

**Étude post occupation de
projets résidentiels pour
familles en milieu urbain dense**

Xavier Leloup et Isabelle Séraphin

INRS

Université d'avant-garde

Centre - Urbanisation Culture Société

**Étude post occupation de
projets résidentiels pour
familles en milieu urbain dense**

Xavier Leloup et Isabelle Séraphin

Rapport remis à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal

Institut national de la recherche scientifique

Centre – Urbanisation Culture Société

Montréal

Février 2009

Xavier Leloup
xavier.leloup@ucs.inrs.ca

Isabelle Séraphin
isabelle.seraphin@ucs.inrs.ca

Institut national de la recherche scientifique
Centre – Urbanisation Culture Société
385, rue Sherbrooke Est
Montréal (Québec) H2X 1E3

Téléphone : (514) 499-4000
Télécopieur : (514) 499-4065

www.ucs.inrs.ca

Projet de recherche financé par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal

ISBN 978-2-89575-164-9

Dépôt légal : - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2009
- Bibliothèque et Archives Canada

© Tous droits réservés à Xavier Leloup et Isabelle Séraphin

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES FIGURES	V
REMERCIEMENTS	IX
SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE	XI
PREMIÈRE PARTIE Exposé de la démarche	1
1. Mandat et objectifs de l'étude	1
2. Cadre d'analyse Caractériser le logement destiné aux familles en milieu urbain dense	2
3. Méthodologie Une étude « post occupation » multi site	9
DEUXIÈME PARTIE Études de cas	17
no1 Coopérative d'habitation Marie-Anne (Phase I)	19
no2 Habitations Roland-Bouchard (St-Louis)	35
no3 Coopérative d'habitation Château Dignité	51
no4 Cité Paul-Sauvé	67
no5 Projet Europa (Phase IV)	85
ANNEXES	103
ANNEXE A La densité résidentielle : quelques éléments de contexte et mesure	105
ANNEXE B Sélection des sites	109
ANNEXE C Abréviations courantes	113
ANNEXE D Lexique	115
BIBLIOGRAPHIES GÉNÉRALE ET SPÉCIFIQUE	117

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Maisonnets superposées	5
Figure 2 : Habitations en terrasse	5
Figure 3 : Immeubles multifamiliaux	5
Figure 4 : Maisonnets superposées et adjacence	6
Figure 5 : Carte de localisation des projets sélectionnés	12
Figure 6 : Plan de localisation	20
Figure 7 : Plan du site (phase I)	20
Figure 8 : Photo de la façade, rue Coloniale	21
Figure 9 : Photo de la façade, rue de Bullion	21
Figure 10 : Schéma des deux phases du projet	21
Figure 11 : Coupe de la phase I du projet	22
Figure 12 : Élévation sur Coloniale	22
Figure 13 : Élévation sur de Bullion	22
Figure 14 : Plans du demi sous-sol et du rez-de-chaussée	23
Figure 15 : Photo de l'espace repas multifonctionnel	24
Figure 16 : Tableau du nombre de logements par étage (et.) et par type (nombre de chambres à coucher (CC)) et superficies moyennes	24
Figure 17 : Plan de deux logements, Rez-de-chaussée	25
Figure 18 : Photo d'une cour anglaise, « demi sous-sol »	27
Figure 19 : Photo de la fenêtre du salon d'un logement en « demi sous-sol », donnant sur la rue de Bullion	29
Figure 20 : Photo de la cour arrière	30
Figure 21 : Plan d'implantation et des espaces extérieurs	30
Figure 22 : Photo des portes à l'avant des bâtiments	32
Figure 23 : Plan de localisation	36
Figure 24 : Plan du site	36
Figure 25 : Élévation de la façade, rue Crevier	37
Figure 26 : Photo aérienne du site dans son contexte, avant la construction du projet et de ceux voisins	37
Figure 27 : Plan d'implantation et des espaces extérieurs	38
Figure 28 : Photo de l'aménagement extérieur du site	38
Figure 29 : Photo de la façade principale, rue Crevier	39
Figure 30 : Schémas de répartition des logements	39
Figure 31 : Plans de logements	40
Figure 32 : Tableau du nombre de logements par étage (et.) et par type (nombre de chambres à coucher (CC)) et superficies moyennes	41
Figure 33 : Photo de l'espace dédié aux vélos	42
Figure 34 : Photo de la façade donnant sur le stationnement	43
Figure 35 : Photo de la façade arrière et de la cour	43
Figure 36 : Plan de localisation	52
Figure 37 : Plan du site	52
Figure 38 : Photo aérienne du site dans son contexte, avant la construction du projet	53
Figure 39 : Plan d'implantation et des espaces extérieurs	54
Figure 40 : Photo de la façade sud, boulevard Viau	54
Figure 41 : Photo de la façade est (principale), rue Terbois	55
Figure 42 : Photo de l'entrée de l'immeuble	55
Figure 43 : Plans des étages	55

Figure 44 : Tableau du nombre de logements par étage (et.) et par type (nombre de chambres à coucher (CC)) et superficies moyennes	56
Figure 45 : Plan d'un logement 4CC, rez-de-chaussée	57
Figure 46 : Plan de logements, 2e-4e étage	57
Figure 47 : Plan de logements, 2e-4e étage	58
Figure 48 : Photo d'une chambre à coucher	58
Figure 49 : Plans du sous-sol	59
Figure 50 : Photo des corridors intérieurs	62
Figure 51 : Photo de la cour arrière	63
Figure 52 : Photo de la façade comprenant l'accès au sous-sol, rue Terbois	63
Figure 53 : Plan de localisation	68
Figure 54 : Plan du site, selon nos observations	68
Figure 55 : Photo du parc Étienne-Desmarteau	69
Figure 56 : Schéma d'implantation et des espaces extérieurs, selon nos observations	70
Figure 57 : Photo de la façade latérale des maisons en rangée	71
Figure 58 : Photo de maison en rangée (bâtiment C)	71
Figure 59 : Photo des immeubles d'appartements	71
Figure 60 : Photo de l'immeuble multifamilial de type plex	72
Figure 61 : Plans des maisons en rangée (bâtiment C)	73
Figure 62 : Sketch d'une unité plex sur trois étages	73
Figure 63 : Photo de l'entrée et de l'aire ouverte d'une maison en rangée	74
Figure 64 : Photo des allées privées donnant accès aux maisons en rangées	78
Figure 65 : Photo de la cour entre les immeubles d'appartements	78
Figure 66 : Photo d'une entrée des allées privées donnant accès aux maisons en rangée, boulevard PIE-IX	80
Figure 67 : Photo de l'entrée des allées privées donnant accès aux maisons en rangée, 21e avenue	80
Figure 68 : Plan de localisation	86
Figure 69 : Plan du site	86
Figure 70 : Photos de toutes les phases du projet	87
Figure 71 : Photo de la cour de triage	88
Figure 72 : Photo aérienne du contexte d'implantation, phase IV	88
Figure 73 : Plan d'implantation et des espaces extérieurs	89
Figure 74 : Photo de la façade principale, phase IV, rue Ducharme	89
Figure 75 : Photo des coursives et de l'ascenseur	90
Figure 76 : Plans du rez-de-chaussée et du 2e étage	90
Figure 77 : Photo de la façade, coin des avenues de l'Épée et Ducharme	90
Figure 78 : Tableau du nombre de logements par étage (et.) et par type (nombre de chambres à coucher (CC)) et superficies moyennes	91
Figure 79 : Plans d'une maisonnette	92
Figure 80 : Photo d'une pièce multifonctionnelle, maisonnette	92
Figure 81 : Photo d'un appartement	93
Figure 82 : Photo des coursives, des terrasses privées et de la cour intérieure	94
Figure 83 : Photo de l'aire ouverte dans une maisonnette	96
Figure 84 : Photo de l'accès au garage en sous-sol	97
Figure 85 : Tableau de la densité brute moyenne observée entre 1999 et 2004 pour différents secteurs du Grand Montréal	105
Figure 86 : Carte de la densité brute (logement par hectare) sur l'Île de Montréal, recensement 2006, données 100%	107
Figure 87 : Photo du projet Place Marien	110

Figure 88 : Photo du projet Anjou sur le lac _____	110
Figure 89 : Photo du projet situé au coin de la 35e Avenue et Bélanger _____	110
Figure 90 : Carte de localisation des projets sélectionnés _____	111

REMERCIEMENTS

Une enquête de terrain suppose toujours une part d'incertain et d'aventure. C'est pourquoi nous tenons à remercier chaleureusement les acteurs qui ont accepté de nous ouvrir les portes de leur logement ou de leur bureau, de nous y recevoir et de nous dévoiler une partie de leur travail ou de leur existence. Nous espérons qu'ils se reconnaîtront dans les propos et les conclusions de cette étude.

Nos remerciements s'adressent aussi aux membres du comité de suivi mis en place par la Ville de Montréal :

- Martin Wexler, chef de Division
- Suzanne Chantal, conseillère économique
- Suzanne Dion, chef de section
- Chantal Weigand, architecte
- Gilles Benoit, conseiller en développement de l'habitation

Toutes ces personnes ont activement participé à l'élaboration et à l'avancement de cette étude par leur lecture des différentes versions du projet et leurs commentaires éclairés. Un échange continu et enrichissant s'est ainsi noué entre le comité de suivi et les membres de l'équipe de recherche. Ce climat de coopération aura sans conteste facilité la réalisation de la présente étude.

Nos remerciements vont aussi aux architectes qui ont accepté de nous autoriser à reproduire des plans et documents relatifs aux projets faisant l'objet de la présente étude. Le contenu du rapport s'en est trouvé indéniablement enrichi.

Enfin, au moment de mettre sous presse, le travail d'édition et de correction de Marie-Hélène Chastenay aura été d'une aide précieuse. À elle aussi, un grand merci!

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

MANDAT, OBJECTIFS, MÉTHODE

Reconnaissant l'apport spécifique et irremplaçable des familles à sa communauté, l'administration municipale de la Ville de Montréal s'est dotée d'un plan d'action famille dans le but de mieux répondre à leurs besoins, de les fidéliser et d'en attirer de nouvelles. Au sein de ce plan et de la stratégie adoptée pour le mettre en œuvre, l'habitation occupe une place prépondérante.

C'est pourquoi la Ville de Montréal a souhaité disposer d'une étude post occupation de projets résidentiels récents ou plus anciens dont une partie des unités avaient comme clientèle cible les familles. **L'objectif de cette étude était d'examiner les critères et attributs favorables à la production de logements destinés aux familles en milieu urbain dense.**

Afin de remplir ce mandat, l'équipe de recherche a procédé en deux temps. Dans un premier temps, elle a veillé à identifier à partir de la littérature existante sur le sujet un ensemble de critères reconnus comme favorisant l'installation des familles avec enfants dans des projets résidentiels de densité modérée ou élevée. Dans un deuxième temps, elle a conduit cinq études de cas portant sur des projets résidentiels récents ou plus anciens dont une partie du parc de logements est destinée aux familles. Ces études de cas constituent l'apport principal de la présente étude. Elles portent sur les projets suivants :

1. La Coopérative d'habitation Marie-Anne (Phase I) - Plateau Mont-Royal
2. Les habitations Rolland-Bouchard (OMHM St-Louis) - Saint-Laurent
3. La Coopérative d'habitation Château Dignité - Saint-Léonard
4. La Cité Paul-Sauvé - Rosemont-La-Petite-Patrie
5. Le Projet Europa (Phase IV) - Outremont

Au point de vue de sa méthodologie, **l'étude s'inspire de la méthode d'évaluation post occupation** largement diffusée dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme. Cette méthode vise à évaluer la performance actuelle d'un bâtiment en le comparant à sa programmation et place au centre de sa démarche l'appréciation qu'en font les usagers. Cette méthode suppose que des entretiens soient conduits avec différents acteurs en lien avec le projet et que des mesures techniques soient réalisées pour évaluer les caractéristiques physiques d'un immeuble. Vu le temps et les moyens impartis à la présente étude, l'équipe de recherche n'a pu procéder à une évaluation au sens strict du terme, mais a plutôt fait porter ses efforts sur une étude visant à saisir de manière systématique les forces et les faiblesses que les occupants, ainsi que d'autres acteurs (architecte, promoteur, etc.) associent aux projets résidentiels étudiés. Le choix des cinq sites s'est fait sur une base raisonnée en fonction des critères identifiés dans la partie théorique. Les cinq projets choisis relèvent du secteur social et communautaire (3 cas) et du secteur privé (2 cas). L'étude de chacun d'entre eux repose sur une série d'entretiens (29 au total). Nous avons ainsi rencontré les architectes des projets, les promoteurs qui en ont soutenu le développement (pour les projets du secteur social et communautaire), des gestionnaires (membres du CA d'une coopérative, administrateur professionnel engagé par une copropriété, etc.) et, enfin, des résidents occupant différents

types d'unité. L'étude de chaque cas repose également sur des visites de site et une base de données iconographique constituée à partir des plans fournis par les architectes, divers documents (coupures de presse, articles dans les revues spécialisées, etc.) ainsi que des photographies prises par l'équipe de recherche. Le lecteur retrouvera dans les études de cas des extraits d'entretien, mais aussi des plans ou des photographies, tous ces éléments sont présentés afin d'explicitier certains points de l'analyse.

Le cadre théorique qui guide l'étude repose sur la littérature associant logement et qualité de vie d'une part, et sur celle visant à mieux caractériser les critères associés au logement destiné aux familles en milieu urbain dense d'autre part.

Le premier ensemble de travaux nous a permis d'identifier **trois dimensions fondamentales** qui orientent la qualité de vie associée à un logement :

1. la qualité physique du logement et ses effets (positifs ou négatifs) sur la santé et les comportements,
2. la relation des occupants au logement et ses effets sur les sentiments d'appropriation et d'intimité,
3. la qualité du voisinage et de l'insertion urbaine et leurs effets sur la dynamique sociale des milieux résidentiels.

En cours d'étude, ces différentes dimensions nous ont permis d'élaborer les grilles d'entretien et les protocoles d'observation. Elles se sont aussi avérées être des guides efficaces dans l'analyse du matériau recueilli. Enfin, au terme de l'étude, leur caractère fondamental apparaît confirmer et elles revêtent une importance particulière quant à la satisfaction exprimée par les occupants rencontrés lors du travail d'enquête.

Le deuxième ensemble de travaux nous a permis d'identifier **les critères de design et de qualité du logement qui favorisent l'installation et le maintien de familles avec enfants dans des projets résidentiels insérés en milieu urbain dense**. Ces travaux mentionnent aussi des pistes intéressantes en vue de planifier des projets résidentiels capables de loger des familles avec enfants tout en présentant une densité résidentielle modérée ou élevée. **Ces travaux indiquent clairement que certains éléments constituent des composantes essentielles pour fidéliser à moyen et long terme une clientèle familiale**. Les études de cas reprises dans le présent rapport vont clairement dans le sens d'une telle conclusion. Autrement dit, l'intérêt de la présente étude est de mettre l'accent, par le biais d'études de cas portant sur des projets existant, sur des éléments dont on peut difficilement faire l'économie sans nuire à la satisfaction résidentielle des familles. L'intérêt de la présente étude est aussi d'ouvrir des pistes possibles de réflexion afin de bonifier l'offre résidentielle à destination des familles, que ce soit celle du secteur social et communautaire ou du secteur privé.

HYPOTHÈSES DE L'ÉTUDE

Les principaux critères favorisant l'installation et le maintien des familles dans des projets résidentiels denses ont été repris sous la forme de 15 hypothèses que le lecteur retrouvera dans la première partie du rapport. Au terme de l'étude, il apparaît que 14 d'entre elles ont reçu une forme de validation positive ou par défaut par l'entremise des études de cas :

- | | |
|--|---|
| <p>H1 : Les typologies s'approchant le plus d'une maison en rangée augmentent le niveau de satisfaction des occupants en raison de la séparation verticale des espaces intérieurs.</p> <p>H2 : Les logements traversants ou en coin offrent une meilleure qualité de vie en raison de leur meilleure performance d'un point de vue physique (meilleure luminosité, meilleure ventilation).</p> <p>H3 : L'accès à un espace extérieur privé accroît la qualité de vie des occupants lorsqu'il permet à l'ensemble des membres du ménage d'y partager un repas et lorsqu'il est peu exposé au regard d'autrui.</p> <p>H4 : La disponibilité d'espaces de rangement et dévolus aux activités domestiques (bricolage, lessive) de superficie suffisante, contribue positivement à la satisfaction des occupants.</p> <p>H5 : L'organisation spatiale des pièces de jour à aire ouverte renforce les liens entre les occupants et la satisfaction par rapport au logement.</p> <p>H6 : L'insonorisation accrue des logements entre eux et par rapport aux espaces communs soutient le sentiment d'intimité des occupants.</p> <p>H7 : Un mode actif et participatif de gestion en améliore l'efficacité et accroît l'implication des occupants.</p> | <p>H8 : L'identification des familles comme clientèle, dès l'élaboration du projet, en améliore la qualité et favorise la satisfaction des occupants.</p> <p>H9 : L'accès à des entrées individuelles ou en nombre suffisant pour les familles minimise les problèmes de cohabitation à l'échelle des immeubles.</p> <p>H10 : La localisation des projets rend accessibles des services urbains de qualité et adaptés aux besoins des familles.</p> <p>H11 : Les logements en « demi sous-sol » sont peu adaptés pour les familles en raison du manque d'intimité et de leur moins bonne qualité physique (luminosité et ventilation).</p> <p>H12 : La localisation des logements à destination des familles dans les étages inférieurs favorise la cohabitation à l'intérieur des immeubles en minimisant les circulations verticales.</p> <p>H13 : L'aménagement soigné des espaces extérieurs permet une meilleure distinction entre les espaces publics, semi-publics et privés, soutenant le sentiment d'intimité et l'appropriation des lieux par leurs occupants.</p> <p>H14 : La mixité des immeubles et/ou des projets en termes d'âge, d'origine et de composition des ménages pose des défis spécifiques à leur gestion.</p> |
|--|---|

Les différentes études de cas réalisées n'ont pas toute la même pertinence par rapport aux hypothèses précédentes et aux critères qui les sous-tendent. Afin de permettre aux lecteurs de se retrouver facilement dans le rapport, le tableau suivant reprend pour chaque étude de cas si elle apporte ou non des éléments pertinents quant à la confirmation des critères retenus :

Hypothèses	Secteur social et communautaire			Secteur privé	
	Cas 1 : Coopérative Marie-Anne	Cas 2 : Habitation Roland-Bouchard	Cas 3 : Coopérative Château Dignité	Cas 4 : Cité Paul-Sauvé	Cas 5 : Projet Europa
H1	O	-	-	X	X
H2	X	-	-	-	X
H3	X	O	X	X	X
H4	-	O	O	X	-
H5	-	XO	X	-	X
H6	O	X	XO	X	X
H7	X	-	O	-	X
H8	XO	X	X	X	X
H9	-	X	O	X	X
H10	X	O	X	O	X
H11	X	-	-	-	-
H12	-	X	-	-	X
H13	O	O	-	X	-
H14	O	-	X	-	-

Légende : X = étude de cas apportant des éléments de confirmation positive de l'hypothèse;
O = étude de cas apportant des éléments de confirmation par défaut ou a contrario de l'hypothèse;
XO = étude de cas apportant des éléments de confirmation positive et par défaut de l'hypothèse;
- = ne s'applique pas.

Comme le montre le tableau précédent, les études de cas semblent apporter des éléments permettant de confirmer les hypothèses formulées au début de l'étude. Toutefois, il s'agit d'être prudent avant d'en tirer des conclusions générales, puisque la présente étude repose sur un nombre limité de cas. De plus, ils s'insèrent dans un contexte urbain particulier, l'île de Montréal. Cette localisation peut avoir des effets sur la production des projets résidentiels et ne peut être tenue pour une situation générale qui s'appliquerait à l'ensemble de la province ou à d'autres villes. La mise en application des programmes de subvention ou les contraintes financières peuvent y présenter des aspects spécifiques. Le tableau précédent indique néanmoins que ces cas sont pertinents par rapport à la problématique générale de l'étude et qu'ils constituent un ensemble d'exemples significatifs d'expériences menées récemment, ou il y a quelques années, dans le domaine de la production d'habitation à destination des familles sur le territoire de la Ville de Montréal. À ce titre, ils constituent des sources d'information pertinente pour les différents acteurs du secteur de l'habitation.

Il est impossible de revenir dans cette synthèse sur le détail de chaque hypothèse. Nous invitons plutôt le lecteur à lire les études de cas qui l'intéressent plus particulièrement. Dans les lignes qui suivent, nous nous permettons de formuler **quelques constats généraux sur la production de logements à destination des familles dans un contexte de densité modérée ou élevée**. Il est bon de souligner, en guise de préambule à ces constats, que la production de ce type de logements se confronte à de nombreux enjeux et défis. De manière générale, les contraintes liées aux prix d'achat des terrains et aux coûts de construction semblent peser sur ce type de projets tant dans le secteur social et communautaire que dans le secteur privé. Ces contraintes financières expliquent en partie le peu d'engouement observé chez les promoteurs sociaux et privés pour ce segment du marché des logements neufs et leur rareté sur le marché de l'habitation, en particulier dans les zones centrales et péri-centrales de l'agglomération urbaine.

Autre point général à souligner, la valorisation d'une densité résidentielle modérée ou élevée soulève aussi des enjeux spécifiques, surtout lorsque les projets visent comme clientèle des familles avec enfants. Néanmoins, **les études de cas menées dans le cadre de cette étude indiquent que, lorsque le design des projets prend en compte cette cible de clientèle et qu'il inclut des critères favorisant l'installation des familles, les résidents rencontrés se montrent globalement satisfaits de la qualité de logement à laquelle ils ont accès et de la localisation centrale de leur lieu de résidence, parce qu'elle fournit un bon accès aux services et qu'elle réduit le temps consacré quotidiennement au transport (à destination du lieu de travail, de l'école, des services, etc.).** Cette observation générale renforce l'idée que la qualité et la localisation du logement sont des paramètres centraux dans la rétention et l'attraction des familles avec enfants en ville. Cette observation devrait encourager les acteurs de l'habitation à mieux prendre en considération ces besoins et les municipalités situées au centre des agglomérations urbaines à soutenir des initiatives allant en ce sens.

CONSTATS GÉNÉRAUX DE L'ÉTUDE

Des projets planifiés sous contraintes

Les projets étudiés ont tous été planifiés en pensant aux familles. Toutefois, celles-ci ne représentent pas la même proportion de ménages résidant dans les différents projets. Quoi qu'il en soit, cette prise en compte de la famille et de ses besoins et ce, dès le début du projet, en améliore grandement la qualité et l'habitabilité pour les familles avec enfants. Elle permet, entre autres choses, de mieux programmer certains aspects spécifiques des projets, tels que le choix de typologie pour les immeubles et les logements, l'équipement des sites en espaces de rangement additionnels ou en stationnement adapté aux besoins des familles, ou encore, l'adaptation de certaines caractéristiques architecturales à la présence de ménages comptant des enfants, comme l'insonorisation accrue des unités.

Si la planification des projets prend en considération la présence des familles parmi leurs futurs occupants, elle se heurte aussi souvent à des contraintes multiples au moment de la réalisation du projet. La contrainte la plus souvent citée est celle liée aux différents coûts de production d'un projet résidentiel. Elle semble peser en particulier sur la réalisation des projets sociaux et communautaires, en raison des normes des programmes qui les encadrent. Ces normes ne permettent pas alors toujours le maintien des caractéristiques initialement prévues pour les projets. Dans plusieurs cas, les promoteurs sociaux ont été obligés d'accroître le nombre d'unités et de densifier le site afin d'assurer la viabilité économique du projet. Cette densification des sites a eu cependant pour effet de réduire la proportion des grands logements au sein des projets et de limiter l'espace disponible par unité, ce qui rend ces projets moins attractifs pour des ménages de grande dimension. Dans d'autres cas, certaines options techniques devenaient inaccessibles pour des raisons financières. Un des éléments qui peut être facilement coupé dans ce type de situation est l'obtention d'une qualité supérieure d'insonorisation. Il en va de même pour l'utilisation de matériaux de construction de qualité supérieure et plus durable. Alors même que ces deux éléments constituent des critères associés positivement à des logements destinés aux familles, parce qu'une insonorisation supérieure aux normes soutient le sentiment d'intimité des résidents et parce que la qualité des matériaux en facilite l'entretien et en réduit la fréquence de remplacement. Dans d'autres cas enfin, les contraintes financières empêchent la

réalisation de certains éléments prévus lors de la programmation et favorisant l'installation et la rétention des familles, comme la réalisation d'un aménagement paysager attractif ou la construction d'un sous-sol dévolu au rangement et au stationnement.

Dans le secteur privé, les limites dues aux coûts de production semblent peser moins lourdement. Il est en effet possible, pour les promoteurs, de les reporter sur le prix de vente. Cependant, ce report des coûts sur les acheteurs n'est pas illimité et les promoteurs doivent composer avec la capacité d'acheter des ménages. Ils doivent aussi composer avec la rareté des terrains disponibles dans le centre-ville et en périphérie du centre-ville, ce qui les incite souvent à augmenter la densité sur les sites et à réduire le nombre des unités destinées aux familles. Les promoteurs se tournent alors, comme nous avons pu le constater pour les deux cas privés étudiés, soit vers des terrains où ils peuvent bénéficier de modalités d'achat avantageuses (les terrains municipaux ont pu être vendus au fur et à mesure de l'avancement du projet et non d'une seule fois, facilitant le financement global du projet), soit vers des zones en voie de redéveloppement où le risque plus élevé lié à l'investissement initial vient réduire le prix d'achat des terrains convoités.

Des projets mixtes, mais orientés vers les familles

Les projets étudiés présentent tous une mixité de clientèle. Les familles y représentent de 20 à 90 % des ménages. La mixité des clientèles s'explique par plusieurs facteurs. Elle peut en effet être le fruit d'un choix opéré dès le début du projet, d'une évolution du peuplement qui ne rencontre pas les objectifs établis par les gestionnaires, ou encore, d'une volonté affirmée de vouloir créer des communautés mixtes et vivantes. Dans le même temps, comme nous l'avons déjà précisé, tous les projets ont été planifiés en prenant en compte la présence de familles avec enfants. Ils ont veillé dès lors à intégrer cette présence au sein des projets.

Une manière de le faire est d'adopter une typologie d'immeuble et de logement adaptée aux besoins des familles. Ainsi, tant dans le secteur privé que dans le secteur social et communautaire, des immeubles hybrides ont été développés afin de fournir aux grandes familles un logement offrant un accès aisé au niveau du sol et disposant d'une entrée individuelle. Dans un cas, des maisonnettes sur deux étages ont été intégrées à un immeuble d'appartements en copropriété, l'accès à ces unités se faisant sur une base individuelle au niveau de la rue. Dans un autre cas, des grandes unités de type *plex* ont été intégrées à un immeuble d'appartements présentant une forte densité, puisqu'il compte au total 83 logements répartis sur sept étages. Dans ce dernier cas, les grandes unités de type *plex* disposent toutes d'une entrée individuelle, alors que les unités de plus petite dimension partagent une entrée unique et des corridors intérieurs. Enfin, un projet attire les familles au moyen d'un produit résidentiel spécifique : la maison en rangée, qui leur est bien adaptée et qui offre une densité modérée.

Une autre manière de faire est de mettre l'accent sur la clientèle famille au moment de la production et de la mise en marché, en augmentant sa part au sein des ménages occupants. C'est l'option retenue par un projet social et communautaire étudié, lequel compte une très large majorité de familles, ce qui facilite la constitution d'une communauté de valeurs, laquelle tolère mieux le bruit et l'activité générés par la présence des enfants au sein du projet.

D'autres projets ne présentent pas ces spécificités. Notons cependant que la présence d'une entrée unique observée dans un cas de notre étude, laquelle dessert l'ensemble des unités d'un immeuble d'appartements parmi lesquelles l'on compte des logements de grande dimension, ne semble pas poser de problème particulier. En revanche, la mixité des typologies de logement aux différents étages est plus problématique, parce qu'elle fait coexister des ménages avec et sans enfants dont les rythmes et styles de vie se différencient dans un contexte où l'insonorisation des unités est partiellement déficiente.

Des projets « à gérer »

Un autre constat de notre étude concerne la gestion des projets. Elle apparaît en effet comme un élément essentiel dans la réussite des projets résidentiels destinés aux familles.

Les projets pour familles en milieu urbain dense sont des projets « à gérer », c'est-à-dire qu'ils supposent l'implication active de leurs membres et des compétences techniques particulières, ce qui ne va pas toujours de soi, que ce soit dans le secteur privé ou dans le secteur social et communautaire.

La densité des projets suppose d'abord l'installation de systèmes de ventilation ou d'ascenseurs, dont l'entretien ne paraît pas toujours aisé. C'est en particulier le cas pour les immeubles d'appartements, que leur gestion soit sociale et communautaire ou privée. C'est aussi une situation plus fréquente pour les coopératives d'habitation, alors que la gestion publique d'un immeuble de ce type semble moins problématique, en raison de l'expérience acquise par le bailleur dans le domaine de la gestion d'un important parc locatif – en effet, rappelons que l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) gère plus de 20 000 logements sur l'île de Montréal depuis plusieurs décennies¹. Dans le secteur privé, nos études de cas indiquent que les syndicats de copropriété se font assister par des administrateurs professionnels.

Un autre élément qui pèse ensuite sur la gestion des projets est le fait que l'ensemble des projets étudiés ont souffert de différentes déficiences. La nature et le nombre de ces déficiences sont diversifiés. Dans certains cas, elles apparaissent plus mineures, telles que la mauvaise pose de revêtement de sol ou le mauvais fonctionnement occasionnel d'un interphone. Dans d'autres, au contraire, elles peuvent se révéler majeures, lorsqu'il s'agit de la mauvaise étanchéité d'une toiture ou de la mauvaise pose de portes d'entrée d'un immeuble. De manière générale, il semble que les déficiences mentionnées soient plus nombreuses dans les projets sociaux et communautaires et en particulier, dans les coopératives étudiées. Une partie de cette différence constatée entre secteurs peut cependant provenir du fait que les projets privés sont plus anciens que les projets sociaux et communautaires au sein de notre échantillon. Ils ont peut-être fini, de ce fait, leur période de « maladies de jeunesse ». Il n'en reste pas moins que lors de notre enquête de terrain nous avons pu constater dans tous les cas des déficiences. Ces dernières pèsent parfois lourdement sur les premières années de gestion d'un projet, les coopératives ou les copropriétés devant déboursier des sommes importantes pour financer les travaux afin d'y remédier. Ces premières années difficiles peuvent alors compromettre ensuite

¹ Dans la présente étude, le secteur social et communautaire désigne les projets résidentiels produits grâce à une intervention de l'État. Ce secteur recouvre dès lors ce que l'on désigne usuellement par le terme de logement social. Toutefois, au Québec, ce secteur connaît une subdivision entre le logement coopératif ou communautaire dont l'initiative et la gestion relèvent d'Organismes sans but lucratif ou de Coopératives d'habitation et le logement public dont l'initiative et la gestion relève des Offices municipaux d'habitation. L'État intervient différemment dans la gestion de ces deux sous-secteurs : le communautaire bénéficiant globalement d'une plus grande autonomie que le public.

partiellement la constitution d'un fonds de réserve suffisant pour financer les travaux ultérieurs d'entretien.

Enfin, la gestion des projets dépend aussi de leur composition sociale et démographique. D'après les observations que nous avons pu recueillir, il semble que l'homogénéité relative des clientèles d'un point de vue social et en termes de composition des ménages, rend la gestion des projets plus aisée. Dans le cas d'une coopérative, elle permet même la création d'une communauté de valeurs autour de la présence des enfants dans le projet, lesquels y sont très nombreux et occupent une place centrale dans les choix collectifs opérés, lorsqu'il s'agit par exemple de leur aménager un espace de jeux intérieur dans le local administratif ou de les autoriser à faire un usage intensif de la cour commune. Dans un autre cas, un projet privé, c'est la proximité socioéconomique des résidents et le fait qu'ils semblent partager un style de vie urbain qui permettent une coexistence harmonieuse à l'échelle du projet, sans pour autant que le groupe de résidents constitue une communauté fortement intégrée et très active. La coexistence se règle alors plutôt en maintenant une distance suffisante avec les voisins et grâce à l'excellente insonorisation entre les unités.

Ces constats ne plaident pas unilatéralement en faveur de l'homogénéité sociale ou générationnelle des projets résidentiels. Dans plusieurs cas, des résidents interrogés se sont aussi montrés plutôt favorables à la coexistence dans leur environnement résidentiel d'une diversité de clientèles. Notons toutefois que ces appréciations positives de la mixité se faisaient sur la base d'un contact éphémère dans les espaces communs ou d'un usage de ces espaces par une clientèle particulière (par exemple, des enfants qui jouent de temps en temps dans une cour commune). Elles concernent moins les situations où des tensions entre voisins surgissent en raison du bruit ou de l'usage de certains lieux jugé abusif par une partie des résidents. Il s'agit de bien distinguer les situations qui relèvent de la gestion du projet de celles qui réfèrent à la simple coexistence à l'intérieur de celui-ci.

La qualité du logement : un élément déterminant

Comme nous l'avons déjà mentionné, la qualité du logement est un élément déterminant pour attirer et retenir des familles en ville. Les résultats de notre étude ne démentent pas la pertinence d'une telle observation. Au contraire, selon les différents critères identifiés par l'étude, son importance apparaît clairement.

La typologie du logement

En comparant les différents projets étudiés du point de vue de leur typologie, il apparaît que les logements qui présentent une subdivision verticale des pièces et des fonctions assurent une meilleure qualité de vie aux résidents qui les occupent. Les maisons en rangée et les maisonnettes intégrées à des immeubles d'appartements permettent en effet à leurs occupants d'individualiser leurs activités sans empiéter sur celles des autres membres du ménage. En ce sens, ces typologies semblent favoriser l'installation des familles et l'appropriation des logements par leurs membres et ce, y compris dans un contexte de densité modérée ou élevée. Ces typologies semblent aussi favoriser la présence de familles de grande taille au sein des projets. Notons cependant qu'elles sont surtout efficaces lorsque l'insonorisation entre les pièces et les étages d'une même unité est suffisante, ce qui n'était pas toujours le cas dans notre étude.

Les espaces de coucher et de rangement

Ces espaces doivent être généreux si un projet veut offrir une qualité de vie acceptable aux familles.

