

INSTITUT NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
URBANISATION, CULTURE ET SOCIÉTÉ

ÉTUDE COMPARATIVE DE LA QUESTION DE LA SÉCURITÉ DANS DES «PLANS  
D'ENSEMBLE» DE L'OMHM ET DANS LEUR MILIEU ENVIRONNANT

RAPPORT DE RECHERCHE  
PRÉSENTÉ COMME EXIGENCE PARTIELLE  
DE LA MAITRISE EN ÉTUDES URBAINES  
DANS LE CADRE D'UN STAGE

PAR  
JULIE DANDURAND

HIVER 2005

## Résumé

Depuis l'implantation des plans d'ensemble HLM de l'OMHM dans les années soixante-dix, beaucoup de choses ont été dites à leur sujet; il s'agit, selon certains, de ghettos, de microcosmes, de milieux de délinquance, etc. Afin de vérifier si ces dits plans d'ensemble sont aussi problématiques qu'on le prétend, le présent rapport se veut une analyse comparative de la question de la sécurité dans deux plans d'ensemble de l'OMHM et dans leur milieu environnant.

Les résultats, présentés au chapitre III, démontrent que les plans d'ensemble se démarquent effectivement de leur milieu environnant par des caractéristiques, sociales et physiques, reconnues pour accentuer les problématiques liées à l'insécurité; la concentration de pauvreté et la mixité intergénérationnelle, ainsi que la densité, la forme et la condition du bâti figurent parmi ces caractéristiques. L'essentiel des informations recueillies auprès des intervenants interrogés rendent aussi compte des dynamiques particulières qui règnent à l'intérieur de ces habitations.

Par manque de données essentielles, nous ne sommes cependant pas arrivés à des conclusions finales, permettant de savoir si les plans d'ensemble sont aussi problématiques qu'on le prétend – au point de nécessiter davantage d'interventions en matière de sécurité – ou s'ils font simplement l'objet d'une stigmatisation générant cette impression auprès du public et de certains intervenants. Enfin, le rapport présente d'importantes pistes amenant à la réflexion, pouvant alimenter les débats sur le sujet.

## **Remerciements**

Je souhaite remercier tous ceux et celles qui ont permis de près ou de loin la réalisation de ce rapport de recherche. Je tiens particulièrement remercier Mme Annick Germain, directrice du stage à l'INRS-UCS, pour sa disponibilité, sa patience et son aide. Mes remerciements vont également à l'Office Municipal d'habitation de Montréal, mais spécialement à M. Robert Mackrous, M. Adrien Sansregret et Mme Nathalie Thifault pour m'avoir accueillie dans leur milieu de travail durant un été et pour m'avoir guidée et ouvert des portes, lesquelles, sans leur aide, auraient parfois été difficiles à franchir. Je tiens aussi à remercier tous les intervenants qui, malgré la période des vacances estivales, ont su trouver la disponibilité et ont eu la gentillesse de m'accorder des entrevues. Enfin, je tiens à remercier Ariane Lemieux, collègue de recherche à l'OMHM; notre collaboration a facilité les démarches de nos projets de recherche respectifs.

## Notes sur le stage

Le présent rapport a été réalisé à la demande de l'Office municipal d'habitation de Montréal, dans le cadre d'un stage qui répond aux exigences de la maîtrise en études urbaines à l'INRS-UCS. Une bonne partie du travail de recherche, telle que l'élaboration de la problématique, le recensement de la littérature, la cueillette de données ainsi que les entrevues semi-dirigées a été effectuée à temps plein dans les locaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, au cours de l'été 2004, soit du mois de mai au mois d'août inclusivement. Cette expérience de recherche en milieu professionnel m'aura permis de connaître toutes les facettes que peut comporter le travail d'un chercheur, avec ses bons côtés, tel que l'acquisition d'expérience et la création de contacts, mais aussi, avec les embûches possibles.

Étant donné que le stage s'effectuait en période estivale, il a souvent été difficile de rencontrer rapidement certaines personnes-ressources des divers organismes pour des raisons de disponibilités, ce qui a eu pour impact de retarder le projet dans son échéance.

Une autre embûche pour le moins fâcheuse, mais à laquelle on doit s'attendre souvent semble-t-il, est la non disponibilité des informations que l'on s'attendait à avoir. En juillet, une requête de données fort importantes voire indispensables à l'aboutissement de la recherche a été faite. Or, après avoir relancé les personnes concernées à plusieurs reprises durant l'automne, ces données ne m'ont jamais été transmises. L'attente de ces informations a encore une fois retardé l'avancement du rapport.

Après m'être rendue à l'évidence que je n'aurai jamais accès à ces données, j'ai dû composer avec les informations que j'avais. Bien que je ne sois pas en mesure de rédiger une conclusion finale, je considère que ce rapport mène toutefois vers des pistes de réflexions intéressantes.

## Table des matières

Résumé .....	2
Remerciements .....	3
Notes sur le stage .....	4
Table des matières .....	6
Liste des tableaux .....	8
Liste des figures .....	9
Liste des cartes .....	11
Introduction.....	12
<b>CHAPITRE I : Problématique et définition de concepts</b> .....	14
<b>Les HLM de type « plan d'ensemble »</b> .....	14
<b>L'insécurité</b> .....	15
<b>Sentiment d'insécurité</b> .....	16
<b>Caractéristiques sociales</b> .....	16
Concentration de pauvreté .....	16
Mixité culturelle et intergénérationnelle .....	18
<b>Caractéristiques physiques</b> .....	19
La forme et la condition du cadre bâti .....	19
La densité de l'habitat et la cohabitation interethnique .....	19
<b>Mauvaise image, stigmatisation</b> .....	21
<b>CHAPITRE II : Démarche</b> .....	23
<b>Objectifs de recherche</b> .....	23
<b>Méthodologie</b> .....	24
<b>Techniques de recherche</b> .....	26
Revue de la littérature.....	26
Entrevues semi-dirigées .....	26
Traitement statistique.....	27
<b>CHAPITRE III : Les résultats</b> .....	28
<b>La description des milieux (Caractéristiques physiques et sociales)</b> .....	28
Quartier Maisonneuve et Habitations Boyce-Viau .....	28
Statut socio-économique .....	31
REVENUS.....	31
ACTIVITÉ .....	33
STRUCTURE DES MÉNAGES .....	36
Mixité culturelle .....	39
Mixité intergénérationnelle .....	45
Conclusion .....	50
Quartier Côte-Saint-Paul et habitations De l'Église .....	52
Statut socio-économique.....	54
REVENUS.....	54
ACTIVITÉ .....	56

STRUCTURE DES MÉNAGES .....	59
OPÉRATION GALT .....	62
Mixité culturelle .....	63
Mixité intergénérationnelle .....	70
Conclusion .....	74
<b>L'opinion des intervenants et organismes rencontrés .....</b>	<b>76</b>
Organismes et intervenants rencontrés.....	76
Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) .....	76
Tandem Montréal.....	78
Organismes communautaires du milieu.....	79
CDJ BOYCE-VIAU .....	79
OPÉRATION JEUNESSE .....	80
Police (SPVM).....	80
Boyce-Viau et Maisonneuve : L'opinion des intervenants .....	81
Caractéristiques physiques spécifiques engendrant de l'insécurité.....	81
CONFIGURATION ET TYPOLOGIE .....	81
GRANDEUR ET FORME DU BÂTI.....	82
DOUBLE NUMÉRO CIVIQUE.....	82
PARTAGE D'ESPACES COMMUNS .....	83
Caractéristiques sociales spécifiques engendrant de l'insécurité .....	83
MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE .....	83
CLIENTÈLE LOURDE.....	84
CONCENTRATION DE PAUVRETÉ .....	84
MIXITÉ CULTURELLE.....	85
Nature des problématiques.....	85
NATURE ET NOMBRE DE DEMANDES DE TRANSFERT.....	87
Les interventions.....	89
Conclusion .....	90
De l'Église et Côte-Saint-Paul : L'opinion des intervenants.....	92
Caractéristiques physiques spécifiques engendrant de l'insécurité.....	92
CONDITIONS DU BÂTI .....	92
GRANDEUR DU PLAN .....	92
MAUVAISE UTILISATION DE L'INTERPHONE.....	93
Caractéristiques sociales spécifiques engendrant de l'insécurité .....	93
CONCENTRATION DE PAUVRETÉ .....	93
Nature des problématiques.....	93
NATURE ET NOMBRE DES DEMANDES DE TRANSFERT .....	95
Les interventions.....	96
Conclusion .....	97
<b>Retour sur les résultats .....</b>	<b>99</b>
<b>Conclusion .....</b>	<b>104</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>106</b>
<b>Annexe A – Lettre de présentation .....</b>	<b>110</b>
<b>Annexe B – Formulaire de consentement .....</b>	<b>111</b>
<b>Annexe C – Certificat d'éthique.....</b>	<b>113</b>
<b>Annexe D – Liste des personnes rencontrées .....</b>	<b>114</b>
<b>Annexe E – Guide d'entretien .....</b>	<b>115</b>

## Liste des tableaux

Tableau 3.1 – Ménages des habitations Boyce-Viau, selon le revenu annuel total, 2004.....	p.32
Tableau 3.2 – Proportion (%) des chefs de ménages des habitations Boyce-Viau (2004), et de la population de 15 ans et plus de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon l'activité.....	p.33
Tableau 3.3 – Ménages des habitations Boyce-Viau, selon l'occupation/source de revenu du chef de famille, 2004.....	p.35
Tableau 3.4 – Proportion (%) des logements (ménages) de Maisonneuve et de Montréal, selon le mode d'occupation, 2001.....	p.36
Tableau 3.5 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon la structure familiale.....	p.37
Tableau 3.6 – Proportion (%) de la population de Maisonneuve et de Montréal, selon le statut d'immigration, 2001.....	p.40
Tableau 3.7 – Proportion (%) de la population de Maisonneuve et de Montréal, selon la langue maternelle, 2001.....	p.41
Tableau 3.8 – Ménages des habitations Boyce-Viau, selon l'origine ethnique, 2004..	p.43
Tableau 3.9 – Locataires des habitations Boyce-Viau, selon l'origine ethnique, 2004.....	p.44
Tableau 3.10 – Proportion (%) de la population des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon l'âge.....	p.45
Tableau 3.11 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon le nombre de membres par ménage.....	p.47
Tableau 3.12 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon le nombre d'enfants par ménage.....	p.48
Tableau 3.13 – Ménages des habitations De l'Église, selon le revenu annuel total, 2004.....	p.55
Tableau 3.14 – Proportion (%) des chefs de ménages des habitations De l'Église (2004) et de la population de 15 ans et plus de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon l'activité.....	p.56

Tableau 3.15 – Ménages des habitations De l'Église, selon l'occupation/source de revenu du chef de ménage, 2004.....	p.58
Tableau 3.16 – Proportion (%) des logements (ménages) de Côte-Saint-Paul et de Montréal, selon le mode d'occupation, 2001.....	p.59
Tableau 3.17 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon la structure des ménages.....	p.60
Tableau 3.18 – Proportion (%) de la population de Côte-Saint-Paul et de Montréal, selon statut d'immigration, 2001.....	p.64
Tableau 3.19 – Proportion (%) de la population de Côte-Saint-Paul et de Montréal, selon la langue maternelle, 2001.....	p.65
Tableau 3.20 – Ménages des habitations De l'Église, selon l'origine ethnique, 2004.....	p.67
Tableau 3.21 – Locataires des habitations De l'Église, selon l'origine ethnique, 2004.....	p.69
Tableau 3.22 – Proportion (%) de la population des habitations De l'Église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon l'âge .....	p.70
Tableau 3.23 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon le nombre de membres par ménage.....	p.72
Tableau 3.24 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon le nombre d'enfants par ménage.....	p.73
Tableau 3.25 – Nature des demandes de transfert de logement dans le quartier Maisonneuve, selon l'habitation du ménage .....	p.88
Tableau 3.26 – Nature des demandes de transfert de logement Côte-Saint-Paul, selon l'habitation du ménage.....	p.95

## Liste des figures

Figure 1.1— Cadre conceptuel .....	p.22
Figure 3.1 – Les habitations Boyce-Viau.....	p.30
Figure 3.2 – Revenu annuel moyen par ménage des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2000).....	p.31

Figure 3.3 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau, selon le revenu annuel total, 2004.....	p.32
Figure 3.4 – Proportion (%) des chefs de ménages des habitations Boyce-Viau (2004), et de la population de 15 ans et plus de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon l'activité.....	p.34
Figure 3.5 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau, selon l'occupation/source de revenu du chef de famille, 2004.....	p.35
Figure 3.6 – Proportion (%) des logements (ménages) de Maisonneuve et de Montréal, selon le mode d'occupation, 2001.....	p.36
Figure 3.7 – Proportion (%) des ménages de Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon la structure des ménages.....	p.38
Figure 3.8 – Proportion (%) de la population de Maisonneuve et de Montréal, selon le statut d'immigration, 2001.....	p.40
Figure 3.9 – Proportion (%) de la population de Maisonneuve et de Montréal, selon la langue maternelle, 2001.....	p.41
Figure 3.10 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau, selon l'origine ethnique, 2004.....	p.43
Figure 3.11 – Proportion (%) des locataires des habitations Boyce-Viau, selon l'origine ethnique du chef de famille, 2004.....	p.44
Figure 3.12 – Proportion (%) de la population des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon l'âge.....	p.46
Figure 3.13 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon le nombre de membres par ménage.....	p.47
Figure 3.14 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon le nombre d'enfants par ménage.....	p.49
Figure 3.15 – Les habitations De l'Église.....	p.53
Figure 3.16 – Revenu annuel moyen par ménage pour les habitations De l'Église (2004), Côte-Saint-Paul et Montréal (2001).....	p.54
Figure 3.17 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église, selon le revenu total, 2004.....	p.55

Figure 3.18 – Proportion (%) des chefs de ménages des habitations De l'Église (2004) et de la population de 15 ans et plus de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon l'activité.....	p.57
Figure 3.19 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église, selon l'occupation/source de revenu du chef de ménage, 2004.....	p.58
Figure 3.20 – Proportion (%) des logements (ménages) de Côte-Saint-Paul et de Montréal, selon le mode d'occupation, 2001.....	p.59
Figure 3.21 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon la structure des ménages.....	p.61
Figure 3.22 – Proportion (%) de la population de Côte-Saint-Paul et de Montréal, selon le statut d'immigration, 2001.....	p.64
Figure 3.23 – Proportion (%) de la population de Côte-Saint-Paul et de Montréal, selon la langue maternelle, 2001.....	p.65
Figure 3.24 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église, selon l'origine ethnique, 2004.....	p.68
Figure 3.25 – Proportion (%) des locataires des habitations De l'Église, selon l'origine ethnique du chef de ménage, 2004.....	p.69
Figure 3.26 – Proportion (%) de la population des habitations De l'Église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon l'âge.....	p.71
Figure 3.27 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église (2004) et de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon la taille des ménages.....	p.72
Figure 3.28 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon le nombre d'enfants par ménage.....	p.73

## Liste des cartes

Carte 3.1 – Quartier Maisonneuve .....	p.29
Carte 3.2 – Quartier Côte-Saint-Paul.....	p.52
Carte 3.3 – Opération Galt : Localisation du territoire.....	p.63
Carte 3.4 – Opération Galt : Les zones problématiques.....	p.98

## Introduction

Dans son parc immobilier, l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) compte une vingtaine de «plans d'ensemble». Ces plans d'ensemble ont pour la plupart été construits au cours des années soixante-dix : il s'agit d'ensembles de cent unités ou plus, partagées en plusieurs bâtiments qui ne donnent souvent pas sur la rue. Depuis leur implantation, beaucoup de choses ont été dites à leur sujet, soit par des voisins, des intervenants, ou de simples citoyens. Il s'agit, selon certains, de ghettos, de microcosmes, de milieux de délinquance, etc. Sans prêter foi à ces dires, mais à la demande des locataires et de ses gestionnaires, l'OMHM a dû intervenir sur plusieurs problématiques soulevées par ceux-ci : vandalisme, errance, tapage nocturne, délinquance etc. Plusieurs de ces actions n'ont cependant jamais été mesurées, voire peu documentées. Par contre, différents outils de mesure tels qu'audits <sup>1</sup>, sondages <sup>2</sup>, relevés, et réunions ont permis à l'OMHM de reconnaître que les locataires s'y sentent plus ou moins en sécurité et qu'ils ne sont pas satisfaits de l'entretien en général. L'OMHM sait aussi que les résultats des audits sont plus négatifs dans les plans d'ensemble que dans ses autres types de bâtiments malgré les efforts consentis qui sont, semble-t-il, plus importants dans les plans d'ensemble que dans les petits bâtiments.

Bien que tout porte à croire que les plans d'ensemble soient des habitations problématiques, ces derniers sont-ils vraiment différents des autres habitations - sociales ou privées – en matière de problématiques et d'interventions? Autrement dit, à

---

<sup>1</sup> Audit : outil annuel d'évaluation de la qualité des activités d'entretien de l'OMHM

<sup>2</sup> Sondage Léger Marketing sur la satisfaction de la clientèle de l'OMHM, 03/02/2004

densité de population et de nombre de logements égaux, doit-on intervenir davantage en matière de sécurité? La gestion des plans d'ensemble doit-elle être effectuée différemment? C'est dans ce contexte que l'OMHM souhaite tenir en 2005, un séminaire sur la «gestion» de ses plans d'ensemble réunissant des intervenants intéressés par l'habitat en milieu urbain: chercheurs, intervenants sociaux - communautaires, intervenants de services publics, gestionnaires de logements sociaux (du Québec et d'ailleurs).

Dans le cadre de la maîtrise en études urbaines et dans l'opportunité de faire un stage à l'OMHM, j'ai pu effectuer une étude comparative de la question de la sécurité dans des plans d'ensemble de l'OMHM et dans leur milieu environnant. Afin de bien représenter les différentes réalités des plans d'ensemble de l'Office municipal d'habitation de Montréal, deux HLM situés dans des milieux différents sur le territoire montréalais ont été retenus pour fins d'objet de l'étude. Il s'agit des **habitations Boyce-Viau** situées dans le **quartier Maisonneuve** ainsi que les **habitations De l'Église**, dans le **quartier Côte-Saint-Paul**. Ces deux plans d'ensemble se trouvent dans des milieux socio-économiques relativement similaires. En effet, dans les HLM comme dans les quartiers, il s'agit de milieux démunis réputés pour leur insécurité. Bien qu'il s'agisse de deux « plans d'ensemble », ces habitations ont été choisies en raison de leurs différences notamment en termes de nombre d'unités et de type de bâti. Nous y reviendrons plus loin. Avant de présenter les résultats de la recherche, la problématique, le cadre d'analyse, les objectifs ainsi que la méthodologie seront d'abord présentés. La description des milieux à l'étude sera aussi exposée.

## CHAPITRE I : Problématique et définition de concepts

### Les HLM de type « plan d'ensemble »

Le sigle HLM signifie « habitation à loyer modique ». La clientèle doit déboursier 25% de son revenu pour son loyer. Sur l'île de Montréal, on compte 20 382<sup>3</sup> unités d'habitation à loyer modique, parmi les 62 884<sup>4</sup> unités de la province du Québec (2003). Environ 40 000 Montréalais demeurent dans ces logements. À Montréal, près de 19 000 personnes sont présentement en attente d'un logement. Il ne se libère annuellement qu'environ 2000 logements.<sup>5</sup> Étant donné la pénurie de logements sociaux, seuls les plus démunis auront priorité d'accession. On retrouve des HLM pour différentes clientèles, soient pour les personnes seules, pour les familles à faible revenu et pour les personnes âgées. Dans ce cas-ci, les HLM étudiés sont principalement destinés aux familles. Précisons cependant que malgré la nomenclature, les HLM dites « famille » accueillent également des personnes seules qui n'ont pas l'âge de résider dans les HLM de personnes âgées. Au cours de l'analyse il sera d'ailleurs question de la source potentielle de conflits que peut engendrer une telle cohabitation de ces différents types de ménages.

Les HLM peuvent prendre diverses formes. Contrairement à la France par exemple, à Montréal et au Québec en général, on privilégie davantage les petits lots de HLM (petits plexes) de quelques unités, biens intégrés dans le tissu urbain. Toutefois, une vingtaine d'HLM montréalais renferment un plus grand nombre d'unités. On appelle ce type

---

<sup>3</sup> OMHM; <http://www.omhm.qc.ca/fran/pres/index.html>

<sup>4</sup> Société d'habitation du Québec; [http://www.habitation.gouv.qc.ca/bibliotheque/parc\\_logements.html#modique](http://www.habitation.gouv.qc.ca/bibliotheque/parc_logements.html#modique)

d'HLM « grand ensemble » ou encore, « plan d'ensemble ». Tel que mentionné en introduction, c'est dans ce type de bâtiment que l'on rencontrerait, semble-t-il, davantage de problèmes relatifs à la sécurité dans son sens large. Ce sont donc ces habitations, érigées sur un même îlot et comportant une centaine de logements ou plus et dont certains ne donnent pas sur la rue, qui seront à l'étude.

### **L'insécurité**

Une recherche sur le sentiment d'insécurité dans les lieux publics a été réalisée par Sophie Paquin<sup>6</sup> de l'UQAM/INRS. Cette dernière classe les facteurs insécurisants en milieu urbain. Par exemple, elle avance que « des facteurs de l'environnement physique et social qui sont associés à l'insécurité peuvent être l'éclairage ou les types d'usages urbains mais aussi l'aide disponible ou le type d'usagers qui fréquentent des lieux ». Elle ajoute de plus que, selon le milieu étudié, les représentations d'insécurité diffèrent au niveau des actes de violence anticipés, des possibilités d'aide et des configurations du cadre bâti. La raison pour laquelle il est intéressant et pertinent de comparer les plans d'ensemble avec l'ensemble du quartier environnant est que différentes caractéristiques sociales et physiques distinguent les plans d'ensemble des milieux dans lesquels ils se trouvent. Or, certaines de ces caractéristiques ont déjà été identifiées comme étant des facteurs propices à créer et entretenir de l'insécurité et un sentiment d'insécurité.

---

<sup>5</sup> OMHM; <http://www.omhm.qc.ca/fran/pres/index.html>

<sup>6</sup> PAQUIN, Sophie; *Le sentiment d'insécurité dans les lieux publics: une réalité urbaine qui dépasse la criminalité*; Centre de Recherche en Aménagement et Développement; [http://www.crad.ulaval.ca/colloque\\_resumes2002.asp](http://www.crad.ulaval.ca/colloque_resumes2002.asp)

## **Sentiment d'insécurité**

Lorsque l'on parle d' « insécurité », on doit nécessairement aborder la question du « sentiment d'insécurité ». Les *Conseils locaux de sécurité et de prévention à la délinquance*<sup>7</sup>, des instances françaises locales, en donnent une définition intéressante : « Le sentiment d'insécurité repose à la fois sur des causes objectives (les faits de délinquance) et sur des causes subjectives (la connaissance plus ou moins exacte des faits, les préjugés, les incompréhensions ou les rumeurs) qui l'alimentent de façon variable en fonction du contexte général »<sup>8</sup>. Les causes dites « subjectives » seront d'ailleurs abordées plus loin, dans les questions de « mauvaise image » et de « stigmatisation » avec lesquelles les habitations à l'étude sont aux prises. Quant aux causes « objectives », des données sur les actes criminels et de délinquance auraient permis de connaître la réelle situation. Les facteurs de l'environnement physique causant de l'insécurité tels que l'éclairage, la forme et la condition du bâti ainsi que le type d'usage urbain font également partie des causes dites « objectives ».

## **Caractéristiques sociales**

### **Concentration de pauvreté**

À Montréal et au Québec en général, malgré la pénurie de logements sociaux telle que décrite plus haut, on préconise l'approche « démocratique » en conservant la notion de choix de résidence des locataires parmi le parc d'immeubles d'HLM existant. Bien que cette approche démocratique s'oppose à celle du « contrôle social » par la

---

<sup>7</sup> Conseils locaux de sécurité et de prévention à la délinquance contrats locaux de sécurité, <http://www.cls.interieur.gouv.fr/>

<sup>8</sup> Conseils locaux de sécurité et de prévention à la délinquance contrats locaux de sécurité, glossaire, [http://www.cls.interieur.gouv.fr/\\_glossaire/gloss\\_S.htm](http://www.cls.interieur.gouv.fr/_glossaire/gloss_S.htm)

mixité ou la ségrégation sociales, lesquelles se traduisent par une forme de discrimination volontaire en voulant établir respectivement des quotas ou de l'exclusion sociale, la situation des HLM montréalais, notamment de type « plan d'ensemble », représente tout de même une certaine concentration de gens au profil socio-économique semblable. En raison d'un règlement de sélection dit « aveugle », celle-ci se base strictement sur des critères économiques et sur la composition du ménage. Ainsi, malgré leur privilège de pouvoir choisir leur logement, les locataires sont contraints de demeurer en HLM parmi les plus démunis, dans un milieu de pauvreté associé souvent à des caractéristiques de vulnérabilité, de désœuvrement et des problèmes de santé mentale.

Il est reconnu que la criminalité se développe plus souvent dans un contexte de pauvreté relative. Le Ministère de la Sécurité Publique du Québec estime (selon Le Blanc et al., 1973 et Gariépy et Le Blanc, 1997) qu'il est prouvé « que la criminalité a sa géographie et que certains quartiers d'une ville connaissent des taux de criminalité plus élevés et plus graves. Dans toutes les grandes villes des sociétés occidentales, ces quartiers sont ceux des communautés défavorisées. Cette réalité a été confirmée pour Montréal et d'autres villes au Québec. »<sup>9</sup> La concentration de la pauvreté, le désœuvrement, la dégradation du cadre bâti et le manque d'équipements collectifs contribueraient tous à cette culture de la délinquance et de la criminalité récidiviste.

À Montréal, dans le milieu environnant en général, contrairement aux logements sociaux, une telle concentration de la pauvreté existe rarement. Il y a des bassins de

pauvreté certes, mais on peut y retrouver à la fois des propriétés et co-propriétés, un parc locatif privé ainsi que des logements sociaux (HLM, Coopératives, OBNL) gérés par divers organismes.

### **Mixité culturelle et intergénérationnelle**

L'arrivée massive d'immigrants dans les logements sociaux depuis le début des années 1990 a beaucoup changé le visage des quartiers montréalais qui étaient pour certains majoritairement francophones et québécois « de souche ». En effet, selon le rapport de Francine Bernèche<sup>10</sup>, entre 1999 et 2002, 40% des ménages qui se sont installés dans les HLM montréalais étaient immigrants. Dans les habitations destinées aux familles, ces ménages constitueraient la moitié des nouveaux locataires et les logements de quatre chambres à coucher et plus sont occupés presque exclusivement par des familles immigrantes. Bernèche souligne que « l'arrivée des immigrants en HLM a eu un impact sur la vie des quartiers ». En plus de changer le profil ethnoculturel et socio-économique, cette arrivée massive aurait amené une transformation des rapports de cohabitation, « ce qui nécessite une adaptation des modes d'intervention des institutions et des organisations en place »<sup>11</sup>.

Plusieurs raisons expliqueraient cette croissance de la proportion d'immigrants en HLM. D'abord, les familles d'immigration récente sont généralement plus nombreuses. Un

---

<sup>9</sup> Ministère de la Sécurité publique du Québec; *Pour un Québec plus sécuritaire : partenaires en prévention*; Rapport de la Table ronde sur la prévention de la criminalité, 1993, Section 1 – *Un portrait de la criminalité au Québec, Chapitre 3 : Les facteurs associés à la criminalité*; <http://www.msp.gouv.qc.ca>, site consulté le 03/06/04

<sup>10</sup> BERNÈCHE, Francine et al. *L'accueil et l'accompagnement des immigrants récemment installés en HLM dans des quartiers montréalais*; Rapport de recherche Immigration et métropoles, Volet 2 – Vie de quartier et gestion des équipements collectifs, Montréal, décembre 2003, p.5

<sup>11</sup> *ibid.* p.6

taux de peuplement et un taux d'effort<sup>12</sup> élevés, des conditions qui rendent éligibles à l'accession d'un logement HLM, sont des situations souvent connues par ce type de ménage. Dans le secteur privé, la pénurie de logements – de logements assez grands, à la fois en bon état et abordables surtout – ainsi que la discrimination raciale expliqueraient aussi, selon Bernèche, la situation<sup>13</sup>. Une cohabitation interethnique peut être source de conflits. Ces conflits, surtout générés ou amplifiés par une densité de l'habitat et un partage des espaces communs seront décrits plus bas.

### **Caractéristiques physiques**

#### **La forme et la condition du cadre bâti**

La forme et la condition du bâti peuvent être des facteurs insécurisants. Un mauvais éclairage, des portes qui ne verrouillent plus, des recoins comme il y en a beaucoup dans les îlots de plans d'ensemble, sont tous des aspects qui contribueraient au sentiment d'insécurité car ils peuvent d'autant plus faciliter les délits.

#### **La densité de l'habitat et la cohabitation interethnique**

En HLM, particulièrement dans les plans d'ensemble, une densité et une proximité, voire une promiscuité des logements – notamment des gens aux diverses cultures et générations – ainsi qu'un partage d'espaces communs (cour intérieure, hall, corridors) peuvent accentuer les tensions et conflits. Dans le rapport de Francine

---

<sup>12</sup> Le taux d'effort est la proportion du revenu qui est consacrée au logement.

<sup>13</sup> BERNÈCHE, Francine et al. *L'accueil et l'accompagnement des immigrants récemment installés en HLM dans des quartiers montréalais*; Rapport de recherche Immigration et métropoles, Volet 2 – Vie de quartier et gestion des équipements collectifs, Montréal, décembre 2003, p.7

Bernèche<sup>14</sup>, l'arrivée d'immigrants dans les HLM fait souvent objet de tensions. On y rapporte entre autres que les gens se plaignent du comportement de leurs voisins, du mode de vie propre à leur origine, de la saleté des espaces communs, des odeurs, du bruit, de la propagation d'insectes, de la mauvaise gestion de leurs déchets domestiques, etc. Ces problèmes se transforment parfois en disputes et menaces qui mènent parfois à de la violence physique. Il faut noter cependant que ces conflits entre voisins ne sont pas toujours à caractère racial. En fait, ce n'est pas tant la culture différente qui pose problème, mais plutôt le nombre d'enfants. Tel que dit plus haut, les familles immigrantes sont généralement plus nombreuses que les familles québécoises de souche et une mauvaise configuration architecturale peut accentuer les tensions relatives à ces problématiques. On relate dans un rapport de Francine Dansereau et al.<sup>15</sup> que la cohabitation interethnique, notamment entre noirs et blancs, est difficile. L'échange et la communication entre les différents groupes sont restreints voire absents. Une proximité spatiale n'implique donc pas nécessairement une proximité sociale.

