se trouvent à l'arrière du bâtiment. Ces espaces semblent être nettement plus utilisés puisqu'une certaine préservation de l'intimité y est possible.



Figure 4.7 : Représentation des espaces privés Phase III et Phase I

Dans un cinquième et dernier temps, Dansereau et son équipe ont exprimé un autre point important au bon fonctionnement des projets de mixité programmée, celui de prévoir des dispositifs d'accompagnement de la mixité permettant de gérer d'éventuels conflits.

« Il convient de prévoir des dispositifs d'accompagnement de la mixité, par exemple en envisageant un maillage avec les interventions des groupes communautaires présents dans le voisinage et, si possible, l'aménagement d'espaces dévolus à ces groupes sur le site » (*ibid*, p. 116).

À la Cité de l'Acadie, les résidents n'ont pas été laissés à eux-mêmes en ce qui a trait à la gestion de la cohabitation. En effet, depuis les tous débuts, les OBNL d'habitations jouent un rôle important dans l'encadrement de leurs résidents en aillant planifié du personnel travaillant en presque permanence sur les lieux. Ces individus sont des intervenants communautaires qualifiés qui gèrent la cohabitation entre les résidents d'un même immeuble. Ils font aussi en sorte de régler les conflits, organisent des activités comme l'aide aux devoirs, accompagnent les résidents dans leurs besoins légaux par exemple et veille au bon fonctionnement général des logements (perçoivent les loyers, veillent à la propreté des logements, etc.). Toutefois, il semble manquer de soutien communautaire et de services adaptés aux résidents plus vulnérables au niveau de la mobilité, de l'âge ou même de la santé mentale. La plupart du temps, un bon nombre d'activités sont organisées par les OBNL d'habitation ainsi que par les organismes communautaires impliqués dans le quartier. Ainsi, nous observerons rapidement que très peu de résidents participent à ces activités et encore moins les habitants des tours de condominiums. Sauf toutefois pour la fête annuelle d'été où musique, nourriture et jeux sont organisés dans le parc central.

4.4. En résumé

En guise de conclusion, il semble clair que la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels est un bon outil dans la création de projets de mixité. L'objectif de la mixité sociale est, rappelons-le, de contrer la ségrégation sociale et déconcentrer la pauvreté. Toutefois, il va de soi que la cohabitation ne se fait pas d'elle-même et que certains critères doivent être respectés lors de la planification des ensembles résidentiels. Nous avons bien compris que l'unique

fait de rapprocher des clientèles différentes à plusieurs niveaux ne suffit pas dans la cohésion sociale dans la cohésion (Dansereau et all., 2002; Bélanger et Morin, 2014).

Dans notre cas à l'étude, la mixité sociale que nous avons observée, ne semble pas entraver la qualité de vie ou les dynamiques de cohabitation entre résidents. Au contraire, il semblerait que ce soit plutôt des éléments associés au design urbain ou à la planification des espaces publics et semi-publics qui seraient plus propices à affecter les dynamiques de cohabitation. En effet, nous nous devons de rajouter un critère qui nous semble important dans la bonne cohabitation entre les groupes sociaux, celui du stationnement. En effet, l'enclavement du site par des voies de circulation rapides, l'éloignement des stations de métro ainsi que la faible desserte en transport en commun font en sorte que le stationnement est un des enjeux qui semble être le plus susceptible de créer des conflits et des tensions entre les résidents. Nous y reviendrons dans le chapitre suivant.

CHAPITRE 5: LA COHABITATION, LA PERCEPTION DES RÉSIDENTS

Le chapitre suivant présente l'analyse des résultats qui sont issus des entretiens réalisés auprès des résidents de la Cité de l'Acadie. Dans le chapitre précédent, nous avons discuté du site aujourd'hui, après la reconstruction et depuis la Stratégie d'inclusion de logements abordables en y insérant nos observations. C'est donc après avoir bien exposé l'historique des anciennes places Acadie et Henri-Bourassa ainsi que les enieux des consultations publiques rapportés par les intervenants que nous présenterons maintenant une analyse thématique. Nous discuterons notamment de la vie quotidienne et la représentation de l'espace, des relations de voisinage ainsi que des espaces communs. Dans une première dimension, nous élaborerons le rapport que les résidents ont envers l'ensemble du projet résidentiel, envers le quartier puis du sentiment d'appartenance ou de séparation envers l'îlot. Dans la deuxième dimension où il est question des relations de voisinage, nous présenterons les types de relations qui se cristallisent entre les résidents de différents groupes d'âge. Il sera aussi question de perception d'autrui et des sources de tensions et conflits. Afin de faciliter la compréhension de l'analyse, nous utiliserons le terme locataires pour désigner les résidents des OBNL d'habitations (RHO ET Maison CACI II) et propriétaires pour désigner les résidents des bâtiments de condominiums.

5.1 VIE QUOTIDIENNE ET REPRÉSENTATION DE L'ESPACE

L'analyse de la mixité sociale dans un projet résidentiel dense comme celui de la Cité de l'Acadie, passe par une analyse fine de la vie quotidienne des habitants. Pour présenter les résultats, nous commencerons par explorer au sens plus large la représentation que les résidents ont de leur espace de vie. Que ce soit à l'échelle du quartier (Bordeaux-Cartierville) ou de leur logement puis, s'il existe un sentiment d'attachement ou d'engagement véritable envers le projet résidentiel dans lequel ils vivent.

5.1.1 Rapport au quartier

Espace symbolique, espace fonctionnel et/ou espace relationnel?

Dans notre étude, nous avons déterminé au terme des entretiens que le quartier pouvait être perçu de manière différente selon les résidents. Richard Morin et Michel Rochefort (2003) le

disent dans un article sur l'apport des services de proximité sur l'identité d'un quartier : « le quartier constitue une réalité multidimensionnelle ». Selon les auteurs, le quartier peut prendre la forme d'un espace fonctionnel au niveau des équipements et services collectifs, un espace symbolique façonné de représentations sociales et un espace relationnel où l'on s'adonne à des formes de sociabilités et solidarités (Morin et Rochefort, 2003). Or, chez les résidents de la cité de l'Acadie interrogés, le sentiment vis-à-vis du quartier diffère, que ce soit au niveau de son utilisation, de son attachement et même de son périmètre.

D'entrée de jeu, le quartier comme espace fonctionnel est confirmé par la grande majorité des résidents. En effet, bien que quelques résidents soulignent le fait que les services ne soient accessibles que par voiture, ils indiquent pour la grande majorité que le quartier est bien desservi au niveau des commerces et du transport en commun:

« Le quartier on l'a découvert un peu après et on n'est pas déçu, on sait qu'estce qu'il y a, on sait à quoi s'attendre. On accès à deux métros, bon c'est Côte-Vertu et Henri-Bourassa c'est intéressant pour nous et si on veut on a l'Acadie sur la ligne bleue [...] J'aime Costco qui est juste à côté et on a d'autres épiceries comme Adonis, Loblaws » (Condo3, homme, 35 ans)

Chez une bonne partie des résidents, mais plus particulièrement les relogés, le quartier dans lequel l'îlot résidentiel se trouve, représente un espace symbolique. Les résidents ressentent en effet un sentiment d'attachement à ce dernier. Certains relogés immigrants nous diront que le quartier dans lequel ils vivent est le premier endroit où ils ont vécu – et le seul pour certains. Ils nous expliquent que le quartier a une certaine signification pour eux:

« J'ai immigré et directement j'ai habité ici. Mon premier bail au Canada, au Québec, c'était ici [...] c'est un quartier calme qui se ressemble dans mon pays. Je suis resté fidèle, c'est chez moi » (RHO2, homme, 55 ans et +).

Si un sentiment d'appartenance est rattaché au quartier chez plusieurs résidents, pour d'autres il est uniquement un espace fonctionnel, bien qu'ils apprécient toutefois la présence des centres commerciaux, le cinéma, le bord de l'eau ainsi que la piscine publique. Par contre, pour les sorties

entre amis et les loisirs, les résidents ont plutôt tendance à sortir du quartier. En effet, plusieurs affirment fréquenter par exemple le quartier des Spectacles, le mont Royal et «les quartiers où y'a de la vie l'été» (RHO6, 65 ans, femme relogée). Plus de la moitié des résidents affirment fréquenter l'île de Laval puisque de s'y rendre est plutôt rapide et qu'ils y retrouvent plus d'activités à faire :

« La 15 est juste là. C'est pratique pour aller à Laval et il y a plus de choses à faire » (Condo5, femme, 37 ans).

Bref, on remarque bien à l'aune des entretiens que le sentiment face au quartier et son contexte de fréquentation est similaire selon les résidents, mais l'on peut associer cette situation au biais de désirabilité sociale. Les locataires et les propriétaires ne se distinguent pas ici, certains aiment le quartier, ils ont un certain attachement envers ce dernier. Certains ne fréquentent le quartier que pour les achats essentiels et pour l'offre commerciale alors que d'autres le fréquentent pour ses espaces publics où les circonstances de rencontres sont plus intéressantes pour eux. Finalement, le quartier qui, parfois, se résume à Bordeaux-Cartierville, parfois à un plus large périmètre et parfois se limite à la Cité de l'Acadie semble générer un sentiment général de sécurité auprès des résidents.

Motifs d'installation

Pour les propriétaires de condos, les principaux motifs d'installation dans leur logement étaient, d'une part le coût relativement bas des unités d'habitation liées au programme *Accès-Condo* et d'une autre part la localisation du quartier en tant que tel. En effet, un copropriétaire nous expliquera qu'il a fait l'achat de son condo en une semaine lorsqu'il a su que la ville de Montréal finançait la mise de fonds.

« Je sais que ce n'est pas un quartier de luxe là, mais j'ai acheté vite pour les avantages que la ville offrait. C'était 10 % de mise de fonds. On a décidé et acheté en une semaine on a dit il faut que ça se fasse maintenant » (Condo3, homme, 35 ans).

Alors que d'une autre part, une femme propriétaire nous indiquera qu'elle a l'impression de vivre dans un quartier central sans pour autant être au centre-ville « parce que tu as accès à tout sans pour autant tomber sur un sans-abri en sortant de chez vous le matin comme *downtown* » (Condo4, femme, 28 ans).

Pour les locataires, le motif d'installation le plus important semble être l'aspect financier. Bien que les locataires apprécient le fait que les logements soient neufs et à prix abordable, certains nous diront que « les logements sociaux on n'a pas le choix de notre logement » (CACI4, femme 44 ans). En effet, plusieurs d'entre eux nous ont rappelé que pour avoir accès à un logement social il faut être sur une liste d'attente et respecter les critères financiers pour qu'un logement soit attribué à un ménage selon ses besoins. Ensuite, plusieurs locataires, majoritairement du centre d'appui aux communautés immigrantes, affirment qu'un de leurs motifs principaux d'installation était le fait qu'ils avaient déjà des connaissances qui vivaient à la Cité de l'Acadie ou bien des connaissances dans le quartier. Enfin, la localisation semble aussi être un élément important pour les locataires qui le définissent de central :

« Nous sommes à 14 kilomètres du centre-ville, à 14 kilomètres de Laval » (RHO1, homme, 55 ans et +).

5.1.2 Rapport à l'ensemble du projet résidentiel

Satisfaction résidentielle

Au niveau de la satisfaction résidentielle, les résidents de la cité de l'Acadie ont des sentiments mitigés concernant la qualité des logements. Si les entretiens révèlent que les répondants semblent s'entendre pour dire que les logements ont été construits trop près de l'autoroute, le fait que les bâtiments soient neufs correspond en contrepartie à un élément positif pour la majorité d'entre eux.

Chez les locataires, le sentiment face à la satisfaction du logement semble être mitigé, et ce, en fonction du bâtiment dans lequel ils vivent. En effet, rappelons que l'OBNL d'habitation RHO est propriétaire de deux bâtiments, dont un qui n'a pas été démoli et reconstruit au même titre que les autres bâtiments du site. Or, les locataires qui logent dans cet édifice RHO plus âgé sont aux prises avec certains enjeux et problèmes qui seraient dus à un mauvais entretien du bâtiment:

Une femme locataire nous dira que son logement lui convient au niveau de la taille, mais que la qualité au niveau de la structure de construction et de l'insonorisation laisse à désirer, sans oublier les problèmes qui touchent pratiquement à l'insalubrité.

« Le bloc ici a été construit en 1963. On s'entend qu'insonorisation, isolation ça existe plus. La qualité de l'immeuble oublie ça. [...] Tu peux le voir aussi, on a des problèmes de mouches dans la structure, c'est plein dans les conduits d'air, tu te lèves le matin et il y a à peu près 25 mouches dans ta fenêtre [...] mon voisin d'en haut éternue puis je l'entends » (RHO6, relogée, femme, 65 ans).

Les locataires vivant dans le nouveau bâtiment RHO semblent satisfaits de la qualité des logements.

« Le fait que le bâtiment soit récent, on parle de 2010, ça fait en sorte que la qualité des matériaux est en bonne condition. Les logements ont maintenant des airs conditionnés, des portes patio triples qui coupent le bruit de l'autoroute puis c'est fait avec du béton ces logements-là » (RHO4, relogé, homme, 45 ans).

Dans un même ordre d'idée, chez certains locataires de l'OBNL d'habitation Maison CACI II, il semble y avoir peu d'aspects négatifs concernant la qualité des logements, mais bien une certaine satisfaction et une certaine appréciation du fait que les logements soient neufs. Bien que les ménages logeant chez Maison CACI II semblent satisfaits, certains d'entre eux semblent trouver que les logements sont trop petits et nous indiquent qu'ils n'ont pas leur mot à dire par rapport à cet aspect.

La distribution de logements sociaux étant effectuée en tenant compte tout d'abord de la disponibilité des logements ainsi que certains critères établis par le gouvernement, les locataires de l'OBNL d'habitation CACI semblent considérer que leurs besoins, au niveau de la grandeur de l'habitat, ne sont pas toujours respectés. Une mère congolaise monoparentale nous dira qu'elle n'a rien à redire concernant la qualité de son logement, mais que toutefois ce dernier est trop petit :

De plus, un père de famille de quatre jeunes enfants vivant aujourd'hui dans un logement de quatre chambres à coucher nous relate que d'obtenir un logement adapté aux besoins de sa famille n'a pas été une partie de plaisir. Il nous rappelle que pour avoir accès à un logement social il faut être inscrit sur une liste d'attente et « prendre ce qu'on nous donne ».

« Au terme de l'attribution des appartements. Moi j'ai resté dans un 4 ½ presque 5 ans avec 4 enfants. J'ai fait une demande et j'étais parmi les premiers dans la liste d'attente, il y a 5 ans […] Si je n'avais pas mis la pression que j'y ai mise, je ne l'aurais jamais eu ce logement » (CACI3, homme, 43 ans).