Au terme de l'étude, il semble qu'un tel objectif soit plus difficilement atteignable dans le cas des projets sociaux et communautaires. Cela se traduit, dans certains cas, par des chambres à coucher dont la taille est insuffisante et est peu adaptée à des enfants qui grandissent ou marquées encore par une configuration inadéquate rendant difficile leur aménagement. En ce sens, ces projets peuvent devenir rapidement obsolètes lorsque les familles qui y résident vieillissent. Cela se traduit également par des difficultés à fournir des espaces de rangement suffisants dans certains projets, par exemple : ceux qui ne disposent pas d'un sous-sol ou ceux où les superficies des garde-robes sont insuffisantes, d'autant lorsque l'une d'entre elles doit accueillir un chauffe-eau. Dans tous ces cas, les problèmes de rangement peuvent devenir aigus pour les familles et amoindrir leur qualité de vie de manière significative et ce, d'autant plus que les normes d'attribution en vigueur dans le secteur social et communautaire induisent une occupation des lieux par des familles de plus grande taille que dans le secteur privé pour le même type de logement.

Dans le secteur privé, ces aspects paraissent moins problématiques en raison de la plus grande latitude dont disposent les promoteurs quant aux prix de vente. De même, certaines typologies de logement, comme les maisons en rangée, les maisonnettes ou les *plex* sur plusieurs étages, semblent offrir plus de solutions que les appartements, les espaces de dégagement sous les escaliers, les garages en sous-sol ou les garde-robes fournissant des volumes de rangement plus généreux.

Les pièces de jour

Des pièces de jour généreuses sont une autre caractéristique associée positivement à la qualité de vie reliée au logement.

La disposition des pièces de jour à aire ouverte est une caractéristique souvent reprise dans la littérature. Les résultats de notre étude sont plus nuancés sur ce point. Ils insistent sur la nécessité de produire des pièces de jour adaptées aux réalités du monde contemporain, dont une plus grande interpénétration des sphères de la vie domestique et du travail, et dédoublées, étant entendu qu'elles se composent d'au moins deux espaces séparés pour permettre l'individualisation des activités à l'intérieur du ménage.

De ce point de vue, les projets sociaux et communautaires et les projets privés semblent se différencier. Dans le cas des projets sociaux et communautaires, les pièces de jour sont souvent de taille plus modeste. Les effets positifs d'une disposition à aire ouverte se font dès lors moins ressentir. Au contraire, leur caractère exigü ne permet pas toujours une individualisation des activités des différents membres du ménage, le bruit s'y diffusant par exemple facilement étant donné l'exiguïté de l'espace disponible. C'est pour la même raison que les ménages qui résident dans ce type de projet ne peuvent pas aménager un espace de travail convenable ou un espace pour accueillir un poste de travail informatique à domicile. Alors que le travail à domicile semble se diffuser parmi les personnes interrogées au sein des coopératives et qu'il s'agit par

ailleurs d'une population qui utilise abondamment les nouvelles technologies de l'information. Enfin, sur ce point comme sur d'autres, les normes d'occupation des logements pratiquées dans le secteur social et communautaire entraînent une forme de surpeuplement à l'échelle du logement, alors même que l'espace consacré aux pièces de jour est plus réduit.

Dans le cas des projets privés, les pièces de jour sont souvent dédoublées. Dans un cas, ce sont deux pièces contiguës du rez-de-chaussée qui rassemblent les fonctions de cuisine, de salle à manger et de salon, ainsi qu'une salle de jeux et un espace de travail. Le caractère ouvert de l'espace et la proximité des pièces de jour sont alors grandement appréciés. Dans deux autres cas, celui des maisons en rangée et des *plex* sur plusieurs étages, les pièces de jour sont réparties sur plusieurs niveaux, ce qui permet également une meilleure répartition des activités de jour au sein des logements et la création d'un espace de travail à domicile.

En un mot, si le caractère ouvert des pièces de jour est plutôt apprécié, parce qu'il rend possible un contact continu entre les membres du ménage et parce qu'il compose un espace de réception plus convivial, il l'est surtout lorsque les membres du ménage peuvent compter sur un deuxième espace séparé dévolu aux activités de jour et si la superficie totale du logement est suffisante.

L'intimité des résidents

La préservation de l'intimité est un point central dans la production de logements, et ce, de manière accrue lorsqu'ils s'insèrent dans un milieu urbain dense.

Le principal moyen relevé par les acteurs rencontrés pour préserver l'intimité des résidents repose sur la qualité de l'insonorisation entre les unités ainsi que sur le contrôle des vis-à-vis. Ces deux points ont été relevés par les résidents des différents projets étudiés.

Ici encore, les différents projets se distinguent en fonction de leur typologie et du secteur auquel ils appartiennent.

Les typologies dont la densité est plus faible et dont l'élévation favorise une distribution verticale des pièces, comme les maisons en rangée, sont celles qui bénéficient d'une meilleure qualité d'insonorisation. À l'inverse, les immeubles d'appartements, surtout ceux produits en structure de bois et brique, sont les plus sensibles à des problèmes liés à la diffusion du bruit à l'intérieur des immeubles. Il ne faut toutefois pas faire des constats précédents des règles générales. Ainsi, parmi nos cas, un immeuble d'appartements de haute densité, construit en béton, présente aussi des déficiences en termes d'insonorisation des unités en raison d'une mauvaise pose des portes d'entrée des logements, lesquels donnent sur un corridor commun servant aux circulations intérieures des résidents.

Les contraintes financières jouent également un rôle quant à la production de projets dont l'insonorisation est de plus ou moins bonne qualité. Les projets du secteur social et communautaire à l'étude semblent moins bien en mesure d'atteindre des objectifs de qualité élevés dans ce domaine, moins en raison d'un manque de planification qu'en raison de contraintes de coûts lors de la phase de construction. À l'opposé, les promoteurs des projets privés étudiés ont apporté une attention particulière à cet aspect lors de la réalisation de leur

projet, ce dont les résidents rencontrés se disent très satisfaits, la qualité de l'insonorisation occupant une place importante au moment de l'achat.

En ce qui concerne l'intimité visuelle, ici aussi les appréciations émises par les résidents varient en fonction de la typologie. Il est bon de noter que cette appréciation n'est pas forcément la plus positive dans le contexte des projets de plus faible densité. Au contraire, la proximité des maisons en rangée est jugée problématique dans le cas étudié, alors qu'il s'agit pourtant de la typologie ayant la plus faible densité. Cette perception de la densité s'explique par le fait que les maisons sont organisées en deux rangées se faisant face autour d'une cour intérieure. Le sentiment induit par la proximité accroît alors la densité perçue par les résidents. Un autre cas où l'intimité visuelle est problématique est celui des logements en « demi sous-sol ». En effet, comme l'immeuble dans lequel ils s'insèrent est à front de rue, le retrait par rapport au trottoir est insuffisant et les passants ont un accès visuel direct à l'intérieur des logements. Les immeubles d'appartements semblent offrir une intimité visuelle suffisante à leurs résidents, du moins en ce qui a trait à l'intérieur du logement. Il n'en va pas toujours de même pour les espaces extérieurs privés (les balcons, les cours, etc.) qui offrent parfois peu d'intimités à leurs occupants soit en raison du choix des matériaux de construction (comme des panneaux de verre pour les garde-corps), soit en raison de leur disposition (comme c'est le cas lorsque les balcons sont mitoyens).

La ventilation et la luminosité

L'accès à de la lumière naturelle et une ventilation adéquate du logement sont deux autres éléments importants de la qualité de vie associée au logement. Sur ces deux points, les résultats que nous obtenons par rapport à nos études de cas sont mitigés.

Si l'accès à la lumière naturelle est globalement apprécié par l'ensemble des résidents rencontrés, il en va un peu différemment pour ceux qui occupent un logement en « demi sous-sol » ou au rez-de-chaussée dans certains cas. Pour eux, il est difficile de se passer d'éclairage artificiel, même en pleine journée. Dans ces cas, le caractère traversant des unités atténue peu l'inconfort ressenti.

Quant à la ventilation, elle est souvent jugée satisfaisante par les résidents des différents projets. Cependant, les remarques sur la luminosité insuffisante des unités en « demi sous-sol » et au rez-de-chaussée s'appliquent aussi à leur ventilation. Le caractère traversant améliore quelque peu cet aspect des projets, mais encore faut-il que la disposition des unités ou la localisation des projets autorisent les résidents à ouvrir les fenêtres sans que cela vienne compromettre le sentiment de sécurité ou d'intimité. C'est le cas, par exemple, lorsque, pour créer un courant d'air dans un logement, les personnes doivent ouvrir une fenêtre ou une porte située au niveau de la rue, soit parce que leur logement est au rez-de-chaussée, soit en « demi sous-sol ». De plus, même si certains projets disposent d'un système de ventilation, tous les résidents rencontrés ont souligné qu'ils utilisent un conditionneur d'air individuel durant les vagues de chaleur. Au sein de notre échantillon, il semble qu'aucun projet ne soit parvenu à proposer une solution alternative à l'usage de ce type de climatiseur, pourtant peu efficace d'un point de vue énergétique.

La qualité du voisinage et des espaces extérieurs : un autre élément déterminant

Tout comme la qualité du logement, la qualité du voisinage et des espaces extérieurs constitue un élément déterminant dans la réussite d'un projet résidentiel pour famille en milieu urbain dense.

Notre étude confirme ce constat. Elle rend entre autres compte de l'insatisfaction des résidents lorsque les espaces extérieurs d'un projet sont peu aménagés, en particulier lorsqu'ils sont peu généreux et peu adaptés à la présence des différentes clientèles d'un projet. Cependant, il faut éviter de trop vite conclure que les aménagements extérieurs d'un projet pour familles doivent avant toute chose s'adapter à la présence d'enfants au sein de celui-ci. D'après les observations que nous tirons de nos études de cas, il s'agit plutôt de composer des aménagements qui permettent aussi bien aux enfants et aux adultes de profiter d'un espace sécuritaire et attractif à l'extérieur de leur logement.

Une manière simple de répondre à ce besoin est de fournir des espaces extérieurs privés. Mais ceux-ci, même s'ils sont très appréciés par les résidents, ne répondent pas à l'ensemble de leurs besoins, dont celui de socialisation pour les personnes seules ou âgées et celui de jeux et d'activités pour les enfants et les adolescents. Pour ces besoins, il importe de prévoir des espaces extérieurs communs, les seuls qui sont souvent économiquement viables dans un projet localisé en milieu urbain, vu le prix d'achat des terrains. L'existence d'un tel espace fait souvent défaut dans les projets étudiés, soit en raison de contraintes de coûts (dans le cas du secteur social et communautaire), soit par manque d'espace au sol disponible (dans le cas du secteur privé). Il est néanmoins contrebalancé, dans presque tous les cas, par la localisation des projets.

En effet, la qualité du voisinage dans lequel s'insèrent les projets est essentielle à leur réussite. Dans tous les cas, sauf un, les résidents sont très satisfaits de leur voisinage, lequel offre un accès qu'ils jugent très satisfaisant aux services de proximité et au transport public. C'est un aspect essentiel à prendre en considération lors de la planification de tels projets. D'après les résultats de l'étude, les différents réseaux de services, tels que les écoles, les parcs, les infrastructures de loisirs, etc., existant sur l'île de Montréal, constituent un atout qui peut encore être valorisé auprès d'une clientèle famille.

AMÉLIORER LA QUALITÉ DES LOGEMENTS POUR FAMILLES EN MILIEU URBAIN : QUELQUES PROPOSITIONS À DÉBATTRE

Au terme de cette étude, il apparaît clairement que des familles aspirent à résider en ville et, en particulier, dans le centre ou en périphérie du centre. Toutefois, il apparaît également que le secteur de l'habitation prend imparfaitement en compte cette aspiration. Il convient dès lors d'améliorer certains aspects de la production de logements pour familles en milieu urbain dense.

Au regard des études de cas, et quel que soit le secteur concerné – social et communautaire ou privé –, il serait judicieux d'apporter une attention accrue aux éléments suivants lors de la planification de nouveaux projets résidentiels pour familles. Ces aspects nous paraissent généraux et ne peuvent être hiérarchisés – ils sont donc présentés ci-dessous sans ordre

prédéfini. En revanche, il mérite de recevoir une attention particulière lors de la programmation des projets résidentiels pour familles en milieu urbain dense parce qu'ils apparaissent essentiels et ne pas en tenir compte affecte négativement la satisfaction résidentielle des familles :

- L'aménagement des espaces extérieurs communs devrait être plus soigné et mieux prendre en compte la diversité des clientèles, entre autres en termes de groupe d'âge.
- Le design des logements devrait intégrer des éléments architecturaux (auvents, stores, système de ventilation à haut rendement, etc.) permettant un meilleur niveau de confort, afin de limiter l'usage de climatiseurs individuels, lesquels ont souvent un rendement énergétique médiocre.
- Une bonification des formules d'aide (accès au terrain, subvention, prix plafond²) aux différents secteurs de l'habitation devrait favoriser la production d'unités de grande taille.
- Les modalités de suivi des chantiers et les pratiques de construction devraient être améliorées, afin de limiter les déficiences constatées lors des premières années d'occupation.
- Les typologies – les maisonnettes ou les unités sur plusieurs étages – permettant une individualisation des activités sont à favoriser lors de la conception de nouveaux projets et devraient valoriser la présence d'une deuxième pièce de jour indépendante de la salle de séjour principal.
- Les logements en « demi sous-sol », surtout lorsqu'ils disposent d'un faible retrait par rapport à la rue, sont à éviter autant que possible lors de la planification des projets résidentiels destinés aux familles.
- La qualité supérieure de l'insonorisation est une caractéristique importante des projets parce qu'elle facilite l'appropriation des logements par leurs occupants et réduit les tensions de voisinage à l'échelle des projets.

En ce qui a trait au secteur social et communautaire, il convient aussi de reconnaître, en plus des points qui viennent d'être énumérés, que des bonifications pourraient être apportées aux programmes de subvention pour qu'ils répondent mieux aux besoins des projets destinés aux familles, plus particulièrement lorsqu'ils visent la production de logements de trois chambres à coucher et plus. Il s'agirait par exemple :

- D'adapter les normes des programmes à la réalisation de projets résidentiels en milieu urbain dense (pour mieux prendre en compte le fait que l'on recourt plus souvent à de la construction en béton, de haute densité, sur des terrains rares et donc chers, etc.).
- De bonifier les programmes en ce qui a trait à la prise en charge des coûts d'aménagement paysager.
- D'intégrer dans les typologies des unités une pièce de vie supplémentaire (pour y aménager un bureau, une salle de jeux, un poste de travail informatique, par exemple).

² Pour le privé, la fixation des prix-plafonds concerne l'accès à des subventions lors de l'achat d'un bien ou à des aides à la rénovation. Pour le social et communautaire, il peut s'agir des coûts admissibles et des niveaux de financement reconnus par les programmes.

- D'assurer des espaces de rangement additionnels lorsque le nombre des chambres à coucher s'accroît.

À ce jour, les normes encadrant les programmes de subvention ne prennent qu'imparfaitement ces besoins en compte, il serait sans doute judicieux de les réévaluer pour rendre le logement pour familles en milieu urbain plus attractif.

En ce qui concerne le secteur privé, il est impératif de pouvoir compter sur son implication dans la production de logements pour familles dans le centre ou à proximité du centre. Des mesures devraient toutefois aussi être mises en place pour stimuler la réalisation de projets au sein de ce secteur de l'habitation, comme :

- Mettre en place des outils de communication et de formation auprès des différents acteurs du secteur de l'habitation, afin qu'ils puissent facilement prendre connaissance des critères de design favorisant l'installation de familles dans les milieux urbains de densité modérée ou élevée. Cette meilleure connaissance leur permettra d'intégrer ses critères à leurs projets et d'en faire la promotion auprès des clientèles susceptibles de s'établir en ville, dont les familles. Le secteur de l'habitation peut déjà compter sur l'aide indirecte de la Ville de Montréal, puisqu'elle a lancé à l'automne 2008 une stratégie de marketing à destination des familles. Cette stratégie contribuera à réduire à long terme les risques liés à un investissement dans le secteur de l'habitation pour familles en augmentant la visibilité de ce type d'offre sur le territoire de la Ville.
- Mettre en place des programmes d'aide à la construction qui valorisent les projets innovateurs dans le domaine de l'habitat destiné aux familles. La Ville de Montréal vient de faire un premier pas dans cette direction avec l'ouverture d'un programme-pilote, le programme Habitations urbaines pour familles, destiné à couvrir des coûts additionnels et à partager certains risques avec les promoteurs intéressés par ce segment du marché. Ce programme est financé dans le cadre du programme Rénovation-Québec. La Ville ne pourra toutefois pas être seule à intervenir afin de favoriser la production de logements pour familles en milieu urbain. Il serait judicieux qu'elle puisse trouver des appuis auprès d'autres acteurs publics ou parapublics actifs dans le domaine de l'habitation.
- Continuer à soutenir la demande, ce qui implique de soutenir la capacité de payer des familles – premier ou second acheteur – lorsqu'elles souhaitent accéder à la propriété dans le centre ou en périphérie du centre. La Ville de Montréal est aussi déjà active dans ce domaine et la politique familiale qu'elle a adoptée récemment renforce les actions qu'elle menait déjà afin de faciliter l'accession à la propriété sur son territoire. Ici aussi, elle se confronte à des moyens limités en comparaison aux besoins potentiels. Elle devra donc compter sur l'appui de partenaires extérieurs. De même, il serait sans doute judicieux de penser à des formules de financement et des incitatifs qui visent explicitement les familles et leur retour dans le centre ou en périphérie du centre.

Les différentes propositions formulées constituent des pistes d'investigation. Elles mériteraient très certainement d'être approfondies lors de discussions à mener avec les différents acteurs du secteur de l'habitation et par des études complémentaires sur le logement des familles en milieu urbain dense.

1. MANDAT ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

Reconnaissant l'apport spécifique et irremplaçable des familles à sa communauté, l'administration municipale de la Ville de Montréal s'est dotée d'un plan d'action famille dans le but de mieux répondre à leurs besoins lorsqu'elles sont établies sur son territoire, de les fidéliser et d'en attirer de nouvelles. Ce plan a fait l'objet d'une consultation publique à l'automne 2007. Les points de vue qui s'y sont exprimés confirmaient l'attachement des Montréalaises et des Montréalais au fait que la famille occupe une place de choix dans le type de société qu'elles et qu'ils souhaitent voir se développer à Montréal. Depuis, la Ville de Montréal a publié un document de référence sur le sujet, « Pour grandir à Montréal – Politique familiale de Montréal 2008 », ainsi qu'un document de mise en œuvre, « Pour grandir à Montréal – Plan d'action famille de Montréal 2008-2012 (Chapitre des actions corporatives) », en plus des différents plans d'action famille élaborés par les arrondissements.

Dans ces documents, l'habitation occupe une place prépondérante. Outre la question de l'accessibilité financière du logement qui conduit souvent les jeunes ménages à quitter l'île de Montréal pour acheter en banlieue, l'énoncé de politique familiale de la Ville de Montréal reconnaît aussi que « la production de nouveaux projets résidentiels répondant aux besoins des familles demeure insuffisante », le marché de l'habitation privilégiant plutôt la production d'unités résidentielles de petite taille peu adaptées aux exigences des familles avec enfants. Ainsi, si la politique souligne que Montréal dispose d'un parc résidentiel varié et de qualité, il reste des « efforts particuliers à mener pour mieux servir les familles montréalaises actuelles et pour garder, attirer et fidéliser celles que forment les jeunes montréalais ». En vue de relever ce défi, il conviendra de mobiliser l'imagination et

l'énergie de tous les acteurs du secteur de l'habitation.

C'est pour cette raison que la Ville de Montréal souhaite intensifier les efforts qu'elle fournit déjà dans le secteur de l'habitation. Dans un contexte où les prix ont eu tendance à être à la hausse, la Ville de Montréal a majoré les prix plafond et l'aide aux familles du Programme d'accession à la propriété et bonifié l'aide allouée à la rénovation pour les immeubles locatifs avec propriétaires-occupants. Elle a aussi commandé au Groupe Cardinal Hardy une étude sur des typologies résidentielles présentant une certaine densité. La famille a de plus été identifiée comme une clientèle cible pour les projets s'inscrivant dans la stratégie d'inclusion. Enfin, une stratégie de marketing urbain s'adressant en particulier aux jeunes familles et un programme à vocation expérimentale stimulant la production de nouveaux logements destinés aux familles dans un contexte urbain dense ont été lancés en septembre 2008.

Se rapportant plus spécifiquement au présent mandat, la Ville de Montréal souhaite disposer d'une étude post occupation permettant d'identifier des critères pouvant orienter la production résidentielle à destination des familles. La présente étude de projets résidentiels comportant une proportion significative de familles alimentera et permettra, en fournissant des exemples, d'enrichir le processus de réflexion déjà entamé autour de ces critères.

L'objectif général poursuivi est donc d'investiguer, au moyen d'une étude post occupation de projets résidentiels récents ou plus anciens, les critères et attributs favorables à la production de logements destinés aux familles en milieu urbain dense. Plus spécifiquement, il s'agit d'identifier d'abord quels sont les critères formels repris par d'autres études sur le sujet et d'en extraire des hypothèses générales. Il s'agit ensuite, compte tenu du délai et des moyens alloués,

de mener une étude post occupation visant à tester ces hypothèses en se servant d'un ensemble de cas montréalais.

2. CADRE D'ANALYSE : **CARACTÉRISER LE LOGEMENT** **DESTINÉ AUX FAMILLES EN MILIEU** **URBAIN DENSE**

Problématique générale : mode d'habiter et qualité de vie associée au logement

Comme le révèle un récent sondage (2007) de la Société d'habitation du Québec (SHQ), le logement occupe une place importante dans la vie des Québécois : 88 % des répondants déclaraient s'y sentir à l'aise, qu'ils y passent près de 100 heures par semaine, 90 % ont hâte d'y revenir après en être sortis pour d'autres activités et 68 % y seraient davantage s'ils avaient plus de temps libre.

À cela, rien d'étonnant, puisque le logement constitue un espace privilégié et fortement investi psychologiquement. En effet, le logement est un des principaux supports à ce que les psychologues désignent par la tendance à l'actualisation, c'est-à-dire le fait qu'une personne désire réaliser pleinement ses potentialités en tant qu'être humain. Autrement dit, la tendance à l'actualisation renvoie à l'idée de mener une vie réussie, qui combine une qualité de vie matérielle et un état de bien-être psychologique jugés satisfaisants par la personne. Il est entendu que ces deux éléments sont en constante évolution au cours de la vie. Au sein de ce processus, le logement est souvent considéré comme le lieu par excellence de la constitution d'un sentiment d'intimité propre à soutenir l'identité de la personne.

Pour rendre ces idées générales plus opérationnelles, nous avons eu recours au concept de mode d'habiter ainsi qu'à des analyses développées par des chercheurs qui s'intéressent au logement dans une perspective d'évaluation de la qualité de vie des individus ou des ménages. Un mode

d'habiter peut être défini comme les compétences et les pratiques qui constituent l'utilisation et l'appropriation des lieux par leurs occupants. Par cet usage et cette appropriation, les occupants d'un lieu en font un objet de signification individuelle et collective, lequel leur donne accès à un certain niveau de bien-être et soutient leur identité personnelle et sociale. D'un point de vue pratique, un mode d'habiter se saisit par l'observation directe des conduites et par les discours formulés à son propos.

Un mode d'habiter est influencé par des facteurs individuels et des facteurs sociaux ou environnementaux. Ainsi, les relations entre parents et enfants, instituées partiellement par des normes sociales, influent sur le mode d'occupation de l'espace qui sera préconisé dans le logement en termes, par exemple, de séparation des espaces dévolus aux uns ou aux autres. De même, la valorisation de l'intimité dans les sociétés contemporaines peut avoir des effets sur l'occupation des espaces domestiques, pour que les individus puissent bénéficier, par exemple, de moments où ils s'y retrouvent seuls pour y mener certaines activités.

La qualité de vie est, quant à elle, plus difficile à définir. Il s'agit de fait d'une notion multidimensionnelle et dont l'évaluation peut renvoyer à plusieurs échelles : l'utilité, l'intérêt, le bien-être psychologique, la richesse, etc. Si les différentes approches ne concordent pas toutes sur les dimensions et les critères à prendre en compte, elles cherchent toutes, à un niveau général, à mesurer une forme d'accomplissement réalisé par les individus (par exemple : l'accumulation de richesse, la maximisation de l'utilité, la réalisation de soi, etc.).

Afin d'élaborer notre cadre d'analyse, un premier ensemble de critères généraux proviennent de la littérature sur la qualité de vie. Il s'agit des grandes dimensions qui constituent la qualité de vie associée à un logement et au voisinage dans lequel il s'insère. En d'autres termes, il s'agit d'un ensemble de facteurs qu'il est possible de

décomposer en une série d'indicateurs mesurables. Nous les reprenons ici comme des catégories générales sous lesquelles il convient de ranger une série de questions à poser aux acteurs rencontrés. Trois dimensions fondamentales sont ainsi retenues :

1. la qualité physique du logement et ses effets sur la santé et les comportements,
2. la relation des occupants au logement et ses effets sur les sentiments d'appropriation et d'intimité,
3. la qualité du voisinage et de l'insertion urbaine et leurs effets sur la dynamique sociale des milieux résidentiels.

La première dimension renvoie aux caractéristiques physiques du logement : sa ventilation, sa luminosité, son état d'entretien général, etc. Ces caractéristiques peuvent avoir des effets importants sur la santé des individus, lorsque, par exemple, l'état physique du logement l'affecte négativement. La qualité physique d'un logement peut aussi avoir des impacts moins directs, mais tout aussi réels, sur la qualité de vie des résidents. C'est le cas, par exemple, lorsque l'usure en rend l'entretien plus exigeant ou lorsque le manque d'espace rend difficile la réalisation de certaines activités. C'est le cas aussi lorsqu'une insonorisation insuffisante des unités résidentielles impose un autocontrôle accru des conduites ou que le bruit qui se diffuse à partir de l'extérieur de l'unité résidentielle pèse sur le confort et le bien-être psychologique des personnes.

La deuxième dimension réfère à l'expérience que les résidents font de leur logement. Elle prend en compte, par exemple, les relations qui se tissent entre les différents espaces et les usages qu'en produisent les individus. Il s'agit de se demander si la forme et la disposition des pièces permettent aux membres d'une famille de développer et de maintenir un sentiment d'intimité ou de satisfaire leur désir d'hospitalité lorsqu'ils reçoivent des proches ou des parents. Cette dimension renvoie aussi à des perceptions

que peuvent avoir les individus sur les espaces qu'ils habitent. Dans le cas de projets résidentiels de densité moyenne ou élevée, la perception de la frontière entre espace privé et espace commun peut devenir un enjeu central. La proximité des voisins peut en être un autre, la densité étant elle-même soumise à des perceptions et des jugements de la part des individus.

Enfin, la troisième et dernière dimension prend en compte le logement dans son environnement urbain élargi, d'abord celui du voisinage immédiat, ensuite celui du quartier. Cette dimension peut revêtir à son tour des aspects physiques et sociaux. D'un côté, il s'agit de voir si l'insertion urbaine du logement rend accessible aux individus une série de services publics et privés. Dans le cas des familles, on pense en particulier aux commerces, aux écoles, aux parcs et équipements collectifs pouvant accueillir des enfants, mais aussi à des rues sécuritaires où la circulation automobile est ralentie. De l'autre, il s'agit de voir comment est géré l'aspect collectif des projets résidentiels. Cet aspect fait-il l'objet d'une prise en compte formelle? Quelles sont les formules de gestion appliquées? Quelles relations sociales se développent au sein des projets résidentiels? En un mot, on s'intéressera plutôt aux dimensions relationnelles du voisinage, avec une attention particulière accordée à la présence de familles avec enfants au sein de celui-ci.

Caractérisation du logement destiné aux familles

Dans la présente étude, le terme famille désigne, comme dans la politique familiale de la Ville de Montréal, un ménage composé d'au moins un adulte et d'au moins un jeune, qui est sous la responsabilité de l'adulte vivant sous le même toit. Cette définition large ne présuppose donc pas qu'il existe une relation de filiation ou de parenté entre l'adulte et le jeune. Le logement destiné aux familles est donc celui qui est en mesure d'accueillir ce type de ménage. Un projet résidentiel destiné

aux familles compte au moins 20 à 30 % d'unités de ce type. Enfin, il sera désigné d'urbain s'il propose une densité résidentielle modérée (entre 50 et 100 logements par hectare) ou élevée (100 logements par hectare ou plus).

Ces différents critères permettent de décrire ce que nous entendons par logement destiné aux familles en milieu urbain. Comme nous l'avons mentionné, ce type de logement a fait l'objet récemment d'une attention plus soutenue de la part d'un ensemble d'acteurs gouvernementaux et institutionnels. Plusieurs études ont été produites à ce sujet. Une bibliographie en reprend certaines à la fin de ce document.

Les besoins des familles en matière de logement sont multiples et évoluent au fil du temps. C'est que, d'une part, les modèles familiaux se sont diversifiés au cours des dernières décennies. Si la famille nucléaire reste le modèle dominant, elle s'est elle-même transformée, en particulier suite à l'accroissement du nombre de divorces et de séparations. D'autre part, il est possible de présumer que les familles avec enfants partagent un certain nombre de besoins en logement, la présence d'enfants étant une variable importante à prendre en considération pour l'élaboration de ce type de projets.

Les critères favorisant la réalisation de projets résidentiels familiaux concernent plusieurs aspects, lesquels recouvrent en partie les dimensions de la qualité de vie associée au logement.

En premier lieu, des aspects physiques liés au logement, à l'îlot ou au quartier dans lequel il s'insère. En deuxième lieu, des aspects liés à l'organisation de l'espace, tant en termes de typologie ou d'implantation au sol des bâtiments que de distribution et de circulation à l'intérieur de ceux-ci ou des logements. En dernier lieu, des aspects de planification et de gestion des projets, de relations sociales et de mixité résidentielle, sont aussi à prendre en considération.

Les principaux critères recensés, quant au logement des familles, peuvent être regroupés de la manière suivante :

Qualité physique

- une insonorisation verticale et horizontale supérieure aux normes admises,
- espaces de rangement de taille suffisante,
- chambres à coucher pour les enfants suffisamment spacieuses pour accueillir un bureau ou une autre activité que le repos,
- pièces de jour suffisamment grandes,
- ventilation et luminosité naturelles,
- aspect fonctionnel de la cuisine et des espaces dévolus aux activités domestiques (lessive, bricolage, etc.),
- stationnement automobile ou aire de déchargement à proximité des entrées,
- rangement extérieur au logement pouvant accueillir des vélos ou d'autres objets encombrants ainsi que les ordures et le recyclage,
- accessibilité à une cour intérieure multifonctionnelle et sécuritaire,
- accessibilité à des services et équipements de qualité et situés à distance de marche.

Typologie et forme

- délimitation claire entre les espaces communs et l'espace privé,
- circulation aisée et peu bruyante entre et à l'intérieur des immeubles,
- intimité visuelle des espaces privés par rapport aux espaces communs,
- distribution des pièces du logement permettant d'y mener des activités à plusieurs ou seul,
- taille des pièces suffisante pour accueillir des visiteurs extérieurs au ménage,
- flexibilité et adaptabilité des espaces intérieurs,
- espaces extérieurs privés de taille suffisante pour y prendre un repas en famille.

Planification et gestion

- mode de gestion participatif du projet résidentiel,
- sécurité accrue des lieux et des personnes,
- densité modérée des projets en termes de nombre d'enfants,
- mixité des typologies de logement et des modes d'occupation,
- unités familiales situées aux étages inférieurs et avec entrée individuelle donnant idéalement un accès direct au sol,
- planification des projets en intégrant la présence des familles.

Un élément complémentaire souligné par d'autres études est relié au choix de la typologie générale retenue pour le développement des projets. Ainsi, une recherche menée par le Groupe Cardinal Hardy, à la demande de la Ville de Montréal, retient trois grandes typologies dans le contexte montréalais (voir **Figure 1**, **Figure 2** et **Figure 3**) :

1. Les maisonnettes;
2. les habitations en terrasse (multiplex);
3. les immeubles multifamiliaux.

Ces grandes typologies se déclinent en différents sous-ensembles. Les maisonnettes peuvent apparaître sous la forme de maisons en rangée ou de maisons superposées. Les habitations en terrasse peuvent être produites selon des densités variables en fonction du volume assemblé. Les immeubles multifamiliaux peuvent s'organiser autour d'une entrée unique ou de plusieurs, comporter ou non des coursives.

Les différents plans auxquels l'on aboutit, à travers ce jeu de composition, vont avoir des effets différents sur l'usage des lieux et sur la satisfaction que les occupants en retirent. Ils vont aussi déboucher sur des niveaux de densité différents. Les maisons en rangée ou superposées ont tendance à la réduire, alors que des projets de multiplex ou d'immeubles multifamiliaux l'augmentent.

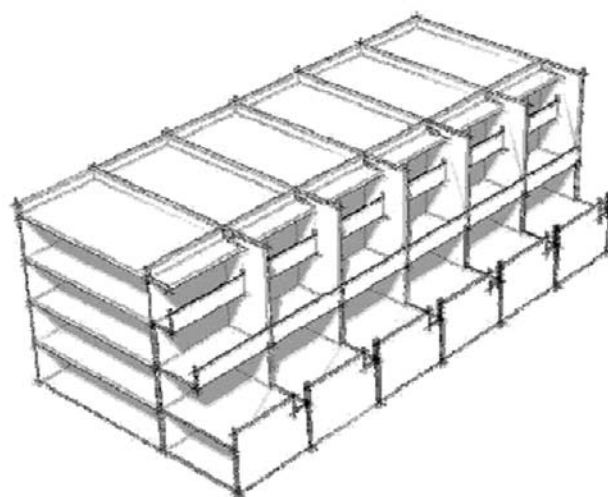


Figure 1 : Maisonnettes superposées
© Groupe Cardinal-Hardy, 2008

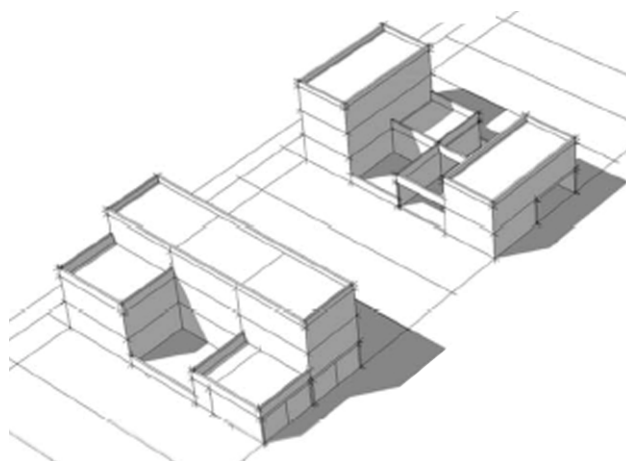
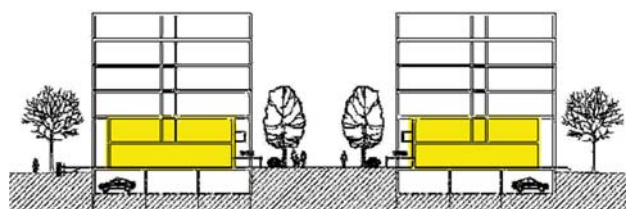


Figure 2 : Habitations en terrasse
© Groupe Cardinal-Hardy, 2008



■ Logements traversant
Figure 3 : Immeubles multifamiliaux
© Groupe Cardinal-Hardy, 2008

Enfin, la répartition des fonctions et des espaces à l'échelle des projets, ce que l'on désigne par le terme d'adjacence, recouvre aussi une certaine importance. Des études formelles ou des projets récents développent ainsi des formes architecturales où les pièces de jour se retrouvent prioritairement côte à côte, alors que les espaces dévolus au repos sont volontairement éloignés. À l'échelle d'un projet de maisonnette superposée sur quatre niveaux, ce principe s'applique en situant les salles de séjour de la première unité au deuxième et celle de la seconde unité au troisième, les chambres des deux unités se retrouvant respectivement au premier et au dernier niveau (voir **Figure 4**).