En opposition au plan d'ensemble, les types d'habitats montréalais sont variés, mais aussi plus dispersés. Mises à part quelques tours d'habitations, on y retrouve généralement des petits immeubles de moins de cent unités (duplexes, triplexes, walk-up) et des maisons unifamiliales. Il y a une densité de l'habitat certes, mais il ne s'agit

---

<sup>14</sup> *ibid.* p. 9

<sup>15</sup> DANSEREAU, Francine et al., *La cohabitation interethnique dans l'habitat social au Québec*; rapport réalisé pour la SHQ, INRS-Urbanisation Montréal, 1995, 305p. Ce rapport est d'abord le résultat d'entrevues menées auprès d'informateurs-clés (locataires résidants, membres du personnel de gérance ou intervenants communautaires auprès du milieu) ayant permis de dégager un relevé de leurs « perceptions » sur les rapports interethniques dans les ensembles.

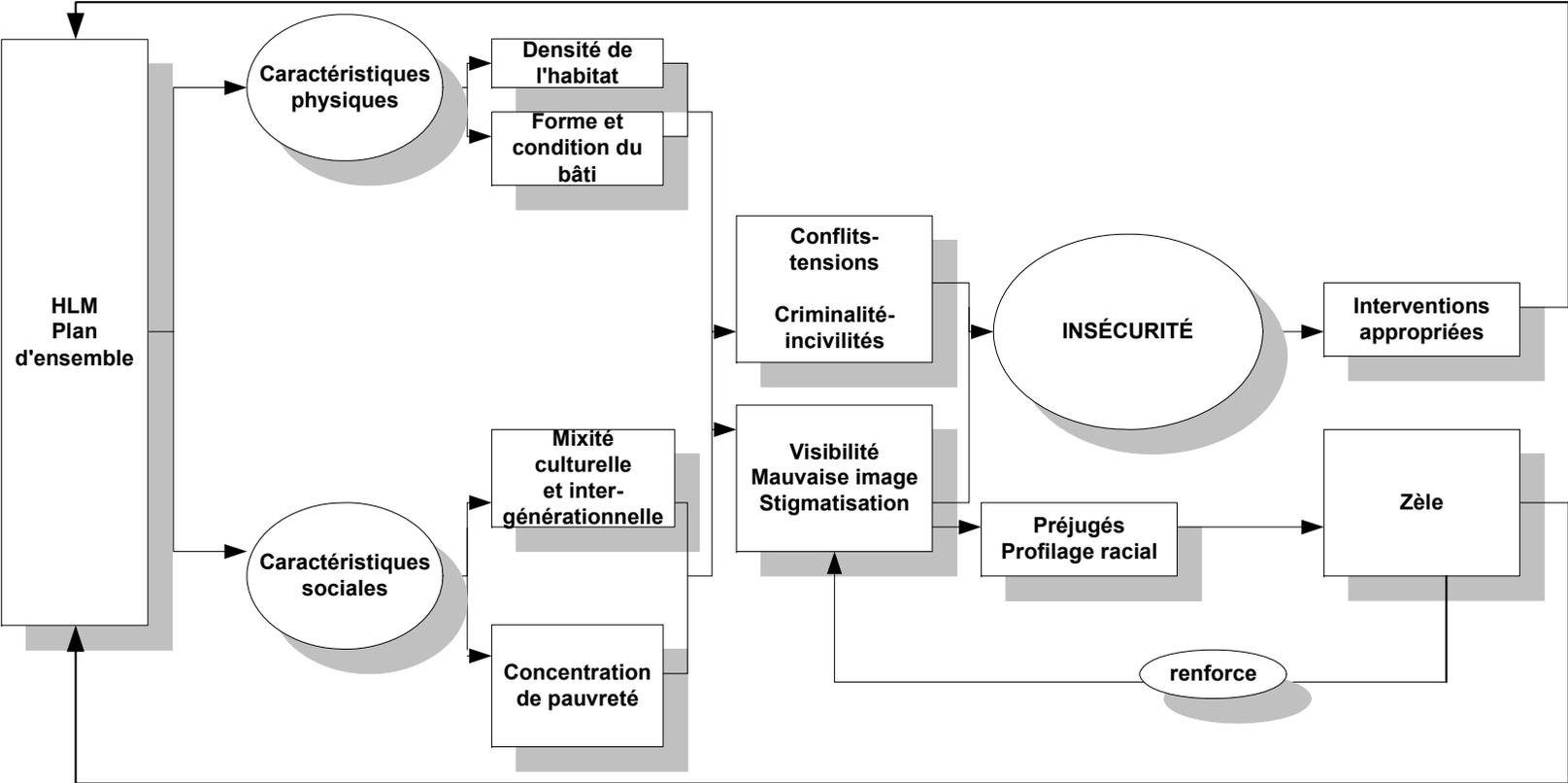
pas d'une proximité aussi prononcée que dans les plans d'ensemble. Cette dispersion « relative » de l'habitat favoriserait une meilleure insertion dans le tissu urbain et social. Les recoins mal éclairés y sont du même coup, moins présents.

### **Mauvaise image, stigmatisation**

Bien que les quartiers soient parfois des milieux relativement similaires aux HLM (niveau socio-économique faible, criminalité), les problèmes de criminalité et d'incivilité accentués par cette cohabitation existeraient, mais sembleraient cependant moins prononcés. Les facteurs sociaux et physiques qui caractérisent les plans d'ensemble qui génèrent ces problématiques y sont plus modérés. Mais cette concentration de diversité ethnique, de jeunes et de pauvreté ne laisserait-elle pas plutôt le plan d'ensemble et ses résidents dans une position de visibilité, en faisant des victimes de mauvaises images et de stigmatisation? Bien qu'existantes, la criminalité et les incivilités n'y auraient-elles pas une image amplifiée? Des préjugés de la part du voisinage et des intervenants contribueraient-ils à de « l'acharnement » lorsqu'il est temps d'intervenir? Suite aux interventions, en arrive-t-on à la sécurité escomptée? Au contraire, cette fermeté de la part des autorités ne renforcerait-elle pas cette mauvaise image véhiculée, laquelle contribue tout autant au sentiment d'insécurité que les actes de criminalité et d'incivilité en soi?

Enfin, le cadre conceptuel de la page suivante (Figure 1.1) résume de façon schématique ce qui a été présenté dans les pages précédentes.

Figure 1.1 – Cadre conceptuel



## **CHAPITRE II : Démarche**

### **Objectifs de recherche**

Suite à cette réflexion et en partant du postulat véhiculé par plusieurs voisins, intervenants ou citoyens voulant que les HLM de type « plan d'ensemble » soient des milieux propices à divers problèmes générant de l'insécurité, les interrogations ci-dessous orienteront la recherche.

#### **1- Les plans d'ensemble sont-ils des milieux plus propices aux problèmes relatifs à l'insécurité qu'ailleurs dans le quartier ?**

a) Si oui, pourquoi ? Quelles sont les différences qui font en sorte que le plan d'ensemble soit problématique ? (Densité de l'habitat, partage d'espaces communs, concentration socio-économique, vulnérabilité, différends ethnoculturels, intergénérationnels, conflits de personnalité.)

b) Sinon, s'agirait-il d'une mauvaise image, d'une stigmatisation de la situation, qui favoriserait des préjugés incluant du profilage racial ?

#### **2- Y a-t-il plus d'interventions en matière de sécurité dans les plans d'ensemble qu'ailleurs dans le quartier ?**

a) Si oui, ces interventions sont-elles justifiables et témoignent-elle d'un réel problème d'insécurité?

b) Sinon, s'agirait-il de zèle, d'acharnement, probablement causés par une mauvaise image, une stigmatisation, résultant d'une visibilité accrue?

Pour répondre à ces questions et afin de nourrir la réflexion des participants du prochain séminaire, le travail suivant consiste à comparer le milieu des HLM et leur milieu environnant. Il s'agit dans un premier temps de comparer le nombre et la nature des plaintes ainsi que le nombre et la nature des cas répertoriés (crimes, incivilités) dans le plan d'ensemble par rapport au quartier, tout en tenant compte d'éléments comme la densité de la population, densité d'implantation des immeubles etc.

Il faut de plus mesurer et comparer le nombre, la nature ainsi que les raisons qui justifient les interventions de la part des différents organismes impliqués qui ont été rencontrées. Ainsi, après avoir rassemblé quelques indicateurs sur ces problèmes, il devient possible de vérifier si, effectivement, les plans d'ensemble requièrent davantage d'actions et interventions.

### **Méthodologie**

Une démarche déductive est privilégiée, selon les indicateurs de sécurité et selon la disponibilité des données. Sans qu'une hypothèse ne soit émise, les quelques questions de départ ainsi que le schéma conceptuel présenté au premier chapitre aideront à orienter la recherche.

Il s'agit d'une analyse comparative de la composition des milieux et des indicateurs d'insécurité.

Une comparaison des profils sociodémographiques, économiques et culturels entre les HLM et leur milieu environnant respectif sera d'abord présentée, selon les variables

énumérées ci-bas. Par ailleurs, différents indicateurs de criminalité, d'incivilité et d'insécurité, selon les sources d'information et la disponibilité des données, permettront de comparer les problématiques inhérentes entre les HLM et leur milieu environnant respectif.

**Profil sociodémographique, économique et culturel du HLM et du milieu environnant:**

- Revenu moyen
- Activité/ source de revenu
- Pays de naissance / origine ethnique
- Taille et composition des ménages
- Âge

**Indicateurs de criminalité - incivilité – insécurité par source d'information:**

Police (PDQ)

- Fréquence et nature des plaintes
- Fréquence et nature des interventions policières
- Nombre d'effectifs déplacés

Tandem Montréal

- Type et nombre d'interventions
- Informations diverses sur le milieu

Organismes communautaires

- Types d'interventions
- Informations diverses sur le milieu

## OMHM

- Nombre et nature des plaintes
- Nombre et nature des demandes de transferts
- Nombre et nature des interventions

## **Techniques de recherche**

Par principe de triangulation, différentes techniques ont aidé à compléter le travail.

### Revue de la littérature

Une recherche documentaire préalable a permis de ratisser une partie des écrits sur le sujet et de délimiter l'orientation voulue à la recherche.

### Entrevues semi-dirigées

Des entrevues semi-dirigées avec les informateurs-clés ont ensuite été réalisées<sup>16</sup>. Cette méthode a été retenue car elle permet de connaître directement le savoir d'un tiers. En rencontrant les informateurs-clés des différents organismes, on fait appel à leur expertise professionnelle sur quelques points relatifs à la problématique. L'entrevue semi dirigée permet également d'atteindre rapidement une explication, une nouvelle perception, une compréhension ainsi qu'un apprentissage lié à la problématique. Enfin, grâce à cette technique, le savoir des personnes interviewées devient explicite.

---

<sup>16</sup> La lettre de présentation, le formulaire de consentement, le certificat d'éthique, la liste des personnes rencontrées ainsi que le guide d'entretien se trouvent en annexe.

Les organismes qui devaient être consultés étaient les suivants :

- Tandem Montréal
- OMHM
- Organismes communautaires du milieu
- Police (SPVM – Police de quartier)

### Traitement statistique

Enfin, les différentes données socio-économiques, démographiques et d'intervention, disponibles dans les recensements de Statistique Canada, auprès des services de Police, de l'OMHM ainsi que de d'autres sources sont recueillies dans le but d'en faire un traitement statistique propre à la problématique. Ainsi, en se basant sur des données, l'analyse devient plus complète.

Après avoir recueilli l'information et les données nécessaires, il s'agit de les compiler, de comparer les résultats des HLM par rapport à leur milieu environnant respectif et enfin, de « confronter le mythe à la réalité ».

## CHAPITRE III : Les résultats

### La description des milieux (Caractéristiques physiques et sociales)

Le présent chapitre décrit essentiellement les milieux étudiés. La situation géographique des habitations ainsi que des quartiers sera d'abord décrite. La comparaison des caractéristiques des plans d'ensemble avec leur quartier respectif met en relief les particularités physiques et sociales des HLM.

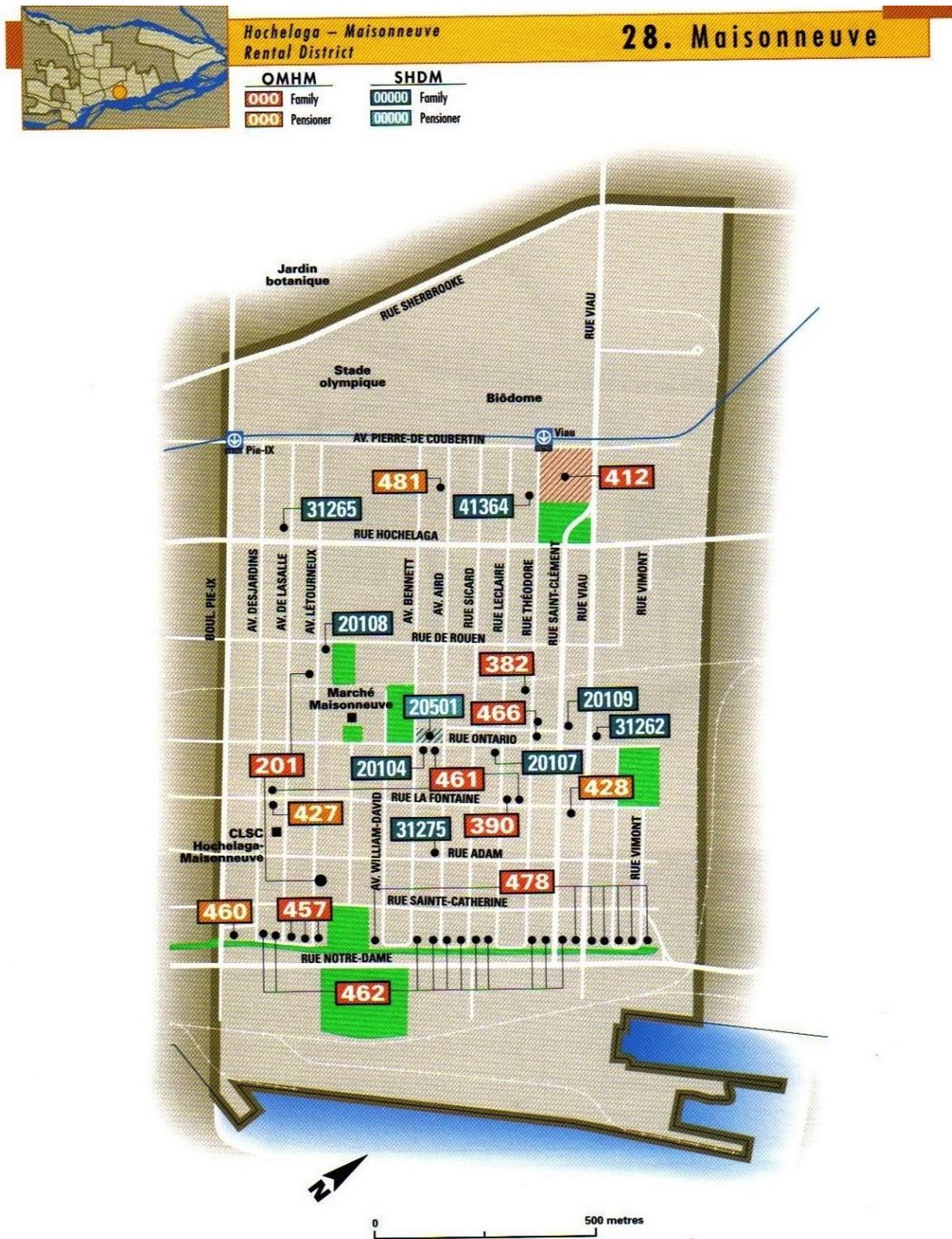
#### **Quartier Maisonneuve et Habitations Boyce-Viau**

Les habitations Boyce-Viau sont situées dans le quartier Maisonneuve, lequel fait partie de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (Carte 3.1). Maisonneuve est limité par les rues Viau et Vimont à l'Est, la rue Sherbrooke au Nord, le boulevard Pie IX (ou Bourbonnière) à l'ouest et le Port au Sud. On y dénombre plusieurs HLM, dont neuf destinés aux familles et quatre destinés aux personnes âgées. **Les habitations Boyce-Viau (412)**, Leclaire (382), Létourneau (201), Morgan-Lafontaine (461), Notre-Dame (462), Saint-Clément (390), Théodore-Joliette (466), Ville-Marie (457) et Vimont (478) regroupent au total environ 425 familles. Les habitations Desjardins (427), Pie IX (460), Pierre-de-Coubertin (481) et Viauville (428) contiennent pour leurs parts 362 unités destinées aux retraités ainsi que 36 unités adaptées. En plus de ces habitations de l'OMHM, on dénombre dans ce même quartier neuf habitations de logements abordables gérées par la Société d'habitation de Montréal (SHDM) comprenant pour leurs parts 159 familles et 52 retraités<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> OMHM; *The guide to Public Social Housing in Montreal*; First Edition, December 1998, p.37

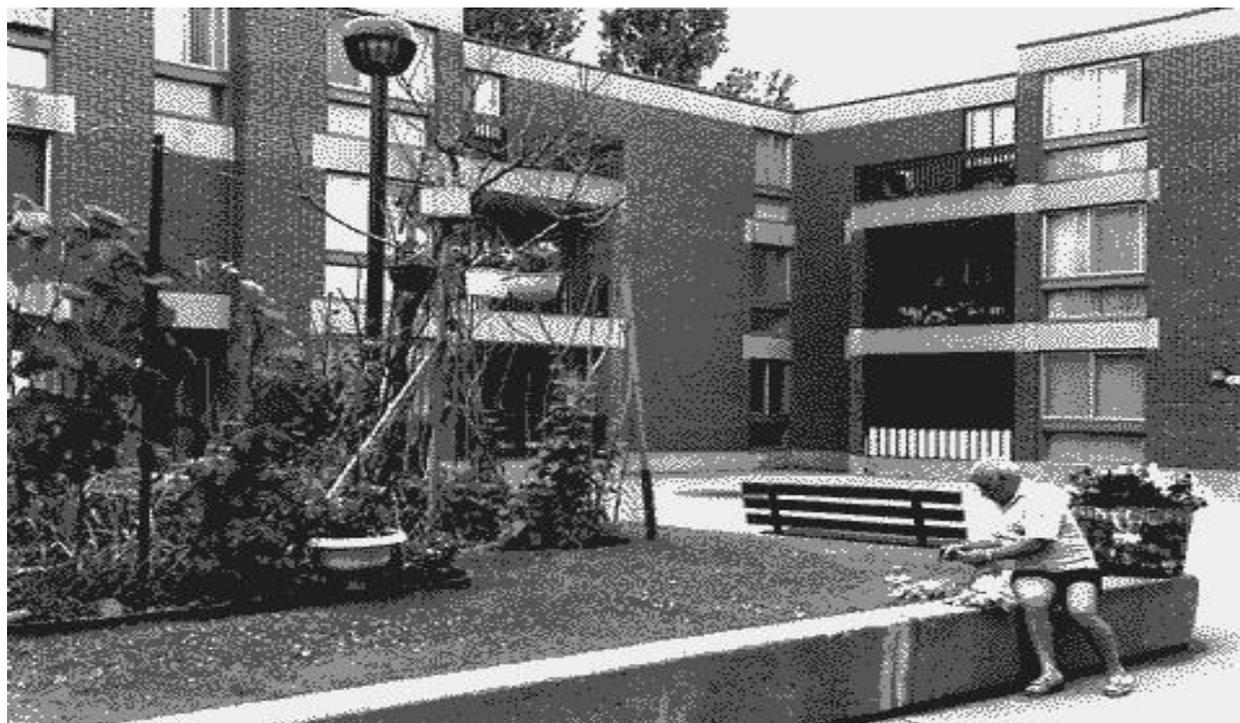
Carte 3.1— Quartier Maisonneuve



Source: Office municipal d'habitation de Montréal, *The guide to public social housing in Montréal*, first ed.; December 1998, p.37

Les Habitations Boyce-Viau ont été construites en 1971 (Figure 3.1). La même année, ce HLM a reçu le Prix du modèle d'habitation par le Conseil Canadien de l'habitation «pour sa disposition et ses objectifs socio-économiques». Le plan d'ensemble est limité par les rues Pierre-de-Coubertin au nord, Viau à l'est, Théodore à l'ouest et par un parc au sud. Le plan Boyce-Viau est composé de plusieurs îlots de trois étages comprenant trois ou quatre unités chacun. Entre ces îlots se dessinent plusieurs cours intérieures. Ce HLM regroupe 206 unités dont 3 qui ont été destinées à des activités communautaires. À ce jour, il y a 197 ménages, soient 570 personnes. Depuis 1993, on retrouve à l'intérieur du plan d'ensemble le Centre de jeunes Boyce-Viau, dont la fonction sera décrite plus loin. Plusieurs caractéristiques sociales distinguent les Habitations Boyce-Viau du quartier Maisonneuve.

Figure 3.1 – Les habitations Boyce-Viau



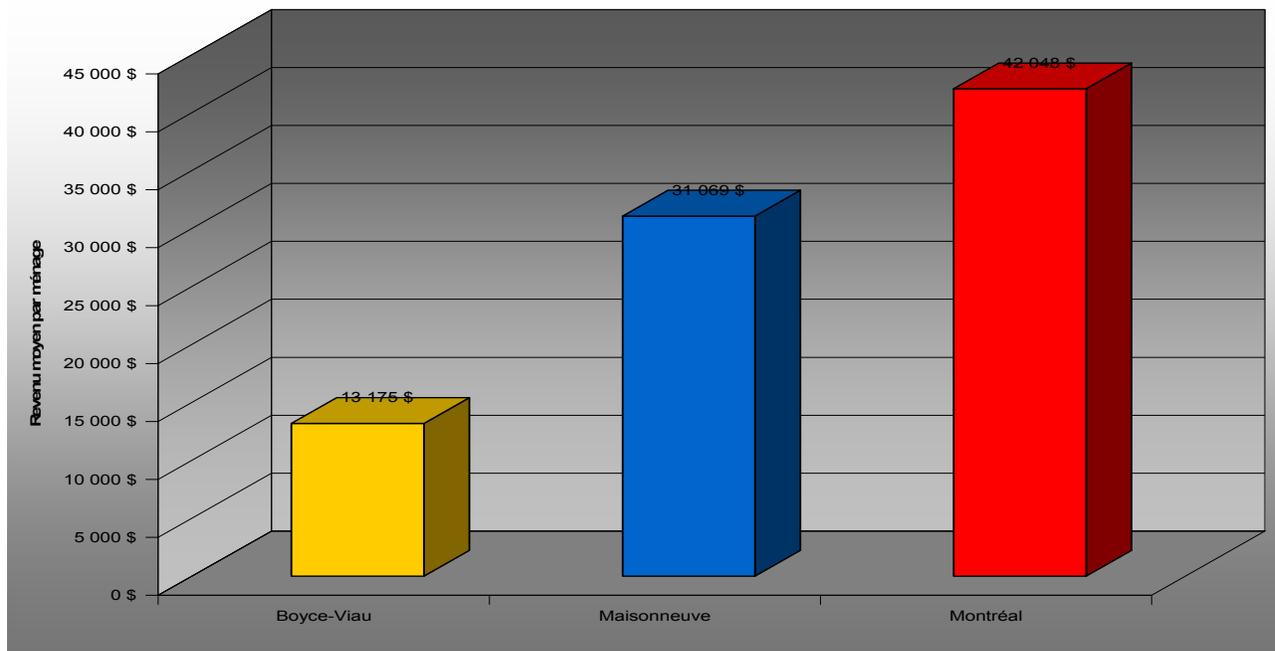
Source : OMHM, <http://www.omhm.qc.ca/fran/terr/asp/fiche.asp?ID=412&L=F>

## Statut socio-économique

### REVENUS

Selon le recensement canadien de 2001<sup>18</sup>, le quartier Maisonneuve avait une population de 18 543 personnes. Il s'agit d'un quartier relativement démuné. En 2000, le revenu moyen par ménage était de 31 069\$, par rapport à 42 048\$ pour la ville de Montréal<sup>19</sup> (Figure 3.2). Les différences économiques entre le HLM et le quartier sont très importantes. En effet, Boyce-Viau renferme une population beaucoup plus défavorisée. En 2004<sup>20</sup>, le revenu moyen annuel des ménages de Boyce-Viau était de 13 175\$ et plus de la moitié des ménages auraient eu un revenu annuel inférieur ou égal à 10 000\$ (Tableau 3.1, Figure 3.3).

Figure 3.2 – Revenu annuel moyen par ménage des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2000).



Sources : Statistique Canada, recensement 2001  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

<sup>18</sup> Statistique Canada, recensement 2001

<sup>19</sup> Montréal est utilisée ici comme faisant référence à la ville de Montréal telle qu'elle était délimitée avant les fusions municipales de 2001

<sup>20</sup> OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004

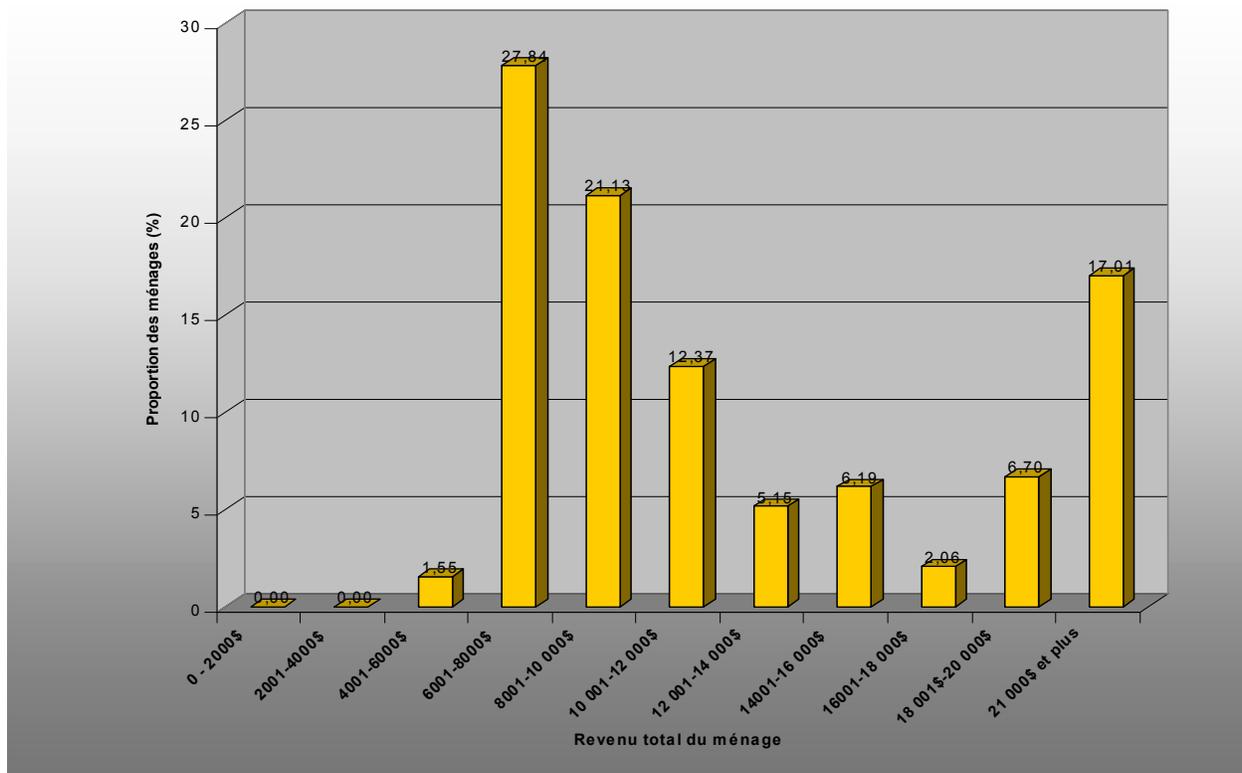
Tableau 3.1 – Ménages des habitations Boyce-Viau, selon le revenu annuel total, 2004.

Revenu annuel total	Effectifs	%
0 - 2000\$	0	0,00
2001-4000\$	0	0,00
4001-6000\$	3	1,55
6001-8000\$	54	27,84
8001-10 000\$	41	21,13
10 001-12 000\$	24	12,37
12 001-14 000\$	10	5,15
14001-16 000\$	12	6,19
16001-18 000\$	4	2,06
18 001\$-20 000\$	13	6,70
21 000\$ et plus	33	17,01
Total des ménages	194	100,00

Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS 2005

Figure 3.3 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau, selon le revenu annuel total, 2004.



Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS 2005

## ACTIVITÉ

Dans le quartier, parmi la population âgée de 15 ans et plus, on obtient un taux d'emploi (personnes occupées) de 53,99% et une proportion de chômeurs de 7,88%. La proportion de personnes dites « inactives » est de 38,07%. En comparant l'activité de la population du quartier à celle de Montréal cependant, Maisonneuve ne semble pas s'y distinguer de façon marquante. Pour Boyce-Viau, environ 20% seulement des chefs de ménage sont actifs (Travail/salaire, Travail/autonome, Travail/assurance-emploi) (Tableau 3.2, Figure 3.4). L'aide sociale serait la source de revenu de 67% des chefs de ménage (Tableau 3.3, Figure 3.5).

Tableau 3.2 – Proportion (%) des chefs de ménages des habitations Boyce-Viau (2004), et de la population de 15 ans et plus de Maisonneuve et Montréal (2001), selon l'activité<sup>21</sup>.