Ensuite, en ce qui concerne les propriétaires, la taille des logements ne semble pas être un problème. En effet, la plupart d'entre eux nous expliquent que la taille des logements découle d'un choix qu'ils ont fait lors de l'achat. Toutefois, il semblerait que les discours soient différents concernant la qualité des logements, et ce, compte tenu de la Phase dans laquelle ils vivent.

En revanche, certains propriétaires d'une unité de condo dans la Phase I qui ont été interrogés affirment qu'ils ont été déçus par la qualité des matériaux. Une des propriétaires en particulier semble éprouver beaucoup d'amertume ainsi qu'une grande déception quant à la qualité de son condominium. Si la taille de son unité ainsi que les aspects techniques tels que l'insonorisation et l'isolation lui convenaient parfaitement à l'achat, la qualité des matériaux a désappointé notre propriétaire et son conjoint :

« Mais bon, j'imagine qu'au prix qu'on a payé il fallait peut-être s'y attendre. Tu sais quand on visite un condo modèle, c'est beau, on ne remarque pas vraiment que les

portes sont cheaps [...] Nous notre comptoir a brisé, il a fallu qu'ils le remplacent. Pis je ne suis pas la seule, j'ai plusieurs voisins qui nous ont dit que leur comptoir avait craqué en plein milieu. Des choses comme ça, tu sais la qualité des constructions là! » (Condo3, femme, 28 ans)

Si les propriétaires semblent critiquer les matériaux de la Phase I, les prix considérablement bas des unités de condos s'avèrent être un des éléments qui permet à ces derniers d'accepter la qualité plutôt basique des constructions.

« Sinon ben tu sais on le savait en achetant, c'est le principe. Ils ont mis ce qu'il y avait de plus cheap au monde. Les portes, les portes de garde-robe, mais ça, on nous l'avait dit et ça ne nous dérangeait pas. Mais tu sais ce qu'ils ont fait? Ils ont construit la Phase I de façon assez basic. Dans la Phase II la qualité des matériaux et même le design a augmenté puis finalement la Phase III c'est celle qui est la plus luxueuse » (Condo5, femme, 37 ans)

Tout comme notre répondante, d'autres propriétaires avaient bien compris que la qualité des logements et des matériaux s'améliorait de phase en phase. Un propriétaire de la Phase II nous dira que la qualité des matériaux de la première phase ne lui convenait pas du tout et que la troisième était trop dispendieuse. Il nous indiquera que sur le toit de la dernière phase on retrouve une terrasse et une baignoire à remous, ce à quoi : *les autres n'ont pas droit*.

Enfin, outre la manière dont les résidents discutent de la qualité de leur logement, les habitants relogés semblent être majoritairement satisfaits des nouvelles conditions dans lesquelles ils vivent à présent. Ils ont une tendance à comparer à ce qu'ils ont vécu par le passé, avant la reconstruction (insalubrité, vermine, intimidation, etc.).

Désignation du projet

Les propriétaires, du projet résidentiel la Cité de l'Acadie font, pour la plupart, référence à l'immeuble dans lequel ils vivent pour désigner leur milieu de vie. Ceux qui font référence à l'ensemble du projet résidentiel en y incluant toutes les phases ainsi que les OBNL d'habitations sont très peu nombreux. À vrai dire, les propriétaires indiqueront plus particulièrement ce qui se

produit au niveau de leur bâtiment uniquement. Très peu d'entre eux font même référence aux autres édifices du site. Certains se limitent même à discuter de leur palier uniquement. En effet, lorsqu'il était question de discuter du projet de la Cité de l'Acadie en général, l'accent était mis sur leur propre immeuble : « dans ma cité il y a toute sorte de monde » nous dira un propriétaire en parlant de la Phase de copropriété dans laquelle il réside.

Chez les locataires, la désignation du projet est quelque peu différente, lorsqu'ils désignent leur milieu de vie, l'échelle est plus large que celle des propriétaires. Bien qu'ils désignent leur immeuble comme étant des logements sociaux, les différentes phases de condominiums font partie de leur discours.

Dans un même ordre d'idée, il a été intéressant de se rendre compte que certains propriétaires n'étaient au courant que depuis récemment que le projet résidentiel abritait des OBNL d'habitation. D'autres, pour leur part désignait les bâtiments de logements sociaux comme étant des habitations à loyer modique (HLM) ou bien comme étant des coopératives d'habitation.

« Je pensais que c'était des condos aussi parce que vu de l'extérieur, ça parait bien. En fait, moi je me disais soit c'est des condos ou des coopératives d'habitations » (Condo1, femme, 41 ans).

Enfin, les relogés expriment leur déception vis-à-vis du site puisque, bien qu'ils soient bien au courant de la mixité des modes de tenure, ces derniers souhaitaient un ensemble de logements sociaux uniquement.

« C'était pas ça du tout le projet [...] c'était un projet social, un esprit d'intégration, mais ce n'est pas du tout ça le résultat. C'est ça qui nous tient à cœur, qui nous fait mal [...] on a perdu au profit de qui? De Tyron. Notre projet social on l'a perdu, mais on a trois tours de condo » (RHO1, homme relogé, 55 ans +).

5.1.3 Attachement et engagement

Espace de transition

À la lumière de nos entretiens, nous pouvons constater que pour certains résidents, le logement dans lequel ils vivent représente un espace de transition vers un autre mode de logement. En effet, chez les propriétaires de condominiums, bien que certains d'entre eux ne savent pas où la vie les mènera, d'autres affirment vouloir devenir propriétaires d'une maison. Les raisons principales recueillies étaient tout d'abord liées à l'espace, les résidents recherchaient un habitat plus grand. Les répondants indiquaient aussi qu'une maison permettait de posséder plus d'espace vert et du même coup, plus d'intimité :

« J'aime bien ici, mais je suis d'accord avec le changement surtout pour une grande maison avec encore un espace vert pour le petit. Ici ce n'est pas toujours facile d'aller en bas avec les autres gens. J'aimerais parfois rester moi et mon petit dans notre jardin sans personne d'autre » (Condo6, femme, 30 ans).

En ce qui concerne les locataires, l'aspect financier semble influencer l'intention de rester dans leur logement actuel. D'une part, posséder un endroit plus grand ainsi qu'un espace vert privé est attirant, mais d'une autre part, certains affirment avoir de la difficulté à se projeter dans le futur dû à une instabilité financière. Cette situation a été perçue surtout chez les détenteurs d'un supplément au loyer.

Si certains ne trouvent aucun intérêt dans le fait de déménager, d'autres pensent de plus en plus à devenir propriétaires soit à Montréal ou en banlieue. Notamment, un père de famille de quatre enfants vivant dans un logement de quatre chambres à coucher affirme qu'il pense de plus en plus à devenir propriétaire d'une maison. N'ayant pas accès au programme de supplément au loyer, il indique que le prix de son loyer combiné aux frais afférents et de stationnement revient pratiquement au même prix qu'acheter une maison.

« Avec les frais ici je pense à acheter une maison. C'est vraiment, je trouve ça cher [...] Ça coûte presque la même chose. Je paye plus de 1075 \$ par mois plus mon parking, si j'achète une maison, peut-être je paye 1200 \$ par mois ou peut-être même moins et peut-être mes enfants ont chacun leur chambre » (CACI3, homme, 43 ans).

Par ailleurs, si certaines familles semblent souhaiter plus d'espace et de verdure, la migration vers la banlieue sera un point abordé. En effet, autant les propriétaires que les locataires semblent associer l'idée de posséder une maison avec la banlieue puisqu'elle serait synonyme d'intimité : « Si on veut de l'intimité? Oui, pis c'est pour ça qu'on va retourner en banlieue avec une cour clôturée » (Condo4, femme, 28 ans).

« Quand je vais avoir fini mes études et que je vais travailler, je veux bien acheter une maison pour mon fils et moi, mais en banlieue parce que franchement c'est moins cher pis c'est plus grand. On va libérer un peu Montréal! » (CACI4, femme, 44 ans)

Toutefois, si la grande majorité des répondants ont affirmé vouloir déménager un jour pour vivre dans un habitat plus grand ou en banlieue, le discours n'est pas le même pour les habitants relogés. En effet, bien que certains aient exprimé leur intention de déménager un jour, le discours concernant l'achat de maison ou migration vers la banlieue n'était pas présent.: «si j'ai les sous, je ferai comme les autres et j'irai ailleurs » (RHO3, femme, 36 ans relogée). La plupart des relogés toujours présents sur le site aujourd'hui sont attachés à l'endroit et ne comptent pas partir. Enfin, dans la plupart des cas, autant chez les propriétaires que les locataires, la raison principale pour laquelle un ménage avec enfants souhaiterait demeurer dans son logement actuel est très certainement le fait que le centre de la petite enfance se trouve sur le site.

« Le matin, on se lève pis on dépose les enfants en bas puis je partis. Pour vrai, on va attendre qu'ils soient plus grands avant de commencer à penser de partir. Tu sais, on est chanceux parce qu'il y en a qui doivent aller en porter un là puis un autre ailleurs » (Condo4, femme, 28 ans).

Mis à part certains propriétaires, le sentiment d'attachement au logement ou au site est majoritairement faible. Certains propriétaires affirment qu'ils ont acheté leur logement rapidement pour avoir accès au programme Accès condo et ne ressentent pas de sentiment particulier envers leur logement et encore moins le site, ils semblent plutôt indifférents. Chez les locataires, certains d'entre eux indiqueront qu'ils n'ont pas eu le choix de l'emplacement de leur milieu de vie puisqu'ils étaient sur une liste d'attente pour un logement social dans le quartier. Ils nous indiqueront par contre qu'ils ont appris à s'approprier leur environnement de vie.

En contrepartie, chez les propriétaires qui en étaient à leur premier achat, il a été possible de remarquer qu'un certain sentiment de fierté transparaissait, lié au fait d'avoir franchi une étape et de posséder un logement. Toutefois, l'attachement à ce logement ou même au site ne semble pas aller plus loin :

« C'est-à-dire que c'est plutôt particulier parce qu'ici c'est chez nous. C'est notre premier acquis avec ma femme et moi. On n'a jamais rien eu comme ça, mais si on reste au même endroit, ça peut donner le sentiment de n'avoir pas évolué » (Condo7, homme, 34 ans).

Chez les relogés, l'implication ou le sentiment d'attachement au site est un sujet sensible. S'étant impliqué corps et âme dans la lutte contre le propriétaire des anciennes PAHB et ayant investis temps et argent, l'appropriation du nouvel espace de vie semble être plus ardue pour certains, que d'autres. N'étant plus très nombreux sur le site, tous sauf un, ont complètement arrêté leur implication et ne participent plus aux activités. En effet, un relogé ayant joué un rôle important lors de la lutte à l'insalubrité continue aujourd'hui à participer aux comités de résidents, à organiser les documents nécessaires aux demandes des résidents, s'implique activement dans la planification d'activités et souhaite conserver son logement auquel il est très attaché : « C'est neuf, et c'est pour ça qu'on a battu pendant longtemps » (RHO1, homme 55 ans et +).

Pour ce qui est des autres relogés avec qui nous nous sommes entretenus, l'adaptation au nouveau milieu de vie ne semble pas être chose facile. En effet, ils semblent affirmer que,

bien que les enjeux découlant de l'insalubrité soient terminés, ils ressentent une perte du sentiment de communauté qui était présent avant la reconstruction et ne désirent plus participer ni même collaborer.

« J'ai changé, je collabore plus. Ah oui, j'ai débarqué du bateau il y a un bon bout de temps. Ça n'a rien à voir avec de l'amélioration. Je te dirais qu'ils ont détérioré ce qui était de bien avant » (RHO6, 65 ans, femme relogée).

Il semble alors pertinent de faire un parallèle avec un sentiment de nostalgie chez les relogés et la variable de l'âge de ces derniers. En effet, à l'aune des entretiens, les relogés étant sur le site depuis plus longtemps semble avoir perdu leur raison de résider sur le site. Le phénomène communautariste qui est né lors des luttes des anciennes PAHB semble être un facteur important dans le choix du logement. Une dame relogée nous dira même que si elle avait à déménager, elle voudrait trouver un endroit où elle pourra s'impliquer à nouveau tout comme lors de la lutte des anciennes PAHB.

5.2 RELATION DE VOISINAGE

Dans un deuxième temps, après avoir discuté des aspects de la vie quotidienne et de la représentation de l'espace que les individus accordent à leur nouveau milieu de vie, il sera maintenant question des relations de voisinage. À la lumière des entretiens, nous serons en mesure d'exposer les formes que prennent la mixité sociale et la diversité ethnique dans les relations entre voisins.

5.2.1 Les groupes d'âge

Les jeunes ou plutôt les jeunes enfants semblent être une catégorie stratégique dans les relations interethniques à la Cité de l'Acadie. En effet, on retrouve sur le site un nombre très élevé d'enfants et de jeunes, certains fréquentant la même école (école primaire Gilles-Vigneault) ou le centre de la petite enfance qui sont des lieux permettant d'être plongé dès le jeune âge dans un milieu multiethnique. À cet égard, il ne semble pas y avoir de discriminations selon le mode de tenure ou l'origine ethnique entre les jeunes qui se rassemblent pour s'amuser au parc central, d'après nos observations. Il est aussi possible de constater à la lumière des entretiens que les enfants permettent de faire un pont entre les parents qui surveillent au parc ou sur les espaces gazonnés.

Effectivement, les parents qui se retrouvent au parc discutent parfois, de façon distante sans nécessairement tisser des liens :

« Mon fils qui joue dans le parc et a ses amis de la garderie... Nous en tant que parents, il nous arrive de nous fréquenter. Pas de nous fréquenter, mais quand on se voit on échange. Il y a des échanges, on discute un peu » (Condo7, homme, 34 ans).

D'autres parents affirmeront aussi qu'ils apprécient le fait que leurs enfants soient en contact avec des enfants de diverses origines à la garderie et à l'école.

À contrario, les jeunes adolescents (12 ans et plus) semblent aussi être une catégorie à part. Certains locataires et propriétaires témoignent du fait qu'aucun espace n'a été pensé pour eux, ce qui amène parfois à une source de conflit. Une propriétaire nous dira même que de jeunes adolescents ont déjà intimidé son enfant, ce qui a créé un conflit entre elle et le père d'un des adolescents

« Il y a des jeunes de 10 à 12 ans qui envahissent le parc dédié aux enfants de 18 mois à 5 ans. Tu sais, je suis allé le voir : on a des jeunes enfants qui jouent ici pis vos grands visent leur ballon sur le dôme où il y a des enfants. Pis, il m'a juste envoyé promener » (Condo4, femme, 28 ans).