Il est évidemment facile de comprendre que les différentes typologies ne donnent pas accès aux mêmes critères identifiés comme ceux favorisant la présence des familles dans des projets résidentiels urbains. Les maisonnettes ont comme avantage global de proposer une typologie plus proche de celle d'une maison conventionnelle, avec une division verticale des fonctions, une insonorisation plus facile à obtenir entre les unités, un accès direct au logement et à des espaces extérieurs privés. Cette forme paraît donc plus favorable que les autres lorsqu'il

s'agit de loger des familles. Les deux autres typologies n'en ont pas moins aussi quelques atouts. Le multiplex comporte souvent un accès individualisé au logement, une plus grande adaptabilité de sa forme et une flexibilité intergénérationnelle, un accès à des espaces extérieurs privés. Alors que les immeubles multifamiliaux se caractérisent souvent par une insonorisation accrue s'ils sont construits en béton, une présence de services collectifs (exemple : buanderie commune, service d'entretien, présence d'un concierge sur les lieux, etc.), un accès à des espaces collectifs extérieurs et un niveau plus élevé de sécurité. Ces deux types de typologie résidentielle, étant donné leur taille et leur densité, partagent en outre la caractéristique de concentrer une population plus importante sur un espace réduit, ce qui peut stimuler et rendre viable économiquement la création de nouveaux services ou équipements collectifs à proximité.

Ces dernières remarques sur la typologie des projets résidentiels destinés aux familles nous ont guidés en partie lors du choix de nos études de cas, l'objectif poursuivi étant de nous permettre de contraster certaines de nos analyses en fonction des typologies présentes dans les projets à l'étude.

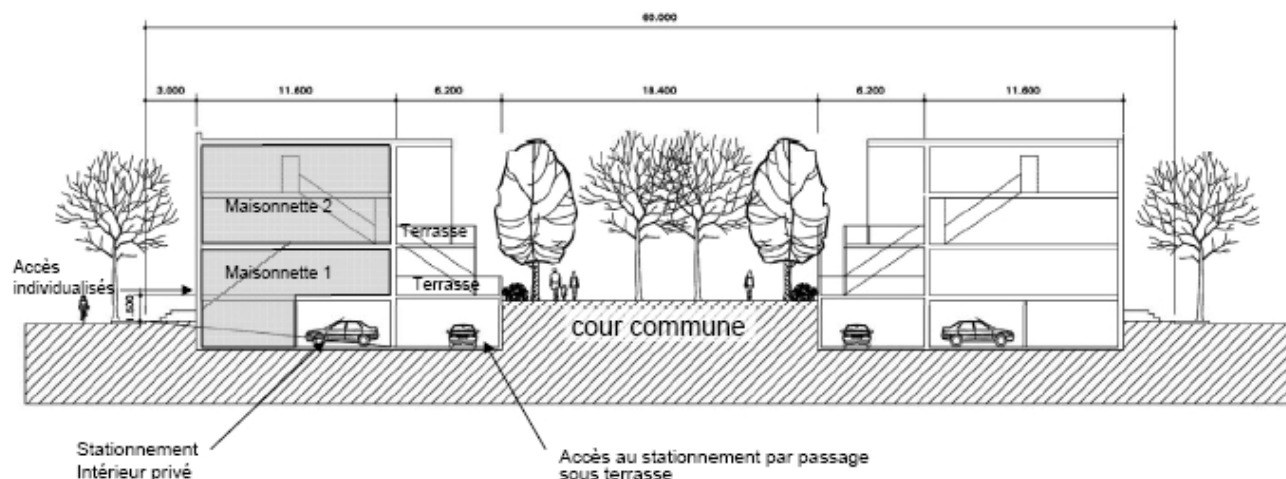


Figure 4 : Maisonnettes superposées et adjacence

© Groupe Cardinal-Hardy, 2008

Hypothèses de travail

Les hypothèses de l'étude reprennent certains éléments identifiés précédemment lorsque nous compilions les critères et les typologies mis de l'avant par la littérature existante sur le logement des familles en milieu urbain de densité modérée ou élevée. Elles servaient surtout de guide au travail de terrain et au moment de l'analyse des résultats de

l'enquête. Elles n'ont pas toutes pu être traitées avec la même profondeur, en raison des caractéristiques propres aux projets existant à Montréal et des moyens dont nous disposons pour mener cette étude. Elles constituent toutefois la base sur laquelle nous nous sommes continuellement appuyés pour mener l'enquête. Ces hypothèses sont les suivantes :

- H1 : Les typologies s'approchant le plus d'une maison en rangée augmentent le niveau de satisfaction des occupants en raison de la séparation verticale des espaces intérieurs.
- H2 : Les logements traversants ou en coin offrent une meilleure qualité de vie en raison de leur meilleure performance d'un point de vue physique (meilleure luminosité, meilleure ventilation).
- H3 : L'accès à un espace extérieur privé accroît la qualité de vie des occupants lorsqu'il permet à l'ensemble des membres du ménage d'y partager un repas et lorsqu'il est peu exposé au regard d'autrui.
- H4 : La disponibilité d'espaces de rangement et dévolus aux activités domestiques (bricolage, lessive) de superficie suffisante, contribue positivement à la satisfaction des occupants.
- H5 : L'organisation spatiale des pièces de jour à aire ouverte renforce les liens entre les occupants et la satisfaction par rapport au logement.
- H6 : L'insonorisation accrue des logements entre eux et par rapport aux espaces communs soutient le sentiment d'intimité des occupants.
- H7 : Un mode actif et participatif de gestion en améliore l'efficacité et accroît l'implication des occupants.
- H8 : L'identification des familles comme clientèle, dès l'élaboration du projet, en améliore la qualité et favorise la satisfaction des occupants.
- H9 : L'accès à des entrées individuelles ou en nombre suffisant pour les familles minimise les problèmes de cohabitation à l'échelle des immeubles.
- H10 : La localisation des projets rend accessible des services urbains de qualité et adaptés aux besoins des familles.
- H11 : Les logements en « demi sous-sol » sont peu adaptés pour les familles en raison du manque d'intimité et de leur moins bonne qualité physique (luminosité et ventilation).
- H12 : La localisation des logements à destination des familles dans les étages inférieurs favorise la cohabitation à l'intérieur des immeubles en minimisant les circulations verticales.
- H13 : L'aménagement soigné des espaces extérieurs permet une meilleure distinction entre les espaces publics, semi-publics et privés, soutenant le sentiment d'intimité et l'appropriation des lieux par leurs occupants.
- H14 : La mixité des immeubles et/ou des projets en termes d'âge, d'origine et de composition des ménages pose des défis spécifiques à leur gestion.
- H15 : L'adjacence des espaces similaires accroît la performance des logements en superposant les usages et les rythmes de vie.

Densité et famille : quelques considérations sur une relation complexe

Avant d'aller plus loin et d'exposer la méthode utilisée pour cette étude, il convient de s'attarder sur une question qui sert de toile de fond à notre démarche. Il s'agit de la question de la densité résidentielle, qui a fait l'objet récemment d'importantes discussions. Cet intérêt renouvelé renvoie aux débats, d'une part, sur l'avenir et le rôle des centres-villes au sein des agglomérations urbaines de grande taille et, d'autre part, sur la doctrine du développement durable et ses applications dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement.

Rappelons brièvement ce que désigne le mot densité. Au sens le plus général, la densité se définit comme le rapport entre un ensemble d'objets dénombrables et une superficie, ou encore comme le rapport qui s'établit entre deux surfaces. Ce concept réfère à différentes unités de mesure. Dans le cas de la densité résidentielle, on parle fréquemment d'habitants par kilomètre carré, du nombre de logements par hectare ou de la superficie bâtie sur la superficie totale. De plus, la densité peut être mesurée à différentes échelles : celle du quartier, de l'îlot, voire du logement. Elle n'y revêt pas la même signification. Dans le cas du quartier ou de l'îlot, elle vise à cerner l'usage, plus ou moins intensif, qui est fait de l'espace. Alors que dans le cas du logement, elle se rapporte plutôt à des questions de confort des individus et des ménages en cherchant à identifier les situations problématiques liées au surpeuplement.

Ces dernières années, plusieurs propositions urbanistiques (*New Urbanism*, *Transit-oriented development (TOD)*, ville durable, etc.) ont eu tendance à préconiser une augmentation de la densité. Pour ces différentes approches, les avantages liés à la densification seraient les suivants :

- Avantages sociaux : assurer le développement de communautés mixtes et dynamiques, soutenant le capital social

et l'efficacité sociale, et réduisant l'isolement.

- Avantages économiques : permettre les économies d'échelle dans l'organisation des services collectifs privés et publics, réduire les coûts de construction à l'unité.
- Avantages environnementaux : réduire la consommation d'énergie fossile, rendre accessibles des investissements collectifs en matière de développement durable (toits verts, système de ventilation, énergie alternative, etc.), augmenter la part des transports actifs et collectifs dans les déplacements et réduire l'étalement urbain.

Il importe toutefois de souligner que certaines relations entre la densité et des conduites menant en théorie aux avantages précédents, comme celle d'adopter des modes actifs de transport, par exemple, ont encore peu fait l'objet de vérification empirique concrète. Il importe aussi de s'interroger sur les effets de la densité sur les différentes dimensions constituant la qualité de vie associée au logement. Enfin, la volonté d'accroître la densité résidentielle est tributaire des pressions à l'œuvre sur le marché du logement et des attentes résidentielles des ménages. Il s'agit donc de rester prudent lorsque l'on aborde cette question. Les lecteurs intéressés peuvent se reporter à l'annexe A du présent rapport qui présente des réflexions complémentaires et quelques données de base sur la densité résidentielle à Montréal.

Plusieurs travaux se sont déjà penchés sur les conditions favorables pour résoudre ce que l'on peut désigner par « **l'équation de la densité** », c'est-à-dire offrir aux familles des logements ayant les caractéristiques requises pour assurer un niveau suffisant d'intimité et de confort tout en leur permettant d'avoir accès à des services de qualité dans un contexte urbain de densité modérée ou élevée. Nos hypothèses reprennent déjà plusieurs de ces caractéristiques. Nous voulons de la sorte insister ici sur l'importance qu'il s'agit d'accorder à la qualité des

logements proposés aux familles, et ce, à toutes les étapes de leur réalisation. **C'est la qualité du logement qui est la mieux en mesure de fidéliser une clientèle à moyen et long terme.** Il n'en va pas autrement pour les familles et les projets résidentiels de densité modérée ou élevée. Au contraire, il est même plus probable que les individus s'attendent à une qualité de logement supérieure dans de telles circonstances. Ce constat est mentionné par d'autres auteurs, sans qu'il n'ait toutefois reçu l'attention qu'il mérite, le design des projets résidentiels denses et la satisfaction qui y est reliée restant encore partiellement un point aveugle. C'est pourquoi nous avons entrepris cette étude, à la demande de la Ville de Montréal, en vue de contribuer aux réflexions sur le sujet.

Le parti pris de l'étude : les résidents et leur satisfaction

Le parti pris sur laquelle repose l'étude est de placer au centre de l'analyse les résidents des projets étudiés, pour évaluer leur satisfaction par rapport à leur logement, la qualité de vie qu'ils y associent, qu'elle soit reliée à l'usage privé du logement ou aux relations sociales qui se nouent ou non à l'échelle du projet résidentiel et du voisinage.

3. MÉTHODOLOGIE

UNE ÉTUDE « POST OCCUPATION » MULTI SITE

Une étude post occupation multi site

Afin de conduire la présente étude, nous nous sommes inspiré de la méthode d'« évaluation post occupation » (ÉPO) largement diffusée parmi les architectes et les urbanistes. Une ÉPO est la démarche par laquelle la performance actuelle d'un immeuble ou d'un bâtiment est évaluée de manière rigoureuse et est comparée à la performance planifiée au moment de la programmation. Une ÉPO est menée en combinant des relevés techniques effectués au moyen d'instruments de mesure et des enquêtes auprès des usagers d'un immeuble ou d'un bâtiment donné. Une ÉPO repose donc sur l'appréciation des usagers et des occupants et constitue de ce fait, une excellente démarche pour produire un diagnostic sur les forces et les faiblesses d'un immeuble.

L'évaluation de la performance d'un bâtiment constitue le cœur d'une ÉPO. Une telle évaluation peut cependant poursuivre plusieurs objectifs. Elle peut, par exemple, chercher à clarifier des questions de santé ou de sécurité. Elle conduit alors à la révision de réglementation nationale ou locale portant sur les normes de construction ou à vérifier si un bâtiment est aux normes. Elle peut aussi chercher à établir des critères de comparaison pour les immeubles d'un même type, comme des hôpitaux, des centres d'hébergement pour personnes âgées, des cinémas, des hôtels, etc. Ces critères n'auront pas la force d'une norme légale, mais ils peuvent avoir un effet sur la conception de certains bâtiments à l'échelle d'un marché ou à l'intérieur d'un sous-secteur de l'industrie de la construction. C'est dans cette seconde perspective que s'inscrit la présente étude.

Dernier point concernant l'ÉPO, la démarche d'enquête qu'elle met en œuvre peut varier en profondeur et impliquer des efforts d'intensité différente, en fonction du temps et des

ressources disponibles. À un premier niveau, on parle alors d'une ÉPO de type *indicatif*. Dans ce cas, elle fournit une indication sur les forces et les faiblesses majeures d'un immeuble en ce qui a trait à sa performance et indique quels sont les points qui méritent une attention complémentaire. L'évaluation du bâtiment repose pour l'essentiel sur des visites de site, l'expérience des évaluateurs et l'avis d'experts. Un deuxième niveau est dit *d'étude*. Il reprend les mêmes objectifs que dans la forme précédente d'ÉPO mais en les approfondissant. Les techniques de recueil de données et d'analyse sont plus sophistiquées et ne reposent plus uniquement sur des visites de site, l'expérience des évaluateurs et des experts, mais aussi sur l'appréciation des occupants. L'établissement des critères d'évaluation est aussi plus sophistiqué, puisqu'il repose au minimum sur une revue de la littérature et une comparaison multi site incluant des immeubles destinés au même usage. Ce type d'ÉPO élargit également le regard porté sur un bâtiment en incluant aussi bien les espaces individuels que les espaces collectifs. Un troisième et dernier niveau est le *diagnostic*. Il vise à étudier un large échantillon représentatif d'immeubles de même nature, chacun d'entre eux étant analysé en profondeur et à l'aide d'un vaste ensemble de critères. Ce type d'ÉPO cherche souvent à établir des relations statistiquement significatives entre variables et à partir de ces résultats, à établir des guides de construction et de programmation.

Au regard des différents éléments précédents, et étant donné le temps (de juin à octobre 2008) et les ressources (entre autres financières) dont nous disposons, nous avons opté pour une étude post occupation multi site qui se situe à mi-parcours entre les niveaux *indicatif* et *d'étude*. De la méthode ÉPO, nous retenons en particulier la préoccupation de mettre au centre de l'analyse les usagers et les occupants d'un immeuble et leur appréciation de ses caractéristiques architecturales. Nous retenons également l'idée qu'une telle démarche peut apporter des données de première main sur les usages

et la satisfaction à l'égard d'un bâtiment et orienter de la sorte la production à venir des immeubles de même nature. Nous ne ferons cependant pas une évaluation au sens strict du terme, ce qui impliquerait des mesures objectives de la qualité du bâtiment (test acoustique, test de luminosité, test de la qualité de l'air, etc.), alors que nous nous appuyons surtout sur des entretiens semi-structurés avec des acteurs impliqués dans la production des projets résidentiels et avec leurs occupants actuels. C'est pourquoi nous choisissons délibérément de parler d'étude plutôt que d'évaluation.

Un échantillon raisonné de sites

L'étude post occupation a porté sur cinq cas. Chaque cas est un projet résidentiel comptant environ 20 à 30 % de logements pour familles et présentant une densité modérée ou élevée. Les cas ont été sélectionnés autant dans le secteur privé que dans le secteur social et communautaire. La sélection des cas s'est faite par l'entremise de la technique de l'échantillonnage raisonné. Dans celle-ci, les cas ne sont pas tirés au hasard parmi un grand nombre, ce qui conduirait à la création d'un échantillon aléatoire, mais au regard de certaines de leurs caractéristiques propres qui permettent de tester une partie des hypothèses. Selon cette logique, il n'est pas nécessaire que tous les cas présentent les mêmes caractéristiques. Au contraire, le choix de cas différenciés autorise le chercheur à contraster certaines caractéristiques afin d'en comparer les effets d'un site à l'autre sur l'usage des logements et des immeubles et la satisfaction qu'en retirent les occupants. Les cas ont donc une pertinence générale par rapport à l'objectif de l'étude, ils sont bien tous des projets résidentiels pour familles, et une pertinence relative par rapport aux différentes hypothèses formulées, ils ne partagent pas tous la même typologie ou les mêmes critères de construction. La sélection des cas est détaillée dans l'annexe B.

En lien avec la sélection des sites, il est bon de préciser un point particulier avant d'aller plus loin. Il est important de souligner que les coûts de production de projets denses pour familles posent problème tant pour le secteur privé que pour le secteur social et communautaire.

Dans le cas du secteur privé, il a ainsi été difficile de trouver des projets répondant à nos critères de sélection. La rareté relative de projets privés destinés aux familles s'explique en partie par des raisons détaillées dans l'annexe A sur la densité résidentielle. Parmi celles-ci, les principales sont l'augmentation des coûts de construction et des valeurs foncières durant les dernières années, le risque plus élevé lié à des projets résidentiels innovateurs ou atypiques et la capacité financière des ménages à accéder à ce type de logements. Ces raisons expliquent aussi en partie pourquoi les projets privés retenus se distinguent pour avoir été produits soit sur un terrain municipal bénéficiant de modalités de vente adaptées à la progression du projet (Cité Paul-Sauvé), soit dans un secteur en voie de redéveloppement résidentiel où les prix d'acquisition des terrains devaient compenser le fait qu'ils sont situés dans une zone semi-industrielle et en bordure d'une importante infrastructure ferroviaire (Projet Europa à Outremont).

En ce qui concerne les projets sociaux et communautaires, les contraintes de production sont liées à l'évolution globale du marché du logement et aux normes définies par les programmes de subvention. Les projets sociaux et communautaires ont eu à composer, tout comme les projets privés, avec la hausse des coûts de construction et

l'augmentation des prix de vente des terrains. La production de logements pour familles est aussi contrainte par les normes et les coûts reconnus par les programmes de subvention, que ce soit en termes de superficie totale des logements ou des pièces, des différents postes budgétaires couverts par les programmes ou de coût moyen de construction autorisé. Ces normes de financement et les contraintes liées au marché du logement encouragent alors peu la production de grandes unités dans ce type de projets, les acteurs impliqués dans leur planification devant souvent augmenter le nombre d'unités dans le projet pour en garantir la viabilité économique, les subventions étant allouées prioritairement sur base du nombre d'unités produites.

En définitive, les deux projets retenus dans le secteur privé sont plus anciens comparés à ceux retenus dans le secteur social et communautaire. Idéalement, nous aurions préféré compter sur des projets dont la durée d'occupation était semblable afin d'éviter des biais quant à la perception de la satisfaction exprimée à leur égard par leurs occupants. En effet, le fait d'entrer dans un nouveau logement s'accompagne souvent de la découverte de différentes déficiences qui peuvent constituer des irritants plus ou moins importants. Ces déficiences et le souvenir que peuvent en garder les occupants ont tendance à s'estomper au fil du temps. Il est bon de se rappeler cet élément lors de la lecture des études de cas (nous revenons brièvement sur la question dans la section consacrée aux limites de l'étude).

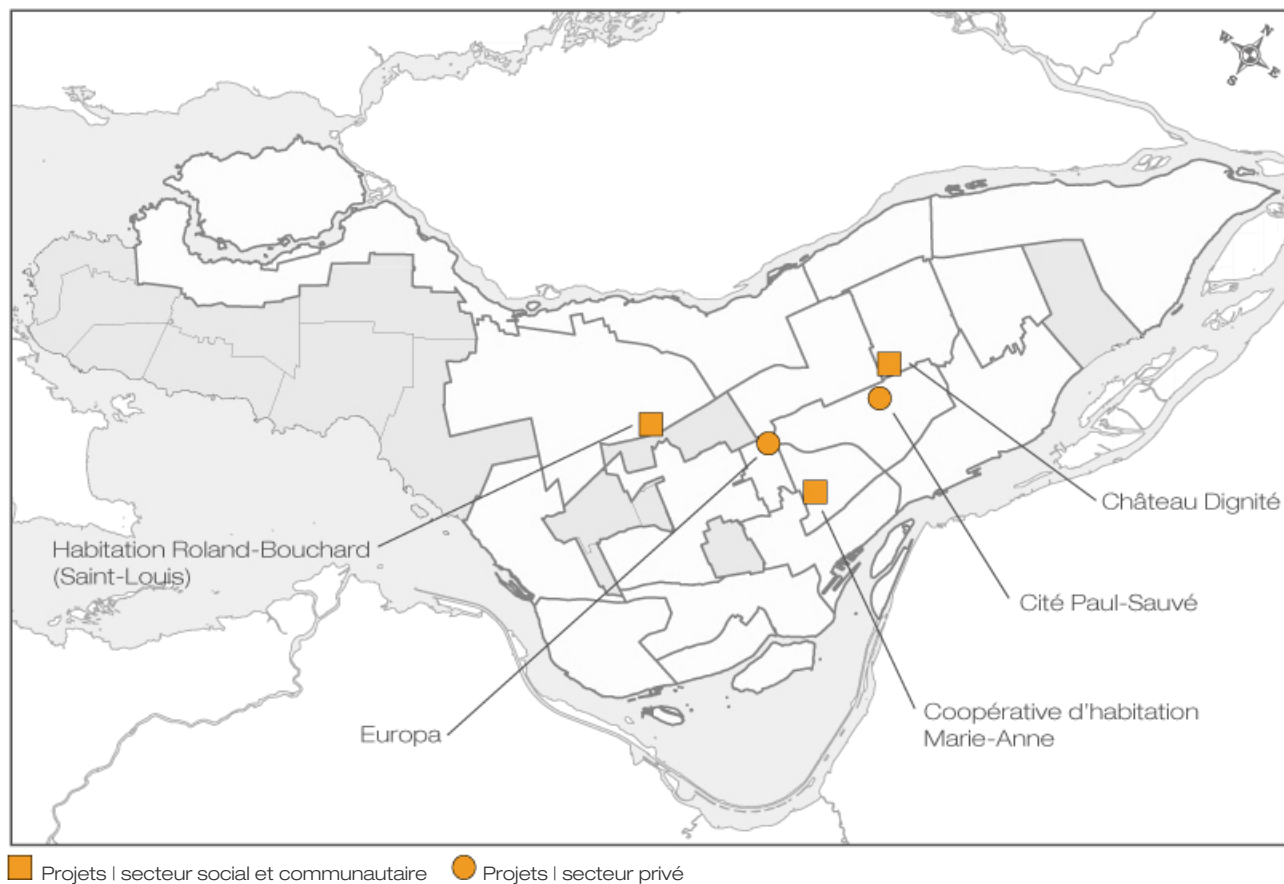


Figure 5 : Carte de localisation des projets sélectionnés

© Ville de Montréal, 2005 (présentation modifiée)

Les acteurs rencontrés

L'enquête de terrain a été menée principalement par entretiens semi-structurés. Pour chaque site, une série d'entretiens ont été menés avec trois grandes catégories d'acteurs :

1. les résidents qui occupent les cinq projets actuellement,
2. les architectes et les promoteurs qui les ont élaborés,
3. les acteurs publics, communautaires ou privés qui en assurent la gestion.

Le choix de ces acteurs se justifie soit en fonction de leur expertise, soit en fonction de leur implication dans la conception ou la gestion des projets, soit parce qu'ils en sont les occupants. Les contenus des grilles d'entretien variaient selon le type d'acteur rencontré.

Les architectes rencontrés l'ont été dans l'objectif de voir comment les projets étudiés ont été conçus : quelles étaient les contraintes qui pesaient sur leur réalisation? Quels étaient les choix techniques opérés pour contourner ces contraintes et pour adapter la programmation du projet à la présence de familles? Quelle a été l'évolution de la programmation en cours de réalisation? Quelle était leur évaluation du produit fini? Est-ce qu'ils voyaient des éléments à améliorer? Enfin, pour ceux qui avaient une expérience dans les secteurs privé, social et communautaire, nous leur demandions quelle différence ils identifiaient entre eux.

À ce premier groupe d'acteurs, il nous a semblé utile d'associer ceux que nous désignons par le terme de promoteur. Il s'agissait des Groupes de ressources techniques (GRT) et de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) à l'origine de plusieurs projets de logements familiaux du

secteur social et communautaire. La rencontre avec ces acteurs a permis de mieux comprendre la place qui était faite aux familles au moment de la programmation des projets ainsi que le mode de développement qui a guidé leur production.

Les gestionnaires sont une autre catégorie d'acteurs que nous avons voulu rencontrer dans le cadre de ce projet, qu'ils soient privés – tels que les administrateurs de copropriétés ou les membres du conseil d'administration des copropriétés –, communautaires – les présidents et les membres des conseils d'administration des coopératives d'habitation –, ou publics – les responsables de la location et les agents d'entretien de l'OMHM. Les rencontres avec ces acteurs permettaient de clarifier l'historique du projet, d'en connaître la composition sociodémographique et le mode d'attribution des logements, les défis liés à la gestion collective et les aspects particuliers que pouvait soulever la présence de familles.

Enfin, pour chaque projet, de deux à cinq résidents ont été rencontrés afin de connaître leur point de vue sur le projet, les aspects positifs qu'ils associent à leur logement et ceux qu'ils apprécient moins, l'usage qu'ils en font, leurs relations de voisinage et leur avis sur le quartier, l'amélioration qu'ils apporteraient à leur logement, ainsi que leur satisfaction générale par rapport à celui-ci et leur volonté d'y demeurer durant les prochaines années. Ces derniers entretiens s'organisaient autour d'une série de thèmes et de questions ouvertes, favorisant l'expression des personnes interrogées. Ils insistaient aussi sur des aspects pratiques et concrets de l'usage du logement : comment est-il habité par les différents membres du ménage ? Est-ce qu'il est difficile à entretenir ? Comment se vivent les relations de voisinage et la gestion ? Quel est le niveau d'accessibilité aux services dans le quartier ? Ces thèmes et questions avaient pour but de rendre plus opérationnelles les dimensions identifiées comme constitutives de la qualité de vie associée au logement. Les entretiens se déroulaient au domicile des

personnes, ce qui permettait aux chercheurs de visualiser la disposition des lieux et aux résidents d'évoquer *in situ* des aspects spécifiques de leur logement. Ils duraient en moyenne une heure et étaient enregistrés. Au besoin, des photographies ont été prises à l'intérieur des logements, avec l'accord des résidents.

La réalisation des entretiens

La réalisation de ces différents types d'entretiens n'a pas présenté de difficultés majeures. Toutefois, ceux conduits avec les résidents nécessitaient souvent un plus grand investissement de la part du chercheur. N'importe quel acteur éprouve en effet plus de difficultés à formuler un discours lorsqu'il est appelé à évoquer des aspects évidents de son existence, comme peut l'être le fait d'habiter un logement. En d'autres mots, ce qui relève de la routine ou de l'habitude est souvent plus difficile à verbaliser. Cette difficulté à s'exprimer est cependant devenue, au fil de l'enquête de terrain, un indicateur implicite de la satisfaction des occupants par rapport à leur logement, les personnes les moins satisfaites étant celles qui s'exprimaient le plus, les autres devant constamment être relancées par le chercheur. Le non-dit devenait donc un élément intéressant en lui-même, révélant une zone de confort où les habitudes sont bien installées. Enfin, le caractère routinier de l'expérience questionnée, celle du mode d'habiter, nous a aussi encouragé à formaliser certaines questions, qui intervenaient en fin d'entretien. Nous demandions ainsi aux personnes d'indiquer leur satisfaction par rapport au logement sur une échelle de 1 à 10 et quels étaient les éléments qu'elles voudraient améliorer à celui-ci. Outre le fait de produire des réponses intéressantes, ces deux questions relançaient souvent la discussion sur des points passés sous silence durant l'entretien ou servaient de bilan à celui-ci.

Des visites de site et un fonds documentaire

Parallèlement à l'enquête par entretiens, des visites de site ont aussi été planifiées. Ces visites étaient l'occasion de produire des observations générales quant à l'usage des lieux, leur entretien et leur aménagement. Elles concernaient à la fois les projets faisant l'objet d'une étude de cas et d'autres ayant servi de point de comparaison au moment de leur sélection – voir Annexe B. Chaque visite à donné lieu à une série de photographies et à un compte-rendu oral produit par le chercheur à la fin de chaque visite. Ces photographies et comptes-rendus étaient intégrés ensuite à la base de données de la recherche.

Dernier élément de la méthode, un fonds documentaire et iconographique a été compilé pour chaque site faisant l'objet d'une étude de cas. Il reprend des cartes de localisation, des photographies aériennes, des coupes et élévations, des plans détaillant l'intérieur des bâtiments et des logements. La plupart de ces documents nous ont été fournis par les architectes que nous avons rencontrés durant la recherche. Une liste détaillant la nature et le format de ces documents leur a été fournie en vue de systématiser leur collecte et d'assurer, autant que possible, la comparabilité des données d'un cas à l'autre. Nous avons retravaillé la présentation de nombre de ces documents afin de faire ressortir certains aspects d'intérêt pour notre démarche. Pour les projets plus anciens, il a été parfois difficile d'avoir accès aux plans. Nous avons compensé ce manque en cherchant d'autres sources d'information, en dessinant des croquis (*sketchs*) ou en prenant des photographies.

L'analyse des données

En ce qui a trait à l'analyse des données, celle-ci a été principalement de type qualitatif. En effet, la majorité des entretiens ont fait l'objet d'un enregistrement sur support numérique et ont ainsi pu être archivés.

C'est à partir de cette base de données numérique que l'analyse a été menée. La première étape a consisté à écouter les entretiens et à en extraire l'information pertinente pour la recherche, c'est-à-dire celle se rapportant aux différentes hypothèses identifiées plus haut. L'ensemble des données a ainsi pu être catégorisé, ce découpage produisant des fiches synthèses par projet et par hypothèse. C'est également à cette étape qu'étaient intégrés certains thèmes qui ne figuraient pas dans notre grille d'entretien, mais qui ont émergé au fil du travail de terrain. La deuxième étape a consisté à reprendre ces fiches synthèses par projet afin de rédiger une étude de cas par site. C'est lors de cette étape que se faisait le choix des éléments iconographiques les plus pertinents pour illustrer certains propos tenus par les différents acteurs rencontrés. La troisième étape avait pour objectif de dégager les grandes conclusions de la présente étude en fonction des hypothèses formulées, ces conclusions sont reprises dans la synthèse de l'étude.

Limite de l'étude

L'étude est principalement d'ordre qualitatif. Elle repose sur un nombre limité de cas. Il s'agit donc d'être prudent au moment d'en tirer des conclusions et de généraliser à partir de ses résultats. Néanmoins, les études de cas vont nous permettre de discuter et d'enrichir les hypothèses théoriques formulées précédemment. Elles vont aussi rendre accessibles des exemples montréalais pertinents quant à la production de projets résidentiels s'adressant aux familles dans un contexte de densité modérée ou élevée. Enfin, si l'ensemble de la démarche est d'ordre qualitatif, elle n'en est pas moins objective dans ses outils et son analyse, les thèmes abordés lors des entretiens visant des dimensions objectives de l'expérience résidentielle et le traitement qui en est fait repose sur des énoncés se rapportant à des éléments concrets de cette expérience.

Un autre élément qui peut influencer sur les résultats de cette étude mérite de l'attention. Il s'agit des déficiences souvent constatées par les résidents lors de la prise de possession d'un nouvel immeuble. Ainsi, dans tous les projets étudiés, les acteurs rencontrés, en particulier des résidents et des gestionnaires, ont fait part aux chercheurs d'un ensemble de déficiences de différentes natures : problème d'étanchéité du toit, des portes imparfaitement posées, manque de pression d'eau, défectuosité des ascenseurs ou du système de ventilation dans les immeubles d'appartements, etc. Toutefois, cet aspect de la qualité du logement a occupé une place variable en fonction de l'âge du projet. Dans les plus anciens, cet aspect ressort souvent moins dans les entretiens que dans les plus récents, le temps ayant permis de résoudre une série des problèmes constatés et les résidents rencontrés en étant moins souvent les primo-occupants. De même, les problèmes peuvent varier en nombre et en nature en fonction de la taille et de la typologie des immeubles. En revanche, les secteurs privé, social et communautaire semblent exposés de la même manière aux déficiences, du moins en ce qui concerne notre échantillon. Le traitement des études de cas ne les reprendra donc que dans la mesure où les gestionnaires et les résidents rencontrés tracent une relation entre celles-ci et la qualité de vie. L'étude ne se prétend donc pas exhaustive sur ce point.

Il convient d'avoir les éléments précédents à l'esprit lorsqu'on lira les études de cas qui vont suivre.