Activité	Boyce-Viau	Maisonneuve	Montréal
Population active	20,01 <sup>22</sup>	61,93	63,25
Personnes occupées	16,93 <sup>23</sup>	53,99	56,71
Chômeurs/chômeuses	3,08	7,88	6,53
Inactifs	78,98 <sup>24</sup>	38,07	36,75
non-précisé	1,03	0	0
Population totale de 15 ans et plus	100	100	100

Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, Cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS 2005

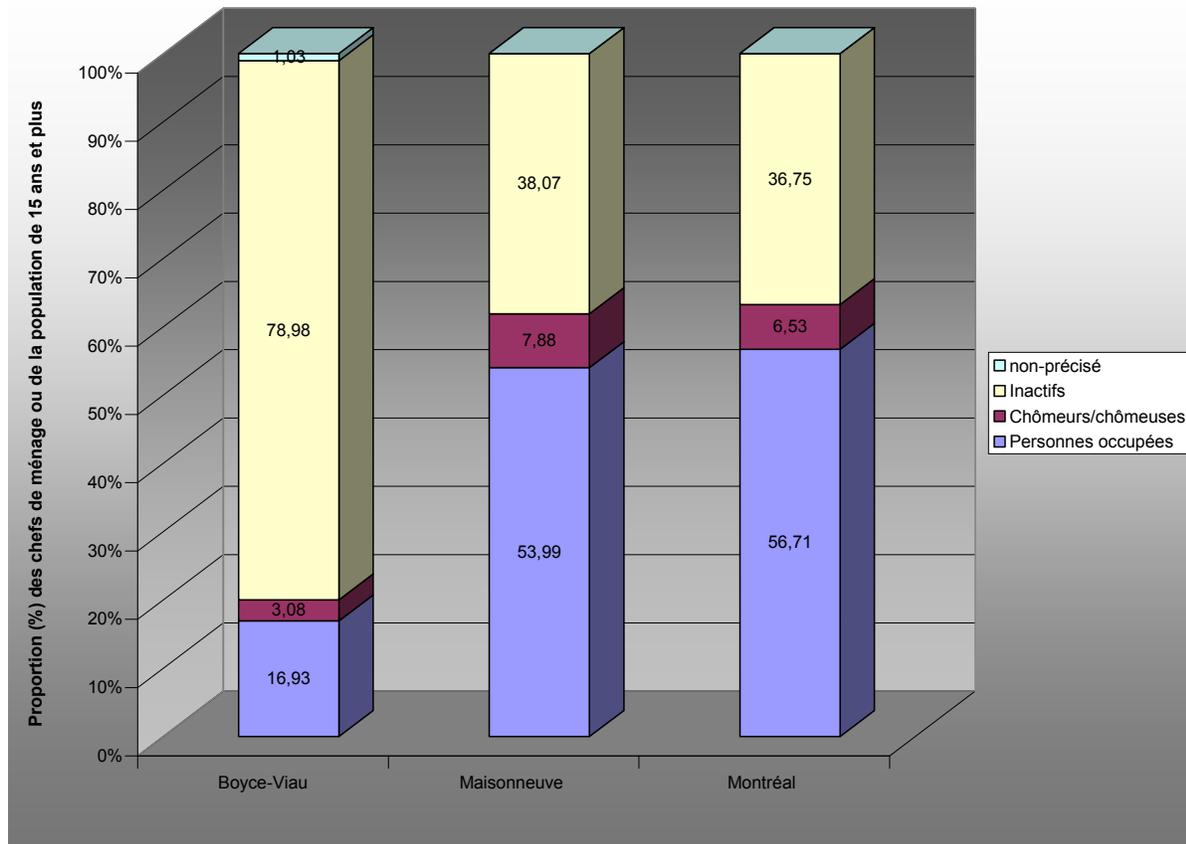
<sup>21</sup> Il faut considérer les comparaisons avec prudence; Alors que les proportions pour Maisonneuve et Montréal sont basées sur la population de 15 ans et plus, celles de Boyce-Viau le sont uniquement pour les chefs de ménage.

<sup>22</sup> La population active de Boyce-Viau comprend les chefs de ménage travailleurs sur l'assurance-emploi, les travailleurs salariers et les travailleurs autonomes.

<sup>23</sup> Les personnes occupées de Boyce-Viau comprennent les chefs de ménage qui sont des travailleurs salariers et des travailleurs autonomes.

<sup>24</sup> Les inactifs de Boyce-Viau sont les chefs de ménage bénéficiant d'aide-sociale, de pensions de vieillesse, de CSST et les gens qui ne travaillent pas (non-travail).

Figure 3.4 – Proportion (%) des chefs de ménages des habitations Boyce-Viau (2004), et de la population de 15 ans et plus de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon l'activité.<sup>25</sup>



Source : Statistique Canada, Recensement 2001.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

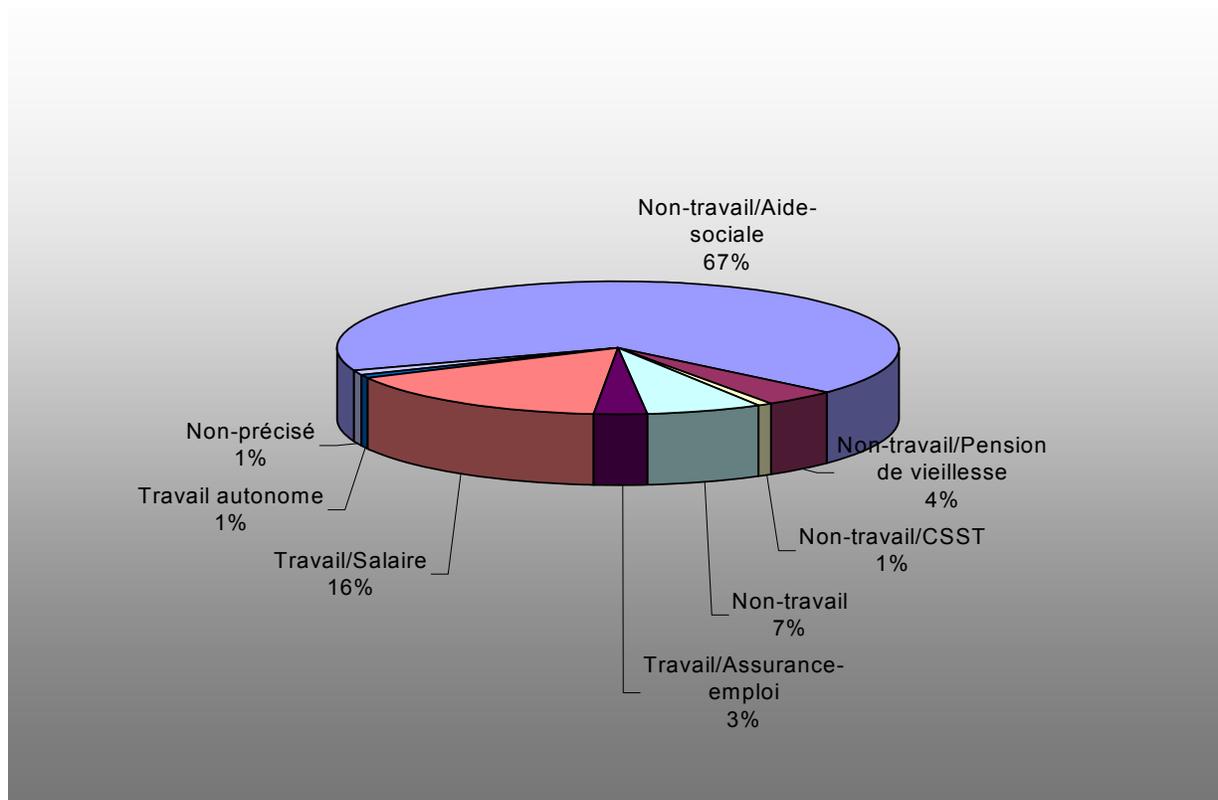
<sup>25</sup> Il faut considérer les comparaisons avec prudence; Alors que les proportions pour Maisonneuve et Montréal sont basées sur la population de 15 ans et plus, celles de Boyce-Viau le sont uniquement pour les chefs de ménage.

Tableau 3.3 – Ménages des habitations Boyce-Viau, selon l'occupation/source de revenu du chef de famille, 2004.

Occupation/source de revenu	Effectifs	%
Non-travail/Aide-sociale	131	67,18
Non-travail/Pension de vieillesse	8	4,10
Non-travail/CSST	2	1,03
Non-travail	13	6,67
Travail/Assurance-emploi	6	3,08
Travail/Salaire	31	15,90
Travail autonome	2	1,03
Non précisé	2	1,03
Total	195	100,00

Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
 Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.5 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau, selon l'occupation/source de revenu du chef de famille, 2004.



Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
 Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

## STRUCTURE DES MÉNAGES

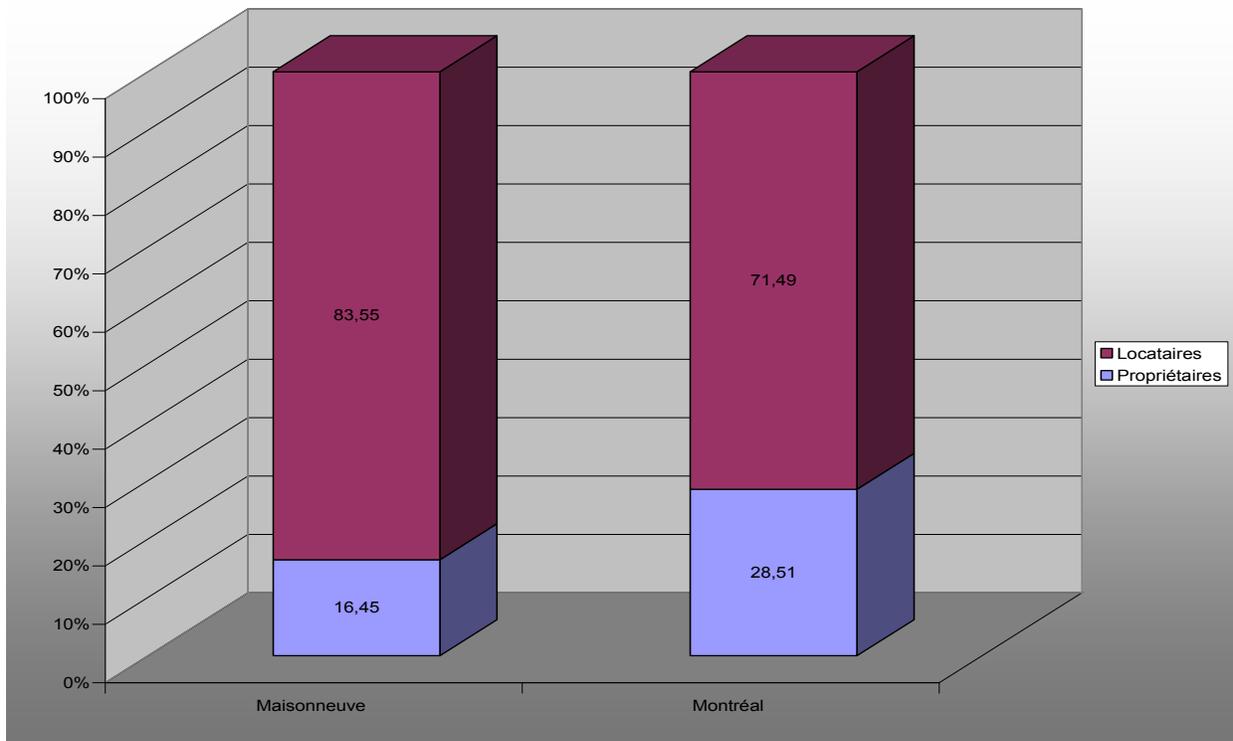
Dans le quartier Maisonneuve, au-delà de 83% des ménages sont locataires. La proportion de locataires est donc surreprésentée dans Maisonneuve par rapport à la ville de Montréal, où 71,49% des ménages sont locataires (Tableau 3.4, Figure 3.6). Enfin, inutile de rappeler que 100% des résidents de Boyce-Viau sont locataires!

Tableau 3.4 – Proportion (%) des logements (ménages) de Maisonneuve et de Montréal, selon le mode d'occupation, 2001.

Mode d'occupation	Maisonneuve (%)	Montréal (%)
Propriétaires	16,45	28,51
Locataires	83,55	71,49
Total des logements	100,00	100,00

Source : Statistique Canada, Recensement 2001.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.6 – Proportion (%) des logements (ménages) de Maisonneuve et de Montréal, selon le mode d'occupation, 2001.



Source : Statistique Canada, Recensement 2001.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Dans le quartier Maisonneuve, sur 9311 ménages, 4085 sont des familles. Environ de 30% de celles-ci seraient monoparentales (13,44% des ménages), ce qui est plus important que dans l'ensemble de Montréal, où les familles monoparentales représentent 22,97% des familles (11,97% des ménages). Il faut noter de plus que près de 83% de ce type de familles à Maisonneuve sont de chef féminin, ce qui est très comparable à la tendance montréalaise (83,77%). Les familles monoparentales de Boyce-Viau constituent pour leur part 42,35% de tous les ménages et 89,16% des chefs de familles monoparentales (37,76% de tous les ménages) sont de sexe féminin. La forte proportion familles monoparentales à Boyce Viau s'explique d'abord par le fait qu'une famille à revenu unique (monoparentale notamment) est plus démunie et a ainsi plus de probabilités d'occuper un HLM. Puis, un phénomène de société, non spécifique à Boyce-Viau – les chiffres en témoignent –, veut que le parent monoparental ayant la garde de ses enfants soit plus souvent la mère que le père, d'où la surreprésentation de familles monoparentales de chef féminin. (Tableau 3.5, Figure 3.7)

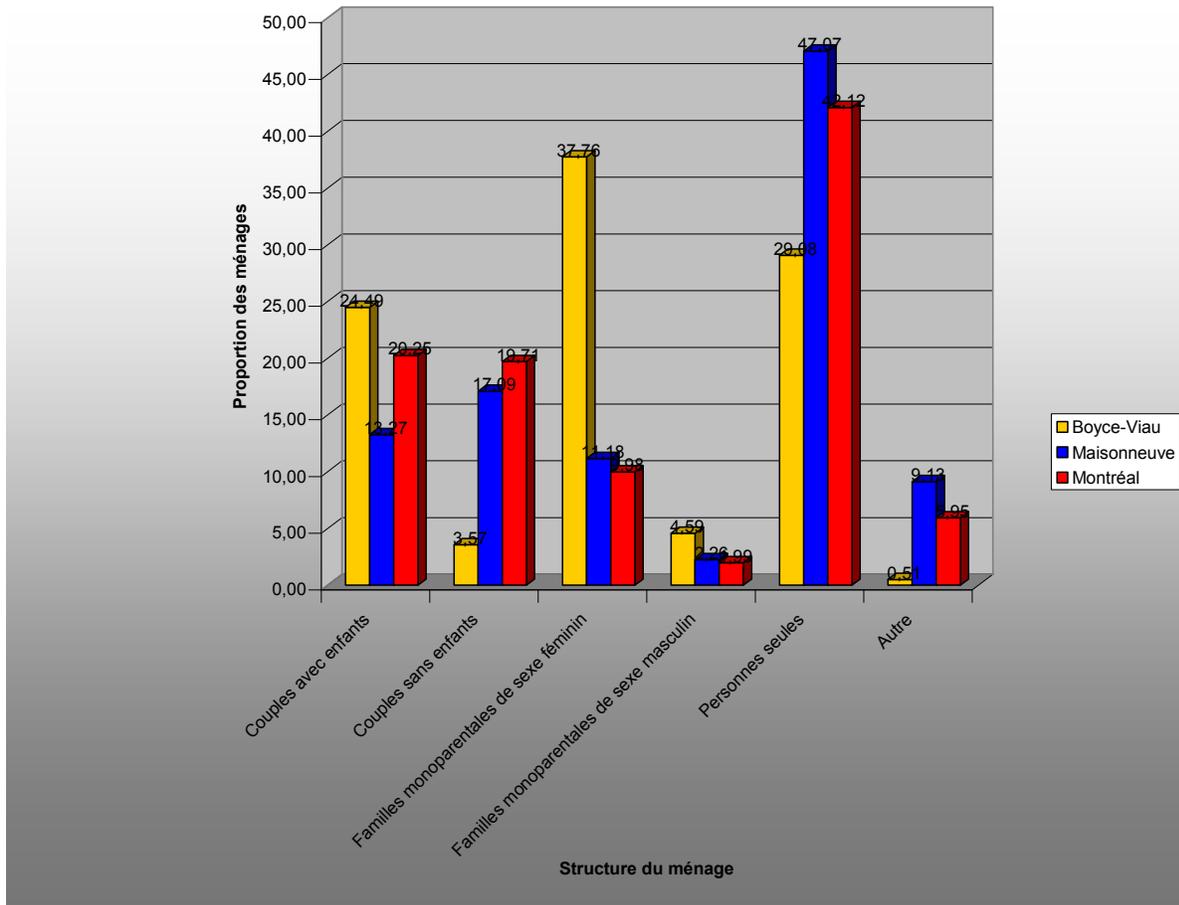
Tableau 3.5 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal, selon la structure familiale, 2001.

Structure des ménages	Boyce-Viau (%)	Maisonneuve (%)	Montréal (%)
Couples avec enfants	24,49	13,27	20,25
Couples sans enfants	3,57	17,09	19,71
Familles monoparentales de sexe féminin	37,76	11,18	9,98
Familles monoparentales de sexe masculin	4,59	2,26	1,99
Personnes seules	29,08	47,07	42,12
Autre <sup>26</sup>	0,51	9,13	5,95
Total des ménages	100,00	100,00	100,00

Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

<sup>26</sup> La catégorie « Autre » peut comprendre les ménages de colocation, multifamiliaux, de plus de deux adultes, etc.

Figure 3.7 – Proportion (%) des ménages de Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon la structure des ménages.



Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
 OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
 Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Enfin, nous voyons que Boyce-Viau se distingue du milieu dans sa composition des ménages. Nous pouvons constater le clivage entre les types de ménages qui se côtoient; bien que ce soit un HLM familial, il ne demeure pas moins que les personnes seules représentent près de 30% des ménages! Nous y reviendrons plus loin.

### Mixité culturelle

Maisonneuve est un quartier à forte majorité québécoise francophone. Les habitants du quartier Maisonneuve étant nés au Québec représenteraient 86,09% de la population (Tableau 3.6, Figure 3.8) et le français serait la langue maternelle de près de 86% de la population (Tableau 3.7, Figure 3.9). Incidemment, une faible proportion d'immigrants habite le quartier; elle n'atteint même pas 10%.

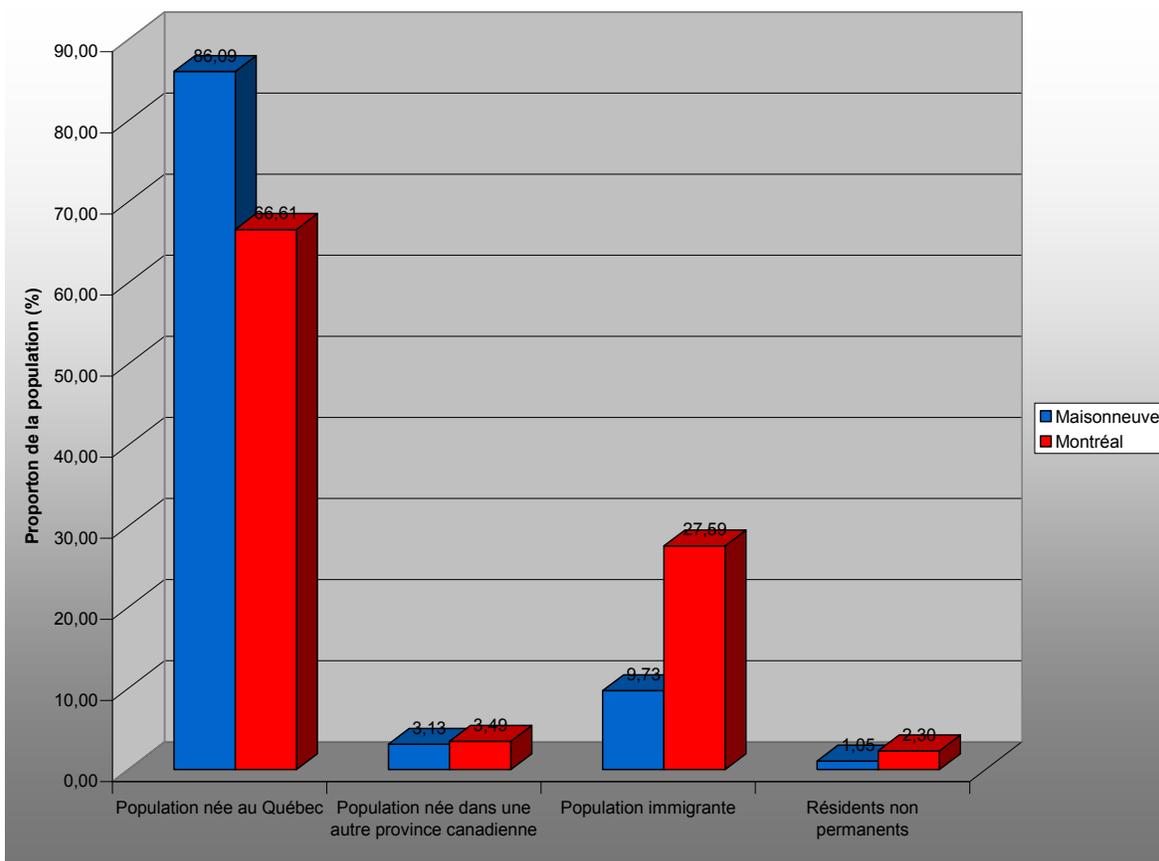
Nous pouvons remarquer cependant que la réalité de Maisonneuve n'est pas du tout celle de la ville de Montréal en général. En effet, Montréal comprend une population immigrante correspondant à 27,59% de la population montréalaise totale, et le français serait la langue maternelle de seulement 58,29% d'entre eux.

Tableau 3.6 – Proportion (%) de la population de Maisonneuve et de Montréal, selon le statut d'immigration, 2001.

Statut d'immigration	Maisonneuve	Montréal
Population non immigrante	89,22	70,10
Non immigrante née au Québec	86,09	66,61
Non immigrante née dans une autre province canadienne	3,13	3,49
Population immigrante	9,73	27,59
Résidents non permanents	1,05	2,30
Population totale	100,00	100,00

Source : Statistique Canada, Recensement 2001  
 Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.8 – Proportion (%) de la population de Maisonneuve et de Montréal, selon le statut d'immigration, 2001.



Source : Statistique Canada, Recensement 2001  
 Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

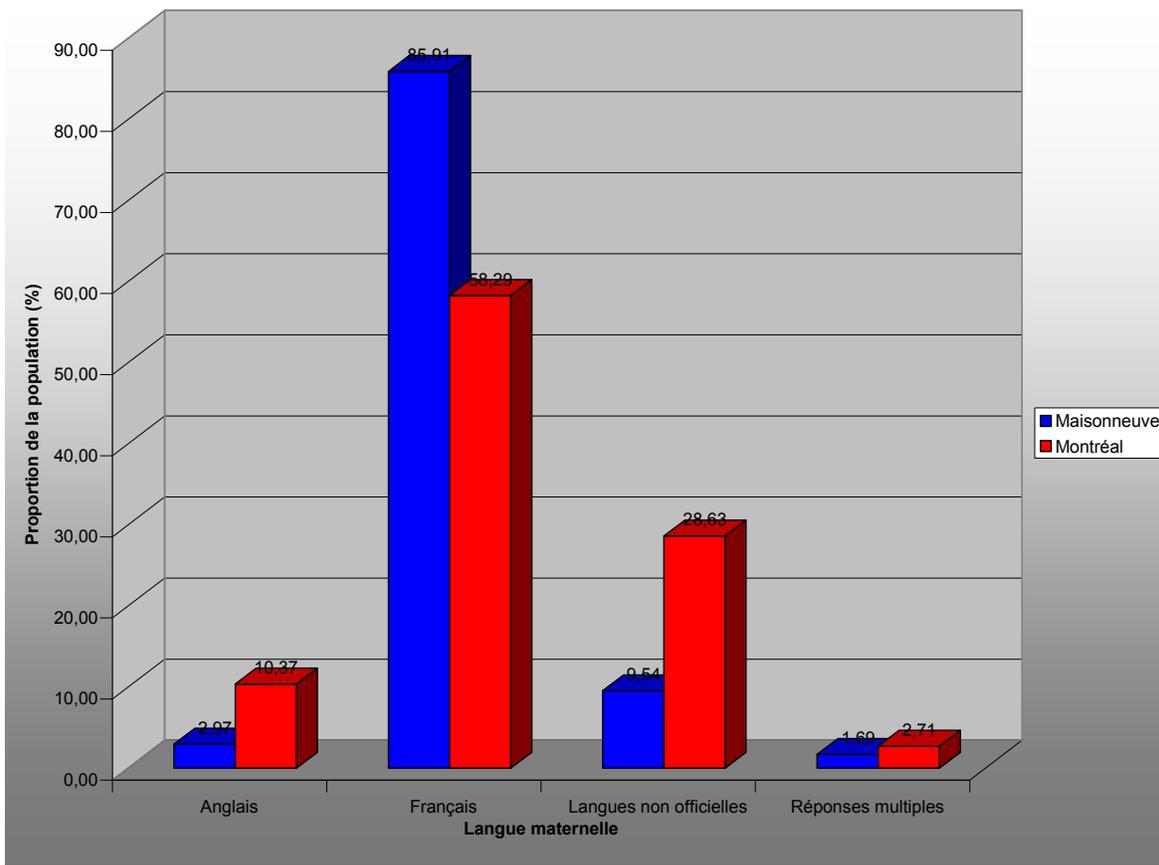
Tableau 3.7 – Proportion (%) de la population de Maisonneuve et de Montréal, selon la langue maternelle, 2001.

Langue maternelle	Maisonneuve	Montréal
Anglais	2,97	10,37
Français	85,91	58,29
Langues non officielles	9,54	28,63
Réponses multiples	1,69	2,71
Total de la population	100,00	100,00

Source : Statistique Canada, Recensement 2001.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.9 – Proportion (%) de la population de Maisonneuve et de Montréal, selon la langue maternelle, 2001.



Source : Statistique Canada, Recensement 2001.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Des données équivalentes pour Boyce-Viau n'étaient pas disponibles. Cependant, nous pouvons voir que contrairement au quartier environnant, le HLM est composé d'une mixité ethnoculturelle croissante. Depuis cinq ans, beaucoup de familles immigrantes sont venues s'installer à Boyce-Viau. Au moins 25,51% des ménages du HLM ne seraient pas canadiens d'origine<sup>27</sup> (Tableau 3.8, Figure 3.10). Les familles d'immigrants étant plus nombreuses pour des raisons décrites au chapitre I, elles constitueraient au moins 41 % de la population du HLM<sup>28</sup> (Tableau 3.9, Figure 3.11).

Autrement dit, Boyce-Viau ne se distingue pas tellement du visage montréalais en ce qui a trait à l'ethnicité, mais plutôt du quartier immédiat, lequel a toujours été jusqu'à présent très majoritairement « blanc » et francophone. Il faut cependant garder une certaine réserve en observant les données de Boyce-Viau; puisque la donnée de l'origine ethnique est basée uniquement sur celle du chef de ménage, cela n'indique pas si la conjointe ou le conjoint, ainsi que les enfants vivant avec le chef de famille sont de la même origine. De plus, l'origine ethnique, basée sur une étude des patronymes, n'en dit rien sur le pays de naissance ou la génération d'immigration. Cela dit, proportionnellement, Boyce-Viau regroupe malgré tout une plus grande population d'origine étrangère que la ville de Montréal, bien qu'on reconnaisse celle-ci pour sa multiethnicité.

---

<sup>27</sup> Il faut préciser cependant que l'origine ethnique ou le pays de naissance des locataires des HLM n'est pas divulguée à l'OMHM. Une étude patronymique a permis de faire le lien entre le nom des locataires et certaines régions du monde. Noter de plus que la donnée de l'origine ethnique était manquante pour 29 ménages (14,80%). Les effectifs réels de chaque groupe ethnique, ainsi que leurs proportions, pourraient varier considérablement.

<sup>28</sup> Noter que la donnée de l'origine ethnique était manquante pour 51 locataires (8,99%). Les effectifs réels de chaque groupe ethnique, ainsi que leurs proportions, pourraient varier considérablement.

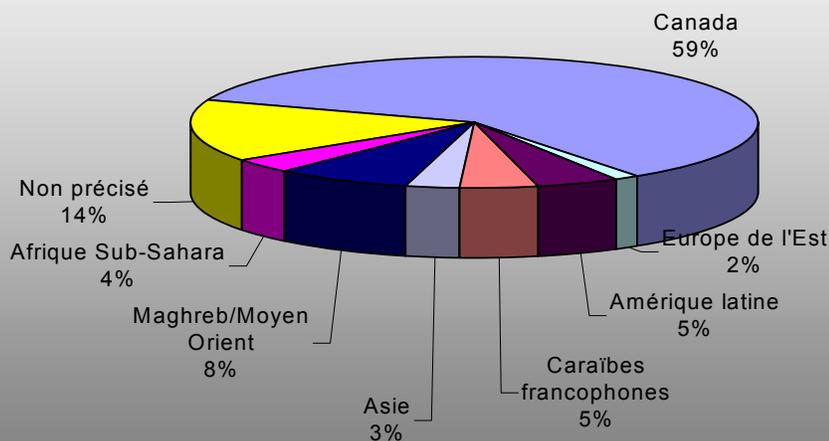
Tableau 3.8 – Ménages des habitations Boyce-Viau, selon l'origine ethnique<sup>24</sup>, 2004.

Origine ethnique	Effectifs	%
Canada	117	59,69
États-unis/Océanie	0	0,00
Europe de l'Ouest	0	0,00
Europe de l'Est	3	1,53
Amérique latine	9	4,59
Caraïbes francophones	9	4,59
Caraïbes anglophones	0	0,00
Asie	6	3,06
Maghreb/Moyen Orient	15	7,65
Afrique Sub-Sahara	7	3,57
Autre/Non précisé	30	15,31
Total des ménages	196	100,00

Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.10 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau, selon l'origine ethnique, 2004.



Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

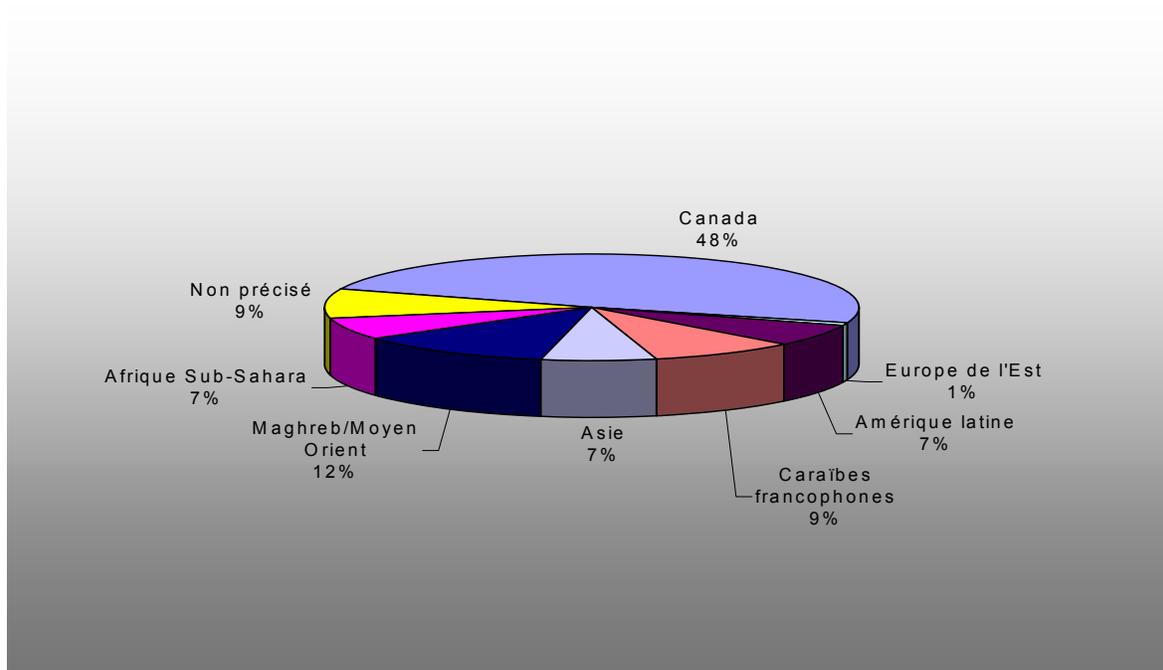
Tableau 3.9 – Locataires des habitations Boyce-Viau, selon l'origine ethnique<sup>29</sup>, 2004.

Origine ethnique	Effectifs	%
Canada	278	49,03
États-unis/Océanie	0	0,00
Europe de l'Ouest	0	0,00
Europe de l'Est	5	0,88
Amérique latine	38	6,70
Caraïbes francophones	50	8,82
Caraïbes anglophones	0	0,00
Asie	40	7,05
Maghreb/Moyen Orient	68	11,99
Afrique Sub-Sahara	37	6,53
Autre/Non précisé	51	8,99
Total des locataires	567	100,00

Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.11 – Proportion (%) des locataires des habitations Boyce-Viau, selon l'origine ethnique du chef de famille, 2004.



Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

<sup>29</sup> Rappelons que la donnée de l'origine ethnique était manquante pour 51 locataires (8,99%). Les effectifs réels de chaque groupe ethnique, ainsi que leurs proportions, pourraient varier considérablement. Il faut de plus considérer ces données avec réserve; puisque la donnée de l'origine ethnique est basée uniquement sur celle du chef de ménage, cela n'indique pas si la conjointe ou le conjoint, ainsi que les enfants vivant avec le chef de famille sont de la même origine.

## Mixité intergénérationnelle

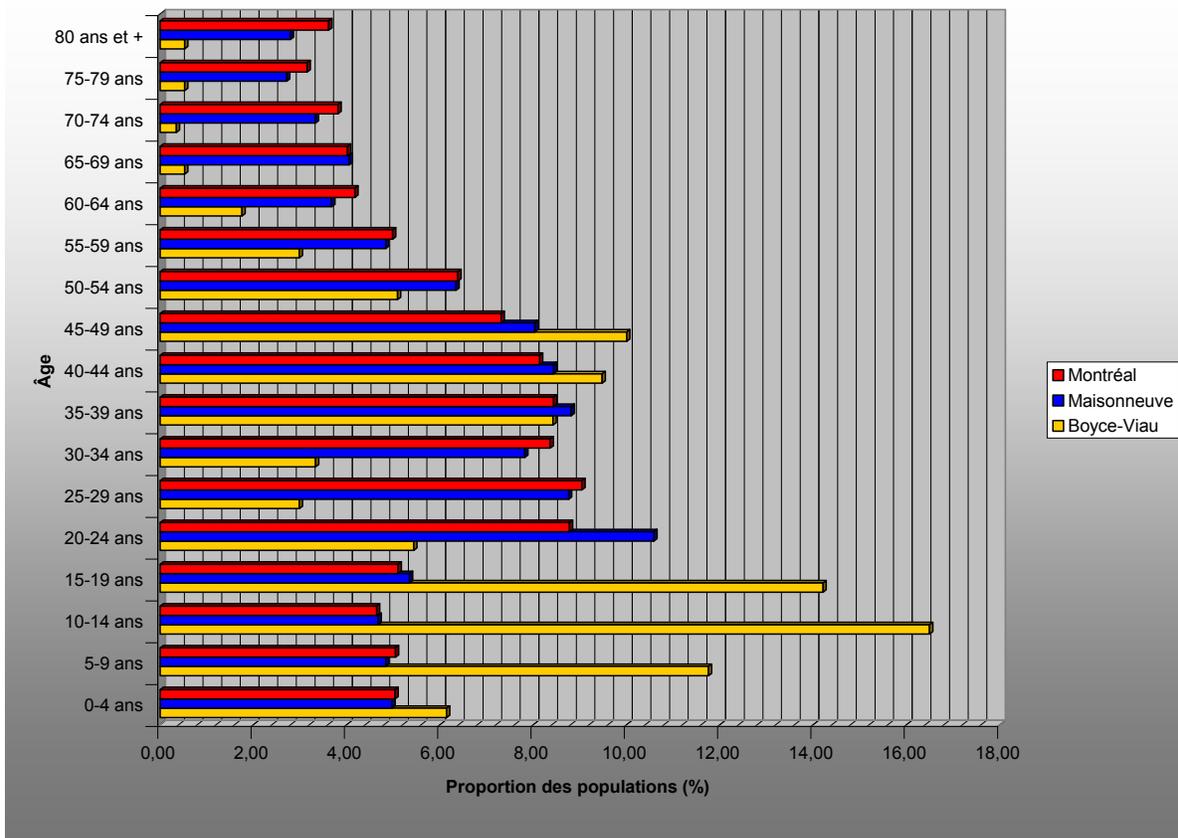
Puisqu'il s'agit d'un HLM principalement destiné aux familles, Boyce-Viau est peuplé par beaucoup d'enfants et d'adolescents. Près de la moitié des locataires du HLM (48,60%) auraient moins de 20 ans, alors que dans le quartier, ce groupe d'âge n'atteint même pas les 20% (Tableau 3.10, Figure 3.12). Les tableaux et graphiques ci-bas démontrent bien que la tendance au vieillissement de la population et au rétrécissement de la base de la pyramide d'âges est répandue tant dans le quartier qu'à Montréal. La composition de la population de Boyce-Viau quant à elle est tout à fait différente voire atypique. La mixité intergénérationnelle, mais surtout la juxtaposition de logements famille et de logements pour personnes seules, ne sont pas étrangères aux conflits.

Tableau 3.10 – Proportion (%) de la population des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon l'âge.

âge	Boyce-Viau (%)	Maisonneuve (%)	Montréal (%)
0-4 ans	6,14	4,97	5,03
5-9 ans	11,75	4,83	5,04
10-14 ans	16,49	4,67	4,64
15-19 ans	14,21	5,35	5,10
20-24 ans	5,44	10,58	8,78
25-29 ans	2,98	8,76	9,04
30-34 ans	3,33	7,82	8,36
35-39 ans	8,42	8,81	8,43
40-44 ans	9,47	8,43	8,13
45-49 ans	10,00	8,03	7,31
50-54 ans	5,09	6,34	6,38
55-59 ans	2,98	4,83	4,98
60-64 ans	1,75	3,68	4,17
65-69 ans	0,53	4,06	4,02
70-74 ans	0,35	3,33	3,81
75-79 ans	0,53	2,71	3,15
80 ans et +	0,53	2,79	3,61
Total de la population	100,00	100,00	100,00

Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.12 – Proportion (%) de la population des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon l'âge.



Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
 OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
 Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

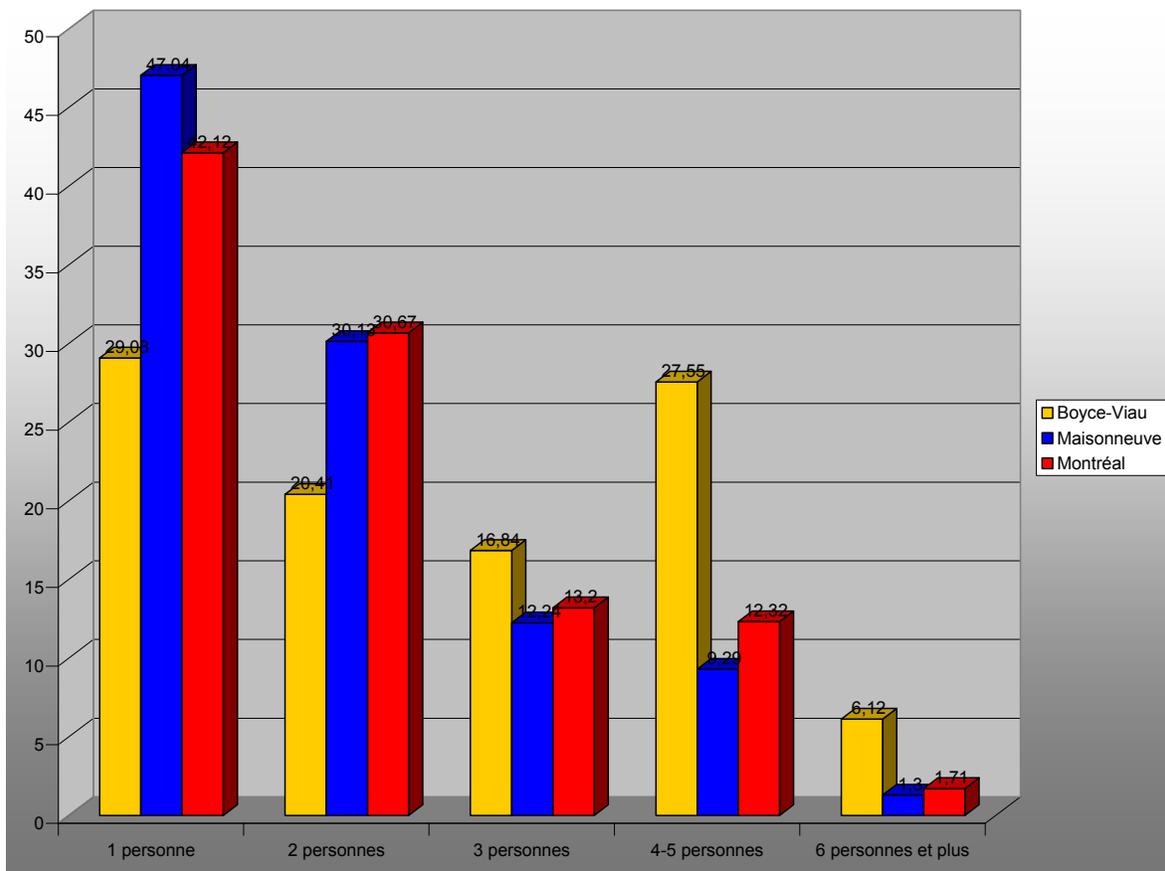
Les ménages de Boyce-Viau sont en moyenne plus nombreux que ceux du quartier. Dans le quartier, 10,59% des ménages sont composés d'au moins 4 personnes, alors qu'à Boyce-Viau, c'est plus du tiers (33,67%) des ménages qui le sont. À Montréal cependant, bien que la distribution soit bien semblable à celle du quartier étudié, il semble que les ménages soient légèrement plus gros; Maisonneuve renferme une proportion de près de 5% de plus personnes seules que l'ensemble montréalais, et les ménages de 2 personnes et plus sont plus nombreux à Montréal que dans le quartier (Tableau 3.11, Figure 3.13).

Tableau 3.11 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon le nombre de membres par ménage.

Nombre de membres par ménage	Boyce-Viau (%)	Maisonneuve (%)	Montréal (%)
1 personne	29,08	47,04	42,12
2 personnes	20,41	30,13	30,67
3 personnes	16,84	12,24	13,20
4-5 personnes	27,55	9,29	12,32
6 personnes et plus	6,12	1,30	1,71
Total des ménages	100,00	100,00	100,00

Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.13 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon le nombre de membres par ménage.



Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

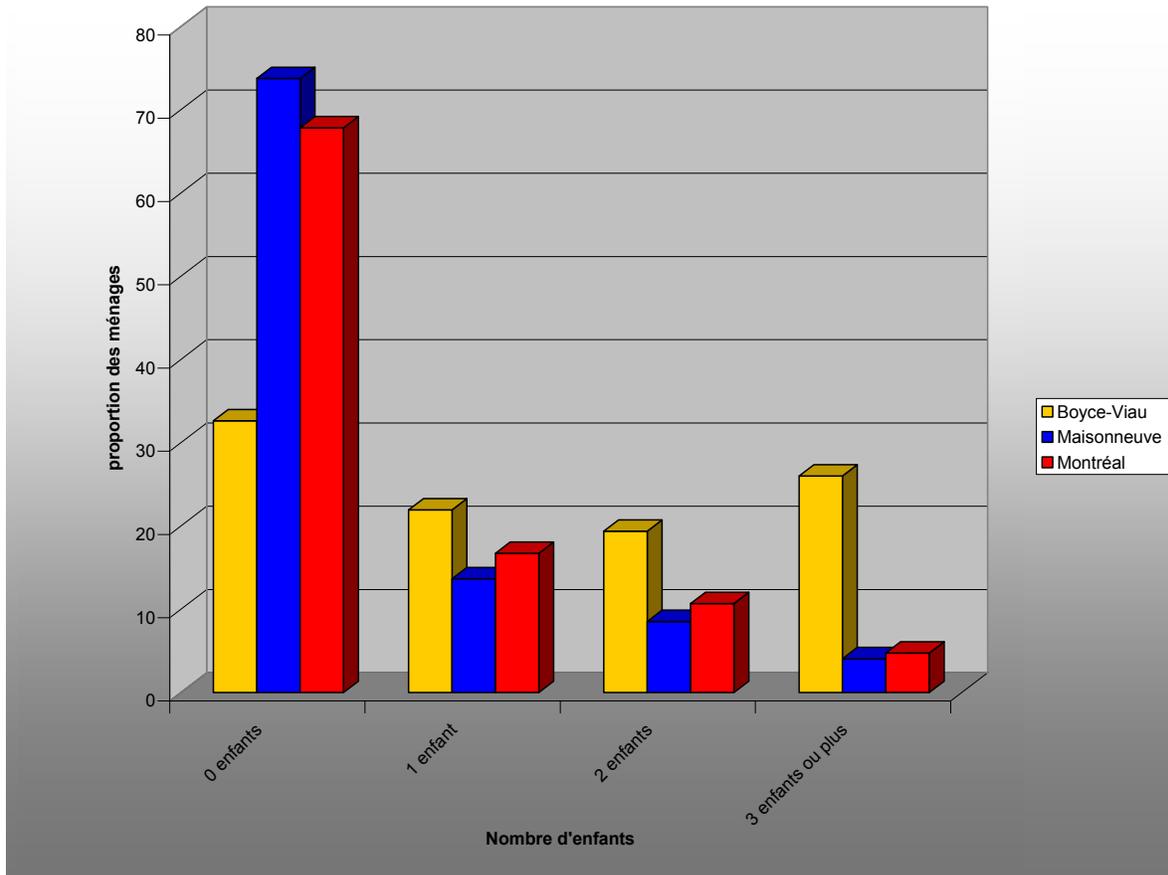
Bien que le HLM soit destiné aux familles, près du tiers (32,65%) des ménages sont aussi sans enfants. Cela demeure bien peu si on compare le HLM au quartier, où près des trois-quarts (73,75%) des ménages sont sans enfant. La distribution du quartier en ce qui a trait au nombre d'enfants par ménage est semblable à celle de Montréal. Les ménages ayant des enfants semblent cependant être proportionnellement plus nombreux dans l'ensemble de Montréal que dans le quartier. (Tableau 3.12, Figure 3.14)

Tableau 3.12 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon le nombre d'enfants par ménage.

<b>Nombre d'enfants par ménage</b>	<b>Boyce-Viau (%)</b>	<b>Maisonneuve (%)</b>	<b>Montréal (%)</b>
0 enfants	32,65	73,75	67,83
1 enfant	21,94	13,66	16,74
2 enfants	19,39	8,54	10,70
3 enfants ou plus	26,02	4,06	4,74
Total des ménages	100	100	100,00

Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
 OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
 Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.14 – Proportion (%) des ménages des habitations Boyce-Viau (2004), de Maisonneuve et de Montréal (2001), selon le nombre d'enfants par ménage.



Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

## Conclusion

Enfin, nous pouvons conclure que Boyce-Viau se distingue effectivement du milieu environnant sur divers aspects. Cela vient confirmer que les différentes caractéristiques, physiques mais surtout sociales, qui ont préalablement été retenues au chapitre I comme étant des facteurs pouvant être associés de près ou de loin à des conflits et de l'insécurité, se retrouvent effectivement à Boyce-Viau.

Considérant les revenus par ménages, nous pouvons confirmer que les locataires dudit HLM sont plus démunis que les habitants du quartier, lesquels sont à leur tour plus démunis que l'ensemble de la population de la ville. La proportion de locataires de Boyce-Viau dits « inactifs » y est bien plus importante que dans le quartier immédiat et la ville en général, lesquels sont comparables quant à l'activité.

Boyce-Viau se démarque aussi par la composition des ménages. On remarque particulièrement la forte surreprésentation de familles monoparentales de sexe féminin et la sous représentation de couples sans enfants. Nous remarquons du même coup qu'en comparaison tant avec le quartier immédiat que la ville, Boyce-Viau est composée d'une population « anormalement » jeune. Dans un cadre aussi restreint, la cohabitation de familles nombreuses et de personnes seules – dont la proportion est fort considérable compte tenu qu'il s'agit d'un HLM dit « familial » – est susceptible d'induire des situations conflictuelles.

Chose intéressante en ce qui a trait à la mixité culturelle, le HLM se distingue grandement du quartier immédiat, mais pas nécessairement de la ville de Montréal, laquelle est reconnue pour son caractère multiethnique. Ce qui importe ici, c'est l'arrivée « quasi-subite » de groupes ethniques dans un quartier originellement « blanc » et peu accoutumé à des différences culturelles aussi importantes. Contrairement à certains autres plans d'ensemble de l'OMHM, Boyce-Viau ne renferme visiblement aucun groupe ethnique dominant. Cette composition « hétérogène » serait un avantage quant aux relations internes de l'habitation, mais nous y reviendrons plus loin.

## Quartier Côte-Saint-Paul et habitations De l'Église

Le quartier Côte-Saint-Paul est situé dans le Sud-Ouest de Montréal dans l'arrondissement Ville-Émard/Côte-Saint-Paul. Il est limité au sud-est par le boulevard de la Vérendrye, par le boulevard Monk à l'ouest et par la rue Saint-Patrick au nord. (Carte 3.2) Dans ce quartier, on dénombre plusieurs HLM, dont cinq destinés aux familles et deux destinés aux personnes âgées. Les habitations De la Vérendrye (327), Monk (351), De Villiers (354), Holy Cross (397) et De l'Église (343) comprennent en tout 164 logements destinés aux familles. Les habitations Curé-Vianney-Savaria (331) et Angers (374) tiennent pour leur part 156 unités pour retraités ainsi que 13 unités adaptées. Six autres habitations sociales du quartier, gérées par la SHDM, contiennent 138 unités<sup>30</sup>.

Carte 3.2 – Quartier Côte-Saint-Paul



Source: OMHM; *The guide to Public Social Housing in Montreal*; First Edition, December 1998, p.62

<sup>30</sup> OMHM; *The guide to Public Social Housing in Montreal*; First Edition, December 1998, p.62

Les habitations de l'Église sont en exploitation depuis 1973 (Figure 3.15). Le cadre bâti de ce plan d'ensemble est différent de celui de Boyce-Viau. Le plan est composé d'une tour principale de six étages regroupant 72 unités, ainsi que de quatre petits bâtiments de trois étages comprenant 4 unités d'habitation chacun. Ce plan d'ensemble regroupe à ce jour 81 ménages et on dénombre au total 244 locataires. Contrairement au HLM Boyce-Viau, il n'y a pas de maison de jeunes. Il y a toutefois « Opération Jeunesse », un organisme dont le local est pour l'instant à l'intérieur de la tour du 1980 rue Galt et qui offre différents services spécialement pour les jeunes tels que l'aide aux devoirs.

Figure 3.15 – Les habitations De l'Église



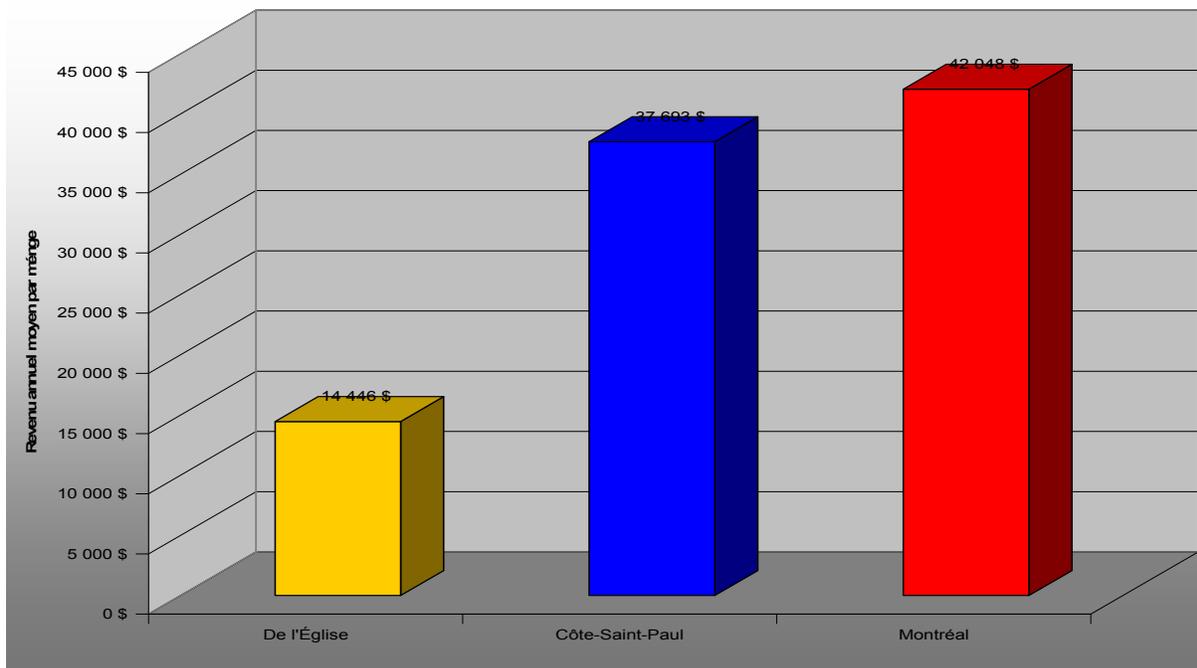
Source : OMHM, <http://www.omhm.qc.ca/fran/terr/asp/fiche.asp?ID=343&L=F>

## Statut socio-économique

### REVENUS

Selon le recensement canadien de 2001<sup>31</sup>, le quartier Côte-Saint-Paul avait une population de 16 101 personnes. Côte-Saint-Paul est lui aussi reconnu pour être un quartier relativement défavorisé. En 2000, le revenu moyen par ménage était de 37 693\$, par rapport à 42 048\$ pour Montréal. Près de la moitié des ménages avaient un revenu annuel de moins de 30 000\$ (Figure 3.16). Le HLM De l'Église regroupent une population beaucoup plus défavorisée; plus de la moitié de ses ménages ont un revenu annuel inférieur ou égal à 12 000\$. Le revenu annuel moyen d'un ménage de ce HLM est de 14 466\$ (Tableau 3.13, Figure 3.17).

Figure 3.16 – Revenu annuel moyen par ménage pour les habitations De l'Église (2004), Côte-Saint-Paul et Montréal (2001).



Sources : Statistique Canada, recensement 2001  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

<sup>31</sup> Statistique Canada, recensement 2001

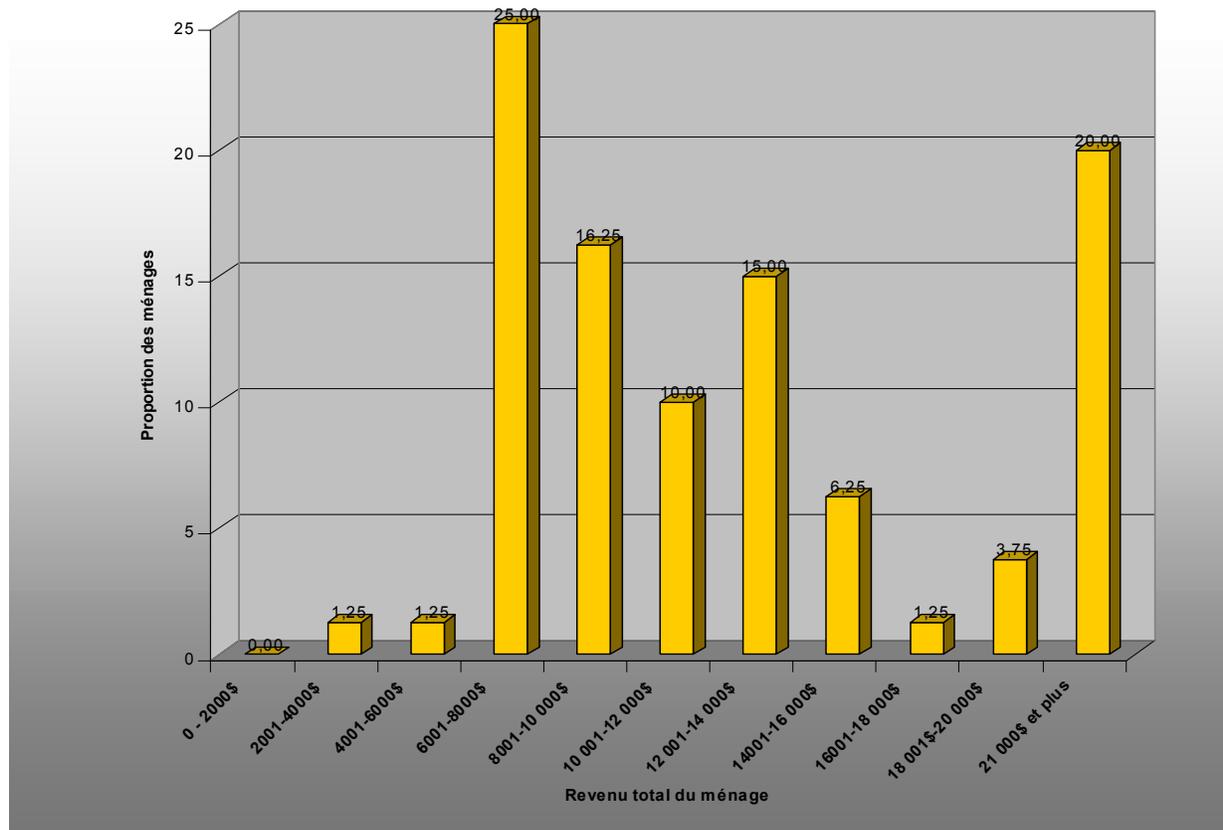
Tableau 3.13 – Ménages des habitations De l'Église, selon le revenu annuel total, 2004.

Revenu total annuel	Effectifs	%
0 - 2000\$	0	0,00
2001-4000\$	1	1,25
4001-6000\$	1	1,25
6001-8000\$	20	25,00
8001-10 000\$	13	16,25
10 001-12 000\$	8	10,00
12 001-14 000\$	12	15,00
14001-16 000\$	5	6,25
16001-18 000\$	1	1,25
18 001\$-20 000\$	3	3,75
21 000\$ et plus	16	20,00
Total des ménages	80	100,00

Source: OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.17 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église, selon le revenu total, 2004.



Source: OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

## ACTIVITÉ

Dans le quartier Côte-Saint-Paul, parmi la population âgée de 15 ans et plus, seulement 54,78% ont un emploi (personnes occupées), alors que 5,81% sont sur le chômage et que les « inactifs » représentent une proportion de 39,48%. Pour l'ensemble montréalais, la structure des activités est somme toute assez comparable, quoique l'on retrouve effectivement une plus grande part d'inactifs et moins de personnes occupées à Côte-Saint-Paul que pour l'ensemble de la ville. Aux habitations De l'Église, 84% des chefs de ménage sont inactifs (Tableau 3.14, Figure 3.18) et l'aide sociale serait le revenu de 64% des chefs de ménage (Tableau 3.15, Figure 3.19).