Chez les adultes la situation est quelque peu différente. Bien que tous les répondants nous aient exprimé le fait qu'il y avait « beaucoup trop de monde » sur le site, cela n'enclenche pas nécessairement de relation. En effet, les échanges qui sont toutefois courtois se font rares et nous remarquons que les efforts de relations ne sont pas souhaités et la situation est la même autant de la part des propriétaires que des locataires. Cela peut être expliqué par l'effet de la densité lié au manque de distance et d'intimité, menant à une mauvaise communication entre les résidents.

« Oui, oui, je salue poliment les voisins dans l'ascenseur, mais je n'ai pas envie de contact. Moi ça ne me dérange pas, je fais ma vie, je vais au travail, je rentre chez moi. Je n'ai pas de problème avec ça vraiment » (RHO, femme 33 ans).

Autre aspect fort intéressant, la mixité ethnoculturelle, lorsqu'invoquée est rarement explicitée comme un élément conflictuel. Il semblerait, selon certains répondants, que les adultes du site se réunissent majoritairement selon leur pays d'origine ou selon la langue d'origine. En effet, si l'on retrouve des relations entre les résidents en fonction de l'origine ethnique, on se rendra bien compte grâce aux propos des résidents qu'elles ne sont pas interculturelles, mais qu'il y a plutôt la présence d'une certaine segmentation ethnique. À cet effet, les résidents semblent se rassembler entre personnes de même origine. En effet, lorsque la diversité ethnoculturelle est invoquée par les répondants, c'est la plupart du temps pour désigner des phénomènes d'entre soi. Ce phénomène ne semble pas causer de conflits entre les résidents et les groupes qui se forment, même si une locataire nous indique qu'elle se sent un peu mise à l'écart :

« Ce que je peux vous dire, c'est que les ethnies et les personnes qui viennent du même pays se tiennent ensemble et se mettent à l'écart des autres. Je dis bonjour à tout le monde, mais je suis noire, fait que ça parait mal, mais moi je m'en fous. Ça peut poser des problèmes à d'autres personnes, mais moi je m'en fous. Et, je ne suis pas africaine, donc je me fais bouder par les Africains. Chaque ethnie, chaque nationalité se tient ensemble et dans le parc c'est tellement évident [...] faire en sorte que ces gens-là se mettent ensemble, ça ne serait pas évident » (RHO, femme, 48 ans)

Quelques exceptions s'appliquent tout de même, mais une jeune mère de famille propriétaire et étudiante à l'Université de Montréal préférant fréquenter ses copains de l'Université nous confirmera la présence de l'entre-soi en dénonçant ce phénomène.

« Les femmes libanaises, ça se tient ensemble, mais moi je n'accepte pas ça. Il y a une femme qui veut être mon amie, mais elle n'est pas mariée et n'a pas de petit et veut me dire comment faire parce qu'elle est plus vieille que moi, non. Je n'accepte pas ça et je ne vais pas rester avec elles. Je vais à l'école et j'ai des amis et j'ai mon mari et mon fils [...] la différence ne me cause aucun problème, j'aime beaucoup rencontrer de nouvelles personnes » (Condo6, femme, 30 ans).

Un locataire nous expliquera que certains efforts de rapprochement sont pourtant tentés par quelques voisins, mais que trop souvent, les obstacles sont parfois insurmontables, par exemple la barrière de la langue :

« Par exemple, il y a des Québécois de souche qui essaient de tisser des liens avec tout le monde, mais parfois l'obstacle de langue est... Mais je trouve qu'il y a beaucoup d'obstacles à dépasser, à surpasser. Est-ce qu'on peut vraiment les surpasser? Je ne crois pas » (RHO1, homme, 55 ans et +).

En ce qui concerne les personnes âgées, nous avons décerné une certaine récurrence au niveau de l'isolement surtout chez les personnes avec une mobilité plutôt réduite. Selon eux, le manque de stationnement et l'incertitude des horaires de la navette «or» sont des aspects qui font en sorte qu'ils s'isolent de plus en plus. Une locataire nous indiquera qu'elle aimerait bien pouvoir profiter de l'extérieur et du parc central, mais que ces espaces ne sont pas conçus pour les personnes âgées surtout au niveau des équipements. Or, bien qu'elle participe aux activités de tricot une fois par semaine dans la salle commune du CACI, cette locataire ne sort que très peu de chez elle. Toutefois, ce sera notre seule répondante à indiquer qu'elle a des relations avec une propriétaire qui vient aussi aux ateliers de tricot : « une autre femme âgée ».

5.2.2 Perception de la mixité en fonction des modes de tenure

Bien que nous ayons remarqué plus haut que les relations entre les groupes ethnoculturels ne sont pas interethniques, mais plutôt *intraethniques*, nos entretiens ne nous confirment pas si ces groupes sont formés autant de propriétaires que de locataires. Toutefois, les entretiens laissent entrevoir que les relations en général entre les deux statuts d'occupations se font rares, comme le sont celles entre voisins en général, ou ne dépassent que très rarement la courtoisie. Or, la perception que les propriétaires se font des locataires et vice-versa semble peu influencée par la

diversité ethnoculturelle, mais semble être influencée par la diversité socioéconomique et parfois même être teinté d'indifférence.

Il aura été intéressant de s'entretenir avec deux propriétaires qui ne semblaient pas être au courant que les logements sociaux en étaient. Une propriétaire nous a indiqué qu'elle croyait que tous les bâtiments du site étaient des Phases de copropriétés ou bien des coopératives. En effet, c'est en invoquant la continuité dans l'architecture extérieure, la qualité des constructions et la beauté des bâtiments qu'elle a pensé ainsi :

« Je pensais que c'était des condos aussi parce que vu de l'extérieur, ça parait bien. En fait, moi je me disais soit c'est des condos ou des coopératives d'habitations » (Condo1, femme, 41 ans).

L'autre propriétaire n'invoquera jamais les bâtiments de logements sociaux et au contraire ne semblait pas être au courant non plus de ce qu'ils étaient. Il dira « les autres bâtiments », « les locataires », « les gens d'en face » (Condo3, homme, 35 ans).

Autrement, deux propriétaires ont affirmé qu'ils trouvaient que l'aspect de la mixité entre les groupes socioéconomiques représente un facteur positif et de plus en plus important dans les projets résidentiels à Montréal. L'un d'entre eux a même affirmé que la présence des logements sociaux a été un aspect de plus dans sa décision d'acheter :

« Ça aurait été facile de construire, de faire des beaux condos et de les vendre très cher, mais nous on trouvait ça intéressant qu'il y ait eu le souci de faire des logements à loyer plus modiques » (Condo5, femme, 37 ans).

En contrepartie, pour certains propriétaires, la présence de logements sociaux est perçue comme un facteur négatif en lien avec le statut socioéconomique. Une propriétaire nous indiquera que si elle avait été au courant qu'elle cohabiterait quotidiennement avec des logements sociaux elle n'aurait pas fait l'achat de son appartement :

« Tu sais ce que la ville de Montréal fait maintenant c'est qu'à chaque fois qu'ils font une construction neuve comme ici, ils mettent des appartements à loyers modiques juste à côté. Mais, n'importe qui dans la vie, là, qui réussit bien financièrement, il n'a pas le goût de fréquenter des (silences) tu sais? [...] Nous on ne le savait même pas quand on a acheté. On l'a su une fois que le contrat était signé et tout. Bon OK on va vivre avec »

Intervieweuse : Est-ce qu'il y a des conflits?

« Non. On se fréquente au parc même. Mais, c'est ça que je disais, on ne vient pas de la même classe sociale admettons. Pis ça n'a pas rapport avec le pays d'origine de la personne, on n'a juste pas le même background » (Condo4, femme, 28 ans).

Quant aux locataires, la différence socioéconomique n'est pas du tout relevée, même qu'un locataire affirme qu'il y a très peu de différence entre ce qu'il débourse mensuellement pour son logement et ce qu'un ménage propriétaire doit débourser. Il a d'ailleurs déjà pensé à acheter un condominium à la Cité de l'Acadie:

« Ça coûte presque la même chose. Moi je paye plus de 1000 \$ par mois pour un logement, un bon logement. Si j'achète, peut-être je paye 1200 \$ par mois? Ou peut-être moins ». (CACI3, homme, 43 ans).

D'une autre part, certains locataires vont reprocher aux propriétaires de ne pas faire d'effort afin de se mêler aux locataires. Le manque d'intérêt des copropriétaires ou une certaine indifférence envers ces derniers est souvent invoqué. Un locataire nous indiquera même que la création d'une relation entre les locataires et les propriétaires ne pourra voir le jour en raison d'un manque de volonté.

« Le mixage qui devait se faire entre les condos et les logements sociaux ne s'est pas fait et ne se fera jamais parce qu'on n'a pas vraiment ni l'esprit ni le potentiel dans l'affaire pour le faire réussir. [Aux activités] seulement viennent trois ou quatre personnes de ces immeubles-là. Les logements sociaux viennent beaucoup, vous voyez. Donc le mixage n'a jamais été fait et ne sera jamais fait parce qu'on n'a pas travaillé là-dessus » (RHO1, homme, 55 ans et +, relogé).

Enfin, il sera plutôt rare que les répondants, propriétaires et locataires, mentionnent les autres modes de tenure. Certains d'entre eux n'étaient pas au courant de qui était étaient les gens des autres immeubles. Deux répondantes locataires et un propriétaire n'en parleront pas du tout, invoquant le fait que leurs voisins étaient « différents », mais que cela leur importait peu en ramenant la discussion à leur propre immeuble.

5.2.3 Perception du milieu social

La perception, que les résidents ont des autres résidents du même immeuble, est aussi bien partagée. Tout d'abord, que ce soit du côté des propriétaires ou autant du côté des locataires, les résidents considèrent et savent très bien que les immeubles dans lesquels ils habitent sont très diversifiés au niveau ethnoculturel :

« Nous sommes différents peut-être parce qu'on vient pour la plupart ou presque tous de pays différents ou d'espaces géographiques différents. C'est des cultures aussi différentes, etc. » (Condo7, homme, 34 ans).

« On est proche de Saint-Laurent, il y a beaucoup de Maghrébins, mais on a aussi des Mexicains, un couple avec une Haïtienne et un Algérien, un Mauricien, un Italien, un Libanais, un Algérien et encore un Libanais. Donc c'est très, très multiculturel. C'est quand il y a une alarme de feu qu'on le réalise! » (Condo3, homme, 35 ans).

Également, une propriétaire a observé une différence au niveau des types de ménages au sein de son immeuble, la Phase 1

« Tu sais, chaque étage est différent, il y a des étages où il y a des familles, il y a des étages où ça sent beaucoup la bouffe, il y a beaucoup de communautés culturelles puis ici c'est comme un étage tranquille ».

Or, malgré la grande diversité que l'on retrouve au sein des copropriétés, ces derniers ressentent tout de même qu'ils se distinguent des autres immeubles sur le site, c'est-à-dire les locataires.

Cette distinction se retrouve majoritairement au niveau de la différence du mode de vie. En effet, certains propriétaires associent les résidents des logements sociaux à des individus ayant des conditions de vie inférieures aux leurs ou ayant un revenu plus faible, alors qu'ils associent les autres propriétaires à des gens de carrières ou ayant un statut social plus élevé :

« Tu sais, on en a qui vivent ici, de jeunes professionnels qui partent travailler en chemise et en veston, tu sais, qu'ils sont quand même bien. Pis là quand ils voient que c'est des BS, entre guillemets, au bout de la rue, ben ils se disent ben je n'ai pas le goût moi de fréquenter ça » (Condo4, femme, 28 ans).

Deux propriétaires nous indiqueront, sans dénoncer la présence de logements sociaux, que la présence des tours de copropriétés élève le statut du site en général et du même coup le statut des résidents. L'un d'entre eux affirmera que cela s'étend même jusqu'au service de proximité tel que l'école primaire Gilles-Vigneault, alors que l'autre indiquera que la nouvelle phase en construction permettra d'élever le statut des propriétaires puisqu'elle sera plus luxueuse :

« L'école où [mon enfant] est inscrit, ben avant c'était une école défavorisée. Aujourd'hui, avec l'arrivée des condos et tout, ç'a changé. Elle n'est plus dans cette catégorie. Ils ont rénové l'école en entier et c'est bien depuis que les condos sont arrivés à place l'Acadie parce que c'est quasiment juste Place l'Acadie qui se retrouve à cette école » (Condo3, homme, 35 ans).

« Je sais que la phase qui s'en vient va être beaucoup plus luxueuse et les gens qui vont y habiter vont être beaucoup plus élevés. Je pense que ça va augmenter notre statut, qu'on va augmenter de classe sociale » (Condo1, femme, 41 ans).

Enfin un propriétaire nous affirmera que les résidents de son immeuble se ressemblent au niveau des responsabilités liées au mode de tenure :

« Dans ma cité [la phase l], l'emplacement et le type de logement exige comme je disais de faire appel à des personnes responsables. Donc qui ne peuvent pas commettre quand même certains délits de façon volontaire » (Condo7, homme, 34 ans).

Les locataires ont aussi conscience d'être dans un milieu où la diversité ethnique règne et ils le reconnaissent sans non plus le dénigrer. Également, certains d'entre eux (la moitié pour être précis) ont droit à un programme gouvernemental de supplément au loyer et d'autres non. Les locataires sont aussi conscients qu'une diversité socioéconomique est présente. Un locataire affirmera aussi, sans évoquer la diversité socioéconomique ou ethnique, que certains voisins n'ont pas les mêmes valeurs au niveau de l'entretien et de la propreté de l'immeuble :

« Il y a des gens qui ne font pas attention aux corridors et qui laissent traîner leurs sacs de poubelles devant leur porte, des enfants jouent et crient. Des fois j'ai trié le bac à recyclage. Ils mettent les couches dans le bac et personne ne respecte le jour des poubelles. Les boutons de l'ascenseur sont souvent brisés » (RHO2, homme, 52 ans).

5.2.4 Sources d'inconforts, de tensions et de conflit

Les sources de tensions ne sont pas essentiellement à connotation ethnique. Majoritairement, les désagréments sont liés à des aspects de la planification du projet. À cet égard, la source principale de conflit entre les résidents semble être liée à des raisons de densité. En effet, dans la grande majorité de nos entrevues, il y a trop de monde et trop d'étages sont des propos tenus autant par les locataires que par les propriétaires. Dans notre cas, la notion de densité est surtout liée au nombre d'étages, d'unités de copropriétés ainsi qu'au déficit dans le nombre de stationnements :

« Le stationnement c'est l'enfer, ça tue le bon voisinage! Avant on avait deux rues et plein de place de stationnement » (RHO7, homme 64 ans relogé).