Principaux paramètres de l'étude

- une étude post occupation multi site,
 - un échantillonnage raisonné des sites,
 - une enquête qualitative par entretiens et recherche documentaire,
 - une analyse thématique des entretiens et une comparaison inter site,
 - une mise en contexte à partir du fond documentaire compilé pour chaque site.
-

DEUXIÈME PARTIE Études de cas

Projets | SECTEUR SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE



NO1

Coopérative d'habitation Marie-Anne (phase I)
Plateau Mont-Royal, Montréal



NO2

Habitation Roland-Bouchard (OMHM St-Louis)
Saint-Laurent, Montréal



NO3

Coopérative d'habitation Château Dignité
Saint-Léonard, Montréal

Projets | SECTEUR PRIVÉ



NO4

Cité Paul-Sauvé
Rosemont – La Petite Patrie, Montréal



NO5

Projet Europa (phase IV)
Outremont, Montréal

ENTRETIENS ET DOCUMENTS RECUEILLIS

Lors de notre étude, nous avons pu rencontrer l'architecte du projet, ainsi que trois locataires de la coopérative et un membre de son conseil d'administration, avec lesquels nous avons mené des entretiens approfondis. Le site a fait l'objet de plusieurs visites de site lors desquelles des conversations informelles ont pu être nouées avec quelques résidents, des observations sur l'usage des lieux menées et des photographies prises. Dernier point concernant l'historique du projet, nous avons aussi pu consulter des documents

fournis par l'architecte, dont une correspondance entre lui-même, les chargés de projet du GRT et des représentants de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. Il est évidemment possible que cet historique comporte quelques imprécisions sur le détail des événements, les souvenirs des personnes rencontrées pouvant être contradictoires à ce sujet. Toutefois, nous ne reprenons dans cet historique et plus largement, dans nos analyses, que des informations corroborées par plusieurs personnes.

Tableau synthèse des personnes rencontrées

Abréviation	Type d'acteur	Type de logement occupé	Composition de la famille	Statut d'emploi
AR2	Architecte	S.O.	S.O.	S.O.
GE1	Gestionnaire (membre du CA de la coopérative)	S.O.	S.O.	S.O.
RS1	Résidente	3 CC	2 adultes 1 enfant de moins de 10 ans 1 enfant de plus de 10 ans	Travailleur
RS4	Résidente	2 CC	1 adulte 1 enfant de moins de 10 ans	Travailleur
RS5	Résidente	2 CC En « demi sous-sol »	2 adultes 1 enfant de plus de 10 ans	Travailleur

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

Le projet de deux immeubles d'appartements de type *walk-up* est situé dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, un des plus denses de la Ville de Montréal (voir **Figure 6**). Terminés en 2006, les deux immeubles de trois étages se situent entre les rues De Bullion et Coloniale au coin de la rue Marie-Anne.

Émergence du projet

Le projet est la propriété de la coopérative d'habitation Marie-Anne. Il a été produit dans le cadre de l'Opération Solidarité 5000 logements et de la politique de vente de terrains municipaux aux fins de logement social. Il vise à offrir des logements à un prix abordable et jusqu'à 50 % des unités peuvent bénéficier d'une subvention au loyer (Programme de supplément au loyer – PSL). Il a été réalisé dans le cadre du programme Accès-Logis – Volet logement social et communautaire. C'est en 2002 que le projet d'installer une coopérative sur le terrain situé entre les rues De Bullion et Coloniale voit le jour dans un secteur résidentiel en forte demande et où la hausse des loyers est rapide (voir **Figure 7**). Il se crée un premier noyau porteur du projet d'une douzaine de membres.

Après cette première étape, le groupe porteur s'est engagé dans la planification du projet. Cette planification s'est échelonnée entre 2002 et 2004. À l'étape finale de planification, des modifications majeures ont été apportées au projet initial, étant donné les coûts de construction, d'achat et de préparation du terrain. Une des modifications principales aura été l'ajout d'une série de six logements en « demi sous-sol » à l'immeuble de la rue De Bullion en lieu et place du stationnement initialement prévu, en vue de densifier le site et d'augmenter le montant de la subvention.

Localisation :	4274-78-82 De Bullion; 4275 et 4281 Coloniale, Montréal
Type de gestion :	Coopérative (programme AccèsLogis 2006)
Année d'occupation :	2006
Évaluation moyenne par logement ³ :	89 347 \$
Nombre d'unités :	36 unités, dont 4 unités adaptables 2 x 1 CC; 19 x 2 CC; 12 x 3 CC; 3 x 4CC
Superficie du terrain ⁴ :	± 1 995 m ² (± 0,2 hectare)
Densité brute :	± 180 logements par hectare
% du terrain construit :	± 52 %
Typologie générale :	Immeuble multifamilial de 3 étages sur la rue Coloniale; immeuble multifamilial de 3 étages + demi sous-sol sur la rue de Bullion
Caractéristiques :	Projet de petits immeubles familiaux typique d'un milieu urbain dense; logements traversant; caractère ouvert des pièces de jour; cour commune à l'arrière; espaces extérieurs privés; logements en demi sous-sol; majorité de familles avec enfants; gestion participative



Figure 6 : Plan de localisation

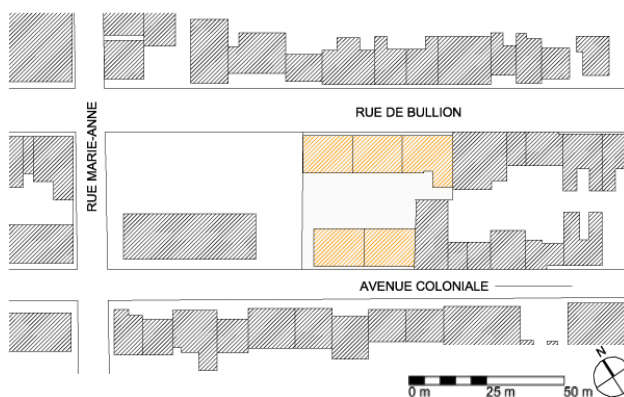


Figure 7 : Plan du site (phase I)

³ Rôle d'évaluation 2007 en date du 25 novembre 2008, reflète les valeurs de juillet 2005.

⁴ Cette mesure et les deux suivantes sont établies sur base des documents obtenus auprès des architectes. Il s'agit d'estimations effectuées à partir des plans mis à l'échelle. C'est pourquoi nous avons estimé plus approprié de les faire précéder d'un signe « plus ou moins ».

Selon l'architecte, cette modification était rendue possible par les règles d'urbanisme appliquées par l'arrondissement, lesquelles n'exigent pas des nouveaux projets résidentiels qu'ils disposent de stationnement. L'arrondissement considère en effet que le projet s'insérerait dans un milieu urbain dense, où l'usage du transport collectif ou actif est encouragé. Toujours selon l'architecte, l'arrondissement a aussi souhaité que le projet prenne l'aspect extérieur de *plex*, pour garantir sa meilleure insertion au bâti existant (voir **Figure 8** et **Figure 9**).



Figure 8 : Photo de la façade, rue Coloniale



Figure 9 : Photo de la façade, rue de Bullion

Dès l'élaboration du projet, la clientèle visée était les familles avec enfants. Il était donc prévu de construire des unités de grande dimension, tout en tenant compte des contraintes financières qui pèsent sur ce type de projet :

« La clientèle famille était identifiée dès le départ. [...] Au départ, c'est important de designer en fonction d'une rentabilité, les unités les plus rentables sont les 1 CC, les 2 CC et les 3 CC cela commence déjà à être trop cher... les 4 CC sont très rares. [...] Comme vous voyez ici [dans le document de présentation du projet], il y a un 5 CC, c'est très rare, cela devait être une demande du groupe porteur, on ne fait quasiment jamais cela... d'ailleurs, vous voyez, on ne les a pas encore faits, ce sera fait dans la phase II » (AR2).

Localisation et insertion du projet

Au moment de l'enquête, seule la phase I du projet de la coopérative Marie-Anne a été réalisée. Elle a été construite sur un terrain anciennement dévolu au stationnement des employés d'une industrie du quartier convertie aujourd'hui en condominiums et qui était devenu propriété de la société des stationnements de Montréal. Elle a encore comme voisin immédiat, au nord-ouest de la parcelle, une cour de voirie municipale, sur laquelle devrait être produite la phase II du projet, comptant 43 logements (voir **Figure 10**). Au niveau de son environnement immédiat, outre la cour de voirie, le projet s'insère dans un espace essentiellement résidentiel, à l'exception d'une entreprise de plomberie qui est localisée en face du bâtiment de la rue De Bullion. La phase II du projet attend le déménagement de la cour de voirie pour être menée à bien.

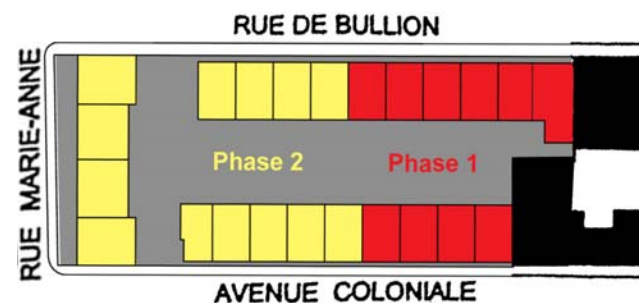


Figure 10 : Schéma des deux phases du projet
© Jacques Coulloudon architecte

2. DESCRIPTION DU SITE

La phase I du projet occupe un terrain de près de 2000 m² et de forme presque régulière et présente une densité brute de 180 logements par hectare. Le terrain présente une pente légère selon l'axe nord-ouest/sud-est. Le côté extérieur du terrain est légèrement plus long sur la rue de Bullion.

L'arrière des deux immeubles donne sur une cour intérieure commune. On y accède par un passage unique aménagé sur la rue Coloniale.

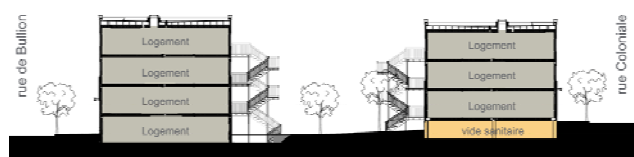


Figure 11 : Coupe de la phase I du projet
© Jacques Coulloudon architecte (présentation modifiée)

3. TYPOLOGIE DES IMMEUBLES : FORME ET STRUCTURE

Les immeubles ont été implantés sur rue en laissant une distance minimum de retrait par rapport au trottoir. À la demande de l'arrondissement, les immeubles présentent des façades très travaillées. L'objectif était qu'ils s'insèrent le mieux possible au langage architectural du Plateau Mont-Royal, dominé par des *plex*. Les élévations montrent cependant la diversité formelle dans laquelle vient s'insérer le nouveau projet (voir **Figure 12** et **Figure 13**). Les immeubles adjacents à la coopérative Marie-Anne sont en effet de styles variés, et une observation plus attentive du secteur aboutit à un constat identique. Les immeubles construits respectent en revanche le gabarit du secteur.

La forme des immeubles s'apparente à celle d'immeuble d'appartements de type *walk-up*. Les immeubles se composent de trois bâtiments, au sens du code, sur la rue De Bullion et de deux bâtiments sur la rue Coloniale. Chaque bâtiment correspond à une subdivision cadastrale et est séparé des bâtiments voisins par un mur coupe-feu (voir

Figure 14). Les immeubles comptent trois niveaux hors-sol, plus un niveau en « demi sous-sol » pour l'immeuble sur la rue de Bullion. Leur structure est à ossature de bois.

Les logements sont répartis de part et d'autre d'une cage d'escalier centrale. Il s'agit de logements traversant comptant d'une à quatre chambres à coucher. Tous les logements disposent d'un balcon en retrait sur la façade avant et donnant sur la salle de séjour et d'une galerie arrière à laquelle les locataires accèdent par la cuisine et qui est reliée aux escaliers extérieurs. Les logements en « demi-sous-sol » disposent, quant à eux, d'une margelle à l'avant et d'une cour anglaise à l'arrière.



Figure 12 : Élévation sur Coloniale
© Jacques Coulloudon architecte



Figure 13 : Élévation sur de Bullion
© Jacques Coulloudon architecte

La distribution des pièces se caractérise par des variations liées à la taille des logements. Les plans des logements présentent cependant certaines similitudes. Ils disposent ainsi tous d'une salle de séjour située à l'avant du bâtiment, d'une cuisine et d'une salle à manger ouvertes situées à l'arrière, d'une salle de bain complète (toilette, bain et lavabo), d'un placard pourvu d'une entrée laveuse-sécheuse, ainsi que d'au moins un autre espace de rangement. Toutes les chambres disposent d'une garde-robe. C'est le plus souvent dans un de ceux-ci qu'est placé le chauffe-eau. Certains logements disposent d'un espace de rangement additionnel, où le chauffe-eau se retrouve dès lors, ainsi que d'un petit hall d'entrée (voir **Figure 14**).

La disposition des pièces dans les logements se répète d'un étage à l'autre, les mêmes fonctions se retrouvant empilées les unes sur les autres, de même que les systèmes électromécaniques. De l'avis de l'architecte,

cette disposition des pièces permet de réaliser des économies au moment de la construction et assure la meilleure adjacence possible étant donné la typologie du projet.



Figure 14 : Plans du demi sous-sol et du rez-de-chaussée

© Jacques Coulloudon architecte (présentation modifiée)

4. LOGEMENT : CONFORT ET QUALITÉ

Typologie des logements et distribution des pièces

Si la typologie des logements est appréciée par les résidentes rencontrées, elles ont aussi souligné que la taille de ceux-ci leur paraissait insuffisante. C'était en particulier le cas pour les occupants du 3 CC, en raison de l'absence d'un hall d'entrée et d'un espace additionnel de rangement (voir **Figure 17**). Il en allait de même pour le logement en « demi sous-sol ». Cette insatisfaction quant à la superficie disponible visait dans tous les cas les chambres à coucher. Toutes les résidentes ont mentionné qu'il était difficile d'y faire entrer tous les meubles et objets nécessaires aux activités que ces pièces sont supposées accueillir (sommeil, repos, lecture, travail scolaire, etc.). Toujours dans les chambres, les garde-robes sont aussi jugées trop petites, en particulier lorsqu'une d'entre elles doit accueillir le chauffe-eau. L'absence d'un bureau ou d'un espace pouvant accueillir au moins un petit secrétaire est un autre point que les résidentes interrogées ont souligné lors des entretiens. Il est d'autant plus important que leur profession respective implique qu'elles puissent mener une partie de leurs activités professionnelles à domicile. Elles regrettent

ainsi toutes qu'un espace n'ait pas été aménagé afin qu'il puisse accueillir un ordinateur :

« Je ne sais pas. Vu la taille de l'entrée, on aurait pu penser de reculer encore un peu le mur de la chambre [adjacente à l'entrée] et installer un petit renforcement pour mettre une tablette. J'aurais pu y mettre un ordinateur et organiser un petit bureau » (RS4).

La solution la plus souvent retenue est d'installer un bureau dans une des pièces de jour ou dans leur chambre. L'ordinateur de deux participantes à l'étude se retrouve ainsi dans la salle à manger, alors que celui de la troisième est dans le salon (voir **Figure 15**).



Figure 15 : Photo de l'espace repas multifonctionnel

Type	Bâtiments sur la rue De Bullion				Bâtiments sur la rue Coloniale			Nombre total	Superficie moyenne*
	Demi s-s	RdC	2 ^e et.	3 ^e et.	RdC	2 ^e et.	3 ^e et.		
1 CC**	-	-	-	-	2	-	-	2	± 69 m ²
2 CC	6	3	3	3	-	2	2	19	± 77 m ²
3 CC	-	2	2	2	-	2	2	10	± 90 m ²
3 CC**	-	-	-	-	2	-	-	2	± 90 m ²
4 CC	-	1	1	1	-	-	-	3	± 120 m ²
TOTAL	6	6	6	6	4	4	4	36	-

Figure 16 : Tableau du nombre de logements par étage (et.) et par type (nombre de chambres à coucher (CC)) et superficies moyennes

* Cette mesure est calculée à partir de la superficie totale de chacun des logements (incluant la circulation, les cloisons et gaines techniques, garde-robes, lingerie, buanderie et autres), excluant les murs délimitant l'unité d'habitation, tel que prescrit par le Guide de construction AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Il s'agit d'estimations effectuées à partir des plans obtenus auprès des architectes et mis à l'échelle, ce pour quoi nous avons estimé plus approprié de les faire précéder d'un signe « plus ou moins ».

** Logement adaptable.

Chambre à coucher

En ce qui a trait aux chambres à coucher, et en particulier celles réservées aux enfants, leur taille est en général jugée insuffisante selon les résidentes rencontrées. C'est le cas tout spécialement pour les ménages ayant des adolescents. Dans ce dernier cas, la chambre à coucher ne sert plus seulement au repos, mais aussi souvent d'espace où l'adolescent cherche une première forme d'autonomie. Il s'agit alors d'aménager leur chambre à coucher en conséquence. C'est ce qu'a fait une des résidentes rencontrées en libérant une partie de l'espace au sol en surélevant le lit (mezzanine), un fauteuil pour lire et un bureau occupant l'espace ainsi libéré :

« Finalement, on a choisi de mettre le lit de notre fils sur une sorte de mezzanine. Cela a permis de dégager de l'espace pour qu'il ait un coin lecture et un bureau. On trouvait que c'était important, parce qu'il grandit et commence à utiliser sa chambre plus seul et pour autre chose que juste dormir... Heureusement, on est très manuel, on fait beaucoup de choses nous-mêmes » (RS1).



Figure 17 : Plan de deux logements, Rez-de-chaussée
© Jacques Coulloudon architecte (présentation modifiée)

Entrée et accès au logement

L'entrée dans le logement est un autre point souvent repris lors des entretiens. Si dans la plupart des logements de 2 CC un espace spécifique est dévolu à cette fonction, il est inexistant dans les unités de plus grande dimension, la porte d'entrée donnant directement sur la salle de séjour. Dans ce cas, les personnes rencontrées se sont plaintes du peu de dégagement qui a été prévu entre la porte d'entrée, le mur du corridor et la salle de séjour (voir **Figure 17**). Ce manque d'espace devient particulièrement problématique lorsque les personnes rentrent à plusieurs dans le logement, en hiver ou lorsque de la visite est de passage. Le manque d'espace rend aussi difficile la manipulation des objets, comme les sacs d'épicerie, les manteaux d'hiver, et met en partie à mal l'estime de soi des résidents lors des visites, ceux-ci se sentant éventuellement mal à l'aise quant au manque d'espace dans leur logement. Il est aussi fréquent que des objets personnels se retrouvent dans les espaces communs, ce qui est le cas des chaussures en été et des bottes en hiver.

Espace de rangement

Une autre difficulté soulignée par les résidentes rencontrées concerne la disponibilité des espaces de rangement à l'intérieur du logement. Il faut toutefois rappeler ici qu'il existe une différence entre les logements, certains disposant d'un débarras supplémentaire où se trouve le chauffe-eau, alors que les autres ne bénéficient pas de cet espace additionnel (voir **Figure 17**). Il n'en reste pas moins que la gestion des objets et leur rangement a souvent occupé une portion importante du temps consacré aux entretiens, traduisant si ce n'est de l'insatisfaction, au moins de la préoccupation quant à cet aspect du logement. La présence du débarras supplémentaire ne résout pas non plus l'ensemble des problèmes que les personnes associent au manque d'espace de rangement. Il est d'ailleurs important de noter que ce débarras fait lui-même l'objet de

critique de la part des résidentes. En effet, la porte qui y donne accès s'ouvre vers l'intérieur, ce qui en limite fortement l'usage :

« Je ne sais pas si c'est une obligation du code de l'habitation. Mais en tout cas, ce n'était pas très pratique d'avoir une porte qui s'ouvre vers l'intérieur, cela réduit fortement l'espace disponible pour le rangement. Alors, ce que j'ai fait, et ce que d'autres ont aussi fait, c'est que l'on a remplacé la porte d'origine par une porte accordéon » (RS4).

La question du rangement s'avère encore plus cruciale pour les résidentes ne disposant pas d'un débarras. Elle l'est d'autant plus qu'elle se pose dans le contexte des grands logements, où la densité d'occupation est supérieure. Cette situation apparaît comme un paradoxe pour les résidentes rencontrées et est la source d'un sentiment d'injustice pour celles qui occupent les plus grands logements : les logements où se concentrent le plus grand nombre d'occupants sont aussi ceux où l'espace de rangement par occupant semble le moins généreux. Les résidentes rencontrées ont ainsi développé différentes stratégies pour améliorer la qualité des espaces disponibles pour le rangement. Dans un cas, l'espace laveuse-sécheuse sert aussi de garage à vélo, deux y étant stockés une fois leur roue avant démontée. Cet espace sert alors aussi de lieu d'entreposage pour des outils. Il vient ainsi en quelque sorte pallier l'absence d'un garage. Les mêmes locataires, un couple et deux enfants, ont aussi posé des tablettes au-dessus des portes de chaque chambre à coucher, afin de combler le manque d'espace de rangement, s'y retrouvent entreposés des objets divers. Malgré ces investissements dans le logement, ils ont aussi été obligés d'ajouter une caisse étanche sur le balcon avant, afin d'y stocker du matériel saisonnier d'été (matériel de camping, jeux pour les enfants, etc.). Les vêtements et les autres commodités remplissent l'espace restant. La résidente rencontrée décrit ainsi le rangement dans son appartement tel un « casse-tête » (RS1), métaphore traduisant l'idée que chaque objet

y occupe une place précise et que le rangement est une tâche difficile.

La stratégie adoptée par une autre résidente rencontrée est d'avoir planifié les espaces de rangement lors de l'emménagement dans le nouveau logement. La salle de séjour accueille par exemple deux armoires neuves contenant les jouets d'un jeune enfant, cette pièce se transforme alors régulièrement en salle de jeux. Le débarras a été complètement aménagé à l'aide de tablettes et d'étagères métalliques, afin qu'il puisse accueillir le maximum de volume.

Les conséquences du manque d'espace de rangement sont visibles dans les appartements occupés par des familles, le moindre espace y étant maximisé, ce qui produit un sentiment d'encombrement du logement. Le manque d'espace de rangement induit aussi des usages particuliers de certaines pièces, comme nous le verrons plus loin. Enfin, le rangement a aussi tendance à déborder sur d'autres espaces, comme les espaces extérieurs.

Espace privé extérieur

Dans l'ensemble, les résidentes rencontrées se sont montrées satisfaites des espaces extérieurs privés auxquels elles ont accès. Au-delà de cette satisfaction générale, elles adoptent cependant des attitudes et des conduites différentes quant à leur usage. En premier lieu, le manque d'espace de rangement les oblige souvent à disposer des objets sur les balcons avant ou les galeries arrière, selon les autres usages qu'elles en font (voir **Figure 18**). Des vélos, des coffres, des poubelles, des pneus et d'autres objets encombrants se retrouvent souvent sur le balcon avant ou la galerie arrière, et ce, même si le règlement de la coopérative l'interdit normalement. Cependant, vu le manque d'espace de rangement, l'application de cette règle est souple. En deuxième lieu, les espaces extérieurs sont aussi utilisés pour prendre des repas en famille. Les pratiques diffèrent d'une répondante à l'autre, en fonction du nombre de personnes que

compte le ménage. Les plus grands utilisent le plus souvent la galerie arrière, un peu plus grande que le balcon avant, car sa dimension permet d'accueillir quatre personnes. Le désavantage est que cet espace est moins intime, le vis-à-vis avec l'autre bâtiment et la cour commune étant prononcé. Plusieurs personnes ont d'ailleurs placé des toiles sur les garde-corps afin d'ériger une barrière visuelle entre leur balcon et la cour à l'arrière. Quant aux familles de plus petite dimension, elles apprécient souvent de prendre leur repas sur le balcon avant, lequel peut facilement accueillir de deux à trois convives. Il est apprécié pour son caractère plus intime. En troisième lieu, les balcons servent aussi de lieu de repos, pour lire, entretenir quelques plantes, se relaxer. De l'avis des résidentes rencontrées, l'accès à deux balcons permet aussi de diversifier les ambiances, au niveau de l'ensoleillement ou du bruit, ce qui est très apprécié.



Figure 18 : Photo d'une cour anglaise, « demi sous-sol »

Luminosité et ventilation

Le caractère traversant des logements est particulièrement apprécié par les résidentes interrogées, parce qu'il permet de laisser entrer abondamment la lumière naturelle. L'absence de subdivision entre les pièces de jour est une autre caractéristique à laquelle les résidentes associent un jugement positif, car elle permet une meilleure circulation de l'air et une meilleure diffusion de la lumière. Enfin, l'orientation des immeubles est aussi jugée positivement, puisqu'elle permet de profiter

d'un bon ensoleillement tout au long de l'année.

Ces constatations sur la luminosité doivent cependant être nuancées une fois que l'on s'intéresse au logement en « demi sous-sol », ceux-ci étant beaucoup plus sombres et nécessitant un éclairage artificiel quasi permanent, de l'avis de la résidente rencontrée qui occupe une unité de ce type.

En ce qui a trait à la ventilation, il est bon de noter que les immeubles sont certifiés Novoclimat (il s'agit d'un concept élaboré par l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec qui en gère la promotion et la mise en œuvre. Ce concept prévoit d'améliorer la performance énergétique des résidences privées de 25 %. Il suppose, pour l'essentiel, d'augmenter l'étanchéité des immeubles, ce qui implique qu'ils soient ventilés mécaniquement)⁵.

Les résidentes rencontrées sont satisfaites des performances de l'immeuble. Elles jugent positivement l'apport de la ventilation mécanique, surtout en hiver, lorsque les fenêtres sont fermées. Elles notent aussi que la meilleure isolation du logement a réduit leur consommation de chauffage. Les effets de la ventilation mécanique se font beaucoup moins sentir en été. Les résidentes rencontrées regrettent d'ailleurs que les fenêtres choisies pour le projet ne permettent pas la pose d'un climatiseur standard, puisqu'en cas de vague de chaleur, la température à l'intérieur des logements a tendance à s'élever, y compris pour celui situé en « demi sous-sol » selon la résidente rencontrée qui occupe ce type d'unité.

Outre cette difficulté, les résidentes rencontrées ont aussi mentionné qu'il était difficile de laisser ouverte la fenêtre de la chambre qui donne sur la rue en raison du bruit. Le projet s'insère en effet dans un milieu urbain dense et animé en soirée. De plus, les déplacements des véhicules lourds de la cour

⁵ Source consultée sur Internet le 6 décembre 2008 : <http://www.aee.gouv.qc.ca/mon-habitation/novoclimat/>

de voirie municipale et de l'entreprise de plomberie sont une autre source d'inconfort à ce niveau.

Usage des espaces et activités à l'intérieur du logement

La distribution des pièces et leur design permettent une certaine flexibilité des espaces. Il s'agit dans beaucoup de cas d'une flexibilité plus contrainte que choisie pour les résidentes rencontrées. Lors des entretiens, il n'était pas rare de voir certaines pièces accueillir des activités insolites étant donné leur fonction principale. C'était le cas, par exemple, lorsque le chercheur constatait qu'un couple répare ses vélos dans sa chambre à coucher, à défaut d'avoir un espace disponible ailleurs. Les discours des résidentes interrogées faisaient aussi souvent état d'usage multiple d'un même lieu : le salon devenant une salle de jeu pour un enfant et ses amis ou la table de la salle à manger servant à la fois de lieu où sont pris les repas, d'espace de bricolage et de bureau.

Le caractère ouvert des pièces de jour est, quant à lui, plutôt apprécié par les résidentes rencontrées. Il est en effet facile d'y mener plusieurs activités simultanément. Il constitue également un espace de réception agréable, même si les participants à l'étude jugent que la salle à manger pourrait être plus spacieuse et que les meubles de cuisine sont un peu trop massifs pour permettre un usage fluide de l'espace (voir **Figure 15**).

Le revers à cette ouverture et à cette flexibilité contrainte des usages est que l'individualisation des activités est souvent jugée difficile dans les logements. Le bruit y circule en effet facilement. La taille des logements ne permet pas non plus de bénéficier aisément d'un environnement tranquille ou calme, lorsque tous ses membres y sont présents, pour poursuivre une activité nécessitant de la concentration ou pour se reposer. Elle impose alors aux différents membres d'un ménage une adaptation réciproque de leurs conduites en termes de bruit et d'activités, même lorsque celles-ci

n'impliquent que des gestes routiniers (cuisiner, écouter de la musique ou la télévision, etc.).

5. INTIMITÉ : ASPECTS VISUELS ET AUDITIFS

Le niveau d'intimité des logements est jugé satisfaisant par les personnes rencontrées.

Les résidentes rencontrées soulignent toutefois aussi que le sentiment d'intimité est réduit par le manque d'insonorisation entre les différentes unités. Le projet initial supposait la mise en œuvre de normes plus sévères d'insonorisation que celles prévues par le code du bâtiment. Mais des contraintes budgétaires n'ont pas permis qu'elles soient finalement appliquées :

« En soumission, on a explosé tous les budgets. On a remplacé les stationnements par des logements. Mais on a encore explosé les budgets. Alors, il faut couper, mais dans un projet comme celui-là, il n'y a pas grand-chose à couper. Tout ce qui reste à couper c'est la performance acoustique du bâtiment. Quand on conçoit le projet, on fait des compositions de mur et de plancher pour viser 55 STC. Je ne sais pas si vous vivez dans des bâtiments les uns par-dessus les autres, quand l'insonorisation est bonne, c'est mieux. Quand on vise 55 STC, on fait des designs qui visent 56-58, en chantier, on en perd toujours un petit peu... Mais on est encore au-delà des normes du code national du bâtiment. Quand on fait des soumissions et que l'on dépasse les budgets, il faut couper quelque part. Et c'est là qu'on coupe. J'ai descendu mon design à 50 STC. L'insonorisation devient alors très ordinaire... » (AR2).

De l'avis des résidentes et du gestionnaire rencontrés, le son se propage surtout du haut vers le bas d'un logement à l'autre, les bruits d'impact et les activités quotidiennes des familles s'entendant distinctement d'un étage à l'autre :

« Nous, c'est pas trop pire, on est au dernier étage. Mais je sais que beaucoup de gens se sont plaints de l'insonorisation. On entend fort les voisins, quand ils regardent la télévision ou écoutent de la musique. Mais bon, c'est correct, on fait avec... » (RS1).

Le manque relatif d'insonorisation des bâtiments a aussi des impacts sur la vie familiale, comme nous l'ont mentionné plusieurs résidentes rencontrées. Il leur demande en effet de plus contrôler les conduites des enfants et des jeunes, ainsi que de se limiter dans certaines activités. Les résidentes rencontrées estiment aussi que ce n'est pas toujours facile, lorsqu'il s'agit par exemple de jeunes enfants. Elles reconnaissent cependant que les conflits sont relativement rares et que les personnes résidant dans le projet sont plutôt tolérantes au bruit des enfants, étant donné leur grand nombre dans le projet. Nous reviendrons sur ce point dans la section consacrée à la gestion et à la dynamique sociale dans le projet.

Sur le plan visuel, les résidentes rencontrées estiment que leur intimité est relativement bien préservée. Elles notent toutefois que les galeries arrière sont très exposées au regard des autres locataires, qu'ils soient eux-mêmes sur leur balcon, dans leur logement ou de passage dans la cour.

Enfin, l'intimité est plus difficile à maintenir dans les logements en « demi sous-sol ». D'une part, ces logements sont situés au-dessous du niveau de la rue et proche du trottoir étant donné l'alignement de l'immeuble. Leur intérieur attire donc le regard des passants. Or, c'est également là que se situent des pièces de jour et de repos personnels : la salle de séjour et la chambre à coucher (voir **Figure 19**). De surcroît, la proximité avec la rue ne permet pas non plus d'avoir une intimité auditive, puisque les personnes entendent tout ce qui se passe dans la rue et inversement. D'autre part, l'arrière du logement donne sur la cour intérieure. Mais là aussi, il se situe en dessous du niveau de celle-ci. La cour anglaise qui y est aménagée est donc

largement offerte au regard des autres locataires (voir **Figure 18**).



Figure 19 : Photo de la fenêtre du salon d'un logement en « demi sous-sol », donnant sur la rue de Bullion

6. ESPACES COMMUNS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS : FORME ET APPROPRIATION

Les espaces intérieurs communs se composent principalement des cages d'escalier. Chaque cage d'escalier permet d'accéder à un nombre réduit de logements, soit de six à huit unités. Vu leur dimension et leur configuration, elles servent exclusivement d'espace de circulation. Elles sont peu encombrées et les seuls objets que les résidents y laissent sont leurs chaussures.

Outre les escaliers, le projet comporte deux autres types d'espaces intérieurs communs : les salles mécaniques et un local administratif (voir **Figure 14**). Les premières accueillent le système électromécanique de l'échangeur d'air et les compteurs électriques. Elles offrent aussi une surface au sol intéressante, celle-ci est employée par la coopérative pour y remiser du matériel commun : des outils, des portes momentanément démontées, etc. Ces espaces n'accueillent toutefois pas d'objets appartenant aux résidents, qui peuvent être rangés sous les balcons du premier étage (pneus d'hiver, vélos non utilisés, petits matériels de jardinage, meubles de balcon, etc.). Les gestionnaires de la coopérative ont

d'ailleurs aménagé ces espaces avec des panneaux à claire-voie pour rendre cet usage des dessous de balcon moins visible.

Le local administratif – situé en « demi sous-sol » – est d'abord utilisé en tant que bureau par la coopérative. Il accueille ensuite les réunions des comités qui s'occupent des différents aspects de la gestion du projet. Enfin, il est employé en tant que salle de jeux pour les enfants. Il est équipé d'une table et de chaises à leur intention, d'une bibliothèque où se retrouvent quelques livres et jeux, ainsi que des tapis de sol. La gestion de cet espace additionnel de jeu suppose que les enfants ont le droit d'y jouer, mais seulement sous la supervision d'un adulte.

Les espaces extérieurs communs se situent principalement à l'arrière, où se retrouve la cour. Celle-ci est peu aménagée et se présente sous la forme d'une aire gazonnée ouverte (voir **Figure 20** et **Figure 21**). Elle a aussi fait l'objet d'un aménagement particulier pour accueillir des stationnements pour vélos. Son caractère très ouvert en fait surtout un espace de jeu et de loisir pour les enfants. Il invite en revanche peu les adultes à s'y rendre. Comme nous le mentionnait le gestionnaire rencontré, il lui manque un lieu qui serait plus adapté aux attentes des adultes, ce qui était prévu dans la programmation initiale du projet, mais n'a pu être réalisé faute de budget.

Les résidentes rencontrées sont cependant toutes très satisfaites d'avoir à leur disposition une cour de la taille de celle dont dispose le projet, surtout dans un milieu urbain aussi dense que celui du Plateau Mont-Royal. Elle offre en effet un environnement sécuritaire aux jeux des enfants.