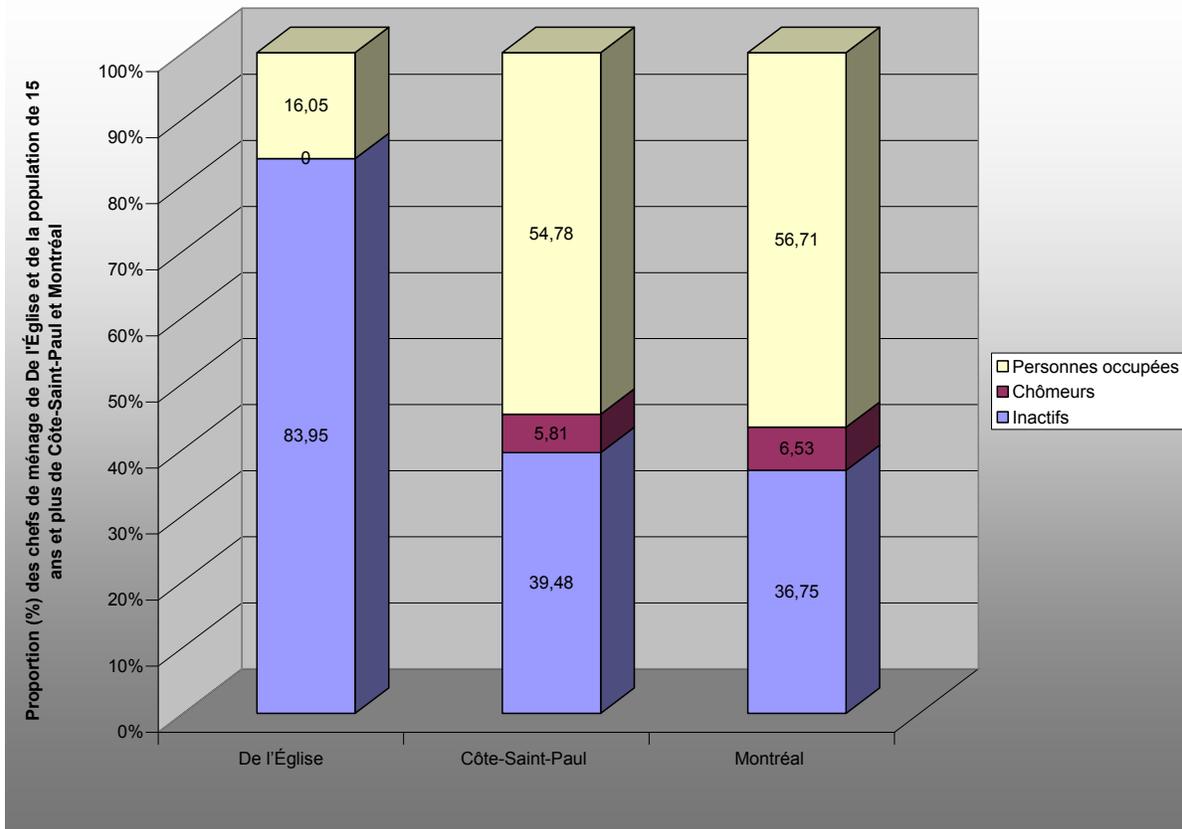
Tableau 3.14 – Proportion (%) des chefs de ménages de De l'Église (2004) et de la population de 15 ans et plus du quartier Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon l'activité<sup>32</sup>.

Activité	De l'Église (%)	Côte-Saint-Paul (%)	Montréal (%)
Population active	16,05	60,45	63,25
Personnes occupées	16,05	54,78	56,71
Chômeurs/chômeuses	0,00	5,81	6,53
Inactifs	83,95	39,48	36,75
Total	100,00	100,00	100,00

Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

<sup>32</sup> Il faut considérer les comparaisons avec prudence; Alors que les proportions pour Côte-Saint-Paul et Montréal sont basées sur la population de 15 ans et plus, celles de De l'Église le sont uniquement pour les chefs de ménage.

Figure 3.18 – Proportion (%) des chefs de ménages de De l'Église (2004) et de la population de 15 ans et plus du quartier Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon l'activité.



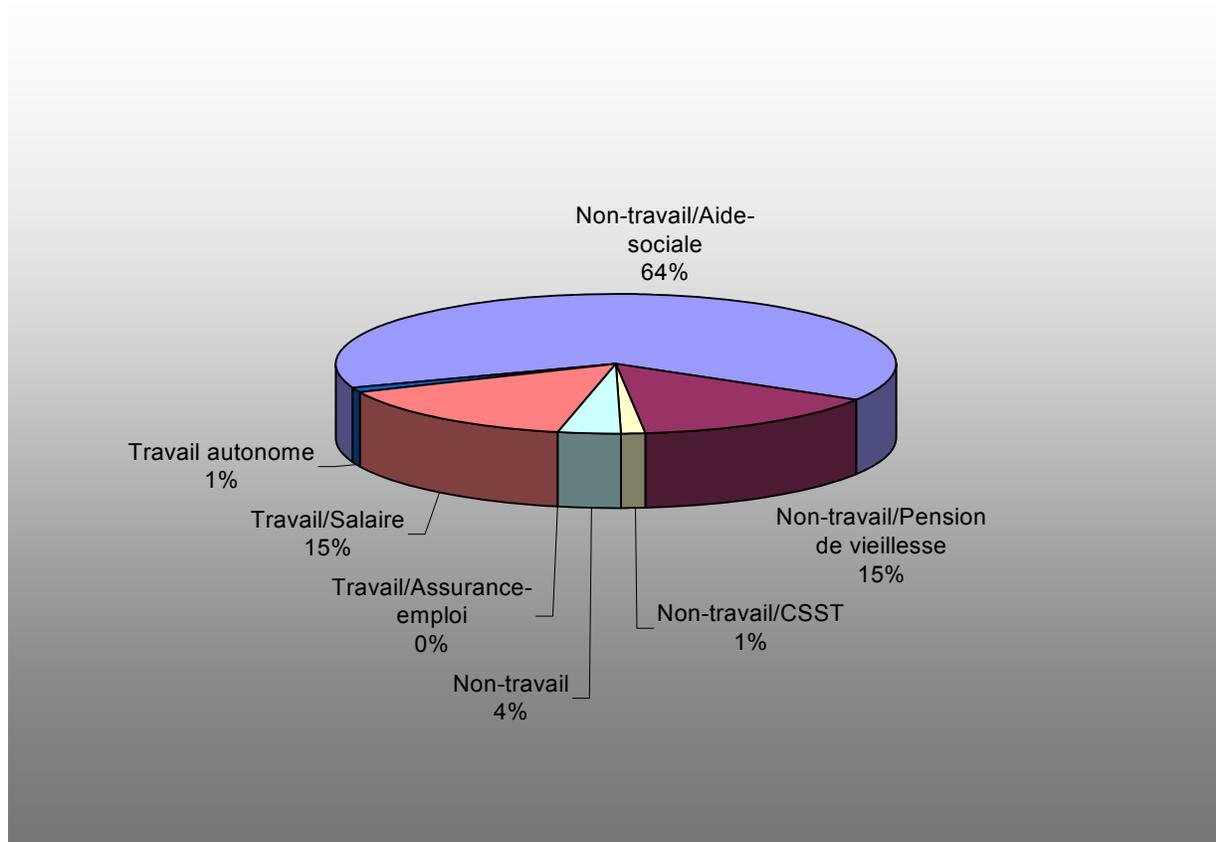
Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
 OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004  
 Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Tableau 3.15 – Ménages des habitations De l'Église, selon l'occupation/source de revenu du chef de ménage, 2004.

Occupation/source de revenu	Effectifs	%
Non-travail/Aide-sociale	52	64,20
Non-travail/Pension de vieillesse	12	14,81
Non-travail/CSST	1	1,23
Non-travail	3	3,70
Travail/Assurance-emploi	0	0,00
Travail/Salaire	12	14,81
Travail autonome	1	1,23
Total	81	100,00

Source: OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.19 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église, selon l'occupation/source de revenu du chef de ménage, 2004.



Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

## STRUCTURE DES MÉNAGES

Tout comme à Montréal, les locataires de Côte-Saint-Paul représenteraient 71% de tous les ménages (Tableau 3.16, Figure 3.20). Évidemment, tous les résidents des habitations De l'Église sont locataires.

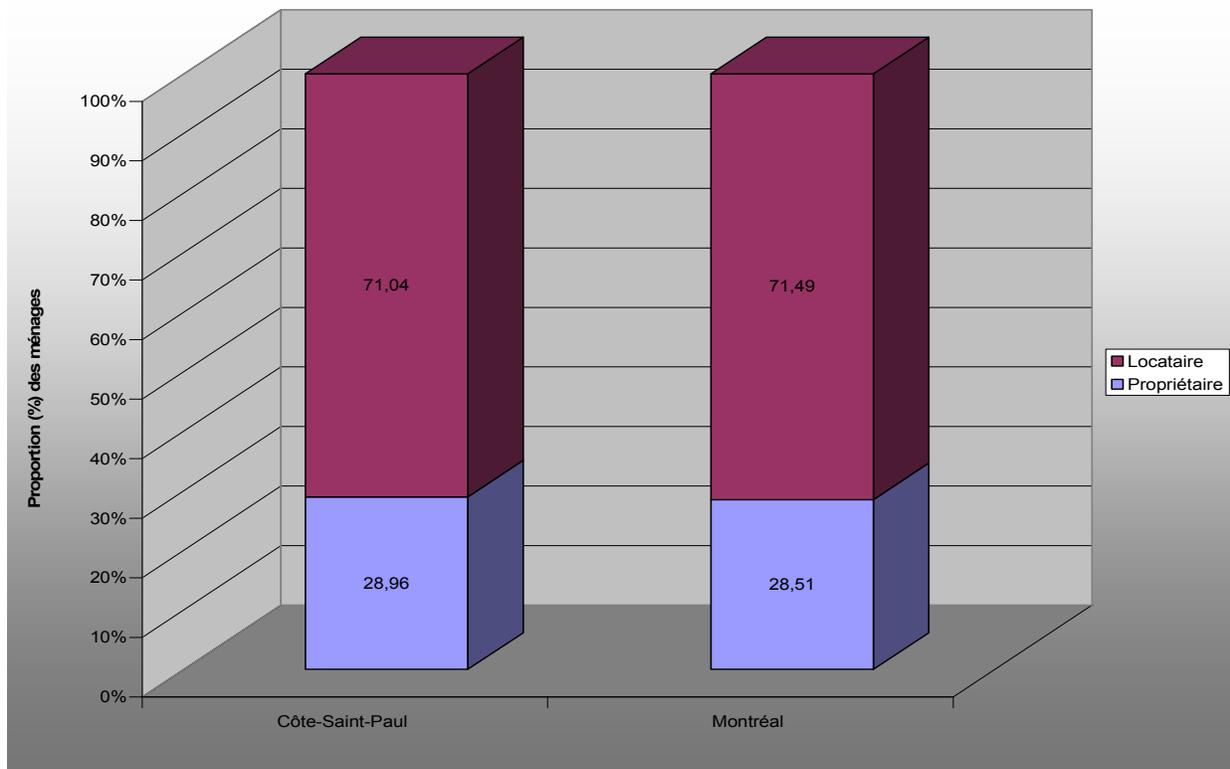
Tableau 3.16 – Proportion (%) des logements (ménages) de Côte-Saint-Paul et de Montréal, selon le mode d'occupation, 2001.

Mode d'occupation	Côte-Saint-Paul (%)	Montréal (%)
Propriétaire	28,96	28,51
Locataire	71,04	71,49
Total des logements	100,00	100,00

Source : Statistique Canada, Recensement 2001.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.20 – Proportion (%) des logements (ménages) de Côte-Saint-Paul et de Montréal, selon le mode d'occupation, 2001.



Source : Statistique Canada, Recensement 2001.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Sur les 7695 ménages du quartier, 2765 sont des familles et 41% de celles-ci seraient monoparentales (14,75% des ménages). Au-delà de 83% des chefs de familles monoparentales seraient des femmes. À certains égards, les structures des ménages ne semblent pas distinguer tellement le quartier Côte-Saint-Paul de la ville de Montréal. Pour les habitations De l'Église, les familles monoparentales représentent 37,04% de tous les ménages. Une proportion de 93,33% des chefs des familles monoparentales seraient de sexe féminin, ce qui correspond à un peu plus du tiers (34,57%) du total des ménages du HLM. Cette structure de ménage est donc grandement surreprésentée dans le HLM par rapport à la tendance de l'ensemble du quartier et de Montréal, ce qui indique encore une fois la pauvreté (Tableau 3.17, Figure 3.21).

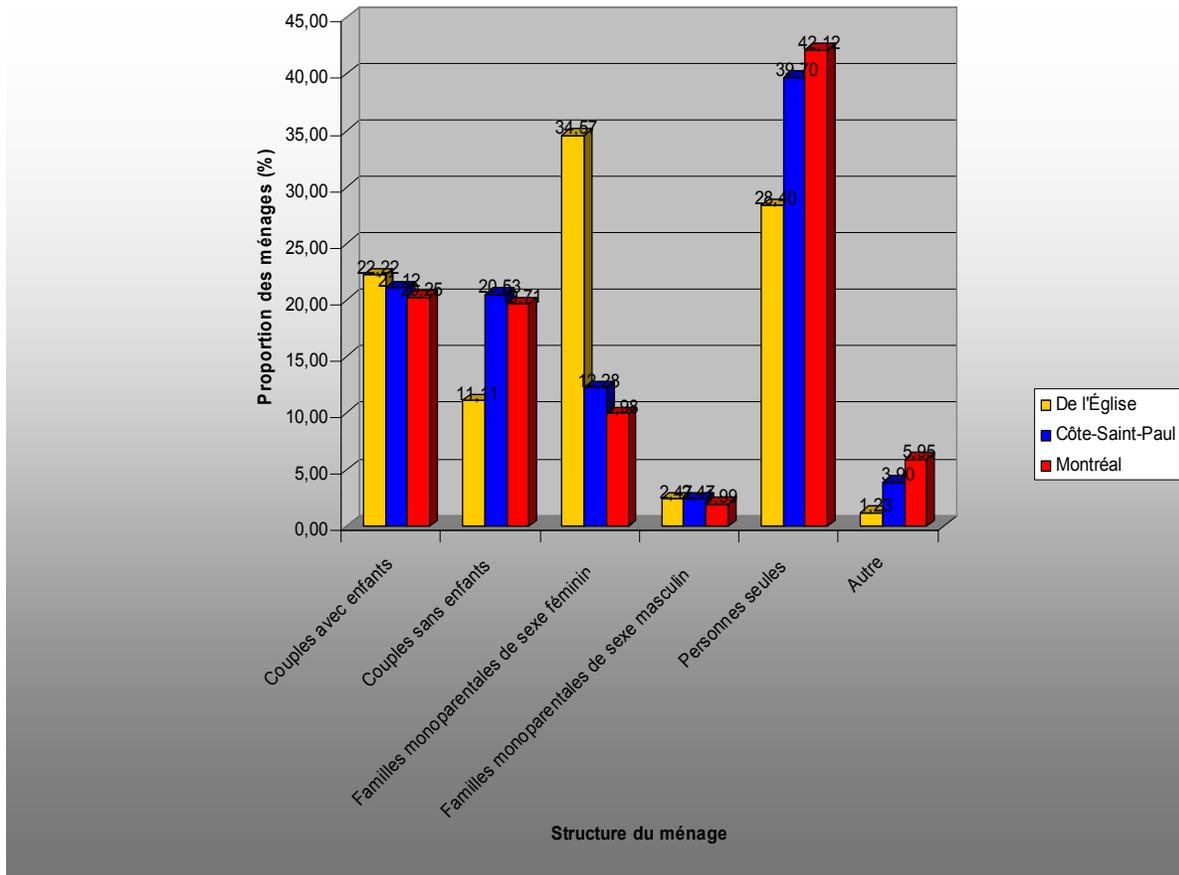
Tableau 3.17 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon la structure des ménages.

<b>Structure des ménages</b>	<b>De l'Église (%)</b>	<b>Côte-Saint-Paul (%)</b>	<b>Montréal (%)</b>
Couples avec enfants	22,22	21,12	20,25
Couples sans enfants	11,11	20,53	19,71
Familles monoparentales de sexe féminin	34,57	12,28	9,98
Familles monoparentales de sexe masculin	2,47	2,47	1,99
Personnes seules	28,40	39,70	42,12
Autre <sup>33</sup>	1,23	3,90	5,95
Total des ménages	100,00	100,00	100,00

Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

<sup>33</sup> La catégorie « Autre » peut comprendre les ménages de colocation, multifamiliaux, de plus de deux adultes, etc.

Figure 3.21 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon la structure des ménages.



Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
 OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004  
 Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Enfin, nous voyons que les habitations De l'Église se distinguent du milieu environnant par la composition des ménages, surtout en ce qui a trait à la proportion de familles monoparentales de sexe féminin. Nous pouvons d'autant plus constater le contraste entre les types de ménages qui se côtoient; bien que ce soit un HLM familial, il ne demeure pas moins que les personnes seules représentent près de 30% des ménages!

## OPÉRATION GALT

Une dernière indication vient confirmer le fait que les habitations De l'Église sont situées dans un milieu socio-économique très défavorable; le HLM se trouve en plein coeur d'une zone qui fait l'objet d'une *revitalisation urbaine intégrée*.

La Ville de Montréal expérimente dans des zones de pauvreté bien ciblées des opérations de revitalisation urbaine intégrée<sup>34</sup>. Dans ces zones se côtoient bien souvent des problèmes de santé, des mauvaises conditions de logements, une dégradation du bâti, du chômage et de la sous scolarité. Ces opérations consistent à « améliorer les conditions socio-économiques et le cadre de vie d'un territoire défavorisé en se basant sur une vision globale et concertée de la situation du territoire »<sup>35</sup>. Le tout se fait dans un partenariat municipal, gouvernemental et communautaire. Le secteur Galt, choisi pour bénéficier d'une *revitalisation urbaine intégrée* nommée « Opération Galt », est reconnu pour être enclavé par le Canal de Lachine au nord, le canal de l'aqueduc au sud et l'autoroute à l'est<sup>36</sup>. La zone d'intervention est délimitée par les rues De Villiers au Sud, Cabot au Nord-Est, Angers à l'Est et le Canal de Lachine à l'Ouest (Carte 3.3).

---

<sup>34</sup> Ville de Montréal, Revitalisation urbaine intégrée,  
<http://www2.ville.montreal.qc.ca/cmsprod/devsocial/voir/documents/19.xml?section=3>

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> CONVERCITÉ, (2004) *Opération Galt, Plan de revitalisation urbaine intégrée du secteur Galt*, p.16, Document PDF : [http://www.convercite.org/convercite/media/ori\\_32698.pdf](http://www.convercite.org/convercite/media/ori_32698.pdf)

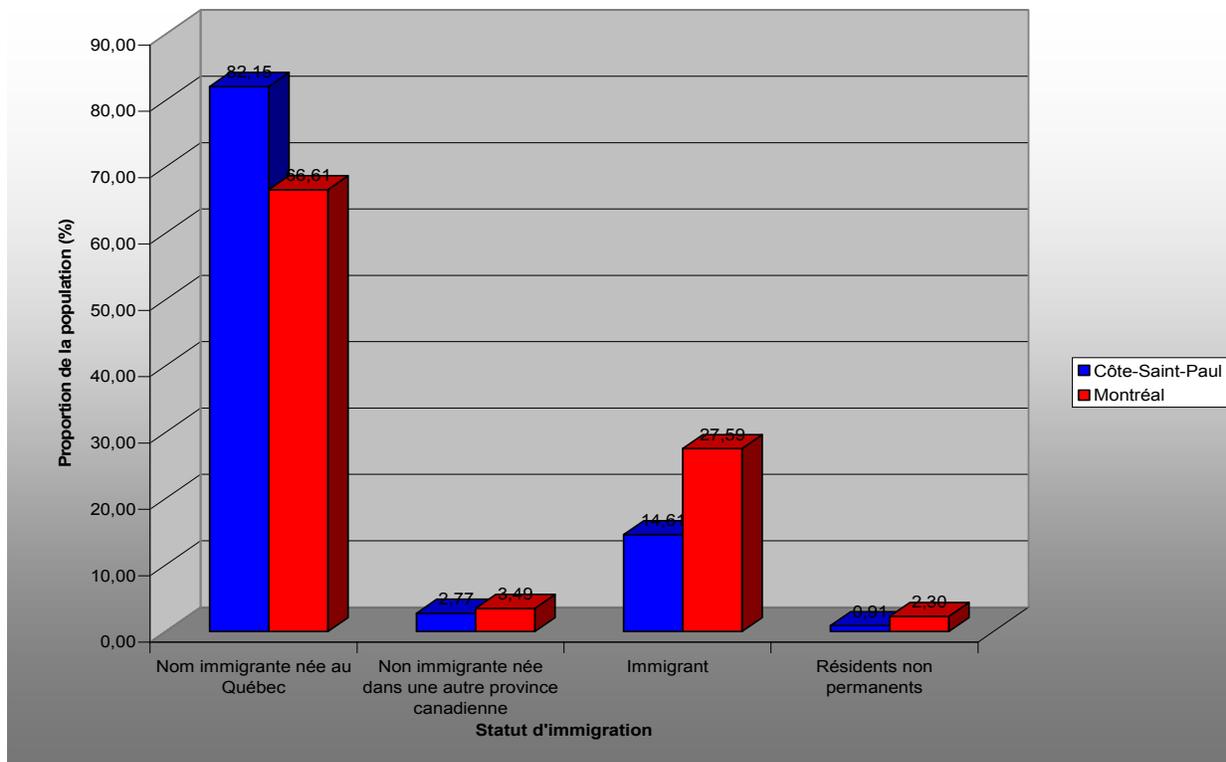


Tableau 3.18 – Proportion (%) de la population de Côte-Saint-Paul et de Montréal, selon statut d'immigration, 2001.

Lieu de naissance	Côte-Saint-Paul (%)	Montréal (%)
Population non immigrante	84,49	70,10
Non immigrante née au Québec	82,15	66,61
Non immigrante née dans une autre province canadienne	2,77	3,49
Immigrant	14,61	27,59
Résidents non permanents	0,91	2,30
Population totale	100,00	100,00

Source : Statistique Canada, Recensement 2001.  
 Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.22 – Proportion (%) de la population de Côte-Saint-Paul et de Montréal, selon le statut d'immigration, 2001.



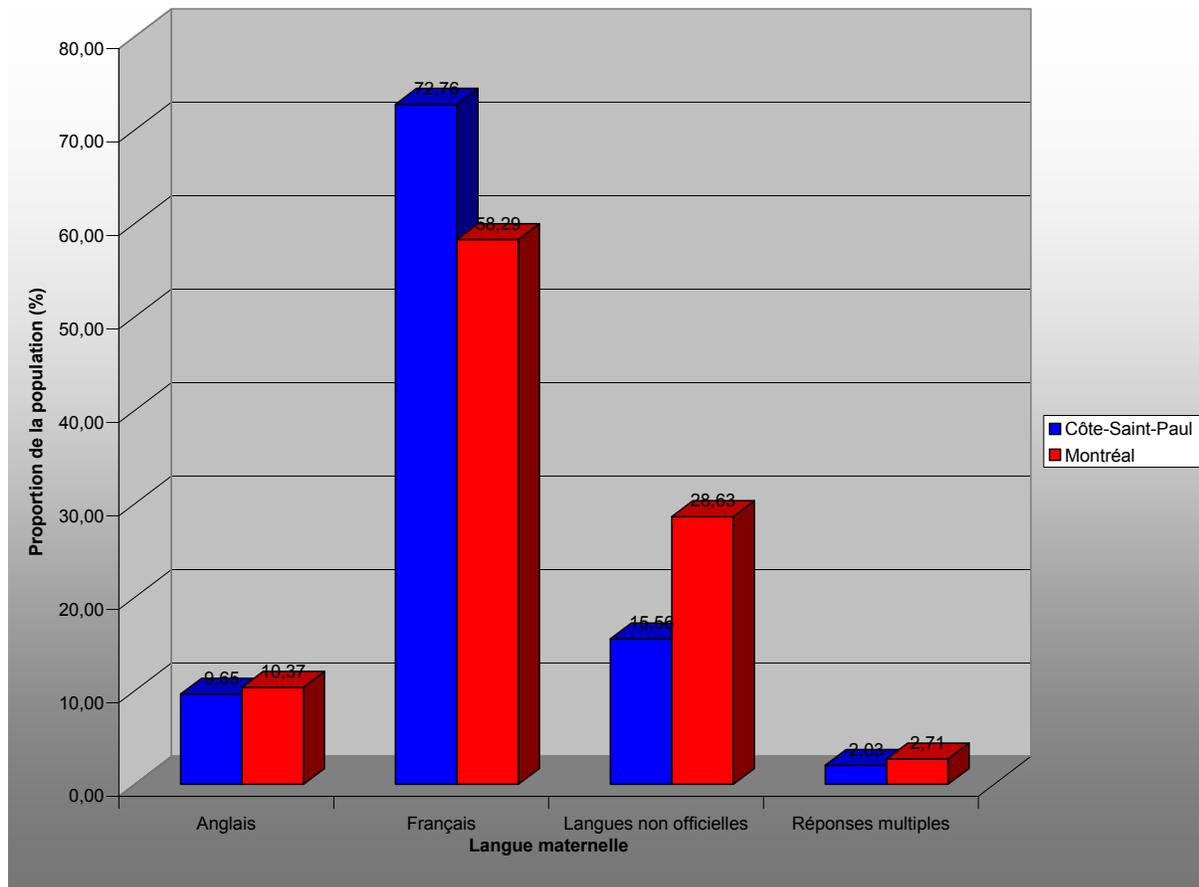
Source: Statistique Canada, Recensement 2001.  
 Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Tableau 3.19 – Proportion (%) de la population de Côte-Saint-Paul et de Montréal, selon la langue maternelle, 2001.

Langue maternelle	Côte-Saint-Paul (%)	Montréal (%)
Anglais	9,65	10,37
Français	72,76	58,29
Langues non officielles	15,56	28,63
Réponses multiples	2,03	2,71
Population totale	100,00	100,00

Source : Statistique Canada, Recensement 2001.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.23 – Proportion (%) de la population de Côte-Saint-Paul et de Montréal, selon la langue maternelle, 2001.



Source : Statistique Canada, Recensement 2001.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Encore une fois, ces données n'étaient pas disponibles pour le HLM à l'étude. Par d'autres moyens cependant, nous pouvons tout de même constater que contrairement au quartier environnant, le plan d'ensemble De l'Église est pourvu d'une plus grande mixité culturelle ; au moins 30% des ménages seraient d'une origine ethnique autre que canadienne<sup>37</sup> (Tableau 3.20, Figure 3.24). Selon un récent rapport de l'OMHM<sup>38</sup>, dans l'immeuble principal (la tour située au 1980 rue Galt), on compte 70 unités occupées par 143 locataires, lesquels sont d'origine québécoise à 85%. Autrement dit, ce sont dans les six petits bâtiments plutôt que dans la tour centrale que l'on retrouverait la majorité des familles immigrantes. La typologie des logements de ces bâtiments ayant un plus grand nombre de chambres à coucher, elle peut ainsi mieux accueillir les familles nombreuses qui sont souvent les familles immigrantes.

Comme c'est le cas pour le plan d'ensemble Boyce-Viau, les familles d'immigrants étant plus populeuses, elles constituent au moins 37% du total des locataires<sup>39</sup> du plan d'ensemble De l'Église (Tableau 3.21, Figure 3.25). Encore une fois, il faut considérer ces données avec réserve puisque la donnée de l'origine ethnique est aussi, dans ce cas-ci, basée uniquement sur celle du chef de ménage. Cela n'implique pas que la conjointe ou le conjoint, ainsi que les enfants habitant avec le chef de famille soient

---

<sup>37</sup> Rappelons que l'origine ethnique ou le pays de naissance des locataires des HLM ne sont pas divulgués à l'OMHM. Une étude patronymique a permis de faire le lien entre le nom des locataires et certaines régions du monde. Noter de plus que la donnée de l'origine ethnique était manquante pour 11 ménages (13,58%). effectifs réels de chaque groupe ethnique, ainsi que leurs proportion, pourraient varier considérablement.

<sup>38</sup> LACROIX, S. OMHM; 1980, *Galt Habitation de l'Église (343)*, 17 mars 2004.

<sup>39</sup> Noter de plus que la donnée de l'origine ethnique était manquante pour 36 locataires (14,81%). Les effectifs réels de chaque groupe ethnique, ainsi que leurs proportion, pourraient varier considérablement. Il faut de plus considérer ces données avec réserve; puisque la donnée de l'origine ethnique est basée uniquement sur le nom de famille du chef de ménage, cela n'implique pas que la conjointe ou le conjoint, ainsi que les enfants habitant avec le chef de famille soient nécessairement de la même origine.

nécessairement de la même origine. Rappelons de plus l'origine ethnique, basée sur une étude des patronymes, ne dit rien sur le pays de naissance ou la génération d'immigration. Nous pouvons comprendre malgré tout que les habitations De l'Église ne se distinguent pas particulièrement du visage montréalais en ce concerne l'ethnicité, mais plutôt de son quartier immédiat.

Tableau 3.20 – Ménages des habitations De l'Église, selon l'origine ethnique, 2004<sup>40</sup>.

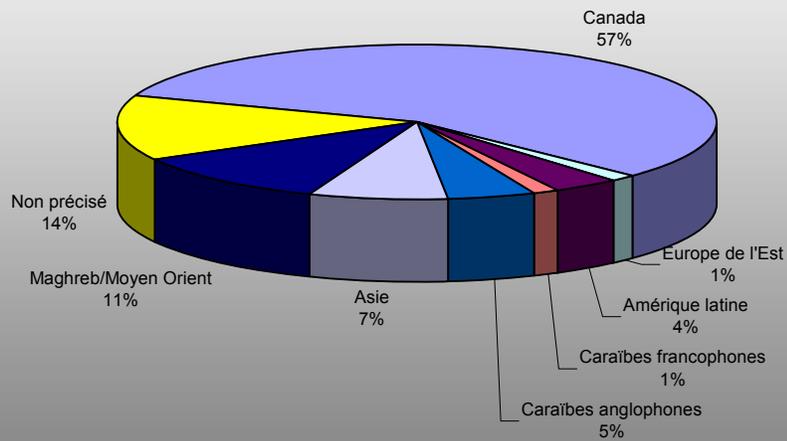
Origine ethnique	Effectifs	%
Canada	46	56,79
États-unis/Océanie	0	0,00
Europe de l'Ouest	0	0,00
Europe de l'Est	1	1,23
Amérique latine	3	3,70
Caraïbes francophones	1	1,23
Caraïbes anglophones	4	4,94
Asie	6	7,41
Maghreb/Moyen Orient	9	11,11
Afrique Sub-Sahara	0	0,00
Non précisé	11	13,58
Total des ménages	81	100,00

Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

<sup>40</sup> Rappelons que la donnée de l'origine ethnique était manquante pour 11 ménages (13,58%). Les effectifs réels de chaque groupe ethnique, ainsi que leurs proportions, pourraient varier considérablement.