« My friends are saying: it's not allowed to have visitors at your place because there is no parking at all! They don't want people to visit you » (Condo2, femme, N/D).

Chez les locataires, le manque de stationnement provoque chez certains un sentiment d'isolement découlant d'une baisse drastique de visite due au découragement de trouver une place de stationnement.

« Je ne comprends pas comment ils ont fait un projet aussi gros sans planifier de stationnements. Moi, et je ne suis pas la seule, je ne reçois plus de visite à cause de ça » (RHO5, femme, 48 ans).

Une appréhension se fait aussi sentir pour la construction prévue de deux autres tours de condominiums de 16 étages.

« Après, le parking là, ça, c'est ça le problème ici (...) et de l'autre côté ils continuent à mettre des immeubles encore... c'est compliqué de trouver le parking ici. Il n'y a que 20 places au sous-sol pour plus de 80 logements, c'est insuffisant. Quand nos amis viennent nous voir, ils ne savent pas où stationner, c'est compliqué » (CACI4, femme, 44 ans).

En effet, si une place de stationnement avait été réalisée pour chaque unité de copropriété, il est aussi dénoncé par les habitants des rues environnantes qui voient « leurs » espaces de stationnement être accaparés par les résidents de la Cité de l'Acadie. Ce problème peut très bien être expliqué par l'enclavement, l'éloignement et la densité du site, mais aussi par le fait que certains propriétaires n'ont pas acheté la place de stationnement sous-terrain qui leur était destinée.

Enfin si la question du stationnement est unanimement une source de problème sur le site, les répondants nous indiqueront que même les services de police et d'incendie de la ville de Montréal n'apprécient pas le fait de se rendre sur le site puisqu'ils n'ont pas de place pour garer leurs voitures ou camions.

À travers nos entretiens, il a été possible de constater que les jeunes adolescents ou les enfants sont une source de tensions. D'une part, le fait que trop d'enfants soient laissés à eux-mêmes ou sans supervision jusqu'à des heures tardives dans le parc central, est un propos, que nous

retrouvons autant chez les propriétaires que les locataires. Si cette source de tension semble être ethnicisée au départ, elle semble être juxtaposée à la manière dont les enfants sont élevés :

« Il y a des enfants qui jouent dans le parc sans surveillance jusqu'à des heures pas possibles, même jusqu'à des petites heures du matin. Mais, c'est ça ces cultures-là »

« Plein de fois, j'ai failli craquer et appeler la police parce que c'est vraiment des enfants laissés à eux-mêmes. Les parents, ils croient qu'il n'y a pas besoin de descendre parce que les enfants on les voit. [...] Des fois, on a déjà vu une quinzaine d'enfants avec un seul parent et je ne pense pas que le parent va s'occuper de tous les enfants [...] J'ai déjà vu un parent qui donnait des ordres à son enfant du balcon qui criait depuis le 5^e étage » (Condo3, homme, 35 ans).

Un autre aspect mettant les jeunes adolescents au centre de l'attention est le fait qu'aucun espace n'a été prévu pour eux. Selon certains résidents, c'est ainsi que les jeunes deviennent délinquants, puisqu'ils n'ont rien à faire sur le site.

« Les jeunes n'ont pas d'espaces pour eux. Souvent ils font partir l'alarme de feu ou ils brisent les lumières en arrière. Ils n'ont rien à faire » (RHO2, homme, 52 ans).

Enfin, en ce qui concerne les inconforts, les entretiens ont révélé qu'ils étaient généralement liés au manque d'intimité. De manière unanime, ce manque d'intimité est communément lié à la distribution des bâtiments, c'est-à-dire de disposition circulaire entourant le parc central, ainsi que la courte distance entre les immeubles. Des résidents de toute mode de tenure confondue affirmaient qu'ils se sentent épiés lorsqu'ils sont au centre de l'ensemble résidentiel :

« Il y a beaucoup de monde, c'est difficile de passer inaperçu » (Condo6, femme, 30 ans).

« Je ne sors pas trop de chez moi et je ne veux pas me pavaner dehors, ici tout se sait » (RHO6, femme, 65 ans).

Une propriétaire indiquera que même à l'intérieur de son logement elle ne se sent pas à l'aise due au fait que les immeubles voisins sont trop rapprochés :

« On a acheté le condo parce qu'ils nous vendaient la vue, regarde! Et bien je ne lève jamais mes rideaux parce qu'il y a des gens qui restent sur leur balcon ou regardent par la fenêtre, alors je ne me sens pas confortable. C'est très, très proche et parfois la nuit je peux voir dans les maisons ce que font les gens ». (Condo6, femme, 30 ans).

Quant aux relogés, le manque d'intimité semble les rendre nostalgiques des anciennes places l'Acadie et Henri-Bourassa en ce sens où le nombre d'arbres a drastiquement diminué et que le design du site laisse peu d'espace à la tranquillité à l'intérieur de son logement :

« Je reste dans mon *bunker* [...] Avant, il y avait beaucoup de gros arbres et deux rues. Les arbres, il en reste un ce qui fait que le son rebondit sur la bâtisse. Avant, on avait notre intimité. Astheure, on l'a plus! [...] Je suis chez nous puis je sais qui va dans le parc puis quand » (RHO6, femme, 65 ans).

5.3 SYNTHÈSE: CÔTOIEMENT DISTANT ET COHABITATION PACIFIQUE

Au regard des résultats que nous avons recueillis à l'aide de nos entretiens et observations, nous tenterons dans cette section de répondre à notre question de recherche à savoir si la diversité ethnique est une donnée saillante dans les projets résidentiels de mixité sociale programmée. Pour ce faire, il convient de faire une synthèse des propos recueillis dans la section précédente.

À la lumière de l'analyse de nos entretiens auprès des résidents de la Cité de l'Acadie, il convient d'affirmer que la mixité sociale ne semble pas entraver les relations de cohabitation résidentielle, que ces dernières sont plutôt distantes. Ce constat semble reprendre les résultats d'enquêtes

faites par le passé sur la mixité sociale et la cohabitation (Germain et all., 1995, Dansereau et all., 2002, Bernèche et all., 2005, Germain, Leloup, Radice, 2015). Nous sommes alors en mesure de venir appuyer notre hypothèse selon laquelle la proximité spatiale de groupes sociaux différents ne garantit pas un rapprochement social. Voyons pourquoi.

5.3.1 Relations de voisinage et rapports interethniques

Dans cette section, nous tentons de répondre aux questions des formes que prennent les relations de voisinage dans le contexte de mixité sociale que nous avons choisi, s'il existe certains conflits ou tensions et si ces derniers sont attribués aux différences ethnoculturelles. Dans les études faites pour rendre compte des relations de cohabitation interethniques, soit en sol français ou au Canada (DeRudder, 1987; Germain et all., 1995; Séguin et all., 1997), la prédominance de relations superficielles entre groupes sociaux différents ou plutôt entre personnes d'origines ethniques différentes est observée et c'est le cas pour notre terrain à l'étude. En effet, les rapports ou les interactions soulevées sont généralement faits de manière distante ou bien sous la forme d'échanges courtois (salutation et politesse). Ce, avec quoi, les résidents semblent satisfaits, le souhait de tisser des liens avec d'autres locataires ou propriétaires du site ne fait pas partie de leurs aspirations. Toutefois, cette coprésence distante ne doit pas être connotée de négativité, bien au contraire, cette situation peut s'expliquer par une volonté commune d'éviter les conflits et de respecter l'intimité de l'autre. En effet, la cohabitation rapprochée sans aucun heurt ne se fait pas de façon automatique et le cas est pareil lorsque l'on est en présence d'une grande diversité ethnique. Au quotidien, la coprésence distante semble être le mode de sociabilité tout indiqué dans le contexte à l'étude puisqu'il témoigne tout de même de la capacité d'une population de grande diversité ethnoculturelle de cohabiter, de coexister. Autrement, si les formes les plus fréquentes de relations entre membres de groupes ethniques différents sont distantes, il arrive parfois que via la vie associative ces groupes se rencontrent et partagent. C'est en effet, dans le cadre d'activités organisées par les OBNL d'habitations comme les fêtes de Noël, d'Halloween ou activités saisonnières que les locataires, surtout les enfants de tout groupe ethnique se rencontrent. Toutefois, il nous semble important de rappeler le fait que les propriétaires participent peu ou pas à ces activités.

Après, bien que la plupart des résidents soient conscients du fait qu'ils habitent un projet résidentiel comportant à la fois des copropriétés et des logements sociaux, la mixité sociale est rarement invoquée dans nos entretiens et ne l'est pas du tout dans quelques cas. En effet, tout

comme les relations interethniques, les relations entre résidents de différents modes de tenure sont pratiquement absentes. Nous n'associons pas ce phénomène à un manque d'ouverture sur autrui, mais bien à un désir d'intimité des ménages.

Les enfants fréquentant le centre de la petite enfance (CPE) se fréquentent sur une base quotidienne et nous ne pouvons passer sous silence le caractère de la mixité ethnique qui domine le profil de ces enfants. Rappelons que la directrice du CPE avait répertorié qu'un seul enfant sur les 80 inscrits venait d'un ménage de deux parents québécois. À l'intérieur de ce CPE, les enfants ne sont pas distingués au niveau de leurs statuts socioéconomiques et donc, du type de logement qu'ils habitent, ce qui est un avantage pour la cohabitation puisque ces enfants perpétuent leurs jeux à l'extérieur des heures de gardes. En effet, ces enfants qui se lient d'amitié se rencontrent dans le parc central pour jouer, ce qui fait en sorte que les parents, peu importe leur pays de provenance ou leur mode de tenure, échangent et discutent dans la plupart des cas. Les enfants créent ainsi un pont entre les parents qui viennent chercher leurs enfants au CPE ou lorsqu'ils se rencontrent dans le parc. Néanmoins, bien que ces interactions courtoises mettent en contact des résidents d'origine ethnique différente, ces relations s'estompent rapidement lorsque l'heure du jeu est terminée, les adultes ne poursuivent pas de relations avec les autres parents. Or, les enfants font partie d'une catégorie importante dans la composition de projet de mixité sociale programmée puisqu'ils interagissent facilement avec d'autres, et ce, peu importe la provenance ethnique.

Ensuite, les relations conflictuelles entre résidents de manière quotidienne ne sont que très peu répertoriées et les sources de tensions sont peu significatives. Certes, certains comportements semblent être dérangeants pour d'autres. Que ce soit au niveau des propriétaires ou des locataires, certains événements de la vie quotidienne perturbent les voisins, tels que le bruit, le cri des enfants, la musique et la présence d'enfants et d'adolescents jouant dans les espaces communs et extérieurs (corridors, cages d'escaliers, balcons, etc.). Les odeurs et la gestion des déchets domestiques ainsi que le non-respect des espaces communs semblent être source de désagréments. Chez les locataires, les conflits et les plaintes sont gérés par une tierce partie qui travaille sur place, soit des travailleurs de milieu ou des intervenants communautaires. Pour ce qui est des propriétaires, il leur revient de les gérer par eux-mêmes, mais aucune altercation majeure entre propriétaires n'a été évoquée. Il semble aussi y avoir une absence de conflits sérieux entre locataires et propriétaires du fait qu'ils ne se fréquentent peu ou voire même pas du tout dans la majorité des cas. Si des tensions peuvent survenir entre les deux modes de

tenure, c'est souvent relié à l'éducation des enfants, c'est-à-dire les heures tardives jusqu'auxquelles ils jouent dans le parc ainsi que leur manière de jouer avec les autres enfants. Nous avons vu dans la section précédente que certains enfants font preuve d'intimidation envers les plus petits.

D'autant plus, certaines caractéristiques du cadre bâti semblent contribuer à l'émergence d'entraves dans les dynamiques de cohabitation, tel est le cas du stationnement qui semble être l'enjeu majeur du site. Les locataires dénoncent le fait que les espaces de stationnements n'ont pas été distribués adéquatement, sans parler du nombre qui leur a été conféré (1 place pour 4 logements). D'une autre part, les propriétaires se plaignent de devoir stationner leur voiture plus loin alors que certains d'entre eux n'achètent pas leur espace de stationnement lors de l'achat du condominium. À cet égard, les résidents des deux modes de tenure se plaignent que les gens garent leur voiture comme bon leur semble et que le manque d'endroit pour stationner baisse le taux de visiteurs. Or, si les tensions ou les conflits n'ont pas tendance à être ethnicisés, il est possible de rendre compte rapidement que la différence entre les types de ménages est à la source réelle du problème ou du moins, c'est sur cette variable que les résidents font reposer les conflits. À cela s'ajoutent les caractéristiques du cadre bâti et de la planification urbaine, pour ne pas oublier la distribution très rapprochée des bâtiments qui cause la perte du sentiment d'intimité dans son propre logement.

5.3.2 De la segmentation ethnique à l'entre soi.

Dans un contexte de forte diversité ethnique et mixité des modes de tenure, comme on retrouve à la Cité de l'Acadie, ajoutant la densité à l'équation, l'étude des dynamiques de cohabitation révèle que les échanges sont rarement interculturels. En effet, les études sur la cohabitation interethnique à l'échelle des quartiers ou dans un cadre plus restreint comme un ensemble HLM (Germain et all.; 1995, Séguin et all., 1997; Germain, Leloup, Radice, 2014), révèlent que la segmentation ethnique est un phénomène bien courant, surtout en présence d'une immigration récente. Ainsi, dans notre étude, nous avons bien identifié que les rassemblements d'individus de même origine ethnique sont fréquents. Plusieurs locataires et propriétaires nous ont indiqué avoir été de ce phénomène et d'autres, d'en faire partie. Une locataire nous dira que les femmes africaines se réunissent, mais semblent exclure les autres ne faisait pas partie de ce groupe et

une autre dame nous dira que si elle a des interactions plus proches avec des voisins, ce sera avec les individus parlant le même langage qu'elle. De cet angle de vue, il est possible d'associer ce phénomène à un certain repli sur le « nous » ou à une mise à l'écart du « eux ». Toutefois, la segmentation ne s'arrête pas uniquement à l'identité ethnique des individus, mais bien aussi à l'âge et au sexe.

À la lumière de nos entretiens, il semblerait qu'à la Cité de l'Acadie, ce phénomène serait plus fréquent chez les femmes. Dans un contexte d'immigration récente, la segmentation peut aussi être comprise par l'aspect de la langue dans laquelle les individus sont le plus à l'aise de communiquer. Cependant, ces rassemblements par groupe ethnique peuvent aussi être expliqué par la banale explication du besoin de l'entre soi, de se sentir à l'aise et de pouvoir profiter de son milieu de vie. Or, Simmel (1979 [1903]) le disait déjà, que la mise à distance du Soi par rapport aux autres citadins était un aspect primordial dans la réussite des relations et que la surexposition aux autres devait être compensée par une certaine « froideur » ou une certaine distance sociale. Selon lui, c'était cette mise à distance qui constituait le meilleur mécanisme de défense des individus, évitant d'entrer en conflit avec autrui. Appliqué à notre terrain d'étude, en situation de grande diversité ethnique et socioéconomique, la distance sociale comme l'entend Simmel est un moyen efficace pour exercer un contrôle sur son milieu de résidence et éviter les conflits.