Enfin, les galeries arrière sont aussi à prendre en compte lorsque l'on évoque les espaces communs, puisqu'elles permettent d'accéder aux escaliers extérieurs qui donnent sur la cour. En ce sens, elles sont autant des lieux que les personnes s'approprient sur une base individuelle que des espaces de circulation. Cette proximité semble bien vécue par les résidentes rencontrées, la délimitation entre

privé et public semblant facile à tracer. Le seul désavantage mentionné par une résidente rencontrée est le bruit généré par les déplacements, ce type d'escalier (métallique) étant particulièrement bruyant et le son ayant tendance à s'amplifier dans la cour.



Figure 20 : Photo de la cour arrière

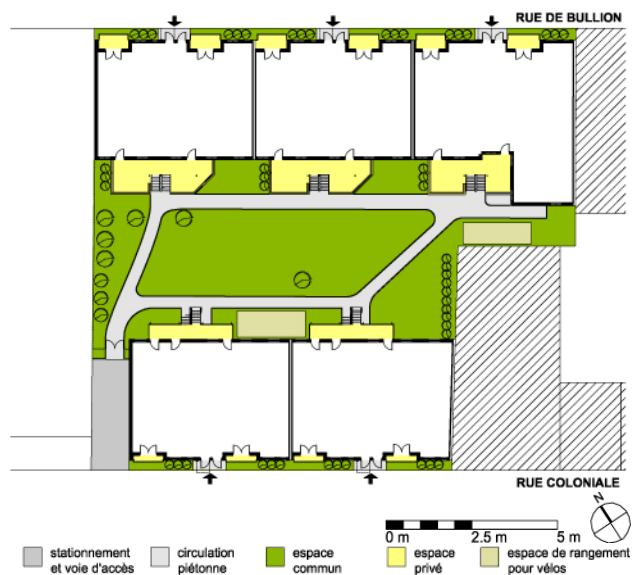


Figure 21 : Plan d'implantation et des espaces extérieurs

© Jacques Coulloudon architecte (modifiée suite à un relevé sommaire de l'espace actuel)

7. SÉCURITÉ : CONTRÔLE DES ESPACES ET DES CIRCULATIONS

La sécurité n'a pas constitué un enjeu particulier lors des entretiens avec les résidentes et le gestionnaire. La cour est jugée sécuritaire pour les jeux des enfants et les vélos qui s'y trouvent. La seule difficulté rencontrée par les membres de la coopérative, à ce jour, est une intrusion dans un logement en « demi sous-sol », le projet initial ne prévoyait pas de garde-corps à la margelle en façade pour ces unités. La coopérative a décidé de faire de l'ajout de cet élément une de ses priorités lors de sa première année d'existence, afin, de l'avis du gestionnaire rencontré, de rendre l'accès à ces logements plus difficile à partir de la rue. Depuis que cet ajout aux immeubles a été apporté, aucun autre incident n'a été signalé.

8. ACCÈS AUX SERVICES

L'accès aux services est jugé excellent, vu le type de quartier dans lequel s'insère le projet. Que ce soit pour les services privés (commerces, épiceries, etc.), les services publics (gouvernementaux ou communautaires) ou de transport (métro, bus, usage du vélo en ville, etc.), toutes les résidentes rencontrées ont estimé que le projet répondait de manière satisfaisante à leurs attentes et besoins. Pour certaines, la création du projet de coopérative d'habitation leur a aussi permis de continuer à résider dans un quartier où les loyers ont eu tendance à augmenter ces dernières années, ce qui allait de pair avec des pressions accrues de la part de leur propriétaire pour qu'elles acceptent des augmentations de loyer dépassant les barèmes prévus par la Régie du logement ou pour les évincer afin de pouvoir récupérer leur bail. L'accès se double alors, pour ces résidentes, d'un attachement au quartier.

Notons aussi que les résidentes rencontrées qui disposent d'une voiture semblent éprouver

peu de difficulté à trouver de l'espace de stationnement à proximité du projet, étant donné l'efficacité du système de vignette mis en place par l'arrondissement qui donne accès à des zones réservées de stationnement durant certaines périodes de la journée aux seuls résidents.

9. GESTION DE L'IMMEUBLE ET DYNAMIQUE SOCIALE

Les personnes rencontrées, que ce soit le gestionnaire ou les résidentes, ont souligné que la prise de possession des logements par les membres de la coopérative a donné lieu à la constatation de plusieurs déficiences. Elles pouvaient être d'ordre mineur, comme la piètre qualité des portes de garde-robe, la mauvaise pose des boutons des portes accordéon qui les rendent difficiles à utiliser, la qualité de la peinture ou des revêtements de sol qui ne les satisfont pas complètement, etc.

Mais ces déficiences semblent aussi avoir été, dans certains cas, plus sérieuses. Les portes d'entrée en sont un bon exemple. Étant donné le type de portes recommandé par l'arrondissement pour garantir une bonne insertion visuelle du projet dans le quartier environnant, celles-ci sont composées d'un cadre en bois et d'une grande vitre. De l'avis de l'architecte, elles sont donc très lourdes. Mais, de l'avis du gestionnaire, les charnières utilisées pour fixer ces portes ne semblent pas adaptées à leur poids. Et lors du premier hiver passé dans la coopérative, les membres ont constaté que ces portes se décrochaient. Un autre exemple est le problème d'écoulement des eaux pluviales dans la cour et l'inondation du local administratif en cas de fortes pluies, ce qui est arrivé à plusieurs reprises depuis la prise de possession des immeubles par la coopérative.

Au niveau de l'entretien, la gestion est relativement aisée. La coopérative obtient néanmoins plus facilement la participation de tous à l'entretien des espaces communs intérieurs, puisqu'il s'agit d'une continuité plus

naturelle du logement, que pour les espaces communs extérieurs, le gestionnaire interrogé indiquant que beaucoup de personnes se désintéressent de la cour. La seule difficulté, relevée par une résidente et par le gestionnaire, concerne le déneigement, lequel n'avait pas été planifié. Cette tâche revêt pourtant une grande importance puisqu'elle concerne les sorties de l'immeuble, lesquelles doivent être dégagées pour des raisons de sécurité. À ce propos, la résidente qui a parlé de ce problème s'est rendue compte que les portes situées à l'avant des immeubles, deux portes placées côte à côte donnant accès à un seul hall d'entrée (une porte étant la porte principale du bâtiment, celle avec les sonnettes et l'interphone, l'autre étant une porte de secours – voir **Figure 22**) sont restées bloquées par une congère lors d'une forte tempête de neige. Elles s'ouvrent en effet toutes les deux vers l'extérieur, comme prévu par le code du bâtiment.



Figure 22 : Photo des portes à l'avant des bâtiments

Sinon, dans l'ensemble, la participation des membres de la coopérative à la gestion et l'entretien des lieux paraît satisfaisante. La gestion du projet est aussi facilitée par le fait que la très grande majorité des ménages qui y résident ont des enfants. Les attitudes qu'ils partagent sont donc souvent communes quant à la place à réserver aux enfants dans le projet et aux conduites qu'il est souhaitable de promouvoir auprès de ses membres. Cette communauté de valeurs intervient en particulier dans les discussions qui entourent le bruit, l'usage de la cour intérieure ou dans les

relations de voisinage qui se tissent autour des enfants, comme nous avons pu le constater lors des observations et des entretiens menés sur le site.

10. BILAN ET APPRÉCIATION DU LOGEMENT

Au terme des entretiens, les résidentes rencontrées se sont dites satisfaites de leur logement, à des niveaux cependant variables, la cote qu'elles lui attribuent allant de 5 à 9 sur 10. Cependant, la cote la plus faible est compensée par l'insertion urbaine du projet, qui est jugée, par toutes, excellente. Toutes soulignent les atouts du quartier, que ce soit pour les services qu'il offre, son caractère urbain ou l'accès à des espaces verts et naturels – parcs et Mont-Royal.

Outre l'insertion urbaine, les résidentes rencontrées soulignent la qualité physique des logements qu'elles occupent. La qualité de l'air, la luminosité (au moins pour les logements aux étages), le fait que chaque enfant dispose d'une chambre à soi, sont des éléments valorisés souvent en comparaison avec les conditions de logement passées, lorsqu'elles impliquaient de résider dans des logements plus anciens.

Autre élément valorisé, la formule coopérative qui permet à la fois de bénéficier d'un logement neuf à un prix en dessous du prix moyen du marché et de développer des relations sociales à l'échelle du projet.

Ces différentes constatations doivent cependant être nuancées selon que le logement se trouve ou non en « demi sous-sol ». En effet, la résidente rencontrée qui occupe une unité en « demi sous-sol », même si elle donne une cote élevée à son logement (8 sur 10), n'en précise pas moins, comme nous l'avons vu, que la luminosité et la ventilation ne sont pas, tant s'en faut, parfaites. La construction d'un sentiment d'intimité y est aussi plus difficile en raison de la localisation du logement par rapport à la rue et à la cour.

Enfin, malgré le fait qu'il soit situé en « demi sous-sol », la résidente rencontrée a mentionné que le logement n'est pas plus frais en été, mais qu'il est par contre plus difficile à chauffer en hiver.

Si les participantes à la recherche sont plutôt satisfaites de leur logement, elles voient aussi qu'il y a place à l'amélioration. Cette opinion est partagée par l'architecte et le gestionnaire rencontrés, qui ont tous les deux aussi participé à la conception du projet. Toutefois, tous ces acteurs sont aussi conscients que les éléments perfectibles sont associés à des contraintes budgétaires qui ont obligé à sacrifier certains aspects prévus par la programmation.

Un premier point concerne le manque d'espace de rangement. Comme nous l'avons déjà mentionné, cette question a occupé une partie significative des entretiens. L'absence de stationnement ou d'espaces de rangement au sous-sol, comme prévu au début du projet, se fait ici sentir. Un deuxième point se rapporte à l'insonorisation. D'après le gestionnaire rencontré, le bruit constitue le facteur d'inconfort dominant. Ce participant à l'étude note que cet inconfort peut être exacerbé par les attentes élevées que le projet a pu susciter chez certains locataires, l'entrée dans des logements neufs sur le Plateau Mont-Royal étant pour eux synonyme d'une qualité supérieure de construction. Un troisième point touche aux activités que devrait accueillir un logement. Sur ce point, le manque d'une pièce pouvant être dévolue à un bureau ou un espace de travail, laisse penser aux participants que la famille ne soit pas encore perçue comme compatible avec le travail autonome ou à domicile dans l'esprit des décideurs et promoteurs de logements pour famille.

Quant à leur avenir résidentiel, deux des trois résidentes interrogées se voient habiter dans le projet pour plusieurs années, et ne comptent pas chercher un logement ailleurs. Pour l'ensemble du projet, la mobilité

résidentielle a été très faible, deux logements sur 36 s'étant libérés en deux ans d'opération.

11. CONCLUSION

Le projet de coopérative Marie-Anne a fait l'objet d'une planification ciblant les familles, et ce, dès le début. Toutefois, les contraintes de coûts liées au programme de subvention ont limité la prise en compte de cette clientèle dans le design final des immeubles. La présence des familles ne ressort d'ailleurs pas tellement dans le design proposé, lequel est relativement conventionnel par rapport à ce que l'on trouve dans les secteurs centraux de l'île de Montréal en termes de cadre bâti.

Ce caractère standard du design aurait néanmoins été moins prononcé si le projet avait pu bénéficier d'un financement plus généreux. Les plans initiaux comportaient en effet un espace en sous-sol reprenant des stationnements et des espaces de rangement additionnels, une meilleure insonorisation des immeubles et un aménagement paysager attractif, autant de critères qui favorisent l'installation durable des familles dans un projet résidentiel. Ils n'ont cependant pu être atteints faute de moyens financiers.

En ce qui a trait au plan des logements, leur caractère traversant constitue un des aspects positifs du projet, parce qu'il permet une meilleure ventilation naturelle et un accès à plusieurs sources de lumière naturelle. En revanche, leur superficie réduite pèse sur leur habitabilité, en particulier pour les unités résidentielles comptant trois chambres à coucher. Ce manque relatif d'espace se traduit principalement par des difficultés en termes de rangement et par une faible individualisation possible des activités à l'intérieur du logement. Le manque d'une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau ou d'espace de détente ou de jeux ainsi que le plan de plain-pied des unités d'habitation pèsent négativement sur la capacité qu'ont les membres d'un ménage à habiter leur logement de manière satisfaisante.

Il ressort également de l'étude que les logements en « demi sous-sol » semblent peu adaptés pour les familles. Ils soulèvent en effet des problèmes d'intimité, en particulier lorsqu'il existe peu de retrait entre la façade d'un immeuble et l'espace de la rue. Ils présentent aussi une moins bonne qualité physique, l'accès à une source de lumière naturelle étant le principal problème.

Les différentes limites précédentes sont en partie compensées par le mode de gestion de la coopérative. Il permet de mieux prendre en considération les attentes des uns et des autres dans l'immeuble, d'aplanir certaines tensions autour du bruit ou de l'usage des lieux communs et, enfin, de corriger certaines déficiences relevées suite à la prise de possession des lieux. La forte présence de familles dans la clientèle du projet favorise aussi la participation active des membres de la coopérative aux tâches d'entretien et leur fournit un commun intérêt quant à l'usage des lieux et à la vie sociale dans le projet.

Enfin, l'accès à un espace extérieur privé et l'insertion urbaine du projet sont des points jugés très positivement par les acteurs rencontrés. L'accessibilité du projet en améliore significativement l'attractivité et la qualité au regard des résidents, au point que certains revoient l'appréciation qu'ils en ont à la hausse en raison de ce critère. Ce projet souligne ainsi l'importance de cette dimension dans la planification et la réalisation de projets résidentiels destinés aux familles.

ENTRETIENS ET DOCUMENTS RECUEILLIS

Lors de l'étude, nous avons rencontré l'architecte à l'origine du concept ayant orienté la production de l'immeuble, la personne responsable de la production et de la gestion du logement abordable à l'OMHM, un ex-directeur d'exploitation des habitations Roland-Bouchard ainsi que le concierge et, finalement, deux résidents. La rencontre avec le concierge a permis d'avoir accès aux espaces communs intérieurs, ainsi qu'à un logement vacant. En outre, nous avons réalisé plusieurs visites de site, qui ont donné lieu à la prise de photographies et à des observations

de l'usage fait des espaces extérieurs. La partie portant sur le développement et l'émergence du projet repose pour l'essentiel sur les propos du promoteur social rencontré et des documents relatifs au projet, ainsi que sur les entretiens conduits auprès des gestionnaires. Il est possible que cette partie recèle quelques imprécisions. Nous avons cependant seulement retenu les informations corroborées par plusieurs acteurs, comme c'est le cas pour l'ensemble de l'analyse présentée.

Tableau synthèse des personnes rencontrées

Abréviation	Type d'acteur	Type de logement occupé	Composition de la famille	Statut d'emploi
AR1	Architecte	S.O.	S.O.	S.O.
GE2	Gestionnaire à la location de l'OMHM	S.O.	S.O.	S.O.
GE3	Gestionnaire (agente d'entretien de l'OMHM)	S.O.	S.O.	S.O.
CD3	Promoteur social (agente de l'OMHM)	S.O.	S.O.	S.O.
RS2	Résidente	2 CC	2 adultes 1 enfant de plus de 10 ans	Travailleur
RS3	Résident	4 CC	2 adultes 3 enfants de moins de 10 ans 2 enfants de plus de 10 ans 1 enfant de plus de 18 ans (à charge du soutien principal du ménage)	Travailleur

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

Ce projet se compose d'un immeuble multifamilial hybride. Les deux premiers étages accueillent huit logements destinés à des familles avec enfants et disposant d'une entrée individuelle. Le reste de l'immeuble se présente sous la forme d'un immeuble d'appartements comportant des logements de plus petite dimension et partageant une entrée commune au rez-de-chaussée. Il est situé dans l'arrondissement Saint-Laurent, au coin des rues Crevier et St-Louis.

Émergence du projet

Le projet a été réalisé à travers une formule « clés en main ». Dans celle-ci, l'OMHM se voit proposer un projet par un promoteur privé, qui détient un terrain et qui est porteur d'un concept architectural qu'il souhaite développer en collaboration avec lui. Dans le cas des habitations Roland-Bouchard, le concept qu'il souhaitait mettre en œuvre était un immeuble de typologie hybride offrant des logements familiaux aux deux premiers étages avec entrée individuelle et surmontés par des logements de plus petite taille insérés dans un immeuble d'appartements à entrée unique au rez-de-chaussée (voir **Figure 25**).

Une fois que l'OMHM se montre intéressé par le projet proposé, il intervient pour affiner la proposition en fonction des clientèles visées par le projet. Au plan du financement, dans ce type de mode de production de logements, c'est le promoteur qui assume les frais des professionnels (architectes, ingénieurs, etc.), le financement intérimaire du projet et, bien sûr, l'achat du terrain et les coûts de construction. L'achat se fait sur la base d'un prix forfaitaire pour le projet, lequel permet d'atteindre la viabilité visée dans le cadre du programme Logement abordable Québec (LAQ).

Localisation :	350 à 400 rue Crevier, Montréal
Type de gestion :	Publique (programme Logement abordable Québec)
Année d'occupation :	2007
Évaluation moyenne par logement ⁶ :	89 157 \$
Nombre d'unités :	83 unités, dont 20 unités adaptables 60 x 1 CC; 17 x 2 CC; 2 x 3 CC; 4 x 4 CC
Superficie du terrain ⁷ :	± 3 067 m ² (± 0,307 hectare)
Densité brute :	± 270 logements par hectare
% du terrain construit :	± 28 %
Typologie générale :	Immeuble multifamilial hybride
Caractéristiques :	Projet hybride comportant des logements avec entrée individuelle aux deux premiers étages et un ensemble de logements locatifs avec entrée unique; logements familiaux traversants; entrée individuelle pour les familles; pièces de jour à aire ouverte; cour commune à l'arrière; espaces extérieurs privés; stationnement extérieur; gestion publique



Figure 23 : Plan de localisation



Figure 24 : Plan du site

⁶ Rôle d'évaluation 2007 en date du 25 novembre 2008, reflète les valeurs de juillet 2005.

⁷ Cette mesure et les deux suivantes sont établies sur base des documents obtenus auprès des architectes. Il s'agit d'estimations effectuées à partir des plans mis à l'échelle. C'est pourquoi nous avons estimé plus approprié de les faire précéder d'un signe « plus ou moins ».

Les clientèles visées pour le projet étaient les familles nombreuses et les personnes d'âge moyen – c.-à-d. 50 ans et plus – seules ou en couple. C'est la mixité de cette clientèle qui a incité l'architecte à proposer une typologie hybride pour l'immeuble, tout en assurant la viabilité financière du projet en le densifiant :

« Le projet était une réponse à un programme du client. Pour Saint-Louis, il fallait inclure le plus possible d'unités pour la famille. Lorsque l'on parle familles, on parle typologie, accès, indépendance du logement... Un logement qui est inclus dans une conciergerie [un immeuble d'appartements], passé dans les corridors, c'est plus compliqué. Pour les enfants, cela fait des interactions moins intéressantes ou pas très heureuses. C'est pourquoi on est venu avec l'idée d'avoir des accès séparés sur deux étages » (AR1).



Figure 25 : Élévation de la façade, rue Crevier
© Atelier Chaloub – Beaulieu architectes (présentation modifiée)

L'OMHM visait donc les familles éprouvant des difficultés à trouver des logements de grande taille à un prix abordable ainsi que les personnes seules ou les couples plus âgés à revenu modeste. Les résidents des logements abordables ne bénéficient toutefois pas d'une subvention au loyer. Les loyers sont calculés en répartissant les coûts liés à l'exploitation des projets et les loyers demandés doivent être inférieurs au loyer médian du marché.

Localisation et insertion du projet

L'immeuble s'insère dans une ancienne zone industrielle en voie de réaffectation (voir **Figure 23** et **Figure 26**). Il est situé à proximité d'un important nœud routier : le croisement entre la route 117 (boulevard Marcel-Laurin) et les autoroutes 15 et 40. Il est aussi proche d'une voie ferrée qui passe à l'est en suivant un axe nord/sud. Il occupe un ancien terrain industriel et s'inscrit dans un environnement en transformation, qui compte plusieurs projets résidentiels récents. L'immeuble de l'OMHM fait ainsi face à une résidence pour personnes âgées. Alors qu'à l'arrière, il est voisin d'un projet en accession à la propriété (un immeuble d'appartements en copropriété). Au nord, il est adjacent à un quartier résidentiel plus ancien composé de maisons en rangée, semi-détachées ou détachées. En termes de services, le métro du Collège est à distance de marche (environ 10 minutes), et autour duquel quelques commerces et services se sont agglomérés (agence bancaire, petits restaurants, dépanneurs, etc.). Des épiceries à grande surface et de nombreux commerces sont accessibles en voiture.

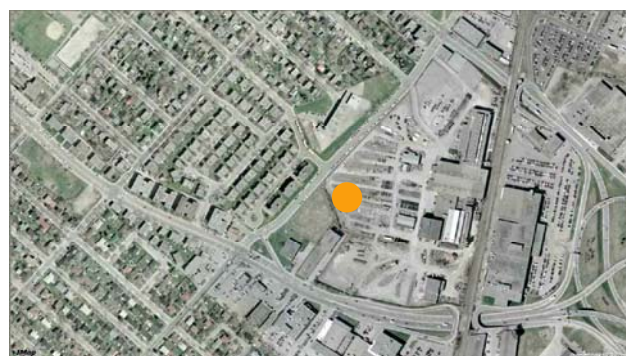


Figure 26 : Photo aérienne du site dans son contexte, avant la construction du projet et de ceux voisins
© Navigateur Urbain, Hauts-Monts Inc., 2002

2. DESCRIPTION DU SITE

Le projet occupe un terrain d'environ 3100 m² et présente une densité brute de 270 logements par hectare. La parcelle sur laquelle se trouve le projet est de forme triangulaire (voir **Figure 24**). Le côté donnant sur la rue St-Louis étant de faible dimension, alors que celui donnant sur la rue Crevier présente une longueur plus appréciable. La position de l'immeuble sur le terrain a été en partie dictée par sa forme, la façade donnant sur la rue Crevier étant la principale du projet.

Outre l'immeuble, le terrain est occupé par un stationnement extérieur comptant 17 places au total (voir **Figure 27**). L'aménagement extérieur est peu développé. Une large surface gazonnée s'étend en effet aussi bien à l'avant qu'à l'arrière ou sur le côté de l'immeuble donnant sur la rue St-Louis. À l'avant, un muret en brique grise vient délimiter le terrain sur lequel se trouve le projet, alors qu'à l'arrière c'est une tranchée qui remplit cette fonction, séparant la cour du projet de l'OMHM de celle de l'immeuble en copropriété voisin (voir **Figure 28**).



Figure 27 : Plan d'implantation et des espaces extérieurs
© Atelier Chaloub – Beaulieu architectes (modifiée suite à un relevé sommaire de l'espace actuel)

3. TYPOLOGIE DES IMMEUBLES : FORME ET STRUCTURE

L'immeuble occupe une position relativement centrale sur la parcelle. Il présente l'aspect d'un immeuble d'appartements. Le parement retenu est essentiellement composé de brique rouge. Il laisse apparent en quelques rares endroits l'armature de béton qui constitue la structure du bâtiment. Les façades présentent aussi des jeux de volume accentués par plusieurs retraits et des balcons situés les uns en dessous des autres. Le gabarit des immeubles est enfin relativement semblable tout le long de la rue St-Louis et donne à l'ensemble du secteur une certaine unité, même si les modes d'occupation et les publics auxquels s'adressent les projets sont différents.



Figure 28 : Photo de l'aménagement extérieur du site

La forme de l'immeuble est ce qui fait l'originalité du projet, selon l'architecte, les gestionnaires et le promoteur social rencontrés. En effet, elle combine un ensemble de huit unités disposant chacune d'une entrée individuelle et de 75 unités dont l'accès se fait par une entrée unique. Cette solution a permis d'accroître la densité sur le site et de rendre viable le projet, sans compromettre la présence des logements destinés aux familles. Les grands logements (3 CC et 4 CC) se situent donc aux deux premiers étages de l'immeuble, et disposent d'une entrée privée, ces entrées sont regroupées par quatre, les deux portes centrales donnant accès aux logements du deuxième étage, les deux à l'extérieur aux logements du rez-de-chaussée (voir **Figure 25** et **Figure 30**). Les logements de 1 CC ou 2 CC sont accessibles par une entrée unique. Le projet compte un rez-de-chaussée et six étages.



Figure 29 : Photo de la façade principale, rue Crevier

L'immeuble ne comporte pas de sous-sol. Il ne dispose donc pas de stationnement intérieur et n'offre pas la possibilité d'aménager des espaces de rangement additionnels accessibles aux résidents. Ces caractéristiques ont un impact sur certains aspects de la qualité de vie des ménages, comme nous le verrons plus loin.

La structure de l'immeuble est en béton, vu la hauteur de l'édifice et le nombre de logements.

Les logements de l'immeuble d'appartements sont répartis le long de corridors de dimension relativement réduite, le reste du bâtiment étant occupé par les logements destinés aux familles et disposant d'une entrée individuelle. À partir du troisième étage, les logements sont répartis de part et d'autre d'un corridor central. Tous les logements disposent d'un espace extérieur privé, en général une terrasse arrière pour les unités du rez-de-chaussée et d'un balcon, parfois deux, pour les unités aux étages (voir **Figure 30**).



4. LOGEMENT : CONFORT ET QUALITÉ

Typologie des logements et distribution des pièces

Les logements du projet ont des plans variables. Les plus grands (c.-à-d. les 3 CC et 4 CC) se retrouvent aux deux premiers étages et disposent d'une entrée individuelle. Cette typologie traduit le souci du bailleur de répondre à une demande pour ce type de logements qui est peu prise en compte actuellement par le marché de l'habitation. Les logements de 3 CC et 4 CC présentent un plan différent en fonction de l'étage auquel ils sont situés. La différence entre eux se situe principalement au plan des pièces de jour. Les logements du deuxième étage disposent en effet d'un espace de séjour traversant, occupé au centre par la cuisine et un îlot. À l'inverse, les logements du rez-de-chaussée ne disposent que d'une pièce de jour à l'arrière. Cette différence est due à leur localisation dans l'immeuble. Elle a aussi des répercussions sur l'entrée dans le logement, puisqu'elle se fait par un corridor pour les logements du rez-de-chaussée et directement dans le logement pour les unités du deuxième (voir **Figure 31**).

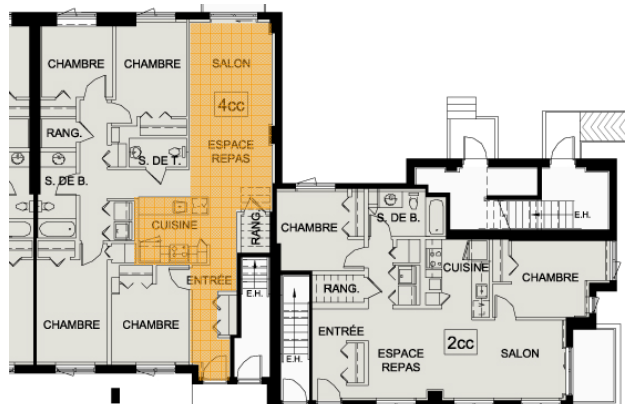
En ce qui a trait au rangement et aux espaces dévolus à l'entretien, tous les logements disposent de plusieurs garde-robes, dont une située dans l'entrée et une par chambre. Ils sont également tous équipés d'un espace laveuse-sécheuse et, dans le cas des 1 CC et 2 CC et parfois des 3 CC et 4 CC, d'un espace additionnel de rangement, qui peut servir de petite remise ou de vestiaire (*walk-in*).

Enfin, tous les logements sont équipés d'une salle de bain complète. Dans le cas des 4 CC, la toilette est séparée du reste des sanitaires. Les cuisines sont relativement standard.

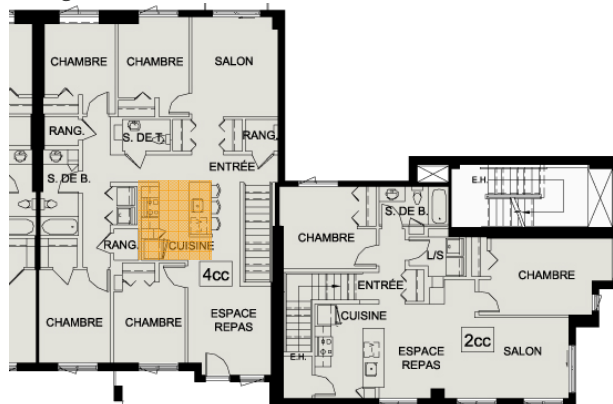
Le niveau de satisfaction par rapport à cette disposition des pièces et à la surface du logement dépend du nombre de personnes qui y résident. D'une part, la personne qui

occupe le logement de 2 CC que nous avons visité, se dit très satisfaite de la disposition des pièces et de l'espace dont elle dispose pour elle-même, son conjoint et leur fils adolescent. D'autre part, la personne qui occupe un 4 CC avec son épouse et leurs six enfants éprouve plus de difficultés à s'appropriier les lieux et trouve que la superficie du logement est insuffisante.

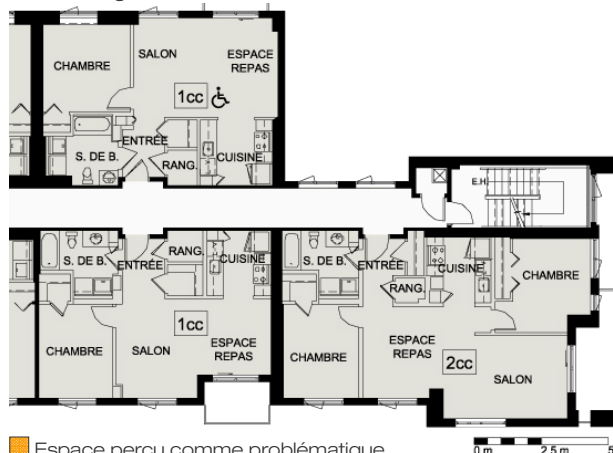
Rez-de-chaussée :



2^e étage :



3^e au 7^e étage :



■ Espace perçu comme problématique

Figure 31 : Plans de logements

© Atelier Chaloub – Beaulieu architectes (présentation modifiée)

Au plan de la disposition des pièces, cette personne regrette la présence d'une seule salle de bain dans le logement :

« Ce n'est pas facile le matin, lorsque nous devons tous partir tôt pour aller travailler ou aller à l'école, on fait la file devant la porte de la salle de bain... ils auraient pu penser à mettre une douche séparée et une autre dans la salle de bain, plutôt qu'à nous mettre un bain, dont on se sert peu » (RS3).

Un autre élément que cette personne souligne est la conception des pièces de jour sous la forme d'une aire ouverte. Il apprécie peu cette solution pour deux raisons. La première est liée à la place qu'occupe la cuisine dans l'ensemble de l'appartement (voir **Figure 31**). Elle est en effet assez centrale, ce qui a pour conséquence que le corridor d'entrée débouche sur celle-ci et que le salon donne aussi directement sur elle :

« C'est gênant, les invités qui rentrent chez vous, ils voient directement ce que vous êtes en train de leur préparer à manger. Ça ne va pas. C'est la même chose au salon. Vous y asseyez vos invités et ils voient tout ce que vous faites dans la cuisine... » (RS3).

L'insatisfaction par rapport à l'aire ouverte provient alors d'un malaise par rapport à ce que les personnes souhaitent rendre visible ou garder caché lorsqu'elles accueillent des

invités. La place centrale qu'occupe la cuisine a aussi comme deuxième conséquence, plus pratique, une mauvaise circulation d'air dans l'ensemble du logement :

« On manque d'air dans ce logement. Les odeurs restent enfermées. Si on veut avoir de l'air, il faut ouvrir la porte d'entrée et la porte-fenêtre à l'arrière. Mais ça ne va pas, on ne peut pas vivre tranquillement avec la porte d'entrée ouverte! » (RS3).

À l'opposé, la disposition des pièces dans le 2 CC ne semble pas soulever de difficultés particulières. Au contraire, elle a permis à la personne d'arranger une séparation visuelle entre la cuisine et l'espace dévolu à la salle à manger et le salon à l'aide d'une armoire modulable comportant des coffres fermés et des bibliothèques à claire-voie. Cette appropriation des pièces est rendue possible par la succession plus linéaire des fonctions cuisine-salon dans ce logement que dans le 4 CC visité, où la cuisine occupe une position certes centrale, mais donnant en partie sur le salon et sur le corridor qui conduit aux chambres. De même, la fenestration du 2 CC visité permet aussi que ce type d'aménagement intérieur ne vienne pas priver les personnes de lumière naturelle, l'armoire servant de séparateur étant encadrée par deux fenêtres.

Type	Entrée privée		Entrée commune			Nombre total	Superficie moyenne*
	RdC	2 ^e et.	RdC	2 ^e et.	3 ^e au 7 ^e et.		
1 CC	-	-	1	4	(7 / et.) 35	40	± 52 m ²
1 CC**	-	-	-	-	(4 / et.) 20	20	± 51 m ²
2 CC	1	1	3	2	(2 / et.) 10	17	± 70 m ²
3 CC	1	1	-	-	-	2	± 95 m ²
4 CC	2	2	-	-	-	4	± 106 m ²
TOTAL	4	4	4	6	(13 / et.) 65	83	-
	8		75				

Figure 32 : Tableau du nombre de logements par étage (et.) et par type (nombre de chambres à coucher (CC)) et superficies moyennes

* Cette mesure est calculée à partir de la superficie totale de chacun des logements (incluant la circulation, les cloisons et gaines techniques, garde-robes, lingerie, buanderie et autres), excluant les escaliers et les murs délimitant l'unité d'habitation, tel que prescrit par le Guide de construction AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Il s'agit d'estimations effectuées à partir des plans obtenus auprès des architectes et mis à l'échelle, ce pour quoi nous avons estimé plus approprié de les faire précéder d'un signe « plus ou moins ».

** Logement adaptable.

Espace de rangement

Comme nous l'avons mentionné, les espaces de rangement disponibles varient d'une typologie de logement à l'autre. Certains logements présentent en effet un espace additionnel qui peut servir de lieu d'entreposage et qui est aussi équipé d'un système de tringle pour ranger des vêtements. La présence de ce débarras facilite grandement le rangement pour les familles et les personnes seules (voir **Figure 31**).