Figure 3.24 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église, selon l'origine ethnique, 2004<sup>26</sup>.



Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

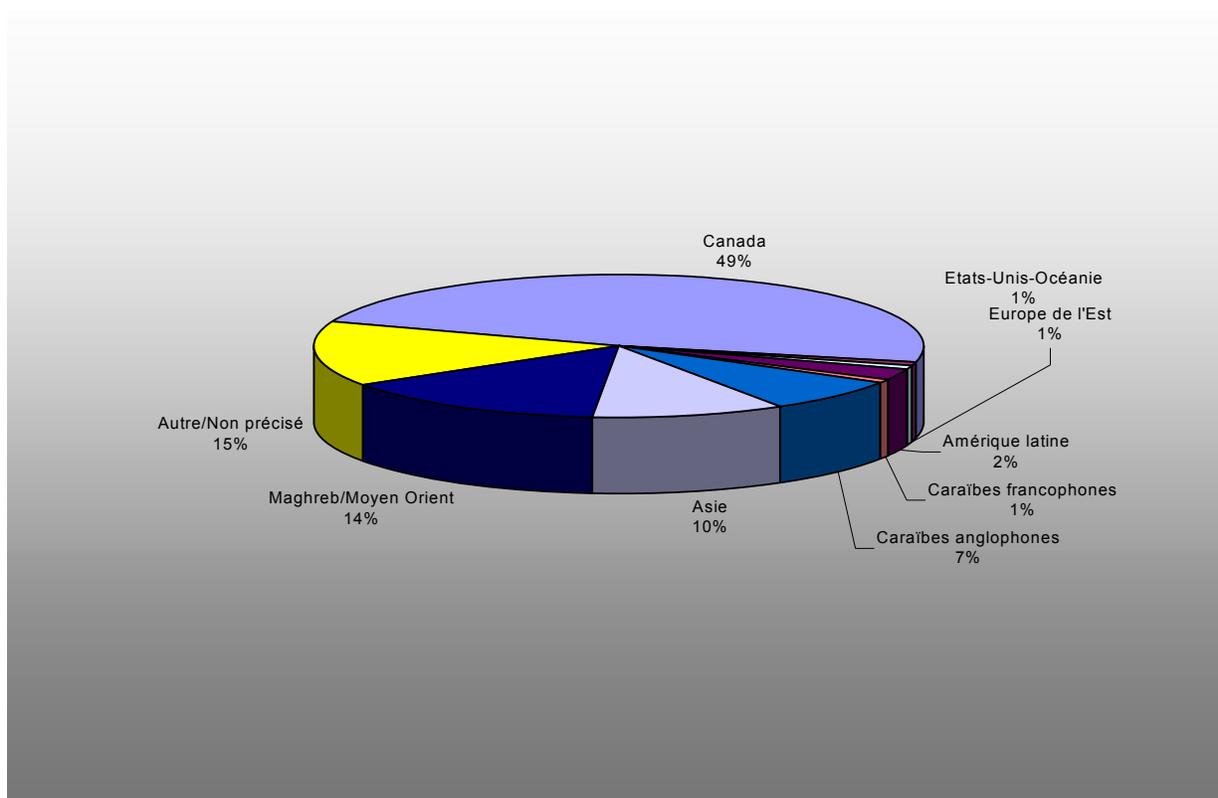
Tableau 3.21 – Locataires des habitations De l'Église, selon l'origine ethnique, 2004.

Origine ethnique	Effectifs	%
Canada	117	48,15
États-unis/Océanie	2	0,82
Europe de l'Ouest	0	0,00
Europe de l'Est	2	0,82
Amérique latine	6	2,47
Caraïbes francophones	2	0,82
Caraïbes anglophones	18	7,41
Asie	25	10,29
Maghreb/Moyen Orient	35	14,40
Afrique Sub-Sahara	0	0,00
Autre/Non précisé	36	14,81
Total des locataires	243	100,00

Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.25 – Proportion (%) des locataires des habitations De l'Église, selon l'origine ethnique du chef de famille, 2004<sup>28</sup>.



Source : OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

## Mixité intergénérationnelle

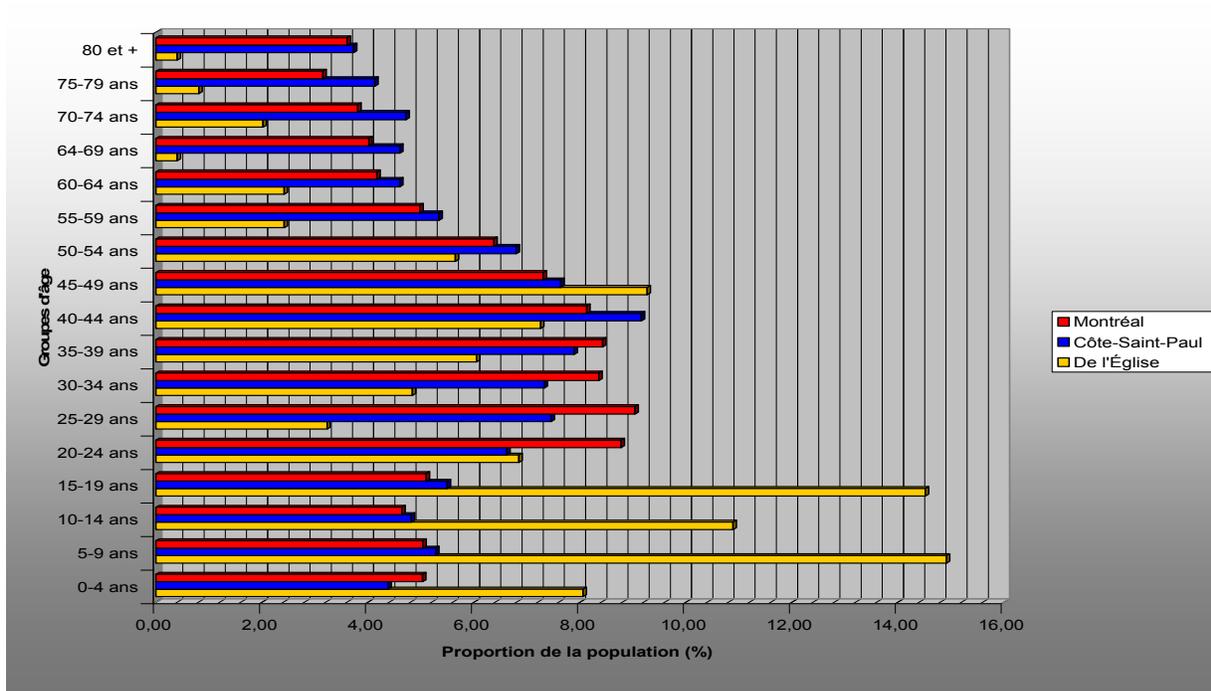
Puisqu'il s'agit d'un HLM principalement destiné aux familles, tout comme à Boyce-Viau, le HLM de l'Église renferme une grande concentration de mineurs. Les personnes âgées de moins de vingt ans ne représenteraient pas moins de 48,39% de l'ensemble des locataires, alors que dans le quartier, comme à Montréal, les moins de vingt ans occupent une proportion de près de 20% (Tableau 3.22, Figure 3.26). On voit que le HLM de l'Église, tout comme Boyce-Viau, ne suit pas du tout la tendance « naturelle » du vieillissement de la population observée entre autres dans le quartier immédiat et dans la ville de Montréal. Avec une telle concentration « anormale » d'enfants et d'adolescents, les conflits de génération sont difficilement évitables.

Tableau 3.22 – Proportion (%) de la population des habitations De l'Église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon l'âge.

Groupes d'âge	De l'Église (%)	Côte-Saint-Paul (%)	Montréal (%)
0-4 ans	8,06	4,38	5,03
5-9 ans	14,92	5,28	5,04
10-14 ans	10,89	4,82	4,64
15-19 ans	14,52	5,50	5,10
20-24 ans	6,85	6,62	8,78
25-29 ans	3,23	7,46	9,04
30-34 ans	4,84	7,33	8,36
35-39 ans	6,05	7,89	8,43
40-44 ans	7,26	9,16	8,13
45-49 ans	9,27	7,64	7,31
50-54 ans	5,65	6,80	6,38
55-59 ans	2,42	5,34	4,98
60-64 ans	2,42	4,60	4,17
64-69 ans	0,40	4,60	4,02
70-74 ans	2,02	4,72	3,81
75-79 ans	0,81	4,13	3,15
80 et +	0,40	3,73	3,61
Total	100,00	100,00	100,00

Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.26 – Proportion (%) de la population des habitations De l'Église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon l'âge.



Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
 OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
 Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Dans le quartier Côte-Saint-Paul et à Montréal, la tendance veut qu'une proportion bien importante de ménages soient composés d'une seule personne. Alors que les ménages composés d'une seule personne représentent environ 40% des ménages du quartier et de la ville, le HLM renferme pour sa part une proportion moindre, mais somme toute considérable étant donné qu'il s'agit en principe d'un HLM familial, de 28,40% de personnes seules. Dans le quartier, près de 13% des ménages sont composés d'au moins quatre personnes – ce qui est comparable à la proportion de Montréal – alors que dans le HLM, ce sont 29,63% des ménages qui le sont (Tableau 3.23, Figure 3.27). Nous voyons ici que les habitations De l'Église renferment autant de ménages d'une seule personne que de ménages de quatre personnes et plus. Bien que le HLM soit principalement destiné aux familles, 37,04% des ménages n'ont pas enfants. Cela

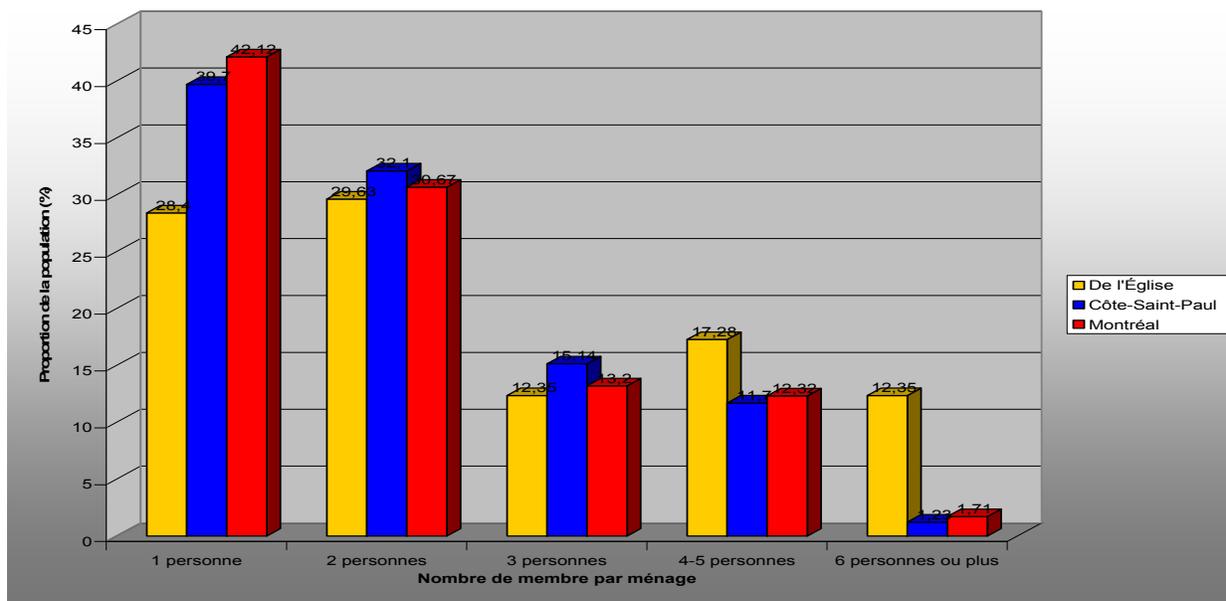
demeure bien peu si on compare le HLM au quartier et à la ville, où respectivement 64,07% et 67,83% des ménages sont sans enfant (Tableau 3.24, Figure 3.28).

Tableau 3.23 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon le nombre de membres par ménage.

Nombre de membres	De l'Église (%)	Côte-Saint-Paul (%)	Montréal (%)
1 personne	28,40	39,70	42,12
2 personnes	29,63	32,10	30,67
3 personnes	12,35	15,14	13,20
4-5 personnes	17,28	11,70	12,32
6 personnes ou plus	12,35	1,23	1,71
Total des ménages	100,00	100,00	100,00

Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.27 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église (2004), de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon la taille des ménages.



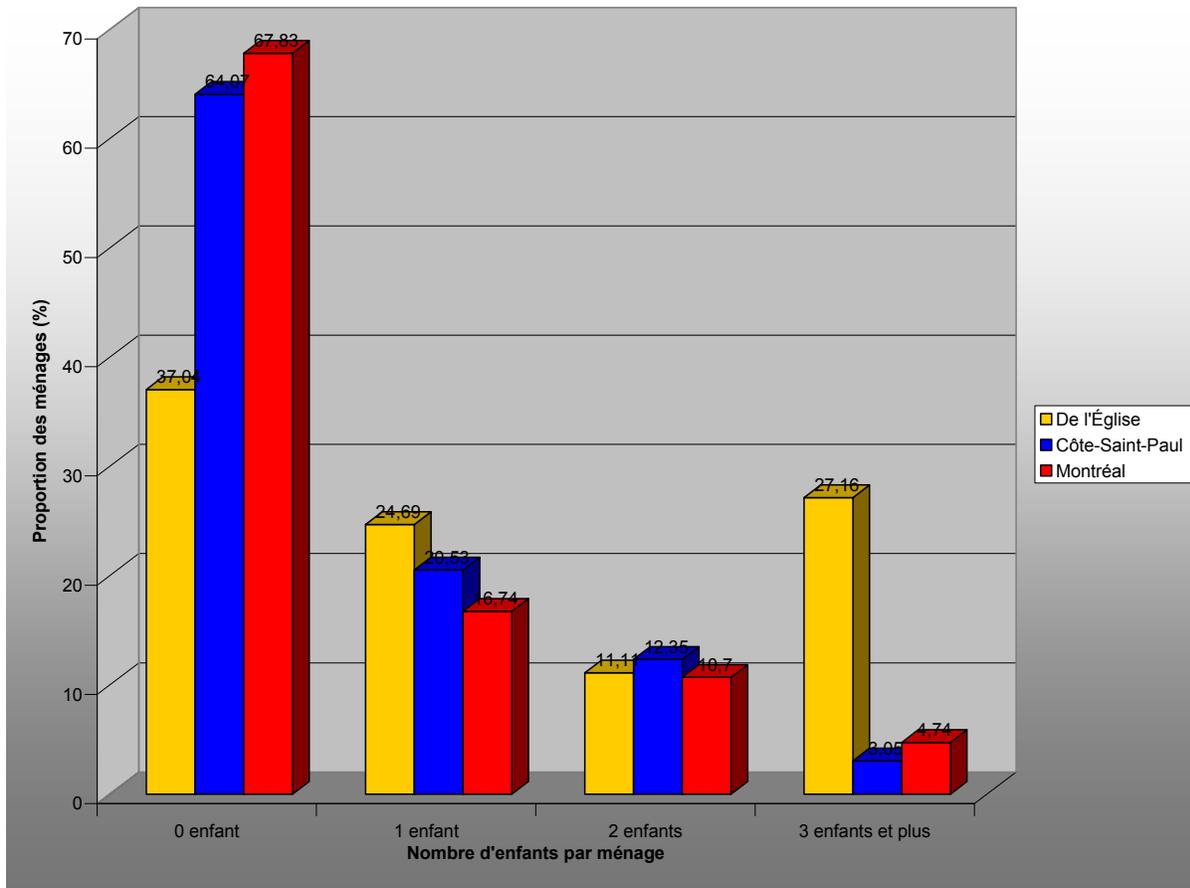
Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Tableau 3.24 – Proportion des ménages des habitations De l'Église (2004), de quartier Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon le nombre d'enfants par ménage.

Nombre d'enfants	De l'Église (%)	Côte-Saint-Paul (%)	Montréal (%)
0 enfant	37,04	64,07	67,83
1 enfant	24,69	20,53	16,74
2 enfants	11,11	12,35	10,70
3 enfants et plus	27,16	3,05	4,74
Total des ménages	100,00	100,00	100,00

Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Figure 3.28 – Proportion (%) des ménages des habitations De l'Église (2004) de Côte-Saint-Paul et de Montréal (2001), selon le nombre d'enfants par ménage.



Sources : Statistique Canada, Recensement 2001.  
OMHM, cueillette à partir de la base de données, 2004.  
Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

## Conclusion

Tout comme pour les habitations Boyce-Viau, les habitations De l'Église se distinguent tout autant du milieu environnant concernant les mêmes aspects. Cela vient renforcer l'idée que les différentes caractéristiques préalablement retenues au premier chapitre comme étant des facteurs pouvant générer des conflits et de l'insécurité se retrouvent dans les deux HLM étudiés.

Le revenu moyen des ménages s'avère plus faible dans le HLM que dans le quartier et dans la ville. La proportion d'inactifs est grandement surreprésentée dans le HLM par rapport au quartier Côte-Saint-Paul et à Montréal en général. L'intervention de la ville avec son projet de revitalisation urbaine intégrée vient ajouter à l'impression que le quadrilatère immédiat du plan d'ensemble est caractérisé par tous les facteurs socio-économiques qui laissent présager une défavorisation relativement forte, à laquelle on associe généralement criminalité et incivilité.

Encore une fois, le HLM se différencie du quartier et de la ville en ce qui a trait à la structure des ménages. Chose commune pour les plans d'ensemble familiaux, la proportion de familles monoparentales de sexe féminin est particulièrement élevée. La proportion de personnes seules est aussi grandement présente dans le HLM pourtant principalement destiné aux familles, donnant lieu à une cohabitation de ménages forts différents. Enfin, la forte surreprésentation d'enfants et d'adolescents par rapport au milieu environnant est une autre caractéristique commune des plans d'ensemble étudiés.

Concernant la mixité culturelle, c'est le quartier, originairement « québécois de souche », qui se distingue du HLM et de la ville. Rappelons que ce n'est donc pas le HLM qui est « anormalement » composé de gens de diverses origines; c'est le fait qu'il soit implanté dans un quartier historiquement blanc et francophone. Cela peut être source de problèmes, d'autant plus que l'arrivée d'immigrants, telle qu'expliquée au premier chapitre, s'est faite assez massivement dans un espace-temps relativement court. Tout comme à Boyce-Viau et contrairement à d'autres HLM de l'OMHM du même type, les habitations De l'Église ne regroupent aucun groupe ethnique dominant.

## **L'opinion des intervenants et organismes rencontrés**

Avant de présenter l'opinion des intervenants interrogés, citons quelques difficultés qui ont entravé l'obtention d'autres données très importantes voire indispensables.

Le but premier de la recherche se voulait une confrontation entre le « mythe et la réalité » à l'aide de données quantitatives et qualitatives. À ce jour, ce but n'a pu être atteint complètement car les données du SPVM concernant la criminalité, les plaintes et les interventions (qui sont de forts indicateurs de sécurité ou d'insécurité) ne m'ont jamais été transmises, pour une raison non déterminée. Cela dit, les résultats suivant sont basés majoritairement sur les informations obtenues à partir d'entrevues avec des informateurs-clés des milieux étudiés. C'est dire qu'ils comportent une part de subjectivité. Sur plusieurs aspects, les résultats sont parfois contradictoires ou très peu concluants pour le genre d'exercice escompté. Voici d'abord une brève introduction des organismes et des gens rencontrés.

### **Organismes et intervenants rencontrés**

#### **Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)**

Différents intervenants de l'Office municipal d'habitation de Montréal ont été rencontrés. Depuis 2001, les intervenants de l'OMHM sont désormais appelés à travailler et à coopérer ensemble, que ce soit au niveau de la perception des loyers, de la location, de la gestion de plaintes. Ceci leur permet d'avoir une vue d'ensemble des

problématiques, d'en connaître les sources et d'intervenir en conséquence. Il s'agit cependant d'un exercice difficile, qui peut prendre plusieurs années, mais qui est essentiel. Auparavant, les agents de locations s'occupaient strictement de la « location » et les préposés aux relations avec les citoyens n'existaient simplement pas.

Les agents de relation avec les locataires (ARL), les préposés aux relations avec les locataires (PRL) et les agents de location (AL) des secteurs Est et Sud-Ouest – secteurs respectifs des habitations Boyce-Viau et de l'Église – ainsi que le directeur du secteur Est, ont tous bien voulu nous recevoir. Finalement, pour compléter des informations manquantes, les archives des « dossiers-papier » des locataires des HLM des quartiers Maisonneuve et Côte-Saint-Paul ont aussi été consultées.

Dans les deux cas il n'a pas été possible d'obtenir le nombre de plaintes, lesquelles ne sont pas répertoriées et comptabilisées de façon systématique. Après avoir consulté tous les dossiers papier des secteurs étudiés, nous avons constaté l'existence de plusieurs plaintes écrites. Les plaintes « non formelles » (par téléphone par exemple) n'apparaissent cependant nulle part. Il a donc été impossible de vérifier si les plaintes dans un plan d'ensemble sont plus fréquentes que dans les autres HLM (petits plexes).

Bien qu'il fut impossible d'obtenir et de comparer le nombre de plaintes provenant de locataires des plans d'ensemble ou de tout autre petit plexe HLM familial des quartiers étudiés, il a toutefois été possible de recenser le nombre de demandes de transferts de logements, ainsi que les motifs des demandes.

## Tandem Montréal

Tandem est une initiative municipale qui couvre deux axes, soient principalement la prévention de la criminalité, puis, depuis plus récemment, la sécurité incendie, la sécurité civile et les premiers secours. Le travail des intervenants Tandem est d'informer, de sensibiliser et de mobiliser le citoyen pour développer des moyens pour améliorer sa sécurité. Tandem intervient autant sur la sécurité que sur le sentiment de sécurité. L'organisme couvre trois volets; la sécurité de la personne, la sécurité des collectivités et plus particulièrement la sécurité des biens, laquelle implique surtout la lutte contre le cambriolage et l'introduction par effraction. Comme type d'intervention, Tandem offre des services tels que des visites conseil. Les intervenants visitent les résidents à leur domicile, peuvent faire une inspection des accès physiques du bâtiment en regardant les portes, les cadrages, les serrures, les fenêtres et le type de verrouillage. Ils inspecteront l'éclairage, la visibilité du bâtiment ou tout autre facteur dans le but d'établir un certain degré de « risque ». En plus de l'inspection physique du bâtiment, Tandem va aussi s'informer des habitudes du résident lorsque celui-ci quitte son logement. Enfin, l'organisme interviendra en proposant des recommandations nécessaires tant à l'amélioration physique du logement, que des comportements ou attitudes à privilégier. Au besoin, Tandem aidera le résident, s'il est locataire, à faire des démarches auprès de son propriétaire (ou de l'OMHM dans le cas d'un HLM), pour que les modifications nécessaires soient apportées. Du même coup, l'organisme offre un service de burinage des biens. Les interventions peuvent être sous forme de porte-à-porte, ou lorsqu'il s'agit d'un plus grand établissement, elles peuvent également être faites sous forme de rencontres d'information ou d'ateliers thématiques dans le hall d'entrée ou dans la salle communautaire par exemple.

Des entretiens avec les responsables respectifs des bureaux Tandem des deux quartiers à l'étude (Tandem Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et Tandem Prévention Sud-Ouest) ont pu être réalisés. Il n'a cependant pas été possible d'obtenir le nombre d'interventions pour les habitations Boyce-Viau et De l'Église, ni pour les quartiers Maisonneuve et Côte-Saint-Paul.

### Organismes communautaires du milieu

Les intervenants de deux organismes communautaires existant dans les deux milieux étudiés ont été rencontrés. Dans les deux cas, il s'agit d'organismes oeuvrant auprès des jeunes.

#### CDJ BOYCE-VIAU

Le Centre de Jeunes Boyce-Viau, qui existe depuis 1993, se veut un organisme offrant des services d'écoute, de soutien, de référence, d'animation et d'éducation aux jeunes de 6 à 17 ans. La mission première était de desservir les jeunes de Hochelaga-Maisonneuve. Cependant, la demande étant trop forte, le Centre a dû restreindre sa clientèle aux jeunes du HLM exclusivement. Le Centre offre des activités relatives au développement personnel et social de l'enfant, soit par du bricolage, du sport, etc. Le Centre se divise en deux, soit un local pouvant accueillir une vingtaine d'enfants de 6 à 11 ans, ainsi qu'un nouveau local pour les ados de 12 à 17 ans, fréquenté par quinze à vingt jeunes chaque soir. Du côté des enfants, la capacité d'accueil est restreinte et il faut même refuser des gens durant l'année scolaire. La fréquentation du CdJ est faite sur une base volontaire, mis à part quelques cas précis où un intervenant psychosocial doit convaincre le parent d'inscrire son jeune.

## OPÉRATION JEUNESSE

Opération Jeunesse, mis sur pied en novembre 1996, est un organisme dont le local est pour l'instant à l'intérieur du HLM De l'Église, dans la tour du 1980 rue Galt, et qui offre différents services spécialement pour les jeunes tels que de l'animation, de l'aide aux devoirs et du support aux parents. Cet organisme n'est pas exclusif au HLM de l'Église; il accueille aussi les enfants du voisinage. Tout comme Le CdJ Boyce-Viau, Opération Jeunesse accueille les jeunes selon deux groupes, soient les 6 à 11 ans, et les 12 ans et plus.

### Police (SPVM)

Une requête de données auprès du service de police de la ville de Montréal qui a été faite aurait permis d'en savoir beaucoup plus. Pour compléter le rapport, nous nous attendions à recevoir, pour chacun des deux HLM et pour les deux quartiers à l'étude, une compilation statistique comprenant :

- 1- Le nombre de plaintes (nombre d'appels)
- 2- Le nombre et la nature des interventions (crimes ou actes) concernant :
  - Bruit, intimidation, attroupements, conflits de ménage ou de voisinage
  - Crimes contre la personne (homicides, autres infractions entraînant la mort, tentatives de meurtre, voies de fait, agressions sexuelles, vols qualifiés, autres)
  - Crimes contre la propriété (crimes d'incendie, introductions par effraction, vols simples, méfaits – vandalisme, graffitis)
  - Infractions au code criminel (prostitution, armes à feu, stupéfiants)
- 3 - Le nombre d'effectifs déplacés sur les lieux (corps policiers ou auto patrouille)

Des entrevues avec des informateurs-clé du SPVM n'ont pu être réalisées dans un premier cas, pour des contraintes de disponibilité (période estivale). Un entretien informel a toutefois pu être réalisé auprès de deux policiers communautaires du second quartier. Par méconnaissance du sujet ces derniers ont préféré ne pas accorder d'entrevue au risque de ne pouvoir répondre adéquatement aux questions.

Pour alléger le contenu et pour des raisons de confidentialité, le générique masculin sera employé dans la partie suivante et toutes les entrevues ont été amalgamées.

## **Boyce-Viau et Maisonneuve : L'opinion des intervenants**

### Caractéristiques physiques spécifiques engendrant de l'insécurité

#### CONFIGURATION ET TYPOLOGIE

Une première caractéristique, spécifique à Boyce-Viau et qui est source de problèmes, serait la configuration même du plan; on retrouve une mixité des typologies inadéquate. En fait, certains logements à plusieurs chambres à coucher, logeant nécessairement des familles nombreuses, se retrouvent au-dessus des logements pour personnes seules par exemple. Incidemment, les personnes seules sont « coincées » dans le bruit, dans les fréquents « va-et-vient ». Depuis, les HLM qui ont été bâtis n'ont pas répété ce genre de configuration. Dans ce cas-ci, ce n'est pas tant la sécurité qui est réduite, mais plutôt la qualité de vie.

## GRANDEUR ET FORME DU BÂTI

Une seconde caractéristique spécifique à Boyce-Viau par rapport aux autres HLM du quartier qui serait source de problèmes est simplement le fait que ce soit GRAND. Les cours intérieures incitent les attroupements de jeunes, lesquels sont sources de bruit, d'intimidation et d'insécurité en quelque sorte. La configuration en blocs fermés sur eux-mêmes donne l'impression d'un ghetto, d'un « petit village », dans lequel une « loi du silence » s'installe. Une dynamique s'établissant parmi les nombreux locataires rend ardue l'intervention; les problématiques sont plus difficiles à cibler que dans les autres HLM plus petits. Enfin, l'aménagement architectural (en îlots, refermés) devient problématique en matière d'insécurité, le soir notamment, pour les personnes âgées, les enfants et les jeunes femmes. Certaines résidentes du HLM préféreront, le soir, faire le tour par la rue même si passer à travers l'ensemble prendrait la moitié moins du temps.

## DOUBLE NUMÉRO CIVIQUE

Une problématique, unique à Boyce-Viau, qui pourrait susciter de l'insécurité auprès des locataires est que chaque locataire (logement) possède deux adresses civiques, soient une pour la location et une autre pour la sortie de secours. Ce système à deux adresses rendrait difficile le contrôle de va-et-vient dans les logements, faciliterait ainsi la location illégale et contribuerait au problème de surpeuplement dans l'habitation. Ceci insécuriserait les locataires, lesquels ne savent jamais exactement qui habite le logement voisin. Il s'agirait aussi d'un moyen facile pour fuir l'autorité.

## PARTAGE D'ESPACES COMMUNS

Lorsqu'on a affaire à un bâtiment de plusieurs logements, la sécurité de tout le monde dépend d'abord de tous et chacun. Dans le cas de Boyce-Viau, on a effectivement une densité de logements partageant des entrées et des espaces communs. Un intervenant reconnaît aussi qu'au niveau physique du bâtiment, il existait plusieurs lacunes notamment quant aux serrures.