Jean Remy (1990) le disait, il ne faut pas à tout prix chercher à éviter les conflits, mais plutôt trouver des compromis entre des zones d'entre soi et des lieux de rencontres où la civilité est possible et choisie. Rappelons-nous de la réussite de la cohabitation au quartier Angus comprenant une panoplie d'espaces publics et semi-publics où la gradation était lisible. À la cité de l'Acadie, outre l'espace public qu'est le parc central, les espaces semi-publics ne sont pas nettement lisibles ni même identifiables, les espaces privés débordent même sur l'espace public dans le cas des résidents avec terrasses au sol. Le phénomène de segmentation ethnique qui est parfois identifié à un repli sur soi ou à une exclusion de l'autre peut s'expliquer par le manque d'espace de répit où les résidents peuvent se retrouver dans un endroit commun selon le mode de tenure.

En guise de conclusion, le constat final de notre recherche s'appuie sur le fait que le mode de cohabitation distant et pacifique ne doit pas être associé à une perspective négative, mais au contraire, correspond dans un contexte de grande diversité ethnoculturelle et des modes de tenure au modèle de sociabilité tout indiqué sur notre terrain d'étude. En effet, la distance et le manque de relations relèvent en soi, en une forme de sociabilité.

CONCLUSION

Nous avons examiné dans ce mémoire la forme que prenaient les dynamiques de cohabitation interethnique dans un contexte de mixité sociale programmée dans un projet résidentiel issu de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal. La question principale à laquelle nous souhaitions répondre est la suivante : « La diversité ethnique est-elle une variable saillante dans les dynamiques de cohabitation d'un projet de mixité sociale programmée? » L'intérêt de mener une telle recherche se retrouve dans le fait que les études portant sur la mixité sociale et la cohabitation interethnique sont rarement combinées. Toutefois, à Montréal, les projets de mixité sociale dite programmée impliquent une clientèle de plus en plus diversifiée sur le plan ethnique. Il nous semblait donc important d'effectuer une recherche interrogeant le rôle que la diversité ethnique joue sur la cohabitation entre ménages de modes d'occupation différents. L'objectif principal de ce mémoire visait à comprendre comment se cristallisent les dynamiques de cohabitation interethnique dans une opération de mixité programmée issue de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la ville de Montréal. Autrement dit, il était question d'analyser au-delà de la mixité entre modes d'occupations, si la diversité ethnique était susceptible d'influencer ou même être un élément fédérateur des dynamiques de voisinages. Également, nous cherchions à comprendre comment se construisent les échanges ainsi que les interactions entre les résidents d'un nouveau projet résidentiel possédant des statuts ethnoculturels et socioéconomiques bien différents.

Pour débuter notre recherche, nous avons abordé deux dimensions clés celles de mixité sociale et de la cohabitation interethnique. De la sorte, cela a permis de comprendre l'évolution du concept de la mixité sociale à plusieurs échelles du XIXe siècle jusqu'aux projets contemporains. Également, dans un contexte où la métropole montréalaise ne cesse de se diversifier sur le plan de l'ethnicité, il importait de ne pas laisser de côté la variable de l'ethnicité, d'où l'importance de discuter de la cohabitation interethnique dans les projets de mixité sociale dite programmée. Rappelons que la mixité sociale programmée consiste à fixer à l'avance la composition sociale d'une zone en particulier, tels un quartier ou un ensemble résidentiel.

Pour atteindre les objectifs de ce mémoire, nous avons employé une approche exploratoire et avons effectué l'étude de cas d'un projet particulier de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville : La Cité de l'Acadie. Ce projet nous semblait tout indiqué et représentait un cas fort intéressant du fait qu'on y retrouve des logements sociaux gérés par des OBNL d'habitation ainsi que des tours de condominiums abordables et plus luxueux, et ce dans un arrondissement comptant une forte proportion d'immigrants. Pour en apprendre davantage sur les dynamiques de cohabitation, nous avons utilisé la méthode des entretiens semi-dirigés, celle des observations non participantes sur le site ainsi que l'observation participante durant les réunions du comité des partenaires de Place l'Acadie. Une partie de ces démarches a été réalisée dans le cadre d'un projet de recherche plus vaste réalisé à l'INRS pour la Ville de Montréal; dans le cadre de ce mémoire, nous avons développé une interrogation particulière sur les dimensions ethniques susceptibles d'interférer avec la cohabitation entre des ménages de statut d'occupation différents, cohabitation qui était au cœur du projet de l'INRS. Les observations nous ont permis de nous familiariser avec le projet résidentiel et les différents lieux où prenaient vie les interactions entre voisins. Ensuite, nous avons donc privilégié un échantillon de répondants logeant dans les logements sociaux et dans les tours de copropriétés afin de discerner leur vision de la mixité sociale. Enfin, nous avons choisi de porter une attention particulière aux différences ethniques en supposant que nos réflexions pouvaient apporter des éléments nouveaux et pertinents aux études portant sur l'impact de la mixité sociale sur les dynamiques de cohabitations.

Or, la littérature sur la mixité sociale en sociologie urbaine nous indique que la sociabilité s'épanouit davantage en contexte d'homogénéité sociale du voisinage immédiat et que la proximité spatiale ne permet pas à elle seule de créer des interactions entre personnes inconnues même s'ils sont voisins. Or dans la nouvelle Cité de l'Acadie, à la différence des anciennes Places Acadie et Henri-Bourassa, le voisinage est devenu beaucoup plus hétérogène, et certains individus relocalisés durant une opération démolition-reconstruction pour ensuite revenir sur le site ont donc fait l'expérience d'un contexte entièrement transformé.

En combinant les entretiens aux observations, nous avons réalisé qu'en effet, la proximité spatiale n'occasionne pas nécessairement la création de liens sociaux ou même de relations. Outre le fait que la Cité de l'Acadie représente un accomplissement révélateur en ce qui concerne le logement social et abordable ainsi que la lutte à l'insalubrité, il est important de souligner le fait

que la mixité sociale ne semble pas être un facteur d'entrave, pour l'instant, à la cohabitation des différentes populations (locataires, propriétaires).

Dans un premier temps, en conformité avec plusieurs expériences et opérations de mixité programmée, nous avons été témoins d'un déficit de socialité, d'une cohabitation distante entre les différents modes de tenures. Le constat peut être étendu aux rapports entre les différents groupes ethniques. Bien que nous ayons été témoins d'une certaine segmentation ethnique sur le site, les relations de cohabitation interethnique restent superficielles et dominées par une indifférence à autrui. Or, cette forme de cohabitation n'est pas interprétée négativement, mais semble plutôt relever d'une volonté commune d'éviter les sources de conflits dans le milieu de vie.

Dans un deuxième temps, Dansereau et son équipe l'avaient très bien démontré, plusieurs ingrédients doivent être considérés lorsque l'on souhaite ériger un projet de mixité sociale programmée. Ce constat s'applique notamment aux ensembles résidentiels où l'on y retrouve une forte densité. Les cinq balises principales que l'équipe avait établies pour assurer une cohabitation réussie supposaient: d'éviter une architecture donnant une image stigmatisante du logement social, de privilégier une homogénéité sociale au sein d'un même bâtiment, d'avoir une gradation lisible entre les espaces publics et semi-publics, de veiller la préservation de l'intimité des résidents ainsi que de prévoir l'accompagnement de la mixité sociale. Or, bien que ces dispositifs nous semblent essentiels, nous croyons qu'un dispositif supplémentaire devrait être mis en place pour assurer la réintégration des personnes relogées lors d'opérations telles que la Cité de l'Acadie puisque ces personnes constituent une catégorie particulière de la mixité.

Sans contredit, il semblerait important d'ajouter les relogés dans l'équation comme étant une catégorie à part entière de la mixité. Dans notre étude de cas, les relogés ont eu une certaine difficulté à s'intégrer ou se réintégrer au nouveau site. Selon eux, bien qu'ils aient gagné des conditions de vie nettement plus salubres, ils ont toutefois l'impression d'avoir perdu le sentiment de communauté qui régnait avant la reconstruction. Le contexte dans lequel ils reviennent n'est plus du tout le même et ils doivent maintenant faire face à une nouvelle catégorie de population, les propriétaires. On calcule aujourd'hui que des 137 ménages ayant fait la demande de retour sur le site après la reconstruction, seulement une vingtaine de ménages sont restés et sont dispersés dans les bâtiments de logements sociaux. Ceux qui ont collaboré à notre étude avaient

activement participé à la mobilisation et la lutte des anciennes PAHB, aujourd'hui, ils ne sortent presque plus de leur logement et se mêlent encore moins aux autres résidents. Chaskin et Joseph l'ont bien fait remarquer dans un article de 2011, les individus relogés subissent un certain choc lors de leur retour sur le site, ils doivent apprendre très rapidement à s'adapter à une nouvelle clientèle et à un nouveau mode de vie. Or, tel est le cas à la Cité de l'Acadie, mais leur vie quotidienne est profondément marquée par les conditions qu'ils ont vécues, la lutte qu'ils ont menée et semblent être même nostalgique de l'ancien site : « Avant on avait qu'un seul problème, c'était le propriétaire. Il y avait plein de stationnements, c'était plus calme, c'était plein d'arbres partout. Je ne sais pas si t'es venue dans le quartier avant? C'était vraiment mieux. Franchement » (RHO2, homme, 52 ans).

En somme, en dépit du fait que la mixité sociale soit, dans l'actualité, un sujet très « à la mode », de plus en plus de villes québécoises adoptent des politiques d'inclusions de logements abordables dans lesquelles on retrouve souvent le discours inclusif de créer de nouveaux projets résidentiels axés la diversification des formes d'habitation. Bien que cette étude relate le cas de la Cité de l'Acadie, chaque opération de mixité doit être considérée au cas par cas pour être en mesure d'évaluer la réussite de la cohabitation. En effet, le type de ménage, l'origine ethnique, l'âge, le sexe sont tous des variables à prendre en considération, mais ce qui nous apparaît le plus important est que la configuration architecturale ou le design urbain déployés soit configuré pour faire en sorte de minimiser les irritants de la cohabitation quotidienne, que ce soit au niveau intergénérationnel, interethnique, socioéconomique ou sociodémographique. Or, nous croyons que dans les cas comme celui de la Cité de l'Acadie où l'on est en contexte de forte densité dans un espace restreint, une manière élargie de concevoir la mixité est essentielle à l'élaboration d'un projet, surtout dans un cas où les profils de clientèle sont aussi variés.

BIBLIOGRAPHIE

- Apparicio, Philippe, Séguin A.M. (2006). «L'insertion des HLM montréalaises dans le milieu social environnant», *L'Espace géographique*, Tome 35, 63-85
- Apparicio, P., Xavier Leloup et P. Rivet. (2006). La répartition spatiale des immigrants à Montréal : apport et indices de ségrégation résidentielle. Montréal : Le centre Métropolis du Québec immigration et métropoles (CMQ-IM) 56p.
- Arcand, Sébastien. (2015). «Introduction. Ville, travail et diversité; regards croisés». In *Travailler* et cohabiter. L'immigration au-delà de l'intégration, sous la dir. de Sébastien Arcand et Annick Germain. Québec, Les Presses de l'Université Laval. 1-11
- Arborio, Anne-Marie. (2007). «L'observation directe en sociologie: quelques réflexions méthodologiques à propos de travaux de recherches sur le terrain hospitalier» *Recherche en soins infirmiers*. 3 (N° 90), 26-34.
- Association des groupes de ressources techniques du Québec. (2016). Développer l'habitation communautaire avec et pour les collectivités. Mémoire déposé à Société d'habitation du Québec. Soumis dans le cadre des consultations relatives à la nouvelle approche d'intervention en habitation. 40.
- Auguste, Martine. «Revitalisation gone wrong: Mixed-income public housing redevelopment in Toronto's Don Mount Court», *Urban Studies*. Septembre 2015, 1-18
- Bélanger, Hélène, Richard Morin, et Service de la mise en valeur du territoire, Direction de l'habitation, Ville de Montréal. (2014). «Expériences programmées d'habitation mixte en milieu urbain, sous l'angle des enjeux de cohabitation», Université du Québec à Montréal, 92 p.
- Bacqué, Marie-Hélène, Sylvie Fol. (2001). « Mixité sociale et politiques urbaines », dans Y. Sintomer (sous la dir. de), *La xénophobie en banlieue, effets et expressions*, Paris, L'Harmattan, 57-72.
- ____.2005. «Ségrégation et politiques de mixité sociale aux États-Unis. Au regard de quelques programmes de déségrégation». *Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF)*. N° 125. 82-93
- Benali, Kenza. (2012). «La reconversion des friches industrielles en quartiers durables : aperçu théorique». *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 56, n°158, 297-312
- _____. 2013. « La densification urbaine dans le quartier Vanier : germe d'un renouveau urbain ou menace pour le dernier îlot francophone de la capitale canadienne?», Cahiers de géographie du Québec, vol. 57, n° 160, 41-68.
- Bernèche, Francine. Francine Dansereau, Annick Germain. (2005). L'accueil et l'accompagnement des immigrants récemment installés en HLM dans des quartiers montréalais : l'expérience du projet *Habiter la mixité*. INRS, Centre Urbanisation Culture et Société. Rapport produit dans le cadre de : Immigration et métropoles. Volet 2 Vie de quartier, trajectoires résidentielles, réseaux sociaux et gestion des équipements collectifs.

96p.