Dans les 1 CC et les 2 CC, la proximité entre cet espace de rangement et la cuisine ou la salle de bain est grandement appréciée, elle favorise un usage fluide des lieux, en rapprochant dans l'espace des fonctions complémentaires. Dans le premier cas, l'espace de rangement sert en effet en partie de garde-manger, alors que dans le second, il accueille plutôt des vêtements et des effets personnels. Cet espace additionnel sert aussi souvent à remiser une partie du matériel nécessaire à l'entretien domestique (aspirateur, seau et brosse à récurer, torchon, etc.).

Dans les logements de 3 CC et 4 CC, l'absence de cet espace est par contre perçue négativement par les personnes qui y résident. Ainsi, dans le 4 CC visité, le manque d'espace est un problème souvent souligné. Le nombre et la taille des garde-robes paraissent insuffisants, d'autant plus que la taille des chambres permet difficilement qu'y soient installés d'autres meubles :

« C'est difficile de tout ranger. Dans les chambres, je suis obligé de faire dormir plusieurs enfants, et il est difficile d'ajouter des armoires. Les garde-robes sont trop petites et en trop petit nombre... La seule qui est bien est celle de la laveuse-sécheuse, une fois qu'on lui ajoute une tablette parce qu'il y en avait une seule quand nous sommes arrivés... Il manque de place pour les vêtements d'hiver et pour les livres et documents d'école de mes enfants » (RS3).

Si les espaces de rangement paraissent dans plusieurs cas généreux et convenir aux besoins des personnes, il manque néanmoins des espaces suffisants pour remiser des meubles et objets volumineux. Un exemple de conséquence de ce manque d'espace est le rangement des vélos qui se fait en partie à l'arrière de l'immeuble ou sur les balcons (voir **Figure 33**). Les gestionnaires sont conscients de ce manque et conviennent que les solutions retenues sont peu praticables. Ils espèrent pouvoir remédier à la situation à l'avenir :

« Les vélos posent un problème. Les familles ont souvent des vélos pour leurs enfants. Elles n'ont pas vraiment de place pour les ranger à l'intérieur de leur logement, alors on leur a proposé de les mettre derrière... Ce n'est pas idéal. J'en ai parlé à mes supérieurs, je vais voir ce que je peux faire, peut-être un petit abri couvert serait la solution » (GE3).

Outre les vélos, certains balcons sont aussi encombrés par la présence d'autres objets, comme des pneus, des boîtes de rangement et du mobilier de jardin non utilisés. Ces balcons ne constituent cependant pas la majorité, de nombreux autres sont utilisés par les résidents pour prendre leur repas ou disposent de fauteuils où ils peuvent se reposer.

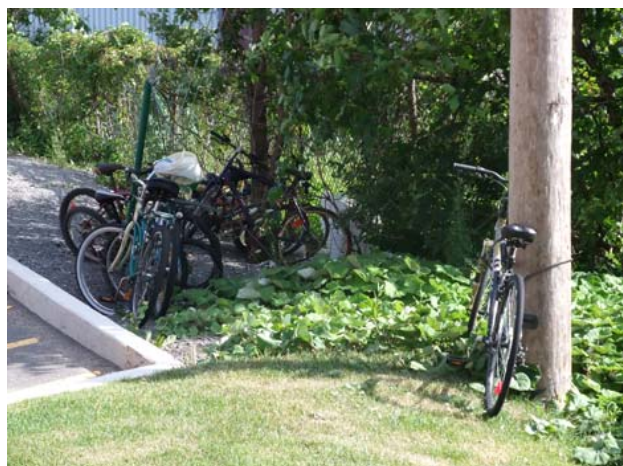


Figure 33 : Photo de l'espace dédié aux vélos

Espace privé extérieur

Tous les logements bénéficient d'un espace privé extérieur. Ceux situés au rez-de-chaussée donnent accès à une terrasse localisée à l'arrière du bâtiment. Cette terrasse est grandement appréciée par les personnes rencontrées. Elle rend en effet facilement accessible l'espace commun extérieur aux enfants pour qu'ils puissent y jouer et permet aux familles de partager un repas à l'extérieur et même d'y installer un barbecue.



Figure 34 : Photo de la façade donnant sur le stationnement



Figure 35 : Photo de la façade arrière et de la cour

Les logements aux étages disposent tous d'un balcon, et de deux dans le cas des grands logements du deuxième étage. Ces balcons sont appréciés par les personnes croisées lors du travail de terrain. Dans le cas des grandes familles, il semble que ce soit surtout les balcons à l'arrière qui sont le plus appropriés, ce qui s'explique par leur meilleur ensoleillement en après-midi et fin de journée

et par le caractère plus intime qu'ils confèrent aux activités que les personnes peuvent y mener, puisqu'ils donnent sur un espace, certes commun, mais dont l'usage est restreint aux résidents du projet. Les balcons à l'avant donnant sur la rue Crevier et ceux situés sur le côté du projet donnant sur le stationnement sont moins favorisés sur ce plan (voir **Figure 34**). De plus, les balcons à l'arrière et donnant sur la partie du terrain adjacente à la rue St-Louis donnent sur un environnement végétal et offrent de ce fait une plus belle vue, alors que ceux des deux autres façades donnent sur un environnement plus minéral (voir **Figure 35**).

Luminosité et ventilation

Nous l'avons déjà mentionné, la ventilation pose quelques problèmes dans le cas des logements situés au rez-de-chaussée. Il est possible d'attribuer ces problèmes au caractère imparfait du plan de logement traversant qui leur a été appliqué. Si ces logements traversent effectivement l'immeuble de part en part, pour une partie, il n'est possible de créer une circulation d'air dans les pièces de jour que si l'on ouvre la porte d'entrée. Cette situation limite les avantages que les résidents peuvent retirer du caractère traversant de leur logement, parce qu'elle entre en conflit avec les sentiments d'intimité et de sécurité associés au « chez - soi ».

Les odeurs de cuisine restent alors souvent emprisonnées dans le logement. En été, il est aussi plus difficile de conserver au logement une température agréable et propice au sommeil, par exemple. Ces aspects sont moins problématiques dans les logements de plus petite dimension ou situés aux étages. La fenestration y paraît suffisante aux résidents pour assurer une ventilation satisfaisante du logement.

Usage des espaces et activités à l'intérieur du logement

La distribution des pièces et leur nombre permettent un usage individualisé relativement faible. En effet, l'aire ouverte prédomine dans les plans des logements et assemble les différentes fonctions de jour : cuisine, salon et salle à manger, dans la même pièce. De surcroît, l'espace disponible est relativement restreint, surtout dans les logements de grande dimension lorsque les ménages qui les occupent ont plusieurs enfants. Une des conséquences de ce manque relatif d'espace est que les pièces de jour, comme le salon-salle à manger, accueillent d'autres fonctions, comme un bureau ou un pupitre servant à poursuivre des activités liées au travail ou aux études des enfants ainsi que de poste informatique pour les membres du ménage.

Les difficultés liées au manque d'espace sont surtout ressenties par les ménages ayant de nombreux enfants. L'usage des lieux est dès lors plus contraint par une forme de surpeuplement du logement qu'en raison de ses qualités intrinsèques. Ainsi, la personne rencontrée lors de la visite d'un 4 CC souligne ces différents aspects :

« C'est difficile, j'ai dû mettre mon ordinateur dans le salon. En plus, ma fille aînée est à l'université. On lui a donc réservé une chambre à coucher pour qu'elle puisse y dormir et y étudier. Mais mes autres enfants sont à trois et deux par chambre... » (RS3).

Un autre aspect lié à l'individualisation des activités et au sentiment d'intimité à l'intérieur du logement est celui de la disposition des chambres dans l'espace. Encore une fois, des perceptions différentes émergent en fonction de la taille du logement et de celle des ménages qu'il héberge. Les logements de deux chambres à coucher ont comme principal avantage d'avoir un plan d'aménagement où les chambres sont relativement séparées dans l'espace. C'est le premier avantage que la personne rencontrée dans un logement de 2 CC nous a mentionné :

« Ce qui est bien, ce que je préfère, c'est la disposition des chambres. La nôtre [celle du couple] est là [désignant une porte donnant sur la pièce de jour], et celle de mon fils est là [désignant un espace dans le petit corridor autour duquel s'organisent la salle de bain, une chambre et un espace de rangement]. C'est bien quand on a un adolescent » (RS2).

Par contre, pour les grands logements (3 CC et 4 CC), les chambres à coucher sont toutes concentrées autour d'un seul corridor, ce que la personne rencontrée dans un logement de ce type apprécie moins :

« Vous voyez, les chambres sont proches, la nôtre [celle du couple] est proche de celle de nos filles... ça ne va pas vraiment non plus, vous comprenez, ce n'est pas agréable » (RS3).

Il s'agit cependant de noter, pour nuancer les propos précédents, qu'il est plus difficile de séparer les chambres à coucher dans les logements de grande dimension. De l'avis de l'architecte rencontré, le plan des logements doit en effet s'adapter à certaines contraintes de l'immeuble, en termes d'adjacence, afin de réduire les coûts de construction et de limiter le bruit d'un étage à l'autre. Le dessin des logements doit aussi prendre en considération l'espace disponible pour chaque unité.

5. INTIMITÉ : ASPECTS VISUELS ET AUDITIFS

Le bruit ne semble pas être un problème dans l'immeuble. De l'avis de l'architecte, cette qualité de l'immeuble provient de la structure choisie pour le réaliser (en béton) et de la division des circulations que permet la typologie hybride adoptée. Les propos tenus par les gestionnaires rencontrés vont dans le même sens. Les gestionnaires soulignent qu'ils reçoivent peu de plaintes concernant le bruit, sauf à de rares exceptions qu'ils associent à des motifs personnels, c'est-à-dire des personnes excessivement sensibles ou promptes à se plaindre. Ils insistent aussi, lorsque la question leur est posée, sur le fait que cette absence de plaintes concerne aussi les logements situés au troisième étage, lesquels sont adjacents aux unités pour famille du deuxième.

Les relations qu'entretiennent les familles dans les grands logements situés aux deux premiers étages semblent sensiblement les mêmes que celles décrites pour l'ensemble de l'immeuble. Les résidents rencontrés évoquent peu ou pas les problèmes liés au bruit. Une résidente spécifie seulement qu'elle à parfois quelques problèmes avec des enfants qui jouent à l'avant de l'immeuble :

« Il y a parfois des enfants qui jouent devant l'immeuble. Ils jouent au ballon... et parfois le ballon vient taper dans la vitre de la porte d'entrée [située au rez-de-chaussée, le logement est situé au deuxième étage et on y accède par un escalier privé]. Ça fait du bruit, cela me dérange un peu, j'ai aussi peur que la vitre de la porte ne casse... mais ce n'est pas très grave... Généralement, je descends et je vais parler aux enfants » (RS2).

Une autre dimension qui peut jouer sur l'intimité ressentie par les résidents dans ce projet est la configuration et la disposition des terrasses et des balcons. En effet, comme on peut le voir sur les photographies (voir **Figure 29** et **Figure 35**), ces espaces extérieurs privés sont souvent contigus et ils ne

disposent pas d'une séparation physique et visuelle entre eux, ce qui peut en limiter l'intimité :

« C'est vrai que la terrasse à l'arrière est agréable... Mais, en même temps, parfois on a l'impression de déranger. Pourtant, c'est bien d'être dehors. Moi, je dis bonjour aux voisins, je leur parle un peu, mais ça s'arrête là, je ne sais pas, c'est comme si je dérangeais... » (RS3).

Le commentaire précédent exprime une forme d'inconfort ressenti par le résident. Il semble que, dans son cas, ce soit plutôt un sentiment diffus, qui ne se fixe pas sur une situation précise, mais qui concerne plutôt l'usage général qui est fait de l'espace extérieur. Il corrobore cependant les observations faites par les chercheurs lors de l'enquête quant à l'exposition visuelle des espaces extérieurs privés.

Enfin, la proximité avec les autres immeubles ne paraît pas créer de vis-à-vis dont se plaignent les résidents.

6. ESPACES COMMUNS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS : FORME ET APPROPRIATION

Le seul aménagement paysager est un sentier composé de dalles blanches qui mène du stationnement à une sortie de secours se trouvant à l'arrière de l'immeuble (voir **Figure 27** et **Figure 35**). Ce manque d'investissement quant à l'aménagement extérieur s'explique, selon le promoteur et un gestionnaire rencontrés, par l'absence de financement disponible dans les programmes de subvention pour ce type d'aménagement et par la faiblesse des ressources propres de l'OMHM. Ces personnes étaient toutefois conscientes du fait qu'il serait sans doute bon d'intervenir à l'avenir sur ce point, en offrant un environnement plus adapté pour les différentes clientèles, en prévoyant l'installation de modules de jeux pour les enfants et d'espaces de repos pour les adultes.

Du fait de la faiblesse de l'aménagement, les enfants sont ceux qui utilisent le plus l'espace extérieur pour y jouer. Les personnes plus âgées en sont par contre presque complètement absentes. Un autre point qui a été souligné par les résidents rencontrés est le manque de barrière physique ou symbolique entre l'espace extérieur commun et les rues avoisinantes. Lors de nos visites de site, nous avons pu constater que la circulation est dense et rapide sur la rue Saint-Louis. Il en va de même sur la rue Crevier, même s'il s'agit d'une voie sans issue. Elle n'en continue pas moins à desservir une industrie, ce qui génère une circulation impliquant des camions et des camionnettes. Le manque d'aménagement et la circulation peuvent dès lors être l'origine de quelques inquiétudes quant à la sécurité des enfants aux abords du projet.

À l'intérieur de l'immeuble, les espaces communs sont entretenus par le personnel de l'OMHM. La règle est de ne pas y laisser traîner des effets personnels. Lors de la visite de site, nous avons pu constater que cette règle est bien respectée par l'ensemble des locataires. Les corridors intérieurs sont vides et ne présentent aucune marque d'appropriation personnelle de l'espace.

7. SÉCURITÉ : CONTRÔLE DES ESPACES ET DES CIRCULATIONS

Comme le projet fait partie du parc de location de l'OMHM, il bénéficie d'une série de dispositifs de sécurité mis en place par le bailleur pour l'ensemble de ses habitations. Le hall d'entrée et les espaces communs intérieurs sont sous surveillance par l'entremise d'un système de vidéosurveillance en circuit fermé. Les locataires ont aussi accès au centre d'appel de l'OMHM 24 heures sur 24, 7 jours sur 7. Enfin, la présence d'un agent d'entretien de l'office à concurrence de quatre jours semaine accroît aussi le contrôle des espaces communs, en assurant entre autres leur bon entretien. Le projet paraît en effet très bien entretenu, les abords et les espaces

communs intérieurs sont propres et aucune trace de dégradation n'était visible lors de nos visites et observations.

8. ACCÈS AUX SERVICES

Le projet s'insère dans un espace de moyenne densité où les services de proximité sont limités. Il ne dispose pas, par exemple, d'un dépanneur ou d'une petite épicerie à proximité immédiate. On trouve cependant à distance de marche du projet une station de métro (le métro du Collège), ainsi que quelques commerces de proximité (agences bancaires, petits restaurants, dépanneurs, etc.).

Si l'accessibilité à pied n'est pas jugée négativement par les résidents rencontrés, ils reconnaissent aussi que l'usage de la voiture s'impose pour compléter leur épicerie hebdomadaire. La plupart des ménages du projet disposent ainsi d'au moins un véhicule automobile.

La présence en grand nombre de voitures parmi les ménages du projet pose toutefois un problème sérieux au niveau du stationnement. Le projet ne propose en effet que 17 places de stationnement alors qu'il compte plus de 80 unités. Le stationnement sur rue ne constitue cependant pas une alternative pour les résidents, vu les interdictions en vigueur sur la rue Crevier et dans le reste du quartier :

« Le stationnement a vraiment été un problème, surtout l'hiver dernier [2007-08], avec toute la neige. On a dû mettre de l'ordre à plusieurs reprises et faire venir la dépanneuse. Depuis, on a d'ailleurs un contrat avec un dépanneur qui passe régulièrement pour retirer les voitures qui sont dans le stationnement et qui n'ont pas de permis pour y rester. Mais le problème, c'est aussi le stationnement sur rue... il y a une interdiction pour la matinée d'un côté, et une autre pour l'après-midi de l'autre! Les gens ne peuvent pas laisser leur voiture toute la journée! Il

faudrait qu'ils changent ça pour rendre ça plus facile » (GE3).

Les locataires rencontrés abondent dans ce sens et ont tous spontanément mentionné cet aspect de l'usage des lieux comme problématique. Les politiques de stationnement font donc partie des aspects à planifier lorsque l'on édifie des projets pour famille, surtout s'ils s'insèrent dans des milieux moins denses et moins bien desservis en services, où le nombre de ménages ayant une voiture est potentiellement élevé. En même temps, l'adaptation des politiques de stationnement peut aussi favoriser l'usage des transports en commun pour les déplacements vers le lieu de travail ou l'école, en permettant aux résidents de laisser leur voiture du même côté de la rue pour une journée complète.

9. GESTION DE L'IMMEUBLE ET DYNAMIQUE SOCIALE

La séparation entre les unités de grande dimension, destinées aux familles les plus nombreuses, et celles de plus petite taille, est une option de conception qui semble appréciée par les gestionnaires rencontrés. En effet, selon eux, cela facilite la mixité entre deux publics très différents, les ménages de petite dimension : les personnes seules, les couples et les familles monoparentales d'une part, et les familles avec plusieurs enfants de l'autre :

« Les personnes seules, surtout un peu plus âgées, ne sont pas toujours intéressées d'avoir des enfants dans leur entourage, qui courent dans les couloirs ou utilisent l'ascenseur... Le fait de les séparer un peu adoucit la coexistence » (GE2).

La séparation des circulations est ainsi perçue par les gestionnaires rencontrés comme une très bonne solution pour organiser une certaine mixité entre clientèles différentes à l'échelle d'un immeuble. L'absence d'usage des ascenseurs par les grandes familles est

aussi considérée comme un plus par les gestionnaires interrogés.

Au plan de la gestion financière, les projets LAQ sont censés être autosuffisants. C'est pourquoi les loyers ne sont pas calculés de la même manière que dans les Habitations à loyer modique (HLM), où ils correspondent à 25 % des revenus du ménage. Cette disposition du programme LAQ s'applique cependant de manière particulière à l'OMHM. Il a en effet conclu une entente avec la SHQ afin de gérer les projets de ce type à travers un portefeuille plutôt sur une base individuelle :

« Cette disposition nous permet de mieux équilibrer les coûts entre les projets. Ce n'était pas très juste que tout l'entretien d'un projet repose parfois sur les épaules de très peu de ménages, alors que l'on a des projets où il y a 80 logements » (CD3).

Ce mode de gestion permet ainsi de répartir les déficits ou les bénéfices des unités LAQ en prenant ce parc comme un tout plutôt que d'avoir à équilibrer les budgets de chaque projet sur une base individuelle. L'avantage pressenti par les gestionnaires est de pouvoir mieux planifier les travaux d'entretien et les réparations ou l'amélioration des bâtiments sur une base financière plus large et de la sorte, de mieux servir les clientèles qui y résident. L'autre avantage entrevu par les gestionnaires est de permettre à l'OMHM de continuer à gérer son parc de logements en mobilisant une équipe permanente d'entretien.

En ce qui a trait à l'occupation de l'immeuble, elle a débuté en 2007. Les clientèles ciblées étaient des familles de grande taille ainsi que des personnes seules ou des couples plus âgés (c.-à-d. âgées de 50 ans et plus). Comme nous l'a expliqué un gestionnaire rencontré, les premiers locataires proviennent en grand nombre de la liste d'attente de l'OMHM ou des HLM, du moins, en ce qui concerne les familles, lesquelles sont présentes en grand nombre sur les listes d'attente de l'OMHM. Il n'en allait pas de même pour les autres clientèles ciblées. La

publicité du projet s'est aussi faite par affichage sur le site même ainsi que dans les bureaux de location de l'OMHM dans l'arrondissement.

Cette manière de procéder a permis à l'OMHM de louer rapidement toutes les unités disponibles, ce qui est un enjeu lorsque celui-ci est d'aussi grande dimension :

« Le projet St-Louis [les habitations Roland-Bouchard] est un peu particulier parce que c'est le premier très dense que nous faisons à l'attention des familles et des personnes seules, qui sont moins souvent recrutées dans les HLM ou sur les listes d'attente. C'est toujours un peu le problème des premières locations... Les personnes de 50 ans et plus sont plus difficiles à rejoindre... La première location est donc plus flexible, pour éviter des logements vacants. Et au fur et à mesure, on va essayer de combler les départs avec des personnes qui répondent aux clientèles initiales, ici des personnes de plus de 50 ans, parce que c'est une clientèle recherchée, qui a besoin de se loger à prix modeste... » (CD3).

Les contraintes qui ont pesé sur les opérations de location ont donc amené l'OMHM à assouplir ses critères de location en élargissant les clientèles ciblées.

En définitive, les logements des étages supérieurs accueillent aussi des familles, mais de plus petite dimension. Il s'agit principalement de familles monoparentales ou de couples avec un enfant. Alors que les logements des deux premiers étages accueillent bien la clientèle ciblée, soit des familles comptant plusieurs enfants.

Cette mixité des clientèles ne semble cependant pas être à l'origine de tension particulière, d'après les gestionnaires que nous avons rencontrés. Au contraire, l'un d'entre eux signale que les locataires, à de rares exceptions près, sont plutôt satisfaits de leur situation résidentielle et disposés à s'entraider en cas de difficulté :

« Au début [de l'occupation des lieux], nous avons eu un dégât d'eau, un vilain dégât d'eau. Il y a eu une fuite dans un appartement du sixième, et la personne n'était pas là. Ça a eu le temps de couler pendant au moins une heure. Tout était trempé et l'eau a coulé jusqu'au rez-de-chaussée. C'était terrible! Il y avait un pouce d'eau partout, partout, et plein d'affaires mouillées! Eh bien, quand je suis arrivé pour constater les dégâts et aider à nettoyer, j'ai vu beaucoup de solidarité, les gens sortaient de chez eux, ils s'aidaient, ils épongeaient ensemble... ils faisaient face à l'adversité ensemble » (GE2).

La dynamique sociale du projet paraît donc dans l'ensemble plutôt positive, même si elle n'est pas intense en temps normal d'après les gestionnaires et les locataires interrogés. En effet, lors des entretiens avec les locataires, ils nous ont confié avoir très peu de contacts avec leurs voisins. Il y a, par exemple, une forte communauté russophone dans le projet (50 % des ménages ont une origine russe d'après l'estimation produite par les gestionnaires rencontrés), sans pour autant que cela semble se traduire par des activités ou une dynamique spécifique (comme nous l'a précisé un résident rencontré issu de cette communauté). Les conflits sont aussi peu fréquents et seulement circonscrits à des cas précis, « toujours les mêmes » (GE3).

La participation des locataires aux tâches de gestion et d'entretien n'est pas sollicitée dans ce type de projet. Elle ne constitue pas alors une occasion d'implication sociale pour les résidents. Cette manière de faire ne semble cependant pas perçue de manière négative par les résidents rencontrés, ils se disent plutôt satisfaits du service reçu et de l'entretien général de l'immeuble.

10. BILAN ET APPRÉCIATION DU LOGEMENT

Dans l'ensemble, il importe de souligner la satisfaction affichée par les gestionnaires et le promoteur social rencontrés, quelle que soit leur fonction au sein de l'OMHM, quant au concept mis en œuvre par les habitations Roland-Bouchard. D'après eux, il permet en effet de faire coexister des clientèles cibles qui ne sont pas naturellement attirées les unes par les autres.

Pour les locataires, la satisfaction par rapport au logement varie selon la taille du logement et le nombre de personnes que compte le ménage. Ainsi, la résidente rencontrée qui occupe un 2 CC avec son conjoint et un enfant se montre très satisfaite de son logement et lui attribue une note élevée (8/10). Elle ne souhaite pas non plus le quitter à terme : « C'est le logement idéal. Il est neuf. On ne pouvait pas accéder à un logement neuf à Montréal. C'est trop cher pour nous » (RS2).

En revanche, la personne interrogée qui réside dans un logement du rez-de-chaussée avec ses six enfants est beaucoup moins positive sur l'appréciation de son logement (5/10), en raison du manque de place et des nombreux défauts qu'elle lui associe. Ses projets de déménagement sont cependant peu précis.

Comme nous l'avons vu, une des insatisfactions exprimées pour les logements du rez-de-chaussée provient de l'imperfection du caractère traversant associé au logement, puisque, si techniquement il donne bien sur deux façades extérieures de l'immeuble, il le fait par l'entremise d'un corridor qui donne sur la porte d'entrée du logement. Il impose alors que la porte d'entrée soit ouverte pour que les occupants bénéficient des avantages liés à cette typologie, ce qui vient en retour affaiblir le sentiment d'intimité et de sécurité. En ce qui a trait aux logements, un autre point souligné est le manque d'espaces de rangement disponibles, en particulier dans les 3 CC et 4 CC. Sur ces deux points, signalons toutefois que les grands logements situés au premier

étage présentent un caractère traversant plus prononcé et dispose d'espaces de rangement plus généreux. Il n'en reste pas moins qu'à l'échelle du projet l'absence d'un sous-sol ou d'un espace de rangement extérieur impose que les vélos soient remisés à l'extérieur.

Un autre point qui semble poser problème est l'insuffisance de stationnement, vu l'insertion résidentielle de l'immeuble dans un milieu urbain de densité modérée. Ici, ce n'est pas seulement le projet qui est en jeu, mais aussi les politiques de stationnement adoptées par l'arrondissement.

Enfin, la faiblesse de l'aménagement de la cour commune n'incite pas les résidents à en faire usage, mis à part les enfants. Mais il s'agit aussi de reconnaître que ceux-ci sont mieux en mesure que les adultes de s'approprier, parfois de manière intensive, un espace ouvert.

Ces remarques ne doivent pas occulter le fait que la satisfaction exprimée ou perçue auprès des gestionnaires par rapport au projet est plutôt élevée, que la mobilité des locataires est faible et que les locataires apprécient le mode de gestion appliqué par l'OMHM. La présence d'un agent d'entretien contribue très certainement à ce que les lieux soient occupés sur une base respectueuse de la propreté et du bon voisinage au sein de l'immeuble.

11. CONCLUSION

Ce projet tenait compte, dès le début, de la présence des familles au sein de la clientèle visée. La solution adoptée par rapport à cette demande du client aura été de proposer un immeuble hybride composé de 2 CC, 3 CC ou 4 CC disposant d'une entrée individuelle aux deux premiers étages et de 1 CC et 2 CC situés aux étages supérieurs auxquels les résidents accèdent par une entrée unique.

De la sorte, le projet s'inspire en partie de la typologie des *plex* typiquement montréalaise en la combinant à un immeuble d'appartements. La forme du bâtiment permet alors de répondre à plusieurs critères associés au logement des familles et, dans le même temps, d'assurer une densification du site qui rend la production de ce type de projet économiquement viable.

La typologie de l'immeuble a pour conséquence principale d'assurer un accès individualisé aux logements pour famille et d'éviter la coexistence entre les ménages de taille différente. Elle assure aussi aux familles une proximité avec le niveau du sol, ce qui leur évite de faire usage des ascenseurs et permet aux enfants de rapidement accéder aux espaces extérieurs de jeux.

Étant donné sa taille, l'immeuble a été produit en béton, ce qui en améliore la performance en termes d'insonorisation, facilitant aussi l'installation des familles dans le projet en préservant le sentiment d'intimité des résidents.

Le mode de financement du projet n'a pas permis, en revanche, de répondre à certains critères attendus des logements pour familles. Les budgets octroyés par l'entremise du programme de subvention ne prévoient pas de fonds pour l'aménagement paysager extérieur. Celui produit est donc relativement peu attrayant et peu développé. Il présente aussi le désavantage d'être peu lisible et sécuritaire pour les enfants quant à la démarcation entre l'espace extérieur propre

au projet et ses abords immédiats. La faiblesse relative des budgets n'a pas permis non plus la production d'un sous-sol aménagé, alors que le nombre des résidents est élevé et que le stationnement, par exemple, pose problème dans le secteur. De même, l'absence d'un sous-sol limite la possibilité de construire des espaces de rangement additionnel pour les logements. Enfin, la formule de financement du projet favorise la densification du site, c'est-à-dire la production d'un maximum d'unités sur la superficie bâtie totale, tout en respectant les spécifications minimales du programme. La superficie disponible par unité est donc réduite, ce qui a des conséquences sur les logements de 3 CC et 4 CC. Ce type d'unités manque en effet d'espace de rangement, de facilité en termes de sanitaire et de pièces de jour dont la superficie permet aux familles de se les approprier de manière confortable.

ENTRETIENS ET DOCUMENTS RECUEILLIS

Pour cette étude, nous avons rencontré les membres du conseil d'administration de la coopérative d'habitation lors d'un entretien collectif, l'architecte du projet, deux promoteurs sociaux, l'un issu d'un groupe de ressources techniques (GRT) et l'autre d'un comité de locataires actif à Saint-Léonard, qui sont intervenus lors de la programmation du projet et, enfin, cinq résidents. Les gestionnaires rencontrés faisaient tous partie du groupe porteur ou fondateur de la coopérative. Le site a fait l'objet de plusieurs visites de site lors desquelles des conversations informelles ont pu être nouées avec quelques résidents, des observations

menées sur l'usage des lieux et des photographies prises. Dernier point, concernant l'historique du projet, nous avons aussi pu consulter un document audiovisuel produit par le comité des locataires de Saint-Léonard portant sur la coopérative d'habitation Château Dignité. Il est évidemment possible que cet historique comporte quelques imprécisions sur le détail des événements, les souvenirs des personnes rencontrées pouvant être contradictoires à ce sujet. Toutefois, nous ne reprenons dans cet historique et plus largement dans nos analyses que des informations corroborées par plusieurs personnes.

Tableau synthèse des personnes rencontrées

Abréviation	Type d'acteur	Type de logement occupé	Composition de la famille	Statut d'emploi
AR1	Architecte	S.O.	S.O.	S.O.
CD1	Promoteur social (membre d'un GRT)	S.O.	S.O.	S.O.
CD2	Promoteur social (membre d'un comité de défense des locataires)	S.O.	S.O.	S.O.
GE5	Gestionnaires (entretien collectif avec des membres du CA de la coopérative)	S.O.	S.O.	S.O.
RS9	Résidente	3 CC	1 adulte 2 enfants de plus de 10 ans	Travailleur
RS10	Résidente	1 CC	1 adulte	Retraité
RS11	Résidente	2 CC Unité adaptable	1 adulte 1 enfant de plus de 18 ans (à charge du soutien principal du ménage)	Travailleur
RS12	Résidente	3 CC	1 adulte 1 enfant de plus de 10 ans	Travailleur
RS18	Résidente	1 CC Unité adaptable	1 adulte	Travailleur

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

Le projet de coopérative Château Dignité est situé dans l'arrondissement Saint-Léonard, au coin du boulevard Viau et de la rue Terbois (à proximité de la rue Jean-Talon Est).

Émergence du projet

Les démarches débouchant sur la création de ce projet ont débuté en 2002. La coopérative Château Dignité est la première construite sur le territoire de l'arrondissement de Saint-Léonard, lequel était une municipalité autonome jusqu'à la fusion municipale sur l'île de Montréal en janvier 2002. De surcroît, un an auparavant, le financement des projets de logements sociaux et communautaires était devenu une compétence de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), laquelle organise une forme de solidarité entre les 82 municipalités qui composent son territoire. De l'avis des promoteurs sociaux rencontrés, ces deux changements dans la structure administrative de la région métropolitaine ont joué un rôle de facilitateur dans l'émergence de leur projet, produit dans le cadre du programme Accès-Logis.

Une fois qu'est apparue la volonté de mener à bien un projet de coopérative d'habitation à Saint-Léonard, il restait néanmoins à trouver un terrain propice. Cette tâche n'était pas simple dans un arrondissement où les terrains vacants sont rares. De plus, la planification du projet a très rapidement ciblé les familles en tant que clientèle. Un des rares terrains identifiés dont la taille et le coût étaient acceptables est celui qui accueille actuellement la coopérative d'habitation Château Dignité. Enfin, le milieu social dans lequel s'insère ce terrain s'est montré plutôt opposé à l'arrivée d'un projet social dans le quartier. De l'avis des promoteurs sociaux et de l'architecte, tous ces éléments ont constitué des contraintes pour le développement du projet :

Localisation :	7370 rue Terbois, Montréal
Type de gestion :	Coopérative (programme Accès-Logis)
Année d'occupation :	2005
Évaluation moyenne par logement ⁸ :	104 255 \$
Nombre d'unités :	47 unités, dont 9 unités adaptables 27 × 1 CC; 9 × 2 CC; 9 × 3 CC; 1 × 4 CC; 1 × 5 CC
Superficie du terrain ⁹ :	± 1 454 m ² (± 0,145 hectare)
Densité brute :	± 324 logements par hectare
% du terrain construit :	± 50 %
Typologie générale :	Immeuble d'appartements de 5 étages comportant un sous-sol aménagé en stationnement et espaces de rangement
Caractéristiques :	Projet d'immeuble d'appartements pour familles et personnes seules partageant les mêmes espaces communs; entrée principale commune; pièces de jour à aire ouverte; sous-sol aménagé en stationnement et espaces de rangement individuels; espaces extérieurs privés (balcon); gestion coopérative



Figure 36 : Plan de localisation

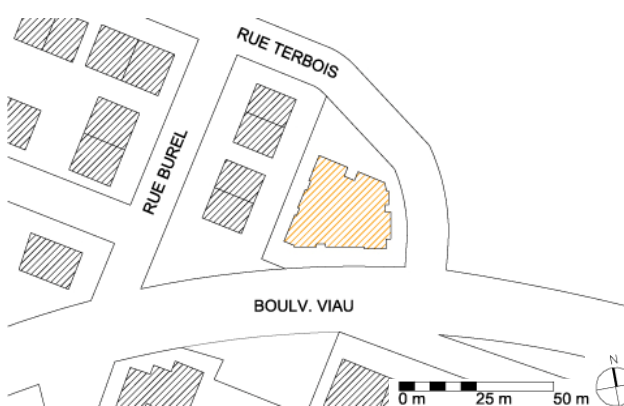


Figure 37 : Plan du site

⁸ Rôle d'évaluation 2007 en date du 25 novembre 2008, reflète les valeurs de juillet 2005.

⁹ Cette mesure et les deux suivantes sont établies sur base des documents obtenus auprès des architectes. Il s'agit d'estimations effectuées à partir des plans mis à l'échelle. C'est pourquoi nous avons estimé plus approprié de les faire précéder d'un signe « plus ou moins ».