### Caractéristiques sociales spécifiques engendrant de l'insécurité

#### MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE

Le fait que ce soit une habitation familiale, concentrant beaucoup de jeunes, semblerait aussi être une source de problèmes, de conflits. Le bruit, les attroupements de gang, les graffitis, sont, selon un intervenant, davantage présents dans un plan d'ensemble que dans une plus petite habitation. Les attroupements des jeunes, non seulement dans le plan d'ensemble mais aussi au cinéma Starcité, à la station de métro Viau et au parc, génèrent un sentiment d'insécurité. Il faudrait cependant savoir si la majorité de ces jeunes « flâneurs » sont essentiellement des locataires de Boyce-Viau. Les jeunes, aussi nombreux soient-ils, n'ont pas d'espace spécifique pour faire des activités. Bref, ils se retrouvent dans les cours intérieurs, occasionnant du bruit. Plusieurs locataires, particulièrement les personnes âgées, dérangés par les comportements des jeunes, n'oseront pas leur faire part de leur inconfort, par peur de représailles.

## CLIENTÈLE LOURDE

Selon un intervenant, le profil des locataires de Boyce-Viau serait de plus en plus « lourd ». D'une part, il y a le vieillissement de la population. D'autre part, avec la désinstitutionnalisation on y retrouverait, semble-t-il, plusieurs personnes avec des problèmes de santé mentale. Pour faciliter leurs suivis par les cliniques externes qui se trouvent dans Hochelaga-Maisonneuve, il est bien évident que les « psychiatisés » préfèrent habiter à proximité. Puisque beaucoup de logements se libèrent régulièrement à Boyce-Viau, bon nombre d'entre eux s'y trouveraient car plusieurs vivent d'aide sociale et sont sur les listes d'attente de l'OMHM. Cette clientèle serait plus vulnérable notamment en ce qui a trait au trafic et la consommation de drogue. De plus, ces gens sont souvent dépourvus d'un sens d'autocritique et n'iront pas facilement chercher de l'aide. Enfin, ils ont une propension à s'isoler et leur logement devient insalubre. Le comportement de cette clientèle peut inquiéter certains voisins, ce qui accentuerait le sentiment d'insécurité. Un autre intervenant a remarqué un appauvrissement de la clientèle, accompagné d'un manque d'encadrement accru. Il dément toutefois le fait que Boyce-Viau concentrerait davantage de « psychiatisés ». Selon lui, il s'agit d'un phénomène de société, probablement plus présent dans l'est, mais pas spécifique et plus problématique à Boyce-Viau.

## CONCENTRATION DE PAUVRETÉ

Le statut socio-économique des gens peut effectivement jouer un rôle quant à la sécurité notamment en ce qui a trait aux moyens pour se « protéger ». Par exemple pour accroître leur sécurité, pour des raisons financières, les locataires vont rarement apporter des modifications à leur domicile (serrures). Ce constat ne s'applique

cependant pas seulement aux HLM, mais bien aux locataires en général. D'ailleurs, les locataires du secteur privé vont d'autant plus renoncer à apporter des améliorations physiques à leur appartement, non seulement par manque de moyens, mais aussi par peur de voir le prix de leur loyer augmenter.

#### MIXITÉ CULTURELLE

Lorsque sont arrivées plus massivement les familles provenant d'autres communautés culturelles, quelques problèmes très ponctuels sont peut-être survenus, sans plus. Dans ce sens, un intervenant se demande si l'Office ne serait pas intervenu pour éviter des concentrations de locataires d'un même groupe ethnique. L'hétérogénéité culturelle de Boyce-Viau, restreindrait la création de groupes culturels.

#### Nature des problématiques

De façon générale, les intervenants remarquent que les plaintes les plus fréquentes rencontrées dans les HLM sont relatives au bruit, particulièrement aux bruits des voisins, au va-et-vient fréquent. Ceux-ci sont sans doute plus accentués à Boyce-Viau pour les raisons de configuration physiques décrites plus haut. Outre les bruits, des problèmes relatifs de criminalité et d'incivilité sont aussi présents à Boyce-Viau. On y retrouverait notamment du vol, de la prostitution, de la consommation et de la vente de drogue. Un informateur affirme cependant que la prostitution se trouverait autant, sinon davantage, dans les plus petites habitations, pour des raisons de tranquillité, de discrétion. Selon un autre intervenant, les actes de vandalisme et les vols ne seraient pas particulièrement présents dans les habitations Boyce-Viau. Selon lui, on y retrouverait davantage des délits mineurs, comme le recel de drogue, par exemple. Un

informateur affirme par ailleurs que 68% de la criminalité dans l'arrondissement (Mercier-Hochelaga-Maisonneuve) concernerait la sécurité des biens, autrement dit les vols d'autos et les introductions par effraction. À son souvenir, il croit que somme toute, Boyce-Viau ne se démarquerait pas du quartier en général par une criminalité, du moins, par les crimes contre les biens.

Une autre difficulté rencontrée est la proximité de la station de métro Viau, autour de laquelle on retrouve des membres de gang de rue. On y aurait observé toutes sortes de comportements reliés aux gangs de rue, notamment du recrutement pour la prostitution juvénile.

Un informateur affirme que la situation en matière de sécurité dans le quartier se serait généralement améliorée. On attribue cette amélioration en partie à cause de l'effervescence immobilière des dernières années. On aurait d'ailleurs noté une tendance à la baisse du cambriolage dans le quartier. Avec la construction de condos, on retrouve des résidents mieux nantis, donc plus en mesure de se protéger adéquatement (systèmes d'alarme, etc. ). Inversement, ce serait le vol d'automobiles qui aurait connu une ascension. Encore une fois, aucune donnée ne nous permet d'effectuer une comparaison des problématiques entre le quartier Maisonneuve et les habitations Boyce-Viau.

Il est arrivé de voir des plaintes provenant de plusieurs locataires visant le même locataire, ou encore, d'un même locataire semblant avoir un plaisir à faire des plaintes pour à peu près tous ses voisins et pour n'importe quelle raison. Ainsi, une plainte ne

justifie pas nécessairement un réel problème d'insécurité ou de qualité de vie. Enfin, prenant conscience de la « loi du silence » qui semble régner à Boyce-Viau, plusieurs problématiques, sans doute plus graves, sont probablement passées sous silence, ou cachées sous des plaintes de « va-et-vient anormal » jour et nuit, par exemple.

#### NATURE ET NOMBRE DE DEMANDES DE TRANSFERT

Les raisons des demandes de transferts de logement à Boyce-Viau, selon les informateurs, seraient surtout reliées à l'environnement de criminalité. La peur des locataires de venir témoigner à la Régie du logement pose problème à Boyce-Viau. Ainsi, le problème à la source – la criminalité – n'est toujours pas réglé et le roulement perpétuel de locataires qui quittent et qui emménagent, continue. Selon les intervenants, les demandes de changements de logement seraient particulièrement nombreuses à Boyce-Viau. Cela dit, ces derniers n'ont d'autres choix que de privilégier les demandes les plus urgentes ou d'axer sur les changements de logements pour les ménages ne correspondant plus à la typologie. Toujours selon ces informateurs, dans les autres HLM du secteur, les demandes de changements de logement ne seraient pas reliées à la criminalité, mais surtout au bruit, aux conflits de voisinages ou simplement parce que la typologie (nombre de chambres à coucher) n'est plus adéquate.

Bien qu'il fut impossible d'obtenir et de comparer le nombre de plaintes provenant de locataires des plans d'ensemble ou de tout autre petit plexe HLM familial des quartiers étudiés, il a toutefois été possible de recenser le nombre de demandes de transferts de logements, ainsi que les motifs des demandes. Une petite étude comparative (Tableau 3.25) entre les types de demandes selon l'habitation (Boyce-Viau vs regroupement de

HLM pour familles<sup>41</sup> du quartier Maisonneuve) a été effectuée d'après la consultation des dossiers papier spécifiques de chaque ménage dans les bureaux du secteur Est.

Tableau 3.25 – Nature des demandes de transfert de logement dans le quartier Maisonneuve, selon l'habitation du ménage.

Type de demande	Boyce-Viau	%	HLM de Maisonneuve	%	Total	%
Santé mentale	8	20,00	2	5,56	10	13,16
Santé physique	2	5,00	4	11,11	6	7,89
Typologie du logement	19	47,50	18	50,00	37	48,68
Environnement (quartier)	1	2,50	2	5,56	3	3,95
Âge	0	0,00	1	2,78	1	1,32
Conflit de voisinage/sécurité	10	25,00	9	25,00	19	25,00
Total des demandes	40	100,00	36	100,00	76	100,00
Total des ménages	196		155		351	

Source : LEMIEUX, Ariane (2004) Étude comparée des coûts engendrés par les différentes formes de logements sociaux, OMHM, annexes, version préliminaire.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Il faut être très prudent dans l'interprétation des données car l'échantillon est petit. De plus, seules les demandes de transfert dites « formelles » ont pu être recensées. Les demandes non écrites n'ont pu être compilées. Parmi tous les locataires habitant les HLM du quartier Maisonneuve au moment de la collecte, 21,7% auraient fait une demande de changement de logement. Les motifs des demandes sont souvent reliés à la typologie du logement inadéquate (nombre de chambres à coucher), ce que l'Office considère comme étant des transferts de type « obligatoire ». Ce type de demande représenterait près de 50 % des demandes, peu importe l'habitation. Les demandes de transfert reliées à des conflits de voisinage ou à des préoccupations face à la sécurité

<sup>41</sup> Le regroupement des HLM pour famille du quartier Maisonneuve comprend les habitations Leclair 382 (31 logements), Létourneux 201 (16 logements), Morgan-Lafontaine 461 (36 logements), Saint-Clément 390 (8 logements), Théodore-Joliette 466 (7 logements), Ville-Marie 457 (25 logements) et Vimont 478 (30 logements).

sont aussi élevées dans chacun des types de bâtiments, représentant le quart des demandes de transfert. Enfin, avec ce que nous avons pu analyser, les demandes de changement de logement semblent ne pas différer selon l'habitation.

### Les interventions

Considérant que les problématiques sont assez nombreuses à Boyce-Viau et qu'il y a une « grosse clientèle », un informateur conclut que beaucoup d'interventions y sont nécessaires. Plusieurs intervenants y seraient appelés, que ce soit au niveau de la gestion en général, des plaintes ou des travailleurs sociaux du CLSC, par exemple.

Tel que dit plus haut, il n'a pas été possible d'obtenir le nombre d'interventions de la part de Tandem pour Boyce-Viau ou pour le quartier Maisonneuve en général. Toutefois, selon l'entrevue accordée par l'intervenant de Tandem, il ne semble pas y avoir davantage d'interventions à Boyce-Viau qu'ailleurs dans le quartier. Puisque l'organisme se dit non discriminatoire dans la mesure où il offre ses services de prévention à l'ensemble des résidents de l'arrondissement, qu'ils soient locataires, propriétaires et qu'ils demeurent en HLM ou en condo par exemple, le nombre d'interventions devrait être équivalent partout dans le secteur. Par exemple, lorsque Tandem doit appuyer un locataire dans ses démarches auprès de son propriétaire, l'équivalent pour Boyce-Viau ou tout autre HLM sera qu'il appuie le locataire auprès de l'Office.

Un intervenant croit qu'il est difficile d'intervenir adéquatement à Boyce-Viau, car les locataires du HLM n'oseraient pas appeler la police, par peur de représailles. Pour une

quarantaine de plaintes faites à l'interne par exemple, à peine le quart serait rapporté à la Police.

### Conclusion

Enfin, plusieurs intervenants s'entendent pour reconnaître un réel problème d'insécurité dans le plan d'ensemble Boyce-Viau. Un intervenant avance que parmi tous les HLM du secteur Est, c'est probablement celui avec lequel ils ont le plus de difficultés. Un autre affirme qu'il y aurait globalement un plus grand problème d'insécurité, et de sentiment d'insécurité de la part des locataires des plans d'ensemble. On nous a précisé cependant que le plan d'ensemble Boyce-Viau n'est pas homogène ; la dynamique est différente d'un îlot à l'autre. Certains blocs seraient plus tranquilles, plus agréables à vivre (les îlots du côté des rues Théodore et Pierre-de-Coubertin), alors que d'autres seraient plus « difficiles » ou problématiques (du côté de la rue Viau).

Deux autres intervenants rencontrés affirment cependant que le plan d'ensemble Boyce-Viau ne serait pas d'emblée plus problématique qu'ailleurs dans le quartier. Il y aurait des problèmes de délinquance à Boyce-Viau simplement parce qu'il y en a partout dans la société.

Les informateurs qui reconnaissent que Boyce-Viau est problématique ont cependant tenu à mentionner à plusieurs reprises que le quartier en soi l'est aussi. La présence d'un parc à proximité du plan n'aiderait pas à la situation du Boyce-Viau, qu'ils considèrent comme étant le « noyau » du quartier en ce qui a trait à la drogue et la prostitution. Alors qu'un informateur affirme que la situation en matière de sécurité

(actes de criminalité et d'incivilité) se serait améliorée à Boyce-Viau depuis l'implantation du Centre de Jeunes, en 1993, d'autres ont l'impression que la situation se serait plutôt dégradée depuis les dernières années. Ces derniers reconnaissent cependant que cette impression est sans doute reliée aussi au fait qu'ils en ont simplement pris conscience, qu'ils sont désormais sensibilisés et impliqués. Ils ne nient pas non plus que des problèmes existent dans d'autres HLM. Seulement, comme Boyce-Viau est plus gros, c'est plus apparent. En ce qui a trait aux conflits de voisinage, un intervenant ne croit pas que le phénomène soit plus grand dans les plans d'ensemble que dans les plus petits bâtiments. Selon lui, les demandes de changement de logement seraient relativement similaires dans les deux formes de bâti. Il ajoute que c'est plutôt le quartier que le plan d'ensemble qui a mauvaise réputation. Cela transparaît lorsque les gens font leurs choix de localisation de logement auprès de l'Office.

Un informateur se montre réticent face aux termes « drogue » et « gang de rue » qu'il qualifie de termes « à la mode ». Selon lui, il s'agirait plutôt d'un phénomène médiatique. Le quartier Hochelaga-Maisonneuve serait souvent associé à des événements criminels ou de violence notamment parce qu'on sait qu'un groupe de crime organisé existe dans le quartier. Le quartier Hochelaga-Maisonneuve serait, selon lui, « stigmatisé » et verrait l'image de ses problèmes amplifiée. Avec le phénomène d'embourgeoisement, le phénomène se serait un peu atténué.

Un intervenant relate que les problèmes semblent davantage venir de l'extérieur vers le HLM, plutôt que le contraire. Il serait arrivé souvent l'année dernière, les vendredi soirs surtout, que plusieurs voitures de police arrivaient là où les « gangs » se regroupaient,

soit au métro, au cinéma ou au parc. Ces derniers s'enfuyaient et se disperseraient à l'intérieur du plan Boyce-Viau, rendant l'intervention laborieuse.

## **De l'Église et Côte-Saint-Paul : L'opinion des intervenants**

### Caractéristiques physiques spécifiques engendrant de l'insécurité

#### CONDITIONS DU BÂTI

Les habitations De l'Église, notamment la tour du 1980 Galt, font objet d'une mauvaise image. Un intervenant relate que les graffitis, les fenêtres et la porte d'entrée brisées ou mal entretenues ont pour effet de repousser les gens qui font une demande de logement HLM.

#### GRANDEUR DU PLAN

Contrairement à ce qui se dégage du cas de Boyce-Viau par rapport à la « loi du silence », un intervenant émet une observation totalement inverse. Selon lui, la formation d'associations de locataires plus fréquentes dans les plans d'ensemble et la façon dont circule l'information de façon générale dans ceux-ci, permettent de faire circuler une pétition pour dénoncer une situation X. Ainsi, étant dans une position plus « anonyme » que dans les petits plexes, les gens oseraient dénoncer davantage sans peur de représailles.

## MAUVAISE UTILISATION DE L'INTERPHONE

Un autre intervenant fait allusion aux interphones dans les gros bâtiments, tant dans un immeuble à logements privé que dans les HLM, comme source d'insécurité. Selon lui, une mauvaise utilisation des interphones permettait l'introduction de n'importe quel individu. Cela peut créer de l'insécurité de la part des locataires.

## Caractéristiques sociales spécifiques engendrant de l'insécurité

### CONCENTRATION DE PAUVRETÉ

Selon un intervenant, pour améliorer leur sécurité, les locataires seraient moins enclins à apporter des changements physiques à leur logement que les propriétaires. Cela peut s'expliquer du fait qu'ils sont plus démunis et ne peuvent déboursier pour améliorer adéquatement les conditions de leur logis. Les résidents d'un HLM prennent peu d'initiatives car ils attendent que l'Office pose les actions. Il affirme toutefois que 95% des gens qui ont été rencontrés appliquent les conseils reçus.

## Nature des problématiques

Les plaintes les plus courantes pour les HLM en général sont les bruits, les comportements du voisinage parfois reliés à l'alcool ou à la criminalité telle que la prostitution, le trafic de drogue. D'autres plaines sont également reliées aux règlements de l'immeuble, par rapport à la propreté et aux animaux par exemple. Selon un intervenant, les plaintes à De l'Église ne se distingueraient pas vraiment des autres HLM du quartier, à l'exception des incidents reliés à des incendies dans les chutes à déchets. Il affirme que ça se serait relativement calmé depuis quelques temps.

Selon une évaluation du bâtiment effectuée en avril 2000 par l'OMHM<sup>42</sup>, la tour du 1980 Galt des habitations De l'Église est problématique et de mauvaise réputation. En 1999, dix locataires auraient quitté cet HLM dont cinq pour un autre logement HLM. Les autres auraient soit été évincés ou auraient déguerpi. Les demandes de changement de logement seraient d'ailleurs souvent reliées à des problématiques criminogènes de l'immeuble. On a cependant relevé peu de refus. Cela s'expliquerait d'une part par le fait que le territoire était un « territoire universel »<sup>43</sup> et que les requérants ne connaissaient pas ce HLM en acceptant d'y emménager. Puis, les gens désireux de s'établir dans cet immeuble seraient souvent liés avec les autres personnes problématiques. En 2003, près de 8000\$ de dommages auraient été répertoriés dans l'immeuble. Ces dommages auraient essentiellement été causés par du vandalisme dont 4000\$ pour les incendies dans les chutes à déchets.

Un intervenant dément le fait que ce soient les « jeunes » qui soient les plus problématiques; Selon lui, ce sont davantage les adultes qui s'attroupent, qui jasant et qui gênent l'entrée, d'autant plus qu'il ne s'agirait pas nécessairement des locataires du plan d'ensemble. Enfin, dans le quartier en général, un intervenant remarque particulièrement des problèmes d'entrées par effractions et de vandalisme.

---

<sup>42</sup> OMHM; Évaluation des habitations; De l'Église (343) 1980, Galt; 3 avril 2000.

<sup>43</sup> Un territoire universel est un territoire accessible à toutes les personnes qui sont en attente d'un logement, mais en conservant une priorité aux gens du quartier; cette catégorie de territoires n'existe cependant plus depuis quelques années. ( selon une note dans BERNÉCHE, F., DANSEREAU, F.; *L'accueil et l'accompagnement des immigrants récemment installés en HLM dans les quartiers de Montréal*; Rapport de recherche., Montréal, décembre 2003, p.7.)

## NATURE ET NOMBRE DES DEMANDES DE TRANSFERT

Bien qu'il fut impossible d'obtenir et de comparer le nombre de plaintes provenant de locataires des plans d'ensemble ou de tout autre petit plexe HLM familial des quartiers étudiés, il a toutefois été possible de recenser le nombre de demandes de transferts de logements, ainsi que les motifs des demandes. Une petite étude comparative (Tableau 3.26) entre les types de demandes selon l'habitation (De l'Église vs regroupement de HLM pour familles<sup>44</sup> du quartier Côte-Saint-Paul) a été effectuée d'après la consultation des dossiers papier spécifiques de chaque ménage dans les bureaux du secteur Sud Ouest.

Tableau 3.26 - Nature des demandes de transfert de logement Côte-Saint-Paul, selon l'habitation du ménage.

Type de demande	De l'Église	%	HLM de Côte-Saint-Paul	%	Total	%
Santé mentale	2	11,76	0	0,00	2	8,33
Santé physique	0	0,00	1	14,29	1	4,17
Typologie du logement	6	35,29	5	71,43	11	45,83
Environnement (quartier)	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Âge	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Conflit de voisinage/sécurité	9	52,94	1	14,29	10	41,67
Total des demandes	17	100,00	7	100,00	24	100,00
Total des ménages	81		72		153	

Source : LEMIEUX, Ariane (2004) Étude comparée des coûts engendrés par les différentes formes de logements sociaux, OMHM, annexes, version préliminaire.

Réalisation : Julie Dandurand, INRS, 2005.

Rappelons qu'il faut être très prudent dans l'interprétation des données car l'échantillon est petit. Et que seules les demandes de transfert dites « formelles » ont pu être recensées. Cela dit, nous voyons que sur les 81 ménages actuels à De l'Église, 17 ont

déjà fait une demande de changement de logement, parmi lesquelles 9 demandes étaient liées à des raisons de conflit ou de sécurité, ce qui correspond à plus de la moitié des demandes. À première vue, le plan d'ensemble semblerait effectivement plus enclin à des problèmes d'insécurité. Une étude plus poussée aurait cependant sans doute permis de voir un lien étroit entre ces demandes et les incidents passés liés aux incendies. Dans le quartier, seulement une demande était motivée par un conflit ou une raison d'insécurité. Enfin, à part deux cas de demande liés à des raisons de santé mentale à De l'Église et un cas pour un motif de santé physique dans un logement du quartier, les autres demandes de transfert sont simplement liées à la typologie du logement (nombre de pièces).

### Les interventions

Le fait d'avoir engagé un gardien surveillant aux Habitations De l'Église aurait contribué à sécuriser les gens du HLM. L'OMHM tente de développer des stratégies telles que des rencontres avec les locataires. De plus, l'OMHM procède à l'éviction des locataires indésirables.

Lorsqu'il y a eu la vague d'incendies, l'OMHM aurait d'ailleurs fait un travail de porte-à-porte, ainsi qu'une rencontre d'information, en collaboration avec les pompiers et le service de police, dans le but de recueillir de l'information pour retracer le malfaiteur et sensibiliser les gens à savoir comment dénoncer une situation problématique.

---

<sup>44</sup> Le regroupement des HLM pour famille du quartier Côte-Saint-Paul comprend les habitations De Villiers 354 (8 logements), Holy Cross 397 (6 logements), Monk 351 (12 logements), De la Vérendrye 327 (27 logements) et Jolicoeur 344 (21 logements).

Le responsable de Tandem affirmait ne pas être intervenu à De l'Église depuis au moins un an. Enfin, un intervenant prétend que la situation à De l'Église s'améliore, malgré qu'il reste encore bien du travail à faire.

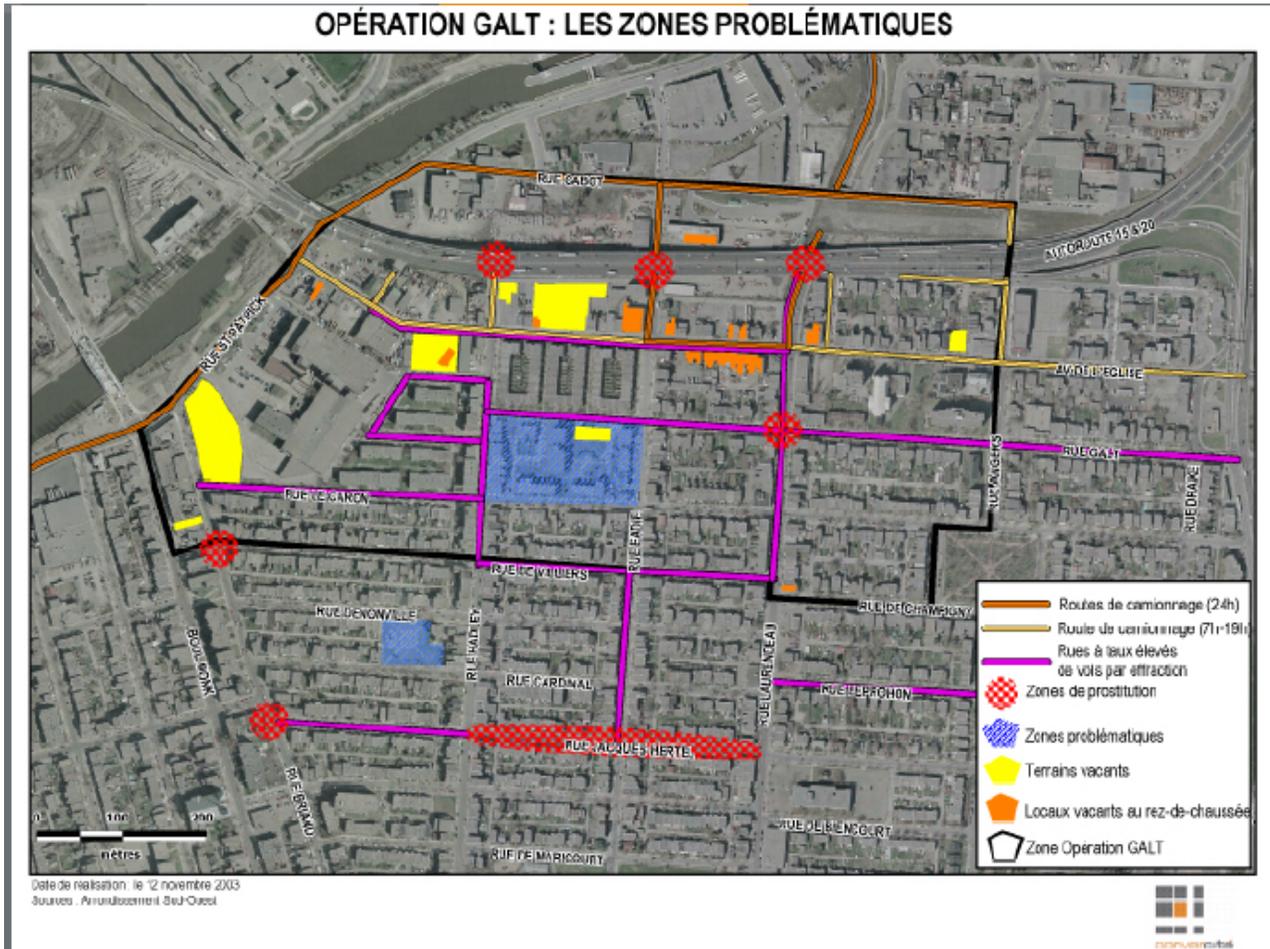
### Conclusion

Enfin, deux intervenants ne croient pas qu'un plan d'ensemble soit plus problématique en matière de sécurité qu'un autre type de HLM, mais reconnaissent toutefois que la tour du HLM De l'Église (1980 Galt) se démarque, pour un problème de vagues d'incendies répétés survenus il y a quelques temps. Un informateur reconnaît qu'il reçoit beaucoup de plaintes, qu'il est souvent appelé à intervenir, mais attribue ce phénomène au fait que les problèmes y seraient simplement plus dénoncés qu'ailleurs. Autrement dit, ce serait dans les petits plexes qu'existerait une « loi du silence ».

Un autre intervenant défend que la majorité des actes de vandalisme tel que des bris et des graffitis, ne proviendraient pas des jeunes qui habitent De l'Église. Il prétend que ce sont plutôt des gens de l'extérieur qui se tiennent dans la cour du HLM.

Un autre tient à mentionner que De l'Église se situe dans une zone où la criminalité est particulièrement élevée, notamment pour les introductions par effraction, la prostitution et le trafic de drogue. Dans le projet de revitalisation urbaine « Opération Galt » décrit plus tôt, on a d'ailleurs fait ressortir les zones problématiques du secteur, dans lequel se trouvent les habitations De l'Église (Carte 3.4). En ce qui a trait aux vols, un intervenant croit qu'il n'y en a pas nécessairement plus à De l'Église.

Carte 3.4 – Opération Galt : Les zones problématiques.



Source : Arrondissement Sud-Ouest, novembre 2003, dans CONVERCITÉ, (2004) *Opération Galt, Plan de revitalisation urbaine intégrée du secteur Galt*

Document PDF : [http://www.convercite.org/convercite/media/ori\\_32698.pdf](http://www.convercite.org/convercite/media/ori_32698.pdf), p.17

## **Retour sur les résultats**

Comme nous avons vu, il est difficile de conclure sur la situation réelle des milieux étudiés. La plupart des problématiques soulevées ne sont effectivement basées que sur les perceptions des différents intervenants, lesquels se contredisent les uns les autres. Il aurait donc vraiment été important d'obtenir les statistiques réelles du SPVM concernant les plaintes, les interventions et les actes criminels. Enfin, essayons de répondre aux questions de départ :

### **1- Les plans d'ensemble sont-ils des milieux plus propices aux problèmes relatifs à l'insécurité qu'ailleurs dans le quartier ?**

Les informations obtenues des intervenants et les données socio-économiques nous portent à croire que les plans d'ensemble sont des milieux propices aux problèmes relatifs à l'insécurité. Il est cependant impossible d'établir des relations de cause à effet. Cela dit, rien ne permet de confirmer qu'un réel problème d'insécurité, nécessitant plus d'intervention qu'ailleurs, subsiste dans ces dits plans d'ensemble.

Des revenus particulièrement faibles, un taux d'inactivité très élevé et une forte concentration de monoparentalité sont des facteurs nous indiquant qu'il existe réellement une concentration de pauvreté. Rappelons qu'il est reconnu que la criminalité se développe plus souvent dans un contexte de pauvreté accentuée. Quant à la sécurité, il ressort des entretiens que par manque de moyens, les personnes plus démunies sont moins disposées financièrement à apporter les modifications nécessaires à leur logis afin de favoriser une sécurité accrue.