- Boivin, Catherine-Chantal. (2010). «Une cité dans la cité», *Voir Québec*, https://voir.ca/voir-la-vie/art-de-vivre/2010/05/13/une-cite-dans-la-cite-cite-urbaine/, consulté le 1er décembre 2015
- Bonneau, Chantal. (2011). «Place l'Acadie prend forme et s'anime» *La Presse* http://www.lapresse.ca/maison/immobilier/201107/18/01-4418831-place-de-lacadie-prendforme-et-sanime.php, consulté le 1er décembre 2015
- Bonneau, Danielle. «Montréal en mutation : 25 grands immeubles en 2010» *Immobilier*, mars 2010
- Bonneau, Danielle. «Place de l'Acadie prend forme et s'aime». Habitation juillet, 2011
- Chantal-Boivin, Catherine. (2010). « Une Cité dans la cité. Cité urbaine »Voir, 13 mai 2010. http://www.voir.ca.publishing/article.aspx?zone=1§ion=25&article=70962.
- Charbonneau, Johanne, Isabelle Mallon. (2016). «Présentation : territoires urbains et mixité sociale : des politiques aux pratiques réelles.» *Lien social et politique*, n° 77 3-18
- Choay, Françoise. (1965). L'urbanisme, utopies et réalités. Paris : Édition du Seuil. 446 p.
- Canada Mortgage and Housing Corporation. (2010). Governments of Canada and Quebec and City of Montréal Partner to Redevelop Place de l'Acadie. Montréal.
- Cellard, André. (1997). « L'analyse documentaire. » In *La recherche qualitative : Enjeux épistémologiques et méthodologiques*, sous la dir. de Deslaurier, Poupart, Laperrière, Mayer et Pires, 251 271. Montréal, Canada: Gaëtan Morin éditeur.
- Centraide du Grand Montréal. (2013). Analyse territoriale 2013. Bordeaux-Cartierville. Consulté le 14 novembre 2016 http://www.centraide-mtl.org/fr/documents/20099/upload/documents/Portrait-Bordeaux-Cartierville-2013.pdf/.
- Centre d'appui aux communautés immigrantes. (2015). Rapport d'activités 2014-2015, 92p.
- Chamboredon, Jean-Claude et Madeleine Lemaire. (1970). «Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement», *Revue française de sociologie*, vol 11, no 1, 3-33
- Charmes, Eric. (2011). «Ensembles résidentiels privés ou municipalités exclusives? Le débat sur le gouvernement local privé revisité par les cas de la France et des États-Unis» *Cahier de géographie*, vol. 55, n° 154, 89 107
- Charmes, Éric, «Au- delà du rêve de village : le club et la clubbisation», *Métropolitques*, 16 mai 2011 [En Ligne] http://www.metropolitiques.eu/Au-dela-du-reve-de-village-le-club.html
- Chaskin, Robert, Mark Joseph. (2011). Whose Space? Who's Rules? Social Challenges in Mixed-Income Developments (Research Brief 4): University of Chicago School of Social Service Administration & Case Western Reserve University Mandel School of Applied Social Sciences. http://ssascholars.uchicago.edu/mixed-income-development-study/files/mixed_income_brief4.pdf.

- _____.2013, «Positive' Gentrification, Social Control and the 'Right to the City' in Mixed-Income Communities: Uses and Expectations of Space and Place» *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol 37.2, 480-502
- Chesnay, Catherine 2008, «Portrait sociodémographique des résidents de Place l'Acadie et Place Henri-Bourassa», *Projet Places en mouvement du CLIC de Bordeaux-Cartierville*, volet 2, 19p.
- Cité 2 prestige. «Quand l'esprit de communauté s'invite au coeur du village urbain», *Accueil*, http://www.cite2prestige.com/index.php , consulté le 1er décembre 2015.
- Cité3. «Le projet» http://cite3.com/fr/ page consulté le 1er décembre 2015.
- Corriveau, Jeanne (2008). «Places l'Acadie et Henri-Bourassa Des condos et des HLM à la place des taudis ?», *Le Devoir*, 17 avril 2008.
- Conseil local des intervenants communautaires (CLIC) Bordeaux-Cartierville. (2009). Le projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa...Des gains importants, deux grandes réserves et des préoccupations. Mémoire déposé devant l'Office de Consultation Publique de Montréal dans le cadre du projet de réaménagement des places L'Acadie et Henri-Bourassa (Projet métropolitain PM08-006). OCPM. http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P32/9d.pdf
- Conseil local des intervenants communautaires (CLIC) Bordeaux-Cartierville. (2011). Bordeaux-Cartierville, la culture au diapason d'une communauté. Mémoire sur «Les quartiers culturels» présenté devant La Commission sur la culture, le patrimoine et les sports de l'agglomération de Montréal. 15p.
- Croteau, Martin (2010). «Places l'Acadie et Henri-Bourassa : la reconstruction a commencée», *La Presse*, 13 avril 2010.
- Dansereau, Francine, Catherine, Éveillard, Annick, Germain (1996). «Le quartier Angus : un exemple de mixité programmée?», *Plan Canada*, vol 36, no 1, 33-38
- Dansereau, Francine, Séguin A-M et Institut National de la Recherche Scientifique, UCS, (1995). «La cohabitation interethnique dans l'habitat social au Québec», *Rapport d'étude réalisé pour la Société d'habitation du Québec*, Québec, 305 p.
- Dansereau, Francine, et all. (2002). «La mixité sociale en habitation», *Rapport de recherche* réalisé pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, Montréal, 180p.
- Dansereau, Francine, Villemaire, L., Archambault J. (2002). «Le logement social et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale», *Rapport à l'Observatoire Montréalais des inégalités sociales et de la santé (OMISS)*, 35p.
- Dansereau Francine, Annick, Germain, Catherine, Éveillard (1997). «Social Mix: Old Utopias, Contemporary Experience and Challenges» *Canadian Journal of Urban Research*, Juin, 6:1, 1-23
- Davies, Julia, Fabien Cournoyer. (2012). « La transformation d'un îlot insalubre en nouveau quartier Les Places de l'Acadie et Henri-Bourassa. » Le Rendez-vous de l'habitation,

- Montréal. Consulté le 27 juin 2016. http: www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/SHQ/RDV/2012/davies cournoy er.pdf.
- Dutil, Dany (2010), «La situation résidentielle des nouveaux immigrants au Québec : une synthèse», dans Germain A. et *all.* dans *Nos diverses cités*, printemps, numéro 7, 195-198
- Epstein, Renaud, Kirszbaum, Thomas (2003), «L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines», *Regards sur l'actualité*, no 292 66-81
- Esseghir, Amine. Stationnement à la place l'Acadie: Une zone de guerre? *Courrier Ahuntsic& Bordeaux-Cartierville*. 20 décembre 2013
- Gans, Herbert J.(1961). «The balanced Community: Homogeneity or Heterogeneity in residential areas?». *Journal of American Institute of planners*, vol 27, n°3. 176-184
- Gagnon, Katia. 2013. «Ahuntsic-Cartierville: entre essor et revitalisation», *La Presse*, 31 octobre.

 Page consultée http://www.lapresse.ca/actualites/elections-municipales-2013/201310/31/01-4705761-ahuntsic-cartierville-entre-essor-et-revitalisation.php
- Gagnon, Katia, Hugo Meunier. «Dans un taudis près de chez vous» La Presse, 20 mars, 2006
- Gagnon, Katia. «Le pire dossier noir du logement à Montréal est réglé», *La Presse.* 15 novembre 2008
- Gagnon, Yves-Chantal. (2005). «L'étude de cas comme méthode de recherche». Presse de l'Université de Québec, Québec, 128 p.
- Gagnon, Yves-Chantal. (2012). «L'étude de cas comme méthode de recherche, 2e édition». Presse de l'Université de Québec, Québec, 142 p.
- Germain, Annick . (2009) « Montréal sous la loupe : indices d'une précarisation de la situation du logement des immigrants? » « A closer look at Montréal : Is the housing situation for immigrants becoming more precarious? », Le Géographe canadien/The Canadian Geographer, 53(3):340-344.
- ____. 1999. «Les quartiers montréalais: une lecture urbaine.» *Recherches sociographiques.* 40 (1): 9-32
- ____. 2013a. «La sociologie urbaine à l'épreuve de l'immigration et de l'ethnicité: de Chicago à Montréal en passant par Amsterdam. » Sociologie et sociétés 45 (2): 87-109.
- _____. 2013 b. «The Montréal School: Urban Social Mix in a Reflexive City», *Anthopologica*, vol 55, n° 1, 1-12
- _____. 2013c. «Ils utilisent le passage pour entrer dans notre quartier. Tensions sociales et interethniques de proximité dans une banlieue montréalaise en transformation.» In Conflits de proximité et dynamiques urbaines, sous la dir. de Patrice Melé, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 263-291
- Germain, Annick, Julie Archambault, Bernadette Blanc, Johanne Charbonneau, Francine Dansereau et Damaris Rose. (1995). Cohabitation interethnique et vie de quartier. Québec:

- Ministère des Affaires internationales, des Communautés culturelles et de l'Immigration, 325 p
- Germain, Annick et Rose, Damaris (2010), « La mixité sociale programmée en milieu résidentiel à l'épreuve des discours critiques internationaux : le cas de Hochelaga à Montréal » *Lien social et Politiques*, n° 63, 15-26.
- Germain, Annick, Damarise Rose et Amy Twigge-Molecey. (2010). « Mixité sociale ou inclusion sociale? Bricolages montréalais pour un jeu à acteurs multiples », *Espaces et sociétés*, Paradoxes de la mixité sociale, nos 140-141, p. 143-157.
- Germain, Annick, Martha Radice. (2006). « Cosmopolitanism by Default: Public Sociability in Montréal », dans J. Binnie, J. Holloway, S. Millington et C. Young (dir.), *Cosmopolitan Urbanism*, London, Routhledge, p. 112-130.
- Germain, Annick. et Sylvie Gravel (2009). « La métropole multiethnique : en parler ou pas? Des données taboues aux données sensibles », dans G. Sénécal et L. Bherer (dir.) La métropole et ses territoires, PUQ; 237-251.
- Germain, Annick et Xavier Leloup (2007). Il était une fois dans un HLM...Portrait de l'intervention communautaire dans quatre HLM de type « plan d'ensemble » de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, INRS-UCS, 117 p.
- Germain Annick et Xavier Leloup, avec la collaboration de C. Jean-Baptiste, A. Billette, D. Mbirkou et M. Alain (2006). Il était une fois dans un HLM... Portrait de l'intervention communautaire dans quatre HLM de type « plan d'ensemble » de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, INRS-UCS, 117 pages
- Germain, Annick, Xavier Leloup, Martha Radice. (2014). «La cohabitation interethnique dans quatre quartiers de classes moyennes Montréal deux petites leçons tires des discours sur la diversité.» *Diversité urbaine*, vol. 14, n°1, 5-24
- Germain Annick et Xavier Leloup (2010) «Les jeunes en milieu HLM: un problème de cohabitation interethnique?», *Diversité canadienne/Canadian Diversity* : 96-98 (RSC)
- Germain, Annick, Leloup, Xavier. Damaris Rose et Juan Torres (2017) La qualité de vie dans les projets résidentiels denses. Balises concernant la cohabitation en contexte de mixité., avec la collaboration de L. Cuvelier, Ch. Lippé-Maheu, Ch. Préfontaine-Meunier, L. Wash, J. M. Archambault et Th. Flamand, INRS UCS; Rapport soumis à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, février 2017, 102 pages.
- Giband, David, Siino, Corrine. (2013). «La rénovation urbaine en France : entre pilotage à distance et fabrique urbaine». *Sociologies et sociétés*. Vol. 45, n°2. 153-176
- Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues (GIRBa) (2004), «Les immeubles locatifs de type walk-up de la première couronne de banlieue de Québec. Analyse typologique», soumis au Service de l'Aménagement du territoire, Ville de Québec, Université Laval, 96.

- Guittet, André. (2008). «Enquêter», Chapitre 5 dans L'entretien. Techniques et pratiques. Septième édition, Armand Colin, 36-60
- Havekes, Esther, Coenders, M., Dekker, K., Van Der Lippe, T. (2014). «The impact of ethnic concentration on prejudice: The role of cutlural and socioeconomic differences among ethnic neighborhood residents», *Journal of Urban Affairs*, vol. 36, no 5, 815-832
- Helly, Denise. (2011). « Les multiples visages de l'islamophobie au Canada », Nouveaux Cahiers du socialisme, 5 : 99-106.
- Joseph, M.L. (2006). Is mixed-income development an antidote to urban poverty?, Housing Policy Debate, 17(2), pp. 209-234
- Joseph, Mark, Robert Chaskin. (2009). «Living in a mixed- income development: residents perception of the benefits and disadvantages of two developments in Chicago». *Urban Studies*, vol. 47, n°11, 2347-2366
- Juteau, Danielle (1999). L'Ethnicité et ses frontières, Presses de l'Université de Montréal, Montréal, 232 p. `
- Laperrière, Anne. (2003). «L'Observation directe» In Recherche sociale. De la problématique à la collecte des données, sous la dir. de Benoît Gauthier, Presse de l'Université du Québec, Québec. 269-291
- Launay, Lydie (2010). «De Paris à Londres : défi de la mixité sociale par les "acteurs clés"», Espaces et sociétés, vol 140, no 2, 111-126
- Leduc, Véronique. «Launch of Place l'Acadie». *News- Courrier Ahuntsic& Bordeaux-Cartierville*. Avril, 2010
- Leduc, Véronique. «De l'insalubrité à la nouveauté» Vos nouvelles Courrier Ahuntsic& Bordeaux-Cartierville. Avril, 2010
- Lelévrier, Christine. (2014). «Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine. Trajectoire et rapports au quartier des "nouveaux arrivants"», Collection «Recherches» du PUCA, n° 209 146p.
- Leloup, Xavier. (2007). «Conditions de logement des ménages immigrants et dynamiques métropolitaines à Montréal : une analyse multiniveau exploratoire», *Cahiers québécois de démographie*, Volume 36, Numéro 1, 5-48
- ____.2015. «La fluidité de la diversité ethnoculturelle à Montréal». L'immigration au-delà de l'intégration, sous la dir. de Sébastien Arcand et Annick Germain. Les Presses de l'Université Laval, Québec.121-143
- Leloup, Xavier et Didier Gysler en collaboration avec Chloé Portal, Soline Bordet et Lamiaâe Antar, (2009), « Loger les familles avec enfants dans le logement social public montréalais : politique d'attribution et profil sociodémographique des résidents », INRS-UCS, rapport de recherche remis au FQRSC et à l'OMHM, 154p