« À Château Dignité, c'était autre chose. D'abord, le site est exigü. Ensuite, les accès individuels sont impossibles à construire sur le boulevard Viau, c'est trop passant, et parce que la Ville n'acceptait pas des entrées individuelles pour des raisons de sécurité. Donc, là, on a été obligé de composer avec une conciergerie [un immeuble d'appartements] où tout se fait par l'entremise d'un hall commun, un ascenseur, etc. En plus, il y a eu une opposition féroce contre la modification de zonage de la part des voisins. Il y avait un refus face à l'arrivée d'un projet social dans le quartier. Donc, vous pensez bien que, dans de telles circonstances, le seul endroit où l'on pouvait mettre des entrées individuelles étant à l'arrière, c'est-à-dire proche des résidents qui s'opposaient au projet, c'était tout simplement suicidaire... » (AR1).

En plus des contraintes précédentes, le coût du terrain et de la construction d'un immeuble en béton ont aussi pesé sur la réalisation du projet. Ces contraintes financières ont eu comme première conséquence une densification du projet, le nombre d'unités passant de 42 dans une version initiale du projet à 47 dans la dernière version, ce qui a réduit l'espace disponible par unité et le nombre de grands logements destinés aux familles. Elles ont aussi débouché sur la production d'un nombre plus élevé de logements adaptables. Ces modifications ont permis au projet d'assurer sa viabilité économique dans le cadre du programme Accès-Logis.

Dernier point à mentionner dans l'émergence du projet, la programmation a aussi dû intégrer un sous-sol aménagé en stationnement afin de répondre aux demandes de l'arrondissement en la matière. Vu le caractère exigü du terrain, la construction d'un sous-sol pour loger des stationnements était la seule solution, même si, de l'avis de l'architecte et d'un promoteur social, elle s'avère plus coûteuse.

La construction du projet a débuté en 2004. L'entrée des résidents s'est faite en mai 2005.

Localisation et insertion du projet

Le lieu d'implantation de l'immeuble est situé au croisement du boulevard Viau et de la rue Jean-Talon Est. Au nord, il est adjacent à une école secondaire, à l'est, à un développement commercial récent, qui accueille principalement des restaurants franchisés (restauration rapide) et leur stationnement. Au sud et à l'ouest, on retrouve des espaces résidentiels mêlant des immeubles d'appartements, des maisons en rangée et des duplex. La façade sud du projet donne directement sur le boulevard Viau (voir **Figure 36** et **Figure 38**).

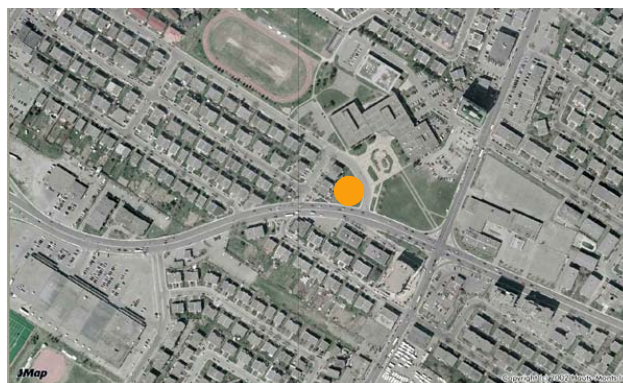


Figure 38 : Photo aérienne du site dans son contexte, avant la construction du projet
© Navigateur Urbain, Hauts-Monts inc., 2002

2. DESCRIPTION DU SITE

Le projet Château Dignité occupe un terrain d'environ 1500 m² et présente une densité brute d'environ 324 logements par hectare (voir **Figure 37**). Le terrain se situe en bout d'îlot et à un point de la trame urbaine où deux rues parallèles se rejoignent, l'une d'entre elles, la rue Terbois faisant un coude pour rejoindre le boulevard Viau. De ce fait, un des côtés du terrain est courbe, ce qui constituait une contrainte supplémentaire lors de la réalisation du projet.



Figure 39 : Plan d'implantation et des espaces extérieurs
© Atelier Chaloub - Beaulieu architectes (modifiée suite à un relevé sommaire de l'espace actuel)

L'insertion de l'immeuble sur le site a dû tenir compte de cette forme particulière du terrain. Le bâtiment prend une forme irrégulière, le coin sud-ouest du bâtiment présentant un angle aigu et les quatre côtés étant de longueurs différentes. Cette forme spécifique a comme effet un plan d'aménagement intérieur plus complexe. Autre caractéristique de l'implantation, vu le caractère exigü du terrain, l'immeuble occupe une forte proportion (environ 50 %) de l'espace

disponible au sol. Cette occupation du terrain laisse peu de place aux espaces extérieurs communs. Les façades de l'immeuble sont très proches des trottoirs (voir **Figure 41** et **Figure 40**). Le seul espace extérieur laissé libre est localisé à l'arrière. Il consiste en une bande de gazon située entre la façade arrière de l'immeuble et le fond des jardins des duplex et unités familiales jouxtant le projet. Il sert de cour aux membres de la coopérative (voir **Figure 39**).

3. TYPOLOGIE DES IMMEUBLES : FORME ET STRUCTURE

Au plan visuel, le projet se présente sous la forme d'un immeuble d'appartements dont les façades combinent des revêtements en brique rouge et grise. Les lignes utilisées par le dessin sont épurées et accentuées par l'usage de garde-corps combinant verre et métal pour les balcons, sauf à l'arrière du bâtiment où ils sont de facture plus classique (une rambarde en métal grillagé) (voir **Figure 51**). L'aspect visuel du projet a retenu l'attention des promoteurs qui le portaient et de l'architecte. Le jeu de couleur des briques, l'usage du verre pour les garde-corps des balcons ainsi que certains partis pris dans le dessin, comme la forte avancée des balcons au coin sud-ouest du projet et l'ajout d'un volume vide sur la façade est, confèrent au projet une signature distinctive (voir **Figure 40**).



Figure 40 : Photo de la façade sud, boulevard Viau

Vu sa taille, l'immeuble a été construit en béton, ce qui en accroît les coûts de construction, mais en améliore les performances en termes d'insonorisation entre les étages. Le bâtiment dispose d'un ascenseur pour accéder aux étages et au sous-sol, ainsi que d'un système de ventilation central.



Figure 41 : Photo de la façade est (principale), rue Terbois

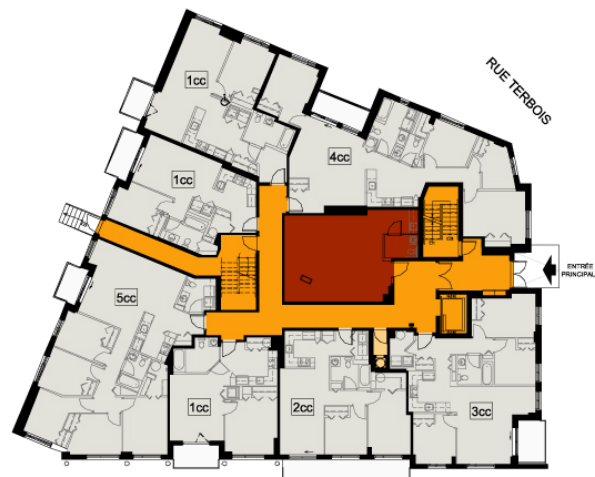


Figure 42 : Photo de l'entrée de l'immeuble

Il y a une seule entrée pour l'immeuble (voir **Figure 42**). Elle se situe sur la façade est. Elle dispose d'une rampe d'accès. Elle se compose d'une double porte vitrée entre lesquelles se trouve l'interphone. Le reste de l'accès au bâtiment est contrôlé par les locataires. Une caméra de surveillance est située dans l'entrée. Les boîtes aux lettres sont sous clé et accessibles seulement au facteur. L'immeuble dispose d'une sortie de secours donnant sur l'espace extérieur commun situé à l'arrière. Toutes les

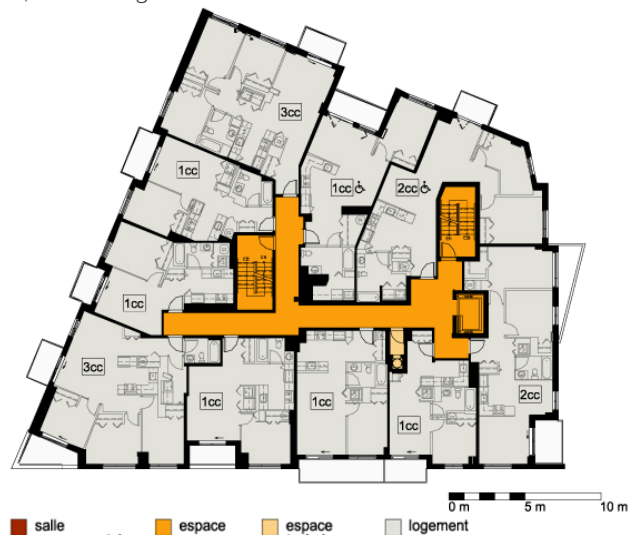
circulations intérieures se font à partir de l'entrée principale ou du sous-sol, par l'entremise d'un ascenseur et de deux cages d'escalier, dont l'une permet d'accéder au sous-sol. Elles s'organisent, à chaque étage, autour d'un corridor unique qui présente *grosso modo* la forme d'un L et qui permet d'accéder à l'ensemble des appartements.

Rez-de-chaussée :



BOULEVARD VIAU

2^e, 3^e et 4^e étages :



■ salle communautaire ■ espace commun ■ espace technique ■ logement

Figure 43 : Plans des étages

© Atelier Chaloub – Beaulieu architectes (présentation modifiée)

4. LOGEMENT : CONFORT ET QUALITÉ

Typologie des logements et distribution des pièces

Le rez-de-chaussée compte sept logements et les quatre étages supérieurs chacun dix (voir **Figure 43**). La typologie des logements varient de manière significative dans le projet, tant sur le plan du nombre des chambres que de la distribution des pièces (voir **Figure 44**). Les logements partagent en revanche tous un corridor central.

La distribution des unités dans l'immeuble est identique à partir du deuxième étage. En revanche, le rez-de-chaussée présente une configuration différente, puisque c'est à ce niveau que se trouvent les deux logements comptant le plus grand nombre de chambres (4 CC et 5 CC). Cette disposition était voulue, comme nous l'ont confirmé les promoteurs et les gestionnaires rencontrés, pour rendre le

niveau du sol plus facilement accessible aux familles nombreuses et pour éviter la circulation des enfants aux étages. Cette division de l'espace en fonction des typologies des logements et du type de ménages auxquels ils sont destinés est toutefois relative dans le projet, puisque chaque étage, jusqu'au quatrième, accueille des logements dont la typologie varie, dont des 3 CC.

Si les logements présentent des plans diversifiés, leur disposition intérieure a tendance à se répéter d'un étage à l'autre. Cette superposition des fonctions est voulue pour des raisons de réduction de coûts et de standardisation au moment de la construction du projet :

« C'est sûr que sur un chantier, chaque coup de scie se paie, si le gars peut scier un seul tuyau de plomberie qui va d'en bas jusqu'en haut, tu vas payer moins. C'est pourquoi on superpose souvent les fonctions et que les plans des logements se répètent d'un étage à l'autre » (CD1).

Type	Bâtiments sur la rue De Bullion			Nombre total	Superficie moyenne*
	RdC	2° au 4° étage	5° étage		
1 CC	2	(5 / et.) 15	5	22	± 44 m ²
1 CC**	1	(1 / et.) 3	1	5	± 58 m ²
2 CC	1	(1 / et.) 3	1	5	± 63 m ²
2 CC**	-	(1 / et.) 3	1	4	± 74 m ²
3 CC	1	(2 / et.) 6	2	9	± 75 m ²
4 CC	1	-	-	1	± 98 m ²
5 CC	1	-	-	1	± 107 m ²
TOTAL	7	(10 / et.) 30	10	47	-

Figure 44 : Tableau du nombre de logements par étage (et.) et par type (nombre de chambres à coucher (CC)) et superficies moyennes

* Cette mesure est calculée à partir de la superficie totale de chacun des logements (incluant la circulation, les cloisons et gaines techniques, garde-robes, lingerie, buanderie et autres), excluant les murs délimitant l'unité d'habitation, tel que prescrit par le Guide de construction AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Il s'agit d'estimations effectuées à partir des plans obtenus auprès des architectes et mis à l'échelle, ce pour quoi nous avons estimé plus approprié de les faire précéder d'un signe « plus ou moins ».

** Logement adaptable.

Si l'option de la superposition des fonctions s'explique surtout par des motifs financiers, elle limite aussi le bruit lié, par exemple, à la robinetterie ou aux chutes d'eau. Le plan des logements est par contre plus difficile à décrire d'une manière simple. Certains sont en effet des logements en coin présentant un plan rectangulaire relativement standard, tout comme la plupart des 1 CC, alors que d'autres, comme les 2 CC adaptables ont un plan plus complexe, les pièces se distribuant autour de la cage d'escalier principal de l'immeuble (voir **Figure 43**). Il en va de même pour le logement de 4 CC du rez-de-chaussée, celui-ci s'étendant sur presque toute la longueur de la façade nord et sur une partie de la façade est. Dans ce logement, une chambre se trouve très éloignée des autres, mais donne par contre directement sur l'aire ouverte où l'on retrouve la cuisine, le salon et la salle à manger. Les pièces de jour se présentent sous la forme d'une aire ouverte dans tous les logements, à l'exception de certains logements d'une chambre à coucher où la cuisine et l'espace salon-salle à manger sont séparés par un mur (voir **Figure 45**).

Enfin, les logements disposent tous d'un espace pour accueillir une laveuse-sécheuse. Cet espace occupe même parfois une pièce à part, qui sert alors de buanderie et de rangement. Sinon, il se retrouve alternativement dans la salle de bain ou dans une garde-robe prévue à cet effet.

La distribution des pièces est en général appréciée par les résidentes rencontrées. Elles apprécient grandement l'aire ouverte, au point que certaines trouvent que leur logement est trop subdivisé, comme l'atteste l'extrait suivant :

« Vous comprenez, cela ne va pas, vous êtes dans un cinq et demi, mais un petit cinq et demi. Et là, on vous met ce mur-ci et ce mur-là... ça coupe l'espace, je n'ai pas besoin d'autant de murs, ni d'une buanderie, alors que les chambres sont si petites » (RS12).

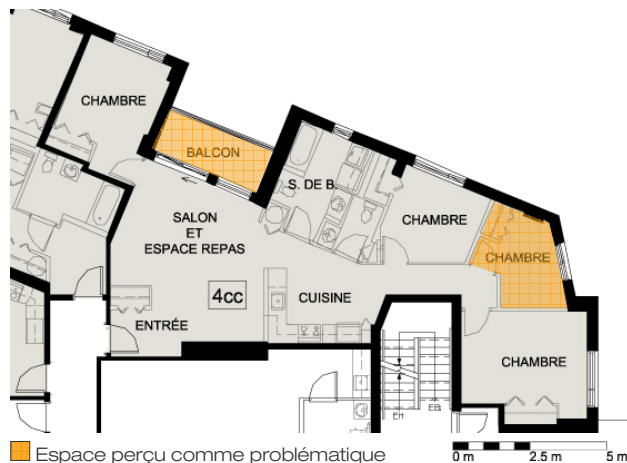


Figure 45 : Plan d'un logement 4CC, rez-de-chaussée
© Atelier Chaloub – Beaulieu architectes (présentation modifiée)

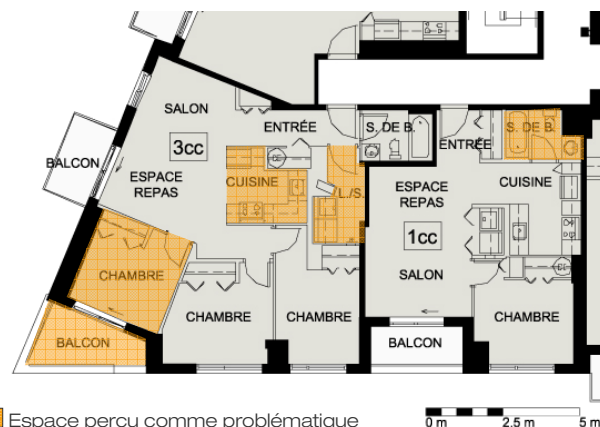


Figure 46 : Plan de logements, 2e-4e étage
© Atelier Chaloub – Beaulieu architectes (présentation modifiée)

On le voit dans cet extrait, l'aire ouverte est appréciée parce qu'elle induit une perception du logement qui le fait paraître plus grand (voir **Figure 46**). Un autre point intéressant à noter est la faible appréciation de la part de cette résidente de l'espace réservé à la buanderie. Il paraît en effet comme un espace perdu, alors que la superficie totale du logement n'est pas très généreuse. Ce manque d'espace est un thème dominant dans les entretiens que nous avons eus avec les résidentes. Il a souvent été évoqué au sujet des chambres à coucher, sur lesquelles nous reviendrons plus loin, mais concerne aussi d'autres espaces, en particulier dans les 1 CC :

« Vous comprenez ce n'est pas très grand, j'ai dû me départir de beaucoup de choses en venant ici. La cuisine est minuscule. Les armoires sont petites, si je mets une assiette dedans, elles sont pleines » (RS10).

Ces propos, tenus par une résidente occupant un 1 CC où la cuisine est séparée des autres pièces de jour, soulignent le manque d'espace dans ce type de logement (voir **Figure 46**). Ce manque s'illustre aussi dans la taille de la salle de bain :

« Elle est tellement petite, c'est presque difficile de s'asseoir sur la toilette! » (RS10).

De leur côté, les personnes qui occupent des logements adaptables, et qui ne sont pas à mobilité réduite ont semblé plus satisfaites de l'espace disponible dans leur logement. Les pièces de jour, la salle de bain et la cuisine sont tout particulièrement appréciées, même si dans un cas, le salon est jugé trop petit. En revanche, les dégagements prévus pour le passage d'un fauteuil roulant donnent au logement un aspect plus ouvert et moins encombré comparativement aux unités non adaptables visitées. Ces unités se caractérisent aussi par des espaces de rangement plus généreux, les garde-robes et les espaces entourant l'entrée laveuse-sécheuse bénéficiant d'une plus grande superficie (voir **Figure 47**).

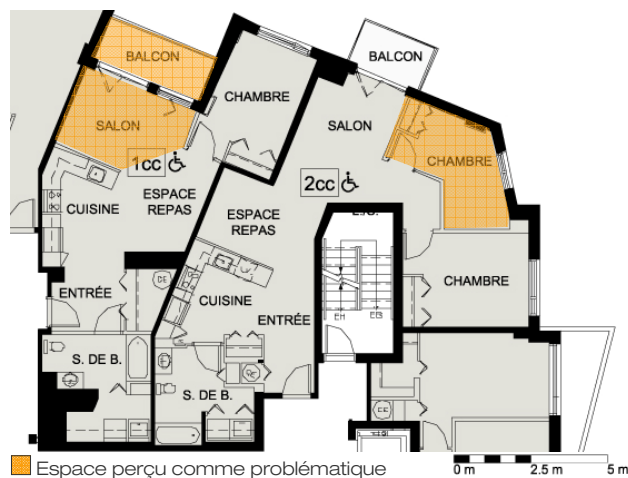


Figure 47 : Plan de logements, 2e-4e étage
© Atelier Chaloub – Beaulieu architectes (présentation modifiée)

Chambre à coucher

Les chambres à coucher constituent un autre espace qui a retenu beaucoup d'attention lors des entretiens avec les gestionnaires et les résidents du projet. De l'avis général, elles sont jugées trop petites. Toutes les personnes rencontrées se sont déclarées déçues par cet aspect de leur logement. Elles mentionnent ainsi toutes qu'il est difficile, voire impossible, d'y entrer un ensemble de chambres à coucher au complet. Elles font aussi état, dans certains cas, de la difficulté qu'elles éprouvent à avoir accès à leur garde-robe une fois qu'elles y ont entré leur lit.

« Quant on est entrés dans le projet, c'était un peu une blague entre nous autres. On se disait : « ce ne sont pas des chambres, ce sont des garde-robes, elles sont faites pour dormir debout! [Rires] » (GE5).

Outre la superficie, certaines chambres présentent une forme particulière, qui en rend l'appropriation plus difficile. Ainsi, lors d'un de nos entretiens, nous avons pu avoir accès à un logement dont la chambre à coucher destinée à un enfant occupe un coin de l'immeuble. Vu sa forme, il est difficile d'y faire entrer un lit, et une fois celui-ci placé, il reste très peu d'espace pour y installer d'autres meubles (voir **Figure 48**).



Figure 48 : Photo d'une chambre à coucher

Les conséquences de ce manque d'espace dans les chambres sont multiples. Dans le dernier cas évoqué, le jeune qui occupe la chambre a choisi de fixer une tablette au mur pour se créer un espace de travail. Dans d'autres cas, les jeunes qui occupent les chambres sont obligés de disposer le lit de telle manière qu'il puisse aussi leur servir de siège pour travailler, l'exiguïté de l'espace ne permettant pas d'avoir un lit et un siège de bureau dans la pièce. Dans un autre cas, l'accès à la chambre ne peut se faire autrement qu'en marchant sur le lit.

Si les chambres destinées aux enfants des ménages, lesquels, on l'aura compris, sont souvent des adolescents ou de jeunes adultes vivant encore chez leurs parents, posent problème, la chambre principale n'en est pas exempte non plus. Ce qui est plus frappant ici encore est le manque d'espace :

« Les chambres sont vraiment petites. Beaucoup de personnes ont été obligées de faire entrer leur commode dans la garde-robe ou bien de la mettre ailleurs dans le logement » (CD2).

Quatre des cinq résidentes rencontrées ont aussi souligné qu'elles avaient dû se départir d'une partie de leur mobilier au moment de l'emménagement. Cette conséquence du manque de place dans les logements a toutefois des impacts sur leur bien-être et la qualité de vie qu'elles associent à leur logement. En effet, les personnes ont souvent vécu difficilement le fait d'avoir à laisser derrière elles une partie de leurs biens, autant pour des raisons financières, que pour des raisons sentimentales :

« Lorsque je suis entrée dans le logement, j'ai pleuré... Vous comprenez, j'avais loué sur plan, mais quand j'ai vu les espaces dans la réalité, je vous dis, j'en ai pleuré » (RS10).

L'accès au projet n'a pas toujours été vécu sur un mode positif et les personnes ont souvent exprimé une certaine déception lors de leur entrée dans le logement. Les promoteurs du projet sont aussi conscients de ce fait, en

l'imputant largement aux contraintes de coûts qui ont pesé sur le projet, lesquelles ont imposé une modification de la typologie et une densification du site ayant influé sur la superficie disponible par logement.

Espace de rangement

Comme nous l'avons mentionné, la taille des logements est en général jugée insuffisante par les participants à l'étude. Ce manque d'espace se répercute sur les espaces de rangement disponibles à l'intérieur du logement, bien que ceux-ci varient d'une typologie à l'autre. Chaque unité dispose également d'un espace additionnel au sous-sol (voir **Figure 49**). Malgré la présence de cet espace, les questions entourant le rangement ont occupé une partie appréciable des entretiens.



Figure 49 : Plans du sous-sol

© Atelier Chaloub – Beaulieu architectes (présentation modifiée)

L'espace réservé au rangement varie d'un type de logement à l'autre. Ainsi, le logement de 5 CC bénéficie d'un espace additionnel comportant une penderie et des armoires. C'est aussi dans cet espace que le chauffe-eau trouve sa place. Il en va de même pour les logements adaptables, dont les garde-robes sont plus profondes et la salle de bain plus spacieuse. Il est plus aisé dans ces cas de gérer efficacement le rangement à l'intérieur du logement. À l'inverse, les unités de plus petite dimension ne bénéficient pas des

mêmes avantages. Leurs locataires sont souvent aux prises avec des difficultés dans la manière dont ils ont à gérer le rangement de leurs effets personnels et de leurs biens. Enfin, les logements pour familles aux étages souffrent aussi d'un certain manque dans les espaces de rangement. Il est difficile, d'après les personnes rencontrées, d'y faire entrer l'ensemble des vêtements et des effets personnels.

La taille des chambres en limite aussi la fonction d'espace de rangement. Les garde-robes y sont souvent de petite dimension. Ils sont aussi peu accessibles en raison de l'encombrement de la pièce et du manque de dégagement pour y accéder.

En revanche, les espaces communs ne sont pas investis par des effets personnels, comme des bottes ou des chaussures, les logements disposant d'entrées suffisamment généreuses pour les accueillir et le règlement de la coopérative stipulant que les corridors doivent rester libres de tout effet personnel. De même, les balcons sont peu encombrés par des objets, tels que des vélos, des pneus ou du mobilier excédentaire. Tous ces objets se retrouvent la plupart du temps dans les espaces de rangement aménagés au sous-sol.

Espace privé extérieur

Tous les logements disposent d'un balcon privé et même, dans certains cas, de deux. Il s'agit de balcons en retrait ou accrochés en façade. Ils ne bénéficient donc pas tous de la même protection contre les intempéries ou les fortes chaleurs. Les balcons sont jugés assez grands par les résidentes rencontrées. Ils leur permettent en effet de pouvoir prendre un repas en famille, de s'y reposer, d'y faire pousser quelques plantes ou d'y accueillir des membres de leur famille ou des amis en visite.

Dans le cas des espaces extérieurs privés, c'est parfois moins le manque d'espace que la place qui leur a été faite dans le projet qui semble poser problème. Ainsi, une personne rencontrée manifeste une certaine

incompréhension par rapport à la présence de deux balcons dans son logement :

« Je ne comprends pas. Je n'ai pas besoin de deux balcons. Regardez, il y en a un qui donne dans le salon et un autre, très grand, qui donne dans ma chambre, qui est toute petite, elle! J'ai pas besoin de deux balcons, plutôt que de faire un grand balcon dans la chambre, je pense que j'aurais préféré avoir un peu plus d'espace dans ma chambre! On a l'impression que l'on a voulu faire joli en mettant un balcon sur le coin. Moi, je dis, avant de faire joli, il faut s'assurer que les logements ont suffisamment d'espace! » (RS12).

Une autre personne interrogée abonde en ce sens, en mettant de l'avant la taille réduite de son salon alors qu'elle dispose d'un balcon en retrait très spacieux (voir **Figure 40** et **Figure 46**).

Luminosité et ventilation

Ces aspects du projet et des logements ne semblent pas soulever de remarques majeures de la part des personnes. La plupart sont satisfaites de la température en hiver. L'été est une saison un peu plus compliquée, vu le caractère non traversant des unités. La plupart des logements sont équipés d'un climatiseur individuel.

La luminosité ne pose pas de problème. La fenestration des logements est jugée généreuse par les résidentes rencontrées. Elle soulève plutôt des enjeux en termes d'entretien. Les fenêtres, de type « françaises », sont parfois difficiles d'accès, comme le souligne l'extrait suivant :

« Les fenêtres sont très bien. Mais elles sont tellement grandes qu'il est parfois impossible de les nettoyer à l'extérieur. On a été obligé à faire appel à un contractant qui vient avec un élévateur [en vue d'atteindre les étages supérieurs du bâtiment] pour nous laver les vitres à l'extérieur » (RS11).

Ce point peut paraître anecdotique, mais il implique tout de même des coûts d'entretien supplémentaires à la coopérative. Autre point mentionné au sujet de la lumière dans les logements, certaines pièces des logements adaptables sont plus grandes, comme la salle de bain, mais elles disposent des mêmes équipements que ceux installés dans les autres unités en termes de luminaires. Du coup, certains coins y sont jugés trop sombres par les résidentes qui occupent ce type d'unité.

Usage des espaces et individualisation des conduites

De l'avis des résidentes rencontrées, la disposition des pièces et la taille des logements ne permettent qu'une individualisation modérée des usages. Si, comme nous l'avons déjà mentionné, les chambres accueillent d'autres fonctions que le repos, elles le font le plus souvent avec difficulté, ce qui les rend moins agréables à vivre. Elles le deviennent parfois quand la taille des ménages se réduit suite au départ d'un de ses membres. L'espace laissé ainsi vacant est recyclé, pour en faire un bureau ou une pièce de jour complémentaire. Mais ces cas sont rares.

Pour les pièces de jour, vu leur caractère ouvert, elles offrent peu de possibilités aux personnes d'individualiser l'usage qu'elles en font. Ceci ne semble cependant pas déranger outre mesure les résidentes rencontrées.

Dernier point concernant l'usage du logement, il offre peu de facilités pour accueillir des personnes extérieures au ménage, que ce soit des amis ou des membres de la famille, du moins lorsqu'il s'agit de les héberger :

« Ben là, ma chambre est très petite. J'ai pensé à un moment avoir un lit simple. Mais bon, alors le problème se posait lorsque mon fils et sa femme viennent me voir. Ils habitent loin et doivent dormir ici. J'allais quand même pas les faire dormir dans un lit simple! Là, je

leur cède mon lit et je dors sur le divan » (RS10).

Les logements, vu leur taille, ne disposent pas d'espace pour héberger de la visite et encore moins pour qu'un espace soit dévolu à une chambre d'amis. Cet aspect peut être difficile à vivre pour des personnes dont la famille vit loin.

5. INTIMITÉ : ASPECTS VISUELS ET AUDITIFS

Les dimensions visuelles reliées au maintien de l'intimité ne soulèvent aucun enjeu dans le projet, puisqu'il est implanté dans un contexte où il y a très peu de vis-à-vis. Le seul endroit où cet enjeu se pose est le rez-de-chaussée du côté du boulevard Viau. Les logements y sont en effet très proches du trottoir et de la chaussée. Il est donc aisé de voir ce qui s'y passe à l'intérieur. Les fenêtres sont donc rendues opaques à l'aide de rideau et de tenture. De même, l'usage du verre pour les garde-corps des balcons a incité quelques résidents à installer une toile devant ceux-ci pour limiter le regard qu'autrui pourrait poser sur ce qui se passe sur leur balcon ou dans leur logement.

Le sentiment de « chez soi » est en revanche fragilisé par l'insonorisation des unités. Cette observation peut paraître surprenante au regard de la structure en béton. Elle l'est moins si l'on se rapporte aux témoignages des personnes rencontrées et aux constatations faites sur place par l'équipe de recherche. En un mot, si les murs ne laissent pas passer les sons, il en va autrement pour les portes d'entrée des logements. Le bruit se propage alors facilement au niveau de chaque étage :

« On a fait la publicité des portes de nos logements : « vous ne vous imaginez pas, des portes en acier, le progrès! », oui, sauf que personne nous a dit qu'elles étaient creuses... Comme il n'y a pas d'isolant dedans, eh bien, c'est pas compliqué, elles laissent passer le moindre bruit, même celui d'une conversation

tenue sur un ton normal... Lorsque l'on passe dans les corridors, on comprend ce qui se dit chez les gens, c'est gênant » (GE5).

La piètre performance acoustique des portes et une mauvaise pose (pas de coupe-son) viennent entamer le sentiment d'intimité que les résidentes rencontrées éprouvent une fois chez elle, puisqu'elles entendent nettement ce qui se passe dans les logements voisins et qu'elles savent, à l'inverse, que ce qui se passe chez elle peut aussi être entendu par d'autres. Cette piètre qualité de l'insonorisation est par ailleurs à l'origine de tensions à certains étages entre des personnes dont les rythmes et styles de vie différent. La coopérative a donc dû déjà intervenir à plusieurs reprises pour tenter d'aplanir des conflits ou pour rappeler le règlement de bon voisinage. Ce problème est enfin accentué par la mixité des typologies de logement aux étages, les personnes seules y cohabitant avec des familles avec enfants.

Mises à part les portes d'entrée, les personnes rencontrées n'ont pas formulé d'autres commentaires sur l'insonorisation du bâtiment, jugeant celle-ci suffisante entre les étages et entre les logements.

6. ESPACES COMMUNS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS : FORME ET APPROPRIATION

Les espaces intérieurs communs se composent du hall d'entrée, des cages d'escalier, de l'ascenseur, du sous-sol et des corridors. De par la configuration des lieux, les corridors accueillent uniquement la circulation intérieure générée par chaque étage, sauf en ce qui concerne le corridor du rez-de-chaussée, qui accueille l'ensemble des résidents dans sa partie avant, proche de l'entrée du bâtiment, puisqu'il permet d'accéder à l'ascenseur.

L'appropriation des espaces communs intérieurs n'est pas personnalisée. En effet, pour en faciliter l'entretien et l'usage comme

lieu de passage, les corridors sont complètement dégagés et aucun effet personnel des résidents ne s'y retrouve (voir **Figure 50**).



Figure 50 : Photo des corridors intérieurs

Un autre espace intérieur commun est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble. Il s'agit d'une salle communautaire disposant d'une cuisine et d'une toilette. L'usage de cet espace a fait l'objet de tensions entre les membres de la coopérative. En effet, il a servi à l'organisation de fêtes privées (anniversaires, rencontres familiales, etc.). Toutefois, les résidents du rez-de-chaussée se sont plaints du bruit que ces activités généraient. Ces plaintes ont incité les gestionnaires à en restreindre l'usage. Il sert actuellement de bureau pour la coopérative, de lieu de réunion à son conseil d'administration et à ses comités de gestion, ainsi que de poste informatique de travail.

Quant aux espaces communs extérieurs, nous avons déjà souligné qu'ils sont peu généreux à cause de l'exiguïté du terrain. Ils n'en sont pas moins très bien entretenus et présentent des plantations qui, une fois arrivées à maturité, offriront un couvert végétal intéressant au projet. La cour arrière est relativement peu utilisée. Là aussi, sa petite taille empêche sans doute qu'une appropriation plus intensive en soit faite, d'autant plus qu'elle fournit peu d'intimités aux résidents, puisqu'elle donne directement sur l'arrière d'une rangée de duplex. Enfin, son orientation générale

nord/nord-ouest ne lui assure qu'un faible ensoleillement (voir **Figure 51**).

Pour toutes ces raisons, il arrive régulièrement aux résidents de faire usage d'espaces extérieurs qui se trouvent à proximité du projet, tels que le terre-plein en vis-à-vis à l'entrée de l'immeuble et désigné comme la « terrasse » par plusieurs résidentes rencontrées ou la cour d'accès à l'école secondaire qui se trouve sur la rue Terbois, laquelle se transforme en terrain de jeu pour les plus jeunes.



Figure 51 : Photo de la cour arrière

7. SÉCURITÉ : CONTRÔLE DES ESPACES ET DES CIRCULATIONS

La sécurité ne semble pas être un enjeu dans ce projet. Les personnes ne l'évoquent pas lors des entretiens ou lorsqu'elles le font, c'est pour signaler qu'elles en sont satisfaites. Aucun incident n'a été rapporté depuis la prise de possession de l'immeuble. Au plan des dispositifs en place, la porte d'entrée de l'immeuble est barrée en tout temps et on accède au corridor et à l'ascenseur seulement si quelqu'un ouvre la deuxième porte d'entrée contrôlée par un interphone. De plus, le hall d'entrée dispose d'une caméra de surveillance. L'accès au sous-sol se fait par l'entremise d'un volet métallique (voir **Figure 52**).