Contrairement à ce que nous supposions au départ, la cohabitation des diverses communautés culturelles ne semble pas particulièrement faire l'objet de conflits entre les locataires des deux HLM étudiés. La grande diversité, donc l'absence de communauté culturelle dominante, expliquerait peut-être l'absence de tels différends. Cela dit, il serait intéressant de vérifier si la situation est comparable dans des plans d'ensemble de l'OMHM où cohabitent des communautés culturelles dominantes. Bien que les conflits à caractères raciaux ne soient pas habituels dans les deux HLM étudiés, plusieurs plaintes font preuve que des problèmes surviennent entre les locataires pour différents motifs; malpropreté, bruit, comportements dérangeants, etc. Des plaintes semblables existent cependant dans les autres types d'HLM.

Tel que vu dans l'analyse statistique du Chapitre III, c'est la composition démographique atypique des locataires selon leur âge qui peut poser le plus de problèmes. Les informateurs de l'OMHM nous ont tous fait part des plaintes fréquentes pour cause de bruit, de va-et-vient continu et d'attroupements de jeunes dans les cours intérieures et les halls d'entrées. Ici, nous devons cependant spécifier que ce n'est pas tant la sécurité qui semble être compromise, mais plutôt la qualité de vie.

Des informateurs nous ont aussi affirmé que la forme du bâti contribue à diverses problématiques de bruits, de conflits, d'intimidations et d'insécurité. La mauvaise configuration, mêlant les différentes typologies de logements, rendant incidemment la cohabitation conflictuelle, est une problématique toutefois unique à Boyce-Viau; les habitations De l'Église sont configurées de façon à ce que les plus grands logements soient regroupés dans les plexes et les logements plus petits, dans la tour.

Dans les deux cas, le partage d'espaces communs tels que les cours intérieures, halls d'entrée, ascenseurs et cages d'escaliers génèrent des attroupements de jeunes, mais aussi d'adultes selon un intervenant. On y associe bruits, intimidation et insécurité, d'autant plus que la sécurité de tous dépend de tous et chacun; si par exemple un locataire laisse la porte d'entrée entrouverte, ou encore, si une mauvaise utilisation des interphones s'effectue, c'est la sécurité de tous qui est compromise.

Enfin, alors que certains intervenants rencontrés ont parlé de « ghettos », de « loi du silence » et de « dynamique » où il est difficile d'intervenir, d'autres ont plutôt vanté les caractères « anonyme » et « cohésif » que peut comporter la vie dans un plan d'ensemble notamment lorsqu'il est question de dénoncer une situation. Nous voyons ici que le type de dynamique qui peut s'installer dans un tel HLM est interprétable selon différents points de vue; son caractère peut sembler insécurisant comme il peut sembler rassurant.

## **2- Y a-t-il plus d'interventions en matière de sécurité dans les plans d'ensemble qu'ailleurs dans le quartier ?**

Une étude comparative des interventions en sécurité ne peut être complète sans tenir compte des interventions policières! Cela dit, avec le peu d'informations recueillies, on ne peut savoir si les interventions en matière de sécurité dans les plans d'ensemble sont, toutes proportions gardées, comparables au milieu environnant par leur nature ou leur fréquence.

Selon les informations recueillies à Tandem, un autre organisme intervenant dans la sécurité, il ne semble pas y avoir davantage d'interventions de leur part, ou davantage de raisons d'intervenir dans les plans d'ensemble de l'OMHM qu'ailleurs dans leur territoire d'intervention. Considérant que leurs actions sont surtout axées sur les introductions par effraction, le taux d'introductions par effraction assez faible dans les HLM étudiés pourrait être justifié par le fait qu'une proportion importante des locataires sont « inactifs ».

À Boyce-Viau et à De l'Église, on a vu que les problématiques liées à l'insécurité se situent à d'autres niveaux. Mais les problèmes de bruit, les attroupements, les conflits de voisinage ou les délits criminels relèvent jusqu'à quel point du sort des intervenants de l'OMHM. À quel point la police intervient-elle et doit-elle intervenir dans ces cas? Les intervenants de l'OMHM ont reconnu qu'ils perçoivent les problèmes et n'interviennent que depuis qu'ils en sont conscients et impliqués. Est-ce là une preuve que les HLM ont un réel besoin d'intervention ou s'agit-il de stigmatisation un peu rapide simplement parce qu'ils sont dans une position de visibilité? La question demeure car les indicateurs nécessaires pour y répondre sont manquants.

Cette piste de réflexion nous rappelle qu'il est reconnu que les plans d'ensemble sont souvent objet de « mauvaise image ». En sociologie, les plans d'ensemble, ou les « grands ensembles » français, ont souvent fait l'objet de nombreuses études et de débats. Bien que l'ampleur de ces dits grands ensembles d'habitat social ou « banlieues » françaises n'ait rien à voir avec les plans d'ensemble de l'OMHM, nous pouvons toutefois y puiser certaines explications. Bourdin insiste sur la symbolique forte

de ces HLM en affirmant que « sa forme spatiale, immédiatement lisible, est une « surface projective forte » »<sup>45</sup>. On pourrait tout autant croire que les locataires des HLM sont victimes de cette stigmatisation en se laissant convaincre qu'ils vivent dans un lieu insécuré. Bourdin croit à ce propos que « (...) on attribue trop exclusivement les attitudes défensives des habitants des grands ensembles aujourd'hui à la « stigmatisation » dont ils sont l'objet (...) et on se contente peut être trop de dire que ces lieux-là font peur, parce qu'ils représentent un nouvel avatar des images anciennes de la banlieue dangereuse »<sup>46</sup>. Enfin, aurait-il fallu consulter les locataires des plans d'ensemble pour en savoir davantage sur leur sentiment de sécurité?

Finalement, les informations obtenues ne nous permettent toujours pas de répondre clairement à l'interrogation de départ; on ne sait toujours pas si les plans d'ensemble nécessitent davantage d'intervention que le milieu environnant. De plus, on ignore si ces plans d'ensemble reçoivent adéquatement les interventions nécessaires. On peut toutefois conclure de cette analyse que la question est complexe puisque de réelles dynamiques distinctives, bonnes ou mauvaises, s'installent dans ces habitations.

---

<sup>45</sup> BOURDIN, A., LEFEUVRE, Marie-Pierre, *Le sociologue et les grands ensembles*, dans G. Baudin et Ph Genestier (dir) *Banlieues à problèmes. La construction d'un problème social et d'un thème d'action publique*, Paris, La documentation française, 2002, p. 157

<sup>46</sup> *Ibid.*, p.158

## Conclusion

C'est après avoir reconnu que l'opinion du public à l'égard des plans d'ensemble d'habitats sociaux était généralement négative que l'initiative d'un tel projet de recherche a été prise. Après avoir établi des caractéristiques physiques et sociales spécifiques favorisant l'insécurité, nous avons pris conscience, notamment d'après la comparaison des bâtis et des profils sociodémographiques, économiques et culturels des résidents des HLM et de leur milieu environnant, que lesdites caractéristiques étaient effectivement plus spécifiques aux plans d'ensemble étudiés. Rappelons-nous particulièrement de la surreprésentation de la jeune population qui accroît le risque de conflits intergénérationnels. Toutefois, il faut souligner l'effort consenti dans les deux plans d'ensemble étudiés (CdJ Boyce-Viau et Opération Jeunesse), lequel effort pourrait expliquer en partie l'existence moindre des tensions intergénérationnelles.

Les entretiens auprès des intervenants du milieu nous ont aussi permis d'en connaître davantage sur le milieu et sur ses problématiques. Cependant, nous devons prendre en considération que ces informations sont basées sur des perceptions, probablement les mêmes qui ont d'ailleurs poussé à l'élaboration de la présente étude. Partant, l'OMHM devrait évaluer l'opportunité de mieux comptabiliser les plaintes des résidents afin de reconnaître plus rapidement les problématiques et intervenir de façon plus adéquate.

Nous avons tout de même retenu de ces résultats qu'il existe vraiment une dynamique particulière dans les plans d'ensemble, plus problématique pour certains que pour d'autres. Puisque la sécurité d'un lieu relève hautement du sentiment de sécurité des

gens concernés, des entretiens avec des locataires des HLM étudiés ainsi qu'avec des résidents du quartier environnant auraient sans doute été aussi pertinents.

Étendre l'analyse des habitations Boyce-Viau et De l'Église à l'ensemble des plans d'ensembles familiaux du parc de l'OMHM serait trop audacieux. Les problématiques y sont probablement différentes. Même au sein d'une seule habitation, comme nous avons vu à Boyce-Viau, les dynamiques diffèrent d'un îlot à l'autre.

Enfin, bien que le mandat de la recherche n'ait pu être accompli en totalité en raison du manque des données centrales, nous espérons que le présent rapport aura toutefois ouvert la réflexion et permettra la poursuite de l'analyse lorsque les données nécessaires seront disponibles.

## Bibliographie

BERGERON, Ulysse, (2003) *À la québécoise – Mort annoncée des grands ensembles*, LE DEVOIR.com, éditions du samedi 11 et du dimanche 12 octobre 2003. <http://www.ledevoir.com/2003/10/11/38054.html>

BERNARD, Paul, (2002) *Le tissu social est-il en train de se déchirer à Montréal?* Université de Montréal, 5p.

BERNÈCHE, Francine et al. (2003) *L'accueil et l'accompagnement des immigrants récemment installés en HLM dans des quartiers montréalais*; Rapport de recherche Immigration et métropoles, Volet 2 – Vie de quartier et gestion des équipements collectifs, Montréal, 79p.

BERNÈCHE, Francine et al., (1997) Société de développement de Montréal; *Interventions publiques en habitation : leur rôle dans l'amélioration de la sécurité et la prévention de la criminalité. L'expérience des quartiers montréalais*, rapport préparé pour la SCHL et la SHQ, Montréal, 130p.

BOURDIN, A., LEFEUVRE, Marie-Pierre, *Le sociologue et les grands ensembles*, dans G. Baudin et Ph Genestier (dir) *Banlieues à problèmes. La construction d'un problème social et d'un thème d'action publique*, Paris, La documentation française, 2002, pp 143-164.

CHAMBOREDON, Jean-Claude, (1970) *Proximité spatiale et distance sociale: Les grands ensembles et leur peuplement*; In: Revue française de sociologie, XI, p. 3-33.

Conseils locaux de sécurité et de prévention à la délinquance contrats locaux de sécurité, glossaire, [http://www.cls.interieur.gouv.fr/glossaire/gloss\\_S.htm](http://www.cls.interieur.gouv.fr/glossaire/gloss_S.htm) consulté le 11/04/2005

CONVERCITÉ, (2004) *Opération Galt, Plan de revitalisation urbaine intégrée du secteur Galt* 43p. Document PDF : [http://www.convercite.org/convercite/media/ori\\_32698.pdf](http://www.convercite.org/convercite/media/ori_32698.pdf)

CUNAUD, Sophie, (2000) *Enquête sur l'effet de la présence ou non des groupes communautaires sur une habitation de type HLM*, OMHM, 26p.

DANSEREAU, Francine et al., (1995) *La cohabitation interethnique dans l'habitat social au Québec*; rapport réalisé pour la SHQ, INRS-Urbanisation Montréal, 305p

DULONG, Renaud, PAPERMAN, Patricia, (1992) *La réputation des cités HLM, Enquête sur le langage de l'insécurité*; Logiques sociales, Éd. L'Harmattan, Paris, 230p.

DESROCHERS, Pierre, (2000) *Contre la discrimination par le logement social*, Le Québécois libre, Montréal, no 60 <http://www.quebecoislibre.org/000415-3.htm>

FAVREAU, Louis, HURTUBISE, Yves, (1993) CLSC et communautés locales, la contribution de l'organisation communautaire, Presses de l'Université du Québec, 211p.

Femmes et ville, Direction du développement social, Service du développement social et communautaire, (2003) *Vers une politique d'Aménagement sécuritaire, analyse préliminaire et recommandations pour le développement d'une politique municipale d'aménagement sécuritaire pour la Ville de Montréal*; Ville de Montréal, 87p.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), (2004) Dossier noir, *Logement et pauvreté au Québec*, <http://www.frapru.qc.ca/dn2004/>

L'Humanité, Journal, Rubrique société, *Expertise*, (2002) *Ce sont les HLM qui souffrent le plus de l'insécurité. Ah! Ce qu'ils sont blêmes nos HLM!*, <http://www.humanité.presse.fr/popup>

KIRWAN, Richard, (1996) *Stratégies pour le logement et l'intégration sociale dans les villes*, Organisation de coopération et de développement économiques Paris, 347 p.

LAMY, Bernard, (1971) *Les nouveaux ensembles d'habitation et leur environnement*; Paris : Centre de Sociologie Urbaine, 236 p.

LEMIEUX, Ariane (2004), *Étude comparée des coûts engendrés par les différentes formes de logements sociaux*, OMHM, 26 pages + annexes, version préliminaire.

LEROUX, Coralie et al., (2000) *Le logement social et communautaire : les ententes de service en santé mentale de l'OMHM*, OMHM – Université de Toulouse Le Mirail, 39p.

MACKROUS, Robert, (2002) *De l'accueil à l'intégration : L'action communautaire et interculturelle en HLM, un engagement de l'OMHM contre l'exclusion*, Montréal, OMHM, 24p.

Ministère de la Sécurité publique du Québec, (1993) *Pour un Québec plus sécuritaire : partenaires en préventions*, Rapport de la Table ronde sur la prévention de la criminalité, Section 1 – *Un portrait de la criminalité au Québec*, Chapitre 3 : *Les facteurs associés à la criminalité*, 5p. <http://www.msp.gouv.qc.ca>

McALL, Christopher et al., (2001) *Se libérer du regard, agir sur les barrières, Points de vue sur la pauvreté au centre-ville de Montréal*, Rapport de recherche présenté au Conseil québécois de recherche sociale, Montréal, 461p.

MORIN, Richard, (1999) *Problématique d'insertion et logement communautaire: enquête dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal*, Montréal, UQAM, 97 p.

MORIN, Richard et al., (1990) *L'habitation sociale, les clientèles et leur vécu, les modes de gestion, les solutions de rechange : synthèse de la littérature*, Montréal, INRS-Urbanisation, 116p.

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), <http://www.omhm.qc.ca>

OMHM, Base de données, consultée en 2004.

OMHM, (1998) *The guide to public social housing in Montréal*, first ed., 76p.

OMHM, (2000) *Évaluation des habitations; De l'Église (343) 1980*, Galt.

OMHM, (2004), Lacroix, S. *Rapport du 1980, Galt, Habitation De l'Église, (343)*, 2p.

OMHM, *Les 25 ans de l'Office municipal d'habitation de Montréal*, 21p.

OMHM, Léger Marketing, sondage de satisfaction 2003, (2004) *Sondage sur la satisfaction de la clientèle de l'OMHM*, Léger Marketing, rapport final.

OMHM, Comité « développement social et communautaire », (2001) *Développement social et communautaire rapport du comité de travail*, 21p.

PAQUIN, Sophie, (2002) *Le sentiment d'insécurité dans les lieux publics: une réalité urbaine qui dépasse la criminalité*, Centre de Recherche en Aménagement et Développement [http://www.crad.ulaval.ca/colloque\\_resumes2002.asp](http://www.crad.ulaval.ca/colloque_resumes2002.asp)

Le PETIT LAROUSSE 2003, (2002) Paris Cedex 06, Larousse/Vuef.

PRETECEILLE, Edmond, (1973) *La production des grands ensembles*, 170p.

RENAUD, François, (1996) *Adaptation de l'habitat aux nouvelles réalités sociales*, Montréal, SHQ, 134p.

Société BIANCAMANO, BOLDUC (1993), *Le logement, l'intégration sociale et le cadre de vie : étude de cas sur la ville de Montréal*, Ottawa, SCHL, 45p.

SPVM – Police de quartier. <http://www.spcum.qc.ca/fr/pdq/accupdqf.asp>

Société d'habitation du Québec, (1995) Les entretiens sur L'habitat, *Adaptation de l'habitat aux nouvelles réalités sociale*, Chicoutimi, 134p.

Société d'habitation du Québec, <http://www.habitation.gouv.qc.ca>

Urbanité, (2003) Dossier : *Logements abordables*, Volume 2, numéro 1, p.10 à 36.

Ville de Montréal, Service du développement économique et du développement urbain, Direction de l'habitation, 2003.

[http://www2.ville.montreal.qc.ca/habiter/fr/pdf/log\\_soc\\_oct\\_2003.pdf](http://www2.ville.montreal.qc.ca/habiter/fr/pdf/log_soc_oct_2003.pdf)

Ville de Montréal, Service d'urbanisme, Maisonneuve, (1998) *Programme particulier d'urbanisme du quartier*, Montréal, 44p.

Ville de Montréal, Sécurité du revenu et développement social, Revitalisation urbaine intégrée. <http://www2.ville.montreal.qc.ca/cmsprod/devsocial/voir/documents/19.xml?section=3>

WELSH, Brandon., ROY, Claude, SCHL, (1996) *Un habitat social plus sûr, réunion nord-américaine et européenne sur la prévention de la criminalité dans les collectivités de logement social*, rapport final, Ottawa, SCHL, 63p.

WEXLER, Martin, (2002) Commentaires sur la communication de Francine Dansereau intitulée «*Le logement social et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale*», séminaire 2002 de l'Observatoire montréalais des inégalités sociales et de la santé. <http://omiss.ca/séminaire/2002/commentateur1.html>

## Annexe A – Lettre de présentation

Montréal, le 3 juin 2004

Objet : *Recherche sur les interventions en sécurité en HLM*

Madame,  
Monsieur,

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) souhaite tenir en 2005 un séminaire sur la «gestion» de ses HLM de type *plans d'ensemble*. Ce séminaire réunira des intervenants intéressés par l'habitat en milieu urbain: chercheurs, intervenants sociaux - communautaires, intervenants de services publics et gestionnaires de logements sociaux.

Pour préparer cet événement, L'OMHM a confié à une étudiante-chercheuse de l'Institut national de la recherche scientifique (INRS) et stagiaire à l'OMHM, Madame JULIE DANDURAND, le mandat d'effectuer une étude comparative des interventions sécurité dans deux plans d'ensemble de l'OMHM et dans leur milieu environnant : Les habitations Boyce-Viau dans Hochelaga-Maisonneuve et les habitations de l'Église du quartier Côte-Saint-Paul.

Nous sollicitons votre collaboration pour les fins de l'étude et si elle nous est acquise, nous espérons que vous réserverez un bon accueil à Julie Dandurand. Cette étude nous paraît importante : bien que plusieurs estiment que les plans d'ensemble sont des milieux particulièrement propices à divers problèmes reliés à la sécurité, peu d'actions et d'interventions posées en la matière ont été mesurées ou documentées. Aussi est-il important de pouvoir compter sur votre expertise et sur votre expérience pour repérer les données éventuellement disponibles ainsi que votre point de vue. Madame Dandurand sollicitera une entrevue d'une quarantaine de minutes. Toutes les informations de cette rencontre seront traitées de façon confidentielle. Madame Dandurand sera encadrée par nous à chaque étape de l'étude.

Nous vous remercions à l'avance de votre précieuse collaboration. Si vous souhaitez de plus amples informations, n'hésitez pas à nous contacter, soit Robert Mackrous, directeur de la recherche et du développement à l'OMHM, ou Annick Germain, professeure à l'INRS. Pour tout renseignement concernant vos droits en tant que sujet de recherche, veuillez contacter M. Michel Charbonneau, président du Comité d'éthique en recherche avec les êtres humains (INRS), aux coordonnées ci-dessous.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos salutations distinguées.

---

Robert Mackrous  
Directeur, recherche et développement  
OMHM  
Tel : (514) 872-5642  
Fax: (514) 872-6965  
Courriel : [robert.mackrous@omhm.qc.ca](mailto:robert.mackrous@omhm.qc.ca)

---

Annick Germain  
Professeur  
INRS-UCS  
Tel : (514) 499-4004  
Courriel : [annick.germain@inrs-ucs.quebec.ca](mailto:annick.germain@inrs-ucs.quebec.ca)

Michel Charbonneau, Ph.D.  
Président du Comité d'éthique en recherche avec les êtres humains  
Institut national de la recherche scientifique  
INRS-Institut Armand-Frappier, Université du Québec  
Tel : (514) 630-8831  
Courriel : [michel.charbonneau@inrs-iaf.quebec.ca](mailto:michel.charbonneau@inrs-iaf.quebec.ca)

## Annexe B – Formulaire de consentement

### ÉTUDE COMPARATIVE DES PLANS D'ENSEMBLE DE L'OMHM ET DE LEUR MILIEU ENVIRONNANT

#### Formulaire de consentement à une entrevue

La recherche vise à faire une analyse comparative des actions et interventions des différentes organisations (Police de quartier, Tandem-Montréal, OMHM, Organismes communautaires) dans les HLM par rapport au milieu environnant. Cette recherche a pour but de dresser un profil de sécurité et de vérifier s'il y a plus, moins ou autant d'interventions dans les HLM de type « plan d'ensemble » que dans les quartiers.

L'entrevue devrait durer environ 40 minutes. Nous discuterons, entre autres, de la nature des interventions que vous effectuez dans le HLM et/ou dans le quartier. Vous êtes libre de répondre ou non aux questions qui vous seront posées. En général, vos propos seront intégrés à l'ensemble de l'analyse. Si nous désirons vous citer nommément, nous vous soumettrons le texte de la citation afin d'obtenir votre approbation. Toute information restera confidentielle, à moins qu'une entente ait été conclue avec vous. Même si vous acceptez que votre identité soit mentionnée, celle-ci ne sera en aucun cas associée à des propos spécifiques. Pour assurer votre confidentialité et celle des sujets, toute information divulguée lors de l'entrevue qui serait susceptible d'identifier un individu (nom, adresse, fonction ou autre) sera censurée ou codée au moment de la retranscription et du traitement de l'information.

J'accepte de donner une entrevue : Oui \_\_\_\_\_ Non \_\_\_\_\_

J'accepte que cette entrevue soit enregistrée : Oui \_\_\_\_\_ Non \_\_\_\_\_

J'accepte que mon nom, ma fonction et le nom de mon organisme apparaissent en annexe du rapport, dans la liste des personnes rencontrées:

Oui \_\_\_\_\_ Non \_\_\_\_\_

J'ai l'assurance que les propos recueillis au cours de cet entretien seront traités de façon confidentielle et anonyme. Cependant, je suis conscient que malgré toutes les précautions prises à cet effet, il demeure possible que je sois identifié de manière indirecte.

Oui \_\_\_\_\_ Non \_\_\_\_\_

Je désire recevoir par courriel une copie du rapport terminé:

Oui \_\_\_\_\_ Non \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Signature

\_\_\_\_\_  
Date

\_\_\_\_\_  
Nom en lettres moulées

\_\_\_\_\_  
Fonction

\_\_\_\_\_  
Organisme

\_\_\_\_\_  
Adresse

Vous avez le droit de vous retirer de l'étude en tout temps (avant la remise du rapport) sans aucune pénalité et nous n'utiliserons pas le contenu de l'entrevue. L'enregistrement et les transcriptions, ainsi que tout document que vous nous aurez transmis, seront entreposés à l'Office municipal d'habitation de Montréal pendant une durée de trois ans. Seuls la chercheuse et les superviseurs y auront accès. Pour toute information supplémentaire concernant l'entrevue, veuillez en aviser l'intervieweur.

Prendre note que toute critique, plainte ou question peut être adressée à :

Robert Mackrous  
Directeur, recherche et développement  
OMHM  
Tel : (514) 872-5642  
Fax : (514) 872-6965  
Courriel: [robert.mackrous@omhm.qc.ca](mailto:robert.mackrous@omhm.qc.ca)

Annick Germain  
Professeure  
INRS-UCS  
Tel : (514) 499-4004  
Courriel : [annick.germain@inrs-ucs.quebec.ca](mailto:annick.germain@inrs-ucs.quebec.ca)

Pour tout renseignement concernant vos droits en tant que sujet de recherche, veuillez contacter la personne ressource ci-bas.

Michel Charbonneau, Ph.D.  
Président du Comité d'éthique en recherche avec les êtres humains  
Institut national de la recherche scientifique  
INRS-Institut Armand-Frappier, Université du Québec  
Te l : (514) 630-8831  
Courriel : [michel.charbonneau@inrs-iaf.quebec.ca](mailto:michel.charbonneau@inrs-iaf.quebec.ca)

## Annexe C – Certificat d'éthique



Université du Québec  
Institut national de la recherche scientifique

### Certificat d'éthique

*Le Comité d'éthique en recherche utilisant des êtres humains a examiné le projet de recherche identifié ci-dessous :*

*Titre du projet :* ÉTUDE COMPARATIVE DES « PLANS D'ENSEMBLE » DE L'OMHM ET DE LEUR MILIEU ENVIRONNANT.

*Nom du chercheur principal (ou de l'étudiant) :* Julie Dandurand

*Centre :* INRS - OMHM

*Noms des étudiants inscrits à l'INRS dont les mémoires et/ou thèses découleront du projet, le cas échéant :*


*Nom du directeur de mémoire ou de thèse, le cas échéant :* Annick Germain (directrice de stage)

*Nom de l'organisme subventionnaire ou de commandite :* Office municipal d'habitation de Montréal (sans subvention)

*Le Comité d'éthique en recherche avec des êtres humains atteste que la recherche proposée impliquant des êtres humains, répond aux normes de l'INRS en matière d'éthique.*

*Signature :*

*Président du comité :*

MICHEL CHARBONNEAU  
Nom en lettres moulées

  
Signature

20-07-2004  
~~7 Juin 2004~~ ll  
Date

## **Annexe D – Liste des personnes rencontrées**

### **Quartier Maisonneuve – Habitations Boyce-Viau,**

BLAIS, Michel, Agent de Location, OMHM Secteur Est.

DUHAIME, Suzanne, Préposée Relations avec les locataires, OMHM, Secteur Est.

GENDRON, Brigitte, Directrice, Centre des Jeunes Boyce-Viau.

SAINT-JACQUES, Philippe, Directeur, OMHM Secteur Est.

SANSREGRET, Adrien, Agent de relation avec les locataires, OMHM.

TRAHAN, Gilbert. Directeur, Tandem Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

### **Quartier Côte-Saint-Paul – Habitations De l'Église**

LEFEBVRE, Vicky, Agente de location, OMHM, Secteur Sud-Ouest.

PELLETIER, Michel, Directeur, Opération Jeunesse Ville-Émard, Côte-Saint-Paul.

SANCHE, Mélanie, Préposée Rel. avec les locataires, OMHM Secteur Sud-Ouest.

THIFAUULT, Nathalie, Agente de relation avec les locataires, OMHM

VANASSE, Paul, Directeur, Prévention Sud-Ouest (Tandem).

DUBUS, William, Directeur module programmation travaux majeurs, OMHM.

## **Annexe E – Guide d’entretien**

Étude comparative des « plans d’ensemble » de l’OMHM et de leur milieu environnant

### **Guide d’entretien**

**Me présenter et expliquer la problématique  
Faire signer le formulaire de consentement  
Partir l’enregistreuse**

### **Sources d’insécurité**

- 1- Selon vos observations, les HLM de type « plans d’ensemble » sont-ils réellement des milieux propices à l’insécurité ?**
  - a) Problématiques spécifiques ?**
  
- 2- Quelles seraient les sources d’insécurité dans le plan d’ensemble ?**
  - a) Caractéristiques *physiques* spécifiques au plan d’ensemble engendrant l’insécurité ? (Forme et condition du cadre bâti...)**
  
  - b) Caractéristiques *sociales* spécifiques au plan d’ensemble engendrant l’insécurité ? (Surreprésentation de jeunes, cohabitation interethnique...)**
  
- 3- (Pour les intervenants de l’OMHM) Quelles sont les plaintes les plus fréquentes de la part des locataires (de Boyce-Viau ou de De l’Église) ?**
  - a) Les plaintes provenant des autres HLM du quartier sont-elles similaires**
    - 1- Nature des plaintes**
    - 2- Nombre de plaintes**
  
- 4- (Pour les intervenants de l’OMHM) Quelles sont les raisons les plus fréquentes des demandes de transfert de logement de la part des locataires (de Boyce-Viau ou de De l’Église) ?**
  - a) Les motifs des demandes provenant des autres HLM du quartier sont-elles similaires**
    - 1- motifs des demandes**
    - 2- nombre de demandes**

### **Perception**

- 5- Selon vos observations, comment est perçu le HLM (Boyce-Viau ou De l’Église) par le voisinage et les intervenants ? (Stigmatisation, mauvaise image,...)**

### Interventions

- 6- *(Pour les intervenants de l'OMHM et des organismes communautaires)* Intervenez-vous en matière de sécurité? (Si oui, poser question suivante)
  
- 7- *(Pour les intervenants de Tandem)* De quelle manière intervenez-vous en matière de sécurité ? (Programmes de sensibilisation, sur demande, suite aux plaintes, etc. ...)
  
- 8- Les interventions sont-elles équivalentes dans les plans d'ensemble et ailleurs (ailleurs étant les petits plexes HLM ou le quartier entier, selon l'intervenant rencontré) :
  - a) Natures des interventions
  - b) Nombre d'interventions
  
- 9- Selon vos observations, y a-t-il des avantages aux plans d'ensemble :
  - a) En matière d'intervention
  - b) *(Pour les intervenants de l'OMHM)* En matière de gestion
  - c) Pour la vie de locataire ?
  
- 3- Au contraire, y a-t-il des inconvénients ?
  
- 4- (Question ajoutée par la suite) Pour deux plans d'ensemble différents, deux personnes rencontrées ont eu des perceptions contradictoires en ce qui a trait à l'insécurité et la dénonciation de méfaits. Alors qu'un intervenant parlait d'une « loi du silence » qui régnait dans le plan, un autre parlait plutôt d'une force, d'une cohésion en matière de dénonciation (comité de locataires, pétitions, etc.) Qu'en pensez-vous ?
  
- 5- En matière de sécurité – criminalité – incivilité, selon vos observations, la situation s'est-elle améliorée ou dégradée dans le plan d'ensemble et dans le quartier depuis les dernières années?
  
- 6- Pour terminer, auriez-vous d'autres commentaires ou informations dont vous aimeriez me faire part ?
  
- 7- S'il vous plaît, auriez-vous des données statistiques, de l'information sur papier que vous pourriez me transmettre ?

MERCI BEAUCOUP.