- Leloup, Xavier et Isabelle Séraphin, (2009), « Étude post occupation de projets résidentiels pour familles en milieu urbain dense », INRS-UCS, rapport de recherche remis à la Ville de Montréal, 146p.
- Leloup, Xavier, Annick Germain, Martha Radice. (2016). «"Ici, c'est polyethnique": les cadrages de la diversité ethnique dans quatre quartiers de classes moyennes à Montréal», Lien social et Politiques, n° 77, 2016, 200-219.
- Martiniello, Marco. (1995). L'ethnicité dans les sciences sociales contemporaines. Paris, Presses universitaires de France, 217p.
- Marquez, Reynaldo «La vie de quartier métamorphosée aux places l'Acadie et Henri-Bourassa» Le Journal de Montréal. Juillet 2011
- Meintel, Deirdre (2008). « Identités plurielles et reconnaissance connective : Réflexions à partir des recherches sur les questions ethniques », In J.-P. Payet et A. Battegay (éd.), La reconnaissance à l'épreuve, Paris, Septentrion, collection sciences sociales, 311-319
- Montréal, Office de consultation publique de Montréal. (2009). Rapport de consultation publique sur les projets de règlements P-08-052 et P-04-047-70 Projet de réaménagement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa: OCPM.102p.
- Montréal, Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine (2005) Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Montréal : Habiter Montréal, 42 p.
- Morin, Richard, Michel Rochefort. (2003). «L'apport des services de proximité à la construction d'une identité de quartier : analyse de services d'économie sociale et solidaire dans trois quartiers de Montréal», *Recherches sociographiques*, vol. 44. N°2, 267-293
- Mucchielli, Alex. (1996). Dictionnaire des méthodes qualitatives. Paris, Armand Collin, 280 p.
- Neveu, Frantz, Nathalie Fortin. (2002). *Portrait des résidents*. Projet Place l'Acadie/ Place Henri-Bourassa. 10p.
- Office de consultation publique de Montréal. (2009). Transcriptions de la séance d'information du 28 janvier 2009. Montréal. Consulté le 2 juin 2015. http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P32/8a.pdf.
- Paillé, Pierre, Alex Mucchielli (2008). *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales.* Paris, Armand Collin, 320 p.
- Partenariat de recherche sur les quartiers en transition. (2015). Brochure d'information. Consulté le 3 juin 2017. http://neighbourhoodchange.ca/
- Pomeroy, Steve, Greg Lampert, James Wallace, Robert Sheehan. (1998). Le rôle des partenariats publics-privés dans la production de logements abordables : Évaluation de l'expérience américaine et leçons à tirer pour le Canada. Société Canadienne d'Hypothèque et de logement. 197p.
- Poupart et all. (1997). «L'observation en situation et la recherche qualitative» dans La recherche qualitative. Enjeux épistémologiques et méthodologiques, Gaëtan Morin éditeur, 211-244

- Poupart, Jean (1999). La recherche qualitative diversité des champs et des pratiques au Québec. Boucherville, G. Morin, 249 p.
- Poutignat et Jocelyne Streiff-Fenart. (2008). Théories de l'ethnicité. Quadridge. Paris, Presses universitaires de France.
- Poutignat, Philippe, Jocelyne Streiff-Fénart et F Barth. (2005). «Les groupes ethniques et leurs frontières» In Théories de l'ethnicité, Paris, Presses universitaires de France : 203-249.
- Réseau Québécois des OSBL d'habitation. (2016). Rapport annuel 2015-2016. 24p.
- Remy, Jean. (1990). « La ville cosmopolite et la coexistence interethnique. » In *Immigration et nouveaux pluralismes. Une confrontation de société*, sous la dir. de Albert Bastenier et Felice Dassetto, Bruxelles, Éditions universitaires De Boeck, 85-105
- Ressources de l'habitation de l'Ouest. (2009). «Le projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa» Mémoire déposé devant l'Office de Consultation Publique de Montréal dans le cadre du projet de réaménagement des places L'Acadie et Henri-Bourassa (Projet métropolitain PM08-006), Montréal, 16 pp.
- Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL). (2015). Rapport annuel 2014-2015. 36p.
- Rose, Damaris, Iankova, Katia (2005), «Proximité spatiale, distance sociale : les rapports interethniques dans un secteur défavorisé à Montréal vus à travers les pratiques de voisinage», dans *La proximité : construction politique et expérience sociale*, sous la dir de Alain Bourdin, Annick Germain et Marie-Pierre Lefeuvre, Paris, Harmattan, 135-157
- Roy, Simon. N. (2009). L'étude de cas. Dans B. Gauthier (Éd.), Recherche sociale de la problématique à la collecte de données (5e éd.). Québec : Presses de l'Université du Québec. 199-225
- de Rudder, Véronique, Michèle Guillon. (1987). *Autochtones et immigrés en quartier populaire. D'Aligre à l'Ilot Châlon*, coll. «Migrations et changements», n°9. Paris; Éditions l'Harmattan
- Sarkissian, Wendy (1976). «The Idea of Social Mix in Town Planning: A Historical Review», *Urban Studies*, vol.13, no. 3, 231-246
- Séguin, Anne-Marie. (1997). «La cohabitation interethnique en HLM : vie quotidienne et enjeux territoriaux». *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 41, n°114. 393-404
- Simmel, Georg. (1979 [1903]). «Métropoles et mentalité.» In *L'École de Chicago*, sous la dir. de Yves Grafmeyer et Isaac Joseph, 61-77. Paris; Éditions du Champ Urbain
- Société Canadienne d'hypothèque et de logement et Gouvernement du Canada. (2015). *Le marché de l'habitation. Rapport sur le marché locatif. RMR de Montréal.* Automne 2015. 32 p.
- Société d'Habitation du Québec (SHQ). (2012). Rapport. Évaluation du programme Logement abordable Québec volet privé (LAQ privé). Québec, 154 p.

- Société de l'habitation et du développement de Montréal. (2015). *Rapport annuel 2014-2015*. 54p.
- Vertovec, Steven. (2006). *The emergence of Super-Diversity in Britain*. Working paper n°25, University of Oxford: Centre on Migration, Policy and Society
- Ville de Montréal. (2006). Procès-Verbaux. Assemblée publique de la Commision sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif. Octobre 2006, 16 novembre 2006, 28 novembre 2006. Consulté le 15 février 2016 http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/D OCUMENTS/PV_20061026-1116-1128.PDF
- _____. 2007. Système de gestion des décisions des instances. Approuver le plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements. Sommaire décisionnel, Numéro de dossier : 1070601003. Montréal. Consulté le 2 juin 2015. http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P32/5f.pdf.
- _____. 2007. Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre, septembre 2007, Montréal, 42p.
- . 2009. Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine. Direction de l'habitation. Intervention – Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de l'habitation Montréal. Consulté le 2 juin 2015. http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P32/8a.pdf.
- ____.2014. Atlas Sociodémographique. Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville Division de la planification urbaine. Direction de l'urbanisme et Service de la mise en valeur du territoire, juin 2014. 33 p.
- ___.2014. Atlas Sociodémographique. Agglomération de Montréal. Division de la planification urbaine. Direction de l'urbanisme et Service de la mise en valeur du territoire, juin 2014. 33 p.
 - _2014. Profil des ménages et des logements. Agglomération de Montréal. Montréal en statistique, Division de la planification urbaine. Direction de l'urbanisme et Service de la mise en valeur du territoire, novembre 2014. 34 p.
- _____.2014. *Profil sociodémographique. Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville.* Montréal en statistique, Division de la planification urbaine. Direction de l'urbanisme et Service de la mise en valeur du territoire, juillet 2014. 34 p.
- Wexler, Martin, La Ferrière, Suzanne (2010), «Montréal : programmes d'habitation et réponses aux besoins des ménages immigrés» dans Germain A. et *all.* dans *Nos diverses cités*, printemps, numéro 7, 199-204

ANNEXE 1 : GUIDE D'ENTRETIEN AUPRÈS DES RÉSIDENTS

La qualité de vie dans le projet résidentiel de la Cité de l'Acadie

1. Caractéristiques sociodémographiques	
Sexe :	
Âge :	
Pays d'origine :	
Lieu de naissance :	
Connaissance des langues officielles :	
Composition du ménage (couple, seul, enfant, nombre et âge) :	
Revenu du ménage :	(fourchette)
Prix du logement (à l'achat ou loyer mensuel) :	
Occupation (incluant les études) :	
Niveau de scolarité :	
Localisation du lieu de travail / d'étude (si applicable – lieu du conjoint et des e	enfants) :
Motorisation (automobile, vélo, TC) :	
Si automobile : place de stationnement réservée?	
Statut d'occupation (propriétaire / locataire) :	
Si propriétaire : premier (ère) propriétaire ?	
Si locataire : bénéficiaire d'une subvention au loyer ?	
Grandeur du logement :	
Localisation (quel étage?) :	
Localisation du logement antérieur (ville ou arrondissement) :	
Année d'arrivée dans logement actuel :	
Utilisation des espaces communs du projet :	
Fréquence :	
Nature:	

2. Appréciation du logement actuel

Satisfaction par rapport à la Qualité du logement

(Exemples : insonorisation; taille; adéquation aux besoins; chauffage et climatisation; accessibilité/sécurité; besoins d'intimité visuelle, etc.)

3. Relations de voisinage

Relations de voisinage-fréquence, connaissance des voisins, connaissance d'autres personnes sur le site, comment, pourquoi, propriétaire ou locataire, salutation, conversion, entraide/service, fête des voisins:

Présence de différents groupes d'âge/sociaux/ethnoculturels-tensions,

4. Fréquentation et perception des espaces

Perception de la typologie des espaces (espaces publics, semi-publics, privés – corresponds à la réalité?)

Appréciation de ces espaces (qualité, accessibilité, sécurité) ; degré de fréquentation (comparativement aux espaces privés type balcon) ; type d'usage (pour quelles activités)

5. Gestion et participation communautaire

Participation à la gestion ? (charges et obligations, prises de décision ...);

Espaces communs? (Jardin, stationnement, déchets)

Participation au communautaire? (Assemblées générales, fêtes)

6. Perception du quartier ou contexte de fréquentation

Localisation-centrale, périphérique; accessibilité

Équipements, services à proximité? - où fait-on son épicerie?

Ambiance - tranquillité, animation ...

Peuplement homogène ou non?

7. Choix résidentiel

Localisation du logement antérieur et mode d'occupation

Raisons de l'installation dans ce nouvel immeuble résidentiel (quelles attentes, hasard ou volonté, ...)

8. Intention de demeurer dans le voisinage

Probable ou peu probable; pour quelle(s) raison(s)? - quartier, milieu résidentiel, logement, changements personnels)

[Si pas abordé, revenir sur la question de la cohabitation entre des ménages de niveaux de revenus différents sous le mode du « résumé » ou « conclusion » de l'entretien, sur le mode : « vous m'avez parlé de ceci ou de cela, est-ce que le fait qu'il y a des propriétaires et des locataires sur le même site change les choses...]

9. Pour les relogés :

Avant d'habiter place l'Acadie et Henri-Bourassa : où, quel type de logement, statut,

Logement à Places l'Acadie et Henri-Bourassa : combien d'années, circonstances expliquant ce choix, problèmes majeurs rencontrés

Expérience de relogement : logement de transition ... aides

Et depuis, comment on s'approprie un nouveau milieu : les facteurs facilitants

Quelles sont les principales différences entre les anciennes Places et la Cité actuelle?

ANNEXE 2: LETTRE D'INFORMATION REMISE AUX PARTICIPANTS

Titre du projet : La qualité de vie dans les projets résidentiels denses.

Recherche menée par Annick GERMAIN, professeure titulaire, Xavier LELOUP, professeur agrégé Damaris ROSE, professeure titulaire, au Centre Urbanisation Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique, et Juan Michel Torres, professeur agrégé à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal.

Cette recherche est financée par la Ville de Montréal.

Madame, Monsieur,

Voici de l'information sur la recherche à laquelle vous êtes invité à participer. Nous souhaitons dans ce document vous présenter brièvement notre projet et vous fournir toutes les informations reliées à votre éventuelle participation. Nous vous invitons à nous poser toutes les questions que vous jugerez utiles. Vous pourrez ensuite accepter ou refuser de participer à notre projet.

Notre projet de recherche porte sur l'expérience que font les résidents de leur milieu de vie dans de nouveaux projets résidentiels de forte densité comprenant des statuts d'occupation différents, par exemple, des condos, des logements locatifs. Comment les résidents perçoivent-ils leur nouveau milieu? Quels sont les lieux qu'ils fréquentent le plus et qui sont importants pour eux, à proximité de leur logement, dans le voisinage, dans le quartier? Nous menons donc une enquête auprès de résidents qui comme vous ont emménagé récemment dans ce type de projet résidentiel. Nous rencontrerons aussi les architectes et les gestionnaires du projet. L'objectif de cette recherche est de fournir à la Ville de Montréal une évaluation de la qualité de la vie dans les ensembles résidentiels comme le vôtre.

Si vous acceptez de participer à notre enquête, une personne de notre équipe vous rencontrera pour vous proposer de parcourir avec elle le secteur où vous habitez afin de connaître vos opinions sur ce projet et votre sentiment de confort dans ce nouveau milieu de vie. Durant ce parcours, la personne de notre équipe de recherche enregistrera vos commentaires sur les lieux visités. Après ce parcours, il vous sera également posé quelques questions sur votre expérience résidentielle. Le parcours dans votre voisinage et l'entretien devraient prendre environ une heure.

Votre participation à cette étude ne devrait pas représenter pour vous plus d'inconvénients que le temps que vous passerez à cette entrevue.

L'entrevue sera enregistrée, si vous êtes d'accord. Mais nous veillerons à ce que les informations que vous nous fournirez restent anonymes; nous remplacerons ainsi votre nom par un numéro pour que personne ne puisse vous reconnaître et votre entrevue ne sera accessible qu'aux

membres de l'équipe. Nous ne garderons les enregistrements anonymisés qu'un an au plus, le temps d'achever le rapport de recherche. Les retranscriptions des entretiens seront conservées en vue de leur exploitation dans des publications additionnelles et des présentations pour des cours ou lors d'événements à caractère scientifique (colloques, symposiums, etc.).

Votre participation serait très utile pour notre recherche et nous espérons qu'elle permettra d'améliorer l'aménagement des projets résidentiels.

Pour nous contacter, vous pouvez téléphoner ou écrire à Charlotte Lippé-Maheu, assistante de recherche, Charlotte.Lippe-Maheu@ucs.inrs.ca. (514-499-4038)

Vous trouverez ci-joint deux (2) exemplaires du formulaire de consentement que nous vous demandons de signer, si vous acceptez de participer à cette recherche et de nous accorder une entrevue. Avant de signer le formulaire, vous pouvez, si vous le désirez, demander au membre de notre équipe que vous rencontrerez toutes les informations supplémentaires que vous souhaitez sur la recherche. Vous pouvez aussi contacter la responsable du projet, Annick GERMAIN, dont les coordonnées apparaissent au bas de la page. Vous pouvez également contacter la présidente du Comité d'éthique de la recherche de l'INRS, Mme Cathy VAILLANCOURT, qui peut vous renseigner sur vos droits en tant que participant à cette recherche.