Figure 52 : Photo de la façade comprenant l'accès au sous-sol, rue Terbois

8. ACCÈS AUX SERVICES

Cet aspect du projet est particulièrement apprécié de la part des personnes rencontrées. Toutes ont souligné qu'elles trouvaient l'emplacement du projet idéal et qu'elles étaient heureuses d'avoir pu rester dans Saint-Léonard et pour une majorité d'entre elles, dans un quartier où elles habitent depuis longtemps.

Le fait d'être situé à l'intersection de deux grands axes de circulation est plutôt vu comme un avantage par les résidentes interrogées, parce que cette localisation leur permet d'avoir accès à des lignes de bus qui les amènent, en moins de 10 minutes, à deux lignes de métro différentes. De plus, le fait que les lignes de bus empruntées roulent sur des grandes artères assure aussi aux usagers des transports en commun l'accès à un service de qualité en termes de fréquence de passage.

L'accessibilité aux commerces est aussi considérée comme un point très positif du projet. Il est en effet possible d'avoir accès à pied à une épicerie à grande surface et à une série de commerces de proximité, tels que des pharmacies, dépanneurs, etc. Il est également possible d'accéder à des centres commerciaux proposant une offre commerciale diversifiée à l'aide des transports en commun.

9. GESTION DE L'IMMEUBLE ET DYNAMIQUE SOCIALE

La gestion de l'immeuble est, de l'avis des gestionnaires rencontrés, rendue difficile en raison de déficiences constatées durant les premières années d'occupation des lieux. Les réparations que ces déficiences ont occasionnées pèsent sur le budget de la coopérative et limitent les améliorations qu'elle peut apporter à certains autres aspects liés à l'entretien.

Les déficiences identifiées par les gestionnaires et les résidentes concernent, par exemple, les portes d'entrée des appartements, lesquelles laissent apparaître un jour à leur base. Cet espace réduit la performance acoustique des portes d'entrée des appartements et génère des courants d'air. Une autre déficience qui semble aussi réduire la qualité physique des logements est l'apparition de taches sombres (de teinte noire ou rouge) sur les planchers, lesquels sont revêtus de tuile en PVC imitant un fini en bois franc.

Autre élément mentionné tant par les promoteurs sociaux que par les gestionnaires rencontrés, ce type de projet pose également des défis particuliers de gestion. En effet, les immeubles d'appartements de cette dimension impliquent l'installation d'un ascenseur et d'un système central de ventilation. Ces deux systèmes s'avèrent cependant souvent délicats et coûteux à entretenir. Cet entretien pèse alors aussi sur le budget de la coopérative, comme nous l'ont mentionné les gestionnaires rencontrés, les promoteurs sociaux rencontrés relevant aussi ce point et se demandant s'il ne constitue pas un nouvel enjeu dans le suivi des projets d'habitation coopératifs.

Au plan des clientèles, la coopérative accueille des ménages de taille différente, les plus grands logements accueillant les familles avec le plus grand nombre d'enfants. Les personnes ont été sélectionnées par le comité porteur du projet à partir des listes de

requérants constituées par le comité de défense des locataires de Saint-Léonard (Action dignité Saint-Léonard). S'ils proviennent alors principalement de Saint-Léonard, ils n'en constituent pas moins une population diversifiée en termes d'origine ethnique. Les différents groupes qui habitent actuellement Saint-Léonard sont ainsi représentés dans la coopérative : Québécois d'origine, Haïtiens, Nord-Africains, Africains, Italiens et Latino-Américains.

Cette diversité a des effets sur la gestion du projet, de l'avis des gestionnaires de la coopérative. Ils constatent qu'il est difficile d'obtenir la participation de tous à la vie démocratique et aux tâches d'entretien. Ce dernier point est d'autant plus problématique dans ce cas-ci puisque les tâches d'entretien sont multiples vu la taille et la configuration de l'immeuble. À côté du nettoyage des espaces communs intérieurs, les membres de la coopérative doivent également sortir les conteneurs à ordures et à recyclage ainsi que déneiger l'entrée du garage en sous-sol :

« Disons que l'on n'a pas la participation de tout le monde. En fait, c'est très difficile de faire participer les hommes dans la coopérative. Ils étaient normalement chargés de sortir les conteneurs pour les ordures et le recyclage. Vu la pente de l'entrée du sous-sol, ce n'est pas facile, des femmes n'ont pas la force pour faire cela. Ils devaient aussi dégager la neige pendant l'hiver. Mettons qu'ils ne font pas souvent ces deux tâches... Pourtant, on leur a acheté un VTT [véhicule tout-terrain de type utilitaire] et une souffleuse pour la neige. Eh bien, les deux sont comme neufs attachés à un pilier du sous-sol! » (GE5).

Un autre élément qui rend plus difficile la coexistence à l'intérieur de l'immeuble est la diversité des typologies de logements aux différents étages. Cette diversité induit une mixité de la clientèle en ce qui concerne la taille et la composition des ménages. Le fait de retrouver des familles avec enfants aux étages supérieurs entraîne une circulation verticale plus intense au sein de l'immeuble. De plus, la faible qualité de l'insonorisation des portes

d'entrée des logements accroît les tensions qui peuvent émerger autour de ces circulations et du bruit généré par les enfants. La mise en place d'une dynamique sociale positive se confronte ainsi à des écarts dans les rythmes et styles de vie des ménages.

Ces différentes tensions ont conduit au départ de plusieurs membres de la coopérative depuis le début de son occupation. Les raisons de ces départs sont difficiles à identifier à partir des entretiens réalisés. D'après les gestionnaires rencontrés, ils ont en partie pour origine une insatisfaction ressentie à l'égard du projet.

10. BILAN ET APPRÉCIATION DU LOGEMENT

En dépit de commentaires parfois assez négatifs, les résidentes rencontrées expriment des appréciations différenciées de leur logement. Trois d'entre elles lui attribuent une note supérieure à sept sur dix, alors qu'une éprouve de la difficulté à le noter et une autre y associe seulement une note de cinq sur dix. Pour les trois premières, ce qui pose surtout problème dans le logement est la taille des chambres à coucher, en particulier celles destinées aux enfants. Pour la quatrième personne, l'appréciation du logement suscite des sentiments mélangés :

« C'est difficile à dire [donner une note sur 10]. J'aime quand même mon logement, pareil. J'aimerais évidemment qu'il soit plus grand... Mais le quartier est bien, on a accès à tout ici. Il y a aussi des avantages : l'ascenseur, la chute à déchet, le loyer est intéressant... De toute manière, je n'avais pas le choix, je devais déménager parce que je vivais dans un troisième étage sans ascenseur et cela n'allait plus... » (RS10).

Le logement offre des avantages pour cette personne, même si l'on sent aussi chez elle le caractère contraint de son emménagement dans un projet comportant un ascenseur et assurant des loyers abordables. De même, le

quartier est aussi apprécié, comme nous l'avons déjà mentionné, par toutes les personnes rencontrées. Elles sont toutes revenues à nouveau sur ce point à la fin des entretiens.

La dernière personne rencontrée est la plus critique à l'égard de son logement, lui attribuant la note la plus faible. Elle en regrette surtout la superficie et, spécifiquement, la taille des chambres à coucher. C'est cette personne qui s'est aussi montrée la moins satisfaite de la distribution d'ensemble des pièces.

Sans surprise, la taille trop petite des chambres à coucher est le point à améliorer qui fait consensus parmi les participants à la recherche. Au plan de la gestion, ce sont surtout les relations de voisinage et la mise en place d'une participation effective à la gestion et à l'entretien du projet qui retiennent l'attention.

Enfin, aucune personne rencontrée n'a mentionné l'idée de vouloir quitter le projet et cela, quelle que soit la satisfaction exprimée par rapport au logement. Elles manifestent plutôt un certain attachement par rapport au projet, à la formule coopérative et au quartier où elles résident. Elles considèrent donc rester dans leur logement pour les prochaines années, certaines même pour longtemps.

11. CONCLUSION

Le projet de coopérative Château Dignité est un projet qui a eu à faire face à plusieurs contraintes particulières. D'abord, comme les autres projets réalisés dans le secteur social et communautaire, il a été soumis à des normes de programme qui favorisent implicitement la production de logements de 1 CC et 2 CC. Ainsi, si, dès les premières étapes de sa planification, le groupe porteur a mis de l'avant le souhait d'offrir des logements à des familles à un prix abordable, le nombre de 3 CC, 4 CC et 5 CC a dû être revu à la baisse afin de densifier le site et de rendre le projet économiquement viable. Ensuite, la forme, la localisation et l'exiguïté du terrain ne permettaient pas de développer une typologie d'immeuble intégrant des entrées individuelles. Il a aussi été difficile d'adopter cette option en raison d'une opposition de type « pas dans ma cour » exprimée par le voisinage, lequel s'est mobilisé lors de la consultation portant sur sa réalisation. Enfin, le manque d'espace sur le terrain a mené à un usage du sol ne permettant pas d'aménager des espaces extérieurs communs de grande dimension et attractifs.

Le manque d'espace disponible sur le site a eu comme conséquence la densification de l'immeuble. L'espace alloué à chaque unité était donc restreint. Les résidents se plaignent de ce manque d'espace, en particulier en ce qui a trait à la taille des chambres à coucher. Des espaces généreux constituent pourtant un critère important dans la fidélisation des familles par rapport à un produit résidentiel. De même, le manque relatif d'espace dans le projet se traduit par des difficultés éprouvées par les résidents lorsqu'ils veulent aménager leur logement ainsi que par un manque d'espaces de rangement. Ce dernier est toutefois partiellement compensé par la présence d'un sous-sol où sont aménagés un stationnement intérieur et des espaces additionnels de rangement.

La typologie de l'immeuble paraît aussi poser quelques problèmes dans ce projet. En effet,

si les plus grands logements sont localisés au rez-de-chaussée, il n'en reste pas moins que des logements accueillent aussi des familles avec enfants aux étages supérieurs. Ces derniers présentent donc une mixité en ce qui a trait aux ménages qui y résident. Cette mixité des clientèles n'est pas toujours aisée à vivre, les circulations des enfants étant parfois problématiques et les logements présentant une faiblesse en ce qui concerne leur insonorisation, leur porte d'entrée étant mal isolée. La coexistence est donc ressentie comme problématique à certains étages du projet et le sentiment d'intimité s'en trouve réduit.

Le mode de gestion participatif et démocratique ne semble pas en mesure de réguler complètement les conduites individuelles, du fait de la diversité des clientèles et des attentes qu'elles véhiculent par rapport au logement et à l'usage des espaces communs. De plus, un immeuble d'appartements comportant un sous-sol et des services communs (un ascenseur, un vide-ordure, un système de ventilation central) implique aussi une complexité accrue des opérations de gestion et un budget imposant des charges d'entretien élevées. Ces différents éléments pèsent en retour sur la gestion du projet et sur la dynamique sociale qui s'y développe.

Le projet bénéficie par contre d'un design soigné sur d'autres points, tels que la présence d'espaces extérieurs privés jugés généreux par les résidents et de pièces de jour dont l'aménagement à aire ouverte est perçu comme un critère favorisant l'appropriation des lieux.

Enfin, l'insertion urbaine du projet bénéficie de la présence de nombreux services et transports en commun à proximité immédiate.

ENTRETIENS ET DOCUMENTS RECUEILLIS

Lors de notre étude, nous avons rencontré l'architecte qui a réalisé le projet. Notons cependant que, vu le délai qui s'est écoulé depuis la réalisation du projet, les plans fournis étaient plus limités que ceux que nous avons pu obtenir pour les autres cas. Afin de pallier ce manque, nous avons réalisé des relevés pour décrire les espaces extérieurs communs – ces relevés sont reportés sur un schéma – et un croquis (*sketch*) de l'unité visitée dans l'immeuble de type *plex* – ce croquis a été réalisé à partir d'un relevé réalisé par un arpenteur-géomètre et annexé au titre de propriété. Nous avons aussi pu nous entretenir avec un administrateur de copropriété et avec trois résidents, deux occupant une maison en rangée et un troisième une unité dans les immeubles de type *plex*. Enfin, lors des différentes visites de site, nous avons procédé

à des observations des usages des lieux et avons discuté sur une base informelle avec plusieurs résidents, dont certains résidant dans les immeubles d'appartements. Les entretiens avec les différents acteurs et avec les représentants de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal ont permis de tracer un bref historique du projet et d'en produire une mise en contexte générale. Cet historique fournit quelques grandes dates de réalisation du projet et ne constitue pas une étude exhaustive de cet aspect du projet. Nous avons été soucieux d'y inclure des informations corroborées par plusieurs sources, tout comme nous le faisons pour l'ensemble des analyses proposées.

Tableau synthèse des personnes rencontrées

Abréviation	Type d'acteur	Type de logement occupé	Composition de la famille	Statut d'emploi
AR1	Architecte	S.O.	S.O.	S.O.
GE4	Gestionnaire (administrateur privé)	S.O.	S.O.	S.O.
RS6	Résidente	Maison en rangée (2 CC + mezzanine)	1 adulte 2 enfants de plus de 10 ans	Travailleur
RS7	Résidente	<i>Plex</i> sur trois étages (3 CC)	2 adultes 1 enfant de plus de 10 ans 1 enfant de plus de 18 ans (à charge du soutien principal du ménage)	Travailleur
RS8	Résident	Maison en rangée (3 CC)	2 adultes 1 enfant de moins de 10 ans	Travailleur

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

Ce projet a été réalisé sur le site de l'ancien aréna Paul-Sauvé dans le quartier Rosemont (arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie) au coin de la rue Beaubien et du boulevard Pie-IX.

Émergence du projet

Le site sur lequel se trouve actuellement le projet est l'espace auparavant occupé par l'aréna Paul-Sauvé, une salle pouvant accueillir jusqu'à 4000 personnes. Cette salle a été construite en 1960. Elle a d'abord servi à des activités sportives, avant de connaître une désaffection progressive, des activités de loisir et commerciales diverses s'y sont ainsi tenues. Des coûts d'exploitation élevés et des taux de fréquentation à la baisse ont conduit à sa démolition et à la réaffectation du site. La décision de démolir la salle a été prise au milieu des années 1990. La construction du projet résidentiel qui l'a remplacée s'est échelonnée de 1997 à 2000.

La réaffectation du site a donné lieu à un concours :

« La Cité Paul-Sauvé, ça a commencé par un concours en 1996. En 1997, les préventes ont commencé, cela a changé le programme du concours. Parce qu'on le voit sur cette maquette [qui se trouve accrochée au mur de la salle où a lieu l'entretien], c'était à très haute densité, avec des bâtiments de trois à huit étages. Vu le marché qui n'était pas très fort à l'époque, dans les immeubles d'appartements, on a abandonné les immeubles de huit étages. On a plutôt fait des immeubles de quatre étages. Puis, du côté de Pie-IX, on a conservé l'idée de maisons en rangée. [...] C'est une implantation qui a été dictée par le marché, ce n'était pas l'idée du concours. Pour le reste, cela a très bien été, les ventes ont très bien fonctionné. C'est un

Localisation :	coin de la rue Beaubien et du boulevard Pie-IX
Type de gestion :	Copropriété
Année d'occupation :	1997-2000 (selon les parties)
Évaluation moyenne par logement ¹⁰ :	entre 213 000 \$ pour les <i>plex</i> et 250 000 \$ pour les maisons en rangée
Nombre d'unités* :	217 unités au total 72 maisons en rangée; 17 unités de type <i>plex</i> ; 128 appartements en immeubles (8)
Superficie du terrain ¹¹ :	± 25 579 m ² (2.558 hectares)
Densité brute :	± 85 logements par hectare
% du terrain construit :	± 42 %
Typologie générale :	Maisons en rangée sur cour intérieure privée et sur rue; immeubles d'appartements; immeuble multifamilial de type <i>plex</i>
Caractéristiques :	Projet mixte de développement urbain; maison en rangée; immeubles d'appartements; immeuble multifamilial de type <i>plex</i> ; variation des typologies de logement dans l'immeuble multifamilial de type <i>plex</i> ; pièces de jour à aire ouverte et comportant une seconde pièce fermée; espaces extérieurs privés; espaces extérieurs communs; copropriété



Figure 53 : Plan de localisation

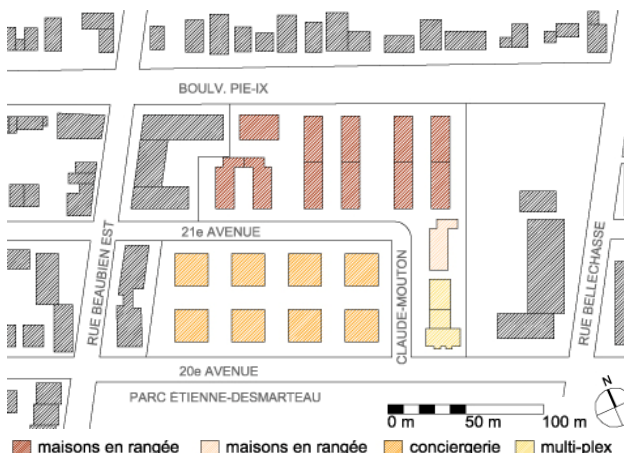


Figure 54 : Plan du site, selon nos observations

¹⁰ Rôle d'évaluation 2007 en date du 25 novembre 2008, reflète les valeurs de juillet 2005.

¹¹ Cette mesure et les deux suivantes sont établies sur base des photos aériennes du site mises à l'échelle. Il s'agit donc d'estimations, ce pour quoi nous avons estimé plus approprié de les faire précéder d'un signe « plus ou moins ».

projet qui a aussi très bien vieilli. Les maisons en rangée... la relation entre les maisons en rangée et les immeubles d'appartements, je suis content que l'on n'ait pas fait du huit étages, de toute façon, parce que des deux côtés de la rue, on a des maisons de deux étages et des immeubles de quatre étages, cela vit beaucoup mieux... dans le fond, le marché a été heureux dans ce hasard-là » (AR1).

La programmation du projet a donc en partie répondu aux orientations perçues sur le marché du logement. Les clientèles visées étaient néanmoins diversifiées, les familles avec enfants et des ménages de plus petite taille étant les principales cibles, avec cependant une volonté de leur proposer des produits spécifiques :

« On a eu la volonté de séparer les maisons en rangée des autres immeubles par une rue intérieure. Cette rue était projetée par l'entrepreneur, pour éviter la mixité de la clientèle entre les familles et le reste de la clientèle » (AR1).

Notons toutefois que dans le cas de la Cité Paul-Sauvé la séparation entre les clientèles est très relative. Lors des entretiens avec le gestionnaire et les résidents, il est en effet vite apparu que les maisons en rangée attiraient aussi des ménages sans enfant. Réciproquement, nous avons pu observer que les immeubles d'appartements attirent aussi des jeunes couples avec des enfants en bas âge.

Localisation et insertion du projet

Ce projet résidentiel s'insère dans un milieu relativement dense, puisque outre la Cité Paul-Sauvé, le terrain où se trouvait l'aréna accueille également des immeubles de type immeubles d'appartements dont les façades principales donnent sur la rue Beaubien (voir **Figure 54**). Parmi ces immeubles d'appartements, on retrouve des projets destinés à des personnes âgées qui relèvent d'une gestion sociale et communautaire. La Cité Paul-Sauvé, quant à elle, est un projet privé en accession à la propriété (copropriété).

Au plan de son insertion urbaine, le projet bénéficie de la proximité immédiate du parc Étienne-Desmarteau vers le sud (voir **Figure 54**). Il jouxte pour le reste des bâtiments à vocation institutionnelle, principalement des écoles (secondaire et collégiale). Quelques commerces de proximité, comme un dépanneur, sont accessibles à pied.



Figure 55 : Photo du parc Étienne-Desmarteau

2. DESCRIPTION DU SITE

Le projet de la Cité Paul-Sauvé occupe un terrain d'environ 25 600 m² et présente une densité brute moyenne pour l'ensemble du site de 85 unités par hectare. Le projet est implanté sur une parcelle entre le boulevard Pie-IX et la 20e Avenue. La parcelle est occupée à l'ouest par deux immeubles d'appartements de grande dimension, à l'est, elle est fermée par une école dont la façade principale donne sur la rue Bellechasse. La 21e Avenue passe à l'intérieur de l'îlot et a été prolongée au moment de la construction de la Cité. La rue Claude-Mouton a été tracée au moment de la construction. Ces deux rues forment ainsi un coude à l'intérieur de la parcelle, autour duquel se répartissent les différents bâtiments qui composent la Cité Paul-Sauvé.

Trois types d'implantation ont été retenus (voir **Figure 54** et **Figure 56**).

Au nord de la parcelle, des clos et des allées privées permettent d'accéder à des maisons en rangée.

Au sud de la parcelle, on retrouve huit immeubles d'appartements, qui s'organisent autour d'allées ouvertes et d'un espace gazonné. Ces immeubles ont été disposés en deux rangées de quatre selon un alignement parfait.

À l'ouest de la parcelle, deux types de bâtiments sont implantés sur rue. Il y a d'abord un ensemble de maisons en rangée construites sur le même plan que celles localisées dans les clos et les cours. Il y a ensuite un immeuble multifamilial de type *plex* combinant des maisonnettes sur trois étages et des unités de plus petite dimension aux étages supérieurs. Cet immeuble fait le coin entre la rue Claude-Mouton et la 20e Avenue.

L'ensemble du site donne une impression d'unité aux visiteurs extérieurs. La configuration et la localisation des lieux sont deux éléments qui contribuent à cette impression :

« Sur la rue Beaubien, il y a des immeubles plus anciens, en brique rouge, alors que la Cité Paul-Sauvé est en brique un peu différente. En plus, il y a le fait que la parcelle est refermée sur elle-même... autour de la rue Claude-Mouton. C'est aussi un peu enclavé, autour on a surtout des parcs et de l'institutionnel... en fait, des écoles. Puis, de l'autre côté, c'est le boulevard Pie-IX... » (GE4).

La Cité Paul-Sauvé constitue, de l'avis du gestionnaire rencontré, une « sorte de microcosme » (GE4). Elle impose en effet son identité visuelle au visiteur extérieur, et ce, malgré les différents types d'implantation qu'elle adopte. Elle donne aussi l'impression d'un espace ou d'un voisinage préservé, où la circulation automobile de transit est faible et l'usage des espaces extérieurs peu intense.



Figure 56 : Schéma d'implantation et des espaces extérieurs, selon nos observations

3. TYPOLOGIE DES IMMEUBLES : FORME ET STRUCTURE

Tout comme la forme de l'implantation au sol est multiple, les immeubles présentent des typologies différenciées. Comme mentionné plus haut, il y a trois grands types d'immeubles à la Cité Paul-Sauvé.

Maisons en rangée

Le premier type d'immeuble est la maison en rangée. La forme générale de ces maisons est celle d'une maisonnette d'environ 14 pieds de façade comptant deux étages hors-sol et un sous-sol aménagé pour moitié en garage et pour moitié en une pièce multi usage. Pour un ensemble d'unités (une sur deux), une mezzanine s'ajoute à ces différents niveaux, laquelle peut être utilisée comme boudoir (elle comporte alors un foyer) ou comme chambre à coucher supplémentaire (il s'agit alors le plus souvent d'une reconversion plus ou moins complète à cet effet). Les maisons sont organisées en rangée de six unités. Deux rangées composent une allée complète de 12 unités. Deux allées complètes se font face-à-face autour d'une cour privée commune.



Figure 57 : Photo de la façade latérale des maisons en rangée



Figure 58 : Photo de maison en rangée (bâtiment C)

Une dizaine d'unités de ce type sont aussi organisées autour d'un petit clos et sept unités additionnelles donnent sur la rue Claude-Mouton (bâtiment C) (voir **Figure 54** et **Figure 58**). Toutes ces unités disposent d'une terrasse et d'une petite cour arrière. Elles disposent toutes également d'un garage en sous-sol auquel on accède par une allée commune qui passe sous les terrasses et fermée par un volet métallique situé sous la première maison (celle au bout de la rangée). Ces maisons à ossature de bois sont séparées les unes des autres par un mur coupe-feu. Un ensemble de 12 unités constitue une copropriété, sauf dans le cas du bâtiment C pour lequel sept unités constituent une copropriété.

Les immeubles d'appartements

Le deuxième type d'immeubles est l'immeuble d'appartements comptant quatre étages (voir **Figure 59**). Le projet compte huit immeubles de ce type. Chacun reprend 16 unités d'habitations. Les immeubles se présentent sous la forme d'un carré divisé en quatre à chaque étage, pour accueillir des unités de même type et de même dimension (des appartements de 2 CC). Les appartements disposent chacun d'une terrasse qui occupe le coin du bâtiment. Chaque immeuble d'appartements a une seule entrée par laquelle on accède à un hall où se trouve l'ascenseur.



Figure 59 : Photo des immeubles d'appartements

Immeuble multifamilial de type plex

Le troisième et dernier type d'immeuble reprend une typologie multifamiliale, rassemblant des unités sur deux ou trois niveaux, mais disposant d'une entrée individuelle (voir **Figure 60**). Un seul immeuble de ce type accueille 17 unités de logements. La forme générale de l'immeuble s'inspire de la typologie des *plex* montréalais, les façades s'ordonnant autour d'escalier reliant le trottoir à deux portes d'entrée placées côte à côte. Les portes donnent alternativement accès aux unités du rez-de-chaussée ou à celles situées au premier étage. Les unités du rez-de-chaussée se subdivisent sur trois étages : un sous-sol aménagé comportant une pièce ouverte et une chambre fermée, un niveau principal où l'on retrouve les pièces de jour et un étage (une sorte de mezzanine qui occupe une partie du premier étage de l'immeuble) où l'on trouve deux chambres à coucher et une salle de bain. Chaque unité dispose d'une place de stationnement, soit en sous-sol, soit à l'extérieur. Les unités du rez-de-chaussée disposent d'une terrasse et d'une cour.



Figure 60 : Photo de l'immeuble multifamilial de type plex

4. LOGEMENT : CONFORT ET QUALITÉ

Typologie des logements et distribution des pièces

La typologie des logements et la distribution des pièces varient en fonction de la typologie des immeubles.

Maisons en rangée

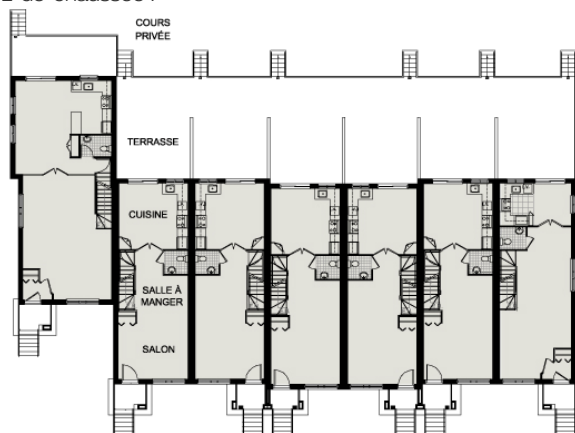
Les maisons en rangée présentent un plan standard, la seule différence étant la présence d'une mezzanine pour certaines d'entre elles et une superficie supérieure pour les unités du bout. Pris du bas vers le haut, les unités visitées présentent la division suivante : un garage et une salle multi usage au sous-sol, cette salle accueillant l'espace pour la laveuse-sécheuse et une lingerie, un premier étage, situé au rez-de-chaussée, reprenant les pièces de vie à aire ouverte, le salon, la salle à manger et la cuisine se suivant en enfilade, le deuxième étage comportant deux chambres à coucher, une à l'avant et une à l'arrière, et une salle de bain centrale, et, enfin, une mezzanine transformée en chambre à coucher, mais qui peut aussi servir de boudoir (des unités ont été équipées à ce niveau d'un foyer) (voir **Figure 61**).

Les résidents rencontrés se sont montrés satisfaits par rapport à la distribution générale des pièces, leur taille respective et la superficie d'ensemble du logement :

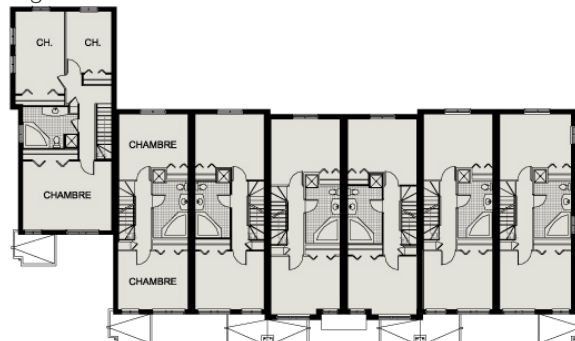
« Si j'ai choisi ce logement, c'est parce qu'il répond à mes besoins. J'ai deux enfants, et je voulais qu'ils aient chacun leur chambre à coucher. Je voulais aussi un stationnement intérieur couvert... En plus, la pièce finie supplémentaire en bas est un vrai plus » (RS6).

Les résidents insistent aussi pour souligner que ce type d'unité ne se trouve pas facilement sur le marché montréalais, ou bien, lorsque les logements proposent ce type de distribution des pièces, la seconde chambre à coucher est souvent très petite.

Rez-de-chaussée :



2^e étage :



Mezzanine :

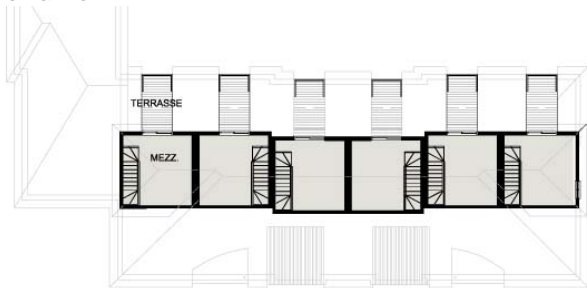


Figure 61 : Plans des maisons en rangée (bâtiment C)
© Antoine Chaloub architecte (présentation modifiée)

Plex sur trois étages (immeuble multifamilial)

La distribution des pièces dans le logement de type *plex* est aussi appréciée par la résidente rencontrée. Un des éléments qu'elle trouve particulièrement positif est l'usage intensif qui y est fait de l'espace disponible :

« En fait, ce que j'aime bien, c'est qu'aucun espace disponible n'est perdu... Sous les escaliers, par exemple, il y a des garde-robes, et celui du sous-sol est presque comme un petit *locker*, c'est très pratique pour remiser des affaires plus encombrantes comme des vélos, du matériel de camping, des skis... » (RS7).

Dans le cas de ce *plex*, la disposition des pièces et leur taille permettent aussi une appropriation relativement flexible de l'espace (voir **Figure 62**). Ainsi, le sous-sol a été aménagé pour accueillir la chambre d'un adolescent dans sa partie principale et ouverte, alors que la chambre fermée est réservée à un enfant d'âge adulte. La chambre du jeune accueille aussi la plus grande télévision de la famille et sert donc de salle de télévision à l'occasion. Le caractère ouvert de l'espace ne semble pas poser de problème d'appropriation aux différents membres de la famille et, en particulier, à l'adolescent dont c'est la chambre. La régulation des usages semble plutôt se faire facilement.

Sous-sol :

RdC :

2^e étage :

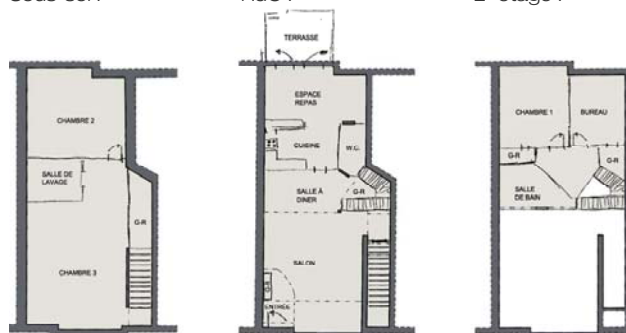


Figure 62 : Sketch d'une unité plex sur trois étages

Chambre à coucher

Comme nous l'avons mentionné, les résidents considèrent dans l'ensemble que les chambres à coucher sont confortables et de taille suffisante. La résidente d'un *plex* a choisi de faire d'un espace ouvert du sous-sol une chambre à coucher pour un de ses enfants, alors que dans le cas d'une résidente d'une maison en rangée, c'est la mezzanine qui a été reconvertie en chambre, là encore sans que cela ne semble poser de problème :

« C'est vrai que la mezzanine est ouverte. J'ai pensé à la fermer en érigeant un mur et posant une porte. Mais avant de faire cela, j'ai demandé à ma fille son avis. Elle m'a dit qu'elle n'en voyait pas l'intérêt. Mais c'est vrai, on ne se rend jamais jusqu'en haut, sauf si on a quelque chose à y faire... donc, c'est suffisamment intime pour elle » (RS6).

Cette solution n'est toutefois pas retenue par toutes les personnes rencontrées. Un autre couple rencontré a acheté une unité dont la mezzanine a été modifiée afin de constituer une pièce fermée. Il apprécie grandement cette disposition du logement :

« Nous, on est des immigrants, donc on accueille souvent des parents pour une période assez longue. Donc, c'est bien de pouvoir disposer d'une chambre fermée en plus, avec une garde-robe et tout et tout » (RS8).

En lien avec les chambres, les salles de bain sont aussi jugées suffisantes par les personnes rencontrées. Les maisons en rangée disposent d'une salle de bain complète au premier étage à laquelle il est possible d'accéder à partir des deux chambres à coucher, ce qui est considéré comme un avantage. En plus de cette salle de bain complète, les maisons en rangée présentent aussi une toilette au rez-de-chaussée. Dans les *plex* sur trois étages, deux salles de bain ont été aménagées, une au rez-de-chaussée et une au deuxième étage. Cette caractéristique du logement est

particulièrement appréciée par une résidente rencontrée.

Entrée et accès au logement

L'entrée des maisons en rangée est relativement peu appréciée par les résidents rencontrés (voir **Figure 63**). En effet, l'entrée principale donne directement dans le salon, même si un vestibule d'entrée sépare ces deux espaces. Cependant, l'ouverture de la porte d'entrée se faisant vers l'intérieur, l'espace est jugé trop réduit et manque globalement de dégagement :

« L'entrée est trop petite, c'est difficile de s'y tenir à plusieurs... en fait, une fois qu'une personne est dedans, si elle est accompagnée, il est impossible de refermer la porte... ce sont surtout mes enfants qui passent par l'entrée, et finalement ils retirent leurs bottes dans le salon en s'asseyant sur le divan... évidemment, cela met de l'eau dans la maison » (RS6).



Figure 63 : Photo de l'entrée et de l'aire ouverte d'une maison en rangée

Le caractère exigü de l'entrée est toutefois