Nous vous remercions de votre collaboration,

Annick GERMAIN, professeure titulaire, INRS-UCS

Coordonnées de la responsable de la recherche

Annick GERMAIN
Professeure titulaire
INRS-UCS
385, rue Sherbrooke Est
Québec (Québec) H2X 1E3
Téléphone : (514) 499-4004

Courriel: annick.germain@ucs.inrs.ca

Personne ressource extérieure à l'équipe de recherche :

Madame Cathy VAILLANCOURT Présidente du Comité d'éthique en recherche avec des êtres humains INRS

490, rue de la Couronne Québec (Québec) G1K 9A9 Téléphone : (418) 650-7436

Courriel: cathy.vaillancourt@iaf.inrs.ca

ANNEXE 3: LETTRE INFORMATIVE AUX INTERVENANTS CLÉS

Titre du projet : La qualité de vie dans les projets résidentiels denses.

Recherche menée par Annick GERMAIN, professeure titulaire, Xavier LELOUP, professeur agrégé et Damaris ROSE, professeure titulaire au Centre Urbanisation Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique, et Juan Michel TORRES, professeur agrégé à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal.

Cette recherche est financée par la Ville de Montréal.

Madame, Monsieur,

Voici de l'information sur la recherche à laquelle vous êtes invité à participer. Nous souhaitons dans ce document vous présenter brièvement notre projet et vous fournir toutes les informations reliées à votre éventuelle participation. Nous vous invitons à nous poser toutes les questions que vous jugerez utiles. Vous pourrez ensuite accepter ou refuser de participer à notre projet.

Notre projet de recherche porte sur la planification et l'occupation de nouveaux projets résidentiels de forte densité comprenant des statuts d'occupation différents, par exemple, des condos, des logements locatifs. Comment ces projets sont-ils conçus et développés? Quels sont les enjeux spécifiques de cette conception? Quels objectifs sont poursuivis par les développeurs et promoteurs de ces projets? L'objectif de cette recherche est de fournir à la Ville de Montréal une évaluation de la qualité de vie dans ces nouveaux ensembles résidentiels et d'établir des balises pour leur conception future. Dans le cadre de notre recherche, nous rencontrerons différents acteurs impliqués dans la conception et la gestion de ces projets et leurs résidents actuels.

Si vous acceptez de participer à notre enquête, une personne de notre équipe vous rencontrera pour mener avec vous un entretien de recherche concernant le ou les projets que nous avons ciblés et auxquels vous êtes ou avez été associé, lors de leur conception ou en lien avec leur gestion. Lors de cette entrevue, il vous sera également demandé s'il est possible d'avoir accès à certains documents (plans, élévations, compte-rendu de réunion, etc.) relatifs à la conception ou à la gestion du projet. L'entrevue devrait prendre environ une heure et au plus deux heures.

Votre participation à cette étude ne devrait pas représenter pour vous plus d'inconvénients que le temps que vous passerez à cette entrevue.

L'entrevue sera enregistrée, si vous êtes d'accord. Mais nous veillerons à ce que les informations que vous nous fournirez restent anonymes; nous remplacerons ainsi votre nom par un numéro pour que personne ne puisse vous reconnaître et votre entrevue ne sera accessible qu'aux membres de l'équipe. Nous ne garderons les enregistrements anonymisés pour au plus qu'un

an, le temps de compléter le rapport de recherche. Les retranscriptions des entretiens seront conservées en vue de leur exploitation dans des publications additionnelles et des présentations pour des cours ou lors d'événements à caractère scientifique (colloques, symposiums, etc.). Votre participation serait très utile pour notre recherche et nous espérons qu'elle permettra d'améliorer l'aménagement des projets résidentiels projetés à Montréal.

Vous trouverez ci-joint deux (2) exemplaires du formulaire de consentement que nous vous demandons de signer, si vous acceptez de participer à cette recherche et de nous accorder une entrevue. Avant de signer le formulaire, vous pouvez, si vous le désirez, demander au membre de notre équipe que vous rencontrerez toutes les informations supplémentaires que vous souhaitez sur la recherche. Vous pouvez aussi contacter la responsable du projet, Annick GERMAIN, dont les coordonnées apparaissent au bas de la page. Vous pouvez également contacter la présidente du Comité d'éthique de la recherche de l'INRS, Mme Cathy VAILLANCOURT, qui peut vous renseigner sur vos droits en tant que participant à cette recherche.

Si vous participez à la recherche et transmettez des documents aux chercheurs, un formulaire d'autorisation de reproduire est annexé à la présente lettre et détaille l'usage projeté du matériel transmis.

Nous vous remercions de votre collaboration,

Annick GERMAIN, professeure titulaire, INRS-UCS Coordonnées de la responsable de la recherche Annick GERMAIN Professeure titulaire INRS-UCS 385, rue Sherbrooke Est Québec (Québec) H2X 1E3

Courriel: annick.germain@ucs.inrs.ca

Personne ressource extérieure à l'équipe de recherche :

Madame Cathy VAILLANCOURT
Présidente du Comité d'éthique en recherche avec des êtres humains
INRS

490, rue de la Couronne Québec (Québec) G1K 9A9 Téléphone : (418) 650-7436

Téléphone: (514) 499-4004

Courriel: cathy.vaillancourt@iaf.inrs.ca

ANNEXE 4 : DÉPLIANT D'INFORMATION POUR RECRUTEMENT : FRANÇAIS

Participation à une étude sur la qualité de vie dans les projets résidentiels denses

L'Institut national de la recherche scientifique (INRS) mène actuellement une étude, financée par la Ville de Montréal, sur la qualité de vie dans les nouveaux projets résidentiels de forte densité.

Notre équipe de recherche mène donc une enquête auprès de résidents qui comme vous ont emménagé récemment dans ce type de projet résidentiel.

Comment percevez-vous votre nouveau milieu? Quels sont les lieux que vous fréquentez le plus et qui sont importants pour vous, à proximité de votre logement, dans le voisinage ?

Si vous acceptez de participer à notre enquête, une personne de notre équipe vous rencontrera pour parcourir avec vous le secteur où vous habitez afin de connaître vos opinions sur ce projet et votre sentiment de confort dans ce nouveau milieu de vie. Après ce parcours, il vous sera également posé quelques questions sur votre expérience résidentielle. Le parcours dans votre voisinage et l'entretien devraient prendre entre 30 et 45 minutes et vos propos seront gardés confidentiels.

Pour nous contacter, vous pouvez téléphoner ou écrire à :

Charlotte Lippé-Maheu, Assistante de recherche Institut national de recherche scientifique – Urbanisation Culture Société

Tél.: 514 499-4038

Courriel: Charlotte.Lippe-Maheu@ucs.inrs.ca

Christine Préfontaine-Meunier, Assistante de recherche Institut national de recherche scientifique – Urbanisation Culture Société

Tél.: 514 499- 4038

Courriel: christine.prefontaine-meunier@ucs.inrs.ca.

Merci de votre collaboration et au plaisir de vous rencontrer!

ANNEXE 5 : DÉPLIANT D'INFORMATION POUR RECRUTEMENT : ANGLAIS

Participation to a study on quality of life in high-density residential projects.

The National Institute of Scientific Research (INRS) is currently conducting a study, funded by the City of Montréal, on the quality of life in new high-density residential projects. As a key part of this study, our research team is carrying out a survey with residents who, like you, recently moved into this type of residential development.

How do you perceive your new environment? What are the places you like to go to and which of them are important to you, either near your apartment or in the neighbourhood?

If you agree to participate in our survey, one of our research team members will meet you to go on a walking tour through your neighbourhood in order to know your opinion about the project as well as learn about your sense of well-being in this new environment. After the tour, a few questions will be asked about your housing experiences. The tour and interview should take 45 minutes to one hour in total and will remain confidential.

Your participation would be very helpful for our research and we hope that this study will contribute to improving the planning and design of future residential developments.

If you wish to contact us, please call or write to:

Charlotte Lippé-Maheu, Research Assistant

Institut national de recherche scientifique – Urbanisation Culture Société

Tél.: 514 499-4038

Courriel: Charlotte.Lippe-Maheu@ucs.inrs.ca

Christine Préfontaine-Meunier, Research assistant

Institut national de recherche scientifique – Urbanisation Culture Société

Tél.: 514 499- 4038

Courriel: christine.prefontaine-meunier@ucs.inrs.ca.

Thank you very much for your collaboration and we are looking forward to meeting you!

ANNEXE 6: FORMULAIRE DE CONSENTEMENT AUPRÈS DES RÉPONDANTS : FRANCAIS

Formulaire de consentement

« La qualité de vie dans les projets résidentiels de haute densité »

J'ai pris connaissance de la recherche décrite dans la lettre d'information.

J'ai été informé(e), oralement et par écrit, des objectifs de la recherche, de ses méthodes de cueillette des données et des modalités de ma participation au projet.

J'ai également été informé(e) :

- a) de la façon selon laquelle les chercheurs assureront la confidentialité des données et protégeront les renseignements recueillis;
- b) de mon droit de mettre fin au parcours urbain / à l'entrevue ou à son enregistrement, si je le désire, ou de ne pas répondre à certaines questions;
- c) de mon droit, à titre de participant volontaire à cette étude, de me retirer à tout moment sans conséquence négative;
- d) de mon droit de communiquer, si j'ai des questions sur le projet, avec la responsable du projet : Annick GERMAIN, professeure, INRS-UCS (voir coordonnées ci-dessous).

J'ai compris que j'ai la possibilité de me retirer de la recherche en tout temps ou de ne pas répondre à certaines questions, sans avoir à fournir d'explications et sans subir d'inconvénients.

J'ai l'assurance que les propos recueillis au cours de cet entretien seront conservés de façon confidentielle et traités de façon anonyme. Cependant, je suis conscient que malgré toutes les précautions prises à cet effet, il demeure possible que je sois identifié de manière indirecte. Je suis conscient que le fait de m'exposer dans l'espace public en compagnie d'un membre de l'équipe de recherche augmente ce risque. Je suis conscient que le fait de citer les noms des projets résidentiels étudiés dans le rapport final accroît aussi ce risque.

J'autorise le chercheur principal, désigné ci-dessous, à citer certains extraits de l'entretien, et ce, exclusivement à des fins de recherche.

J'accepte, par la présente, de participer à la recherche selon les modalités décrites dans la lettre d'information sur le projet, ci-annexée.

Je signe ce formulaire en deux exemplaires et j'en conserve une copie.

Signature du participant	Date

Responsable du projet : Annick GERMAIN, INRS-UCS, 385 rue Sherbrooke Est, Montréal (QC) H2X 1E3, 514 499-4004 (annick.germain@ucs.inrs.ca)

Ce projet a été approuvé par le Comité d'éthique en recherche avec des êtres humains de l'INRS : 19/05/2015

ANNEXE 7: FORMULAIRE DE CONSENTEMENT AUPRÈS DES RÉPONDANTS : ANGLAIS

Consent form

« Quality of life in high-density residential projects »

I have read the study described in the information letter

I have been informed, orally and in writing, about the aims of the study, the data collection methods and the terms of my participation in the project.

I have also been informed:

- a) Of the way the researchers will insure the confidentiality of the data and protect the collected information.
- b) Of my right to end the walking tour / the interview or the recording, at any point if I wish to, or not to answer some of the questions;
- c) Of my right as a voluntary participant in the study, to withdraw at any moment without any negative consequences.
- d) Of my right to communicate, if I have questions about the study, with the researcher in charge of the project: Annick Germain, Professor, INRS-UCS (see information below).

I understood that I have the option to withdraw from the research at any time or refuse to answer some of the questions that are being asked without providing any explanations or being subjected to any negative consequences.

I have the assurance that the comments collected during the walking tour / this interview will be kept confidential and processed anonymously. However, I am aware that despite all the precautions taken in this regard, it is still possible that I might be indirectly identified. I am aware that being outdoors in a public space with a research team member could increase this risk. I am aware that citing the names of the residential developments that are part of the study in the final report might also increase this risk.

I authorize the principal team researcher, designated below, to cite certain extracts of the interview exclusively for the purposes of research.

I agree, by this document, to participate in the research project according to the terms described in the annexed information letter about the project.

. Hereby eight the (2) depict of the fermi and I thin heep and a trialing			
Signature of the participant	Date		

I hereby sign two (2) copies of this form and I will keep one of them.

Person in charge: Annick Germain, INRS-UCS, 385 Sherbrooke Street East, Montréal QC, H2X 1E3, 514 499-4004 (annick.germain@ucs.inrs.ca)

This project has been approved by the INRS Ethics committee for research on human subjects: 19/05/2015

ANNEXE 8: FORMULAIRE DE CONSENTEMENT AUPRÈS DES INFORMATEURS CLÉS ET INTERVENANTS

Formulaire de consentement (professionnel et intervenant)

« La qualité de vie dans les projets résidentiels de haute densité. »

J'ai pris connaissance de la recherche décrite dans la lettre d'information.

J'ai été informé(e), oralement et par écrit, des objectifs de la recherche, de ses méthodes de cueillette des données et des modalités de ma participation au projet.

J'ai également été informé(e) :

- a) de la façon selon laquelle les chercheurs assureront la confidentialité des données et protégeront les renseignements recueillis;
- b) de mon droit de mettre fin à l'entrevue ou à son enregistrement, si je le désire, ou de ne pas répondre à certaines questions;
- c) de mon droit, à titre de participant volontaire à cette étude, de me retirer à tout moment sans conséquence négative;
- d) de mon droit de communiquer, si j'ai des questions sur le projet, avec la responsable du projet : Annick GERMAIN, professeure, INRS-UCS (voir coordonnées ci-dessous).

J'ai compris que j'ai la possibilité de me retirer de la recherche en tout temps ou de ne pas répondre à certaines questions, sans avoir à fournir d'explications et sans subir d'inconvénients.

J'ai l'assurance que les propos recueillis au cours de cet entretien seront conservés de façon confidentielle et traités de façon anonyme. Cependant, je suis conscient que malgré toutes les précautions prises à cet effet, il demeure possible que je sois identifié de manière indirecte, entre autres, parce que les sites sur lesquels porte l'étude seront cités dans le rapport final et que je peux transmettre des documents aux chercheurs et que, s'ils sont reproduits, l'organisation pour laquelle je travaille en sera créditée.

J'autorise le chercheur principal, désigné ci-dessous, à citer certains extraits de l'entretien, et ce, exclusivement à des fins de recherche.

J'accepte, par la présente, de participer à la recherche selon les modalités décrites dans la lettre d'information sur le projet, ci-annexée.

Je signe ce formulaire en deux exemplaires et j'en conserve une copie.		
Signature du participant	Date	

Responsable du projet : Annick GERMAIN, INRS-UCS, 385 rue Sherbrooke Est, Montréal (QC) H2X 1E3, 514 499-4004 (annick.germain@ucs.inrs.ca)

Ce projet a été approuvé par le Comité d'éthique en recherche avec des êtres humains de l'INRS : 19 mai 2015 (CER-15-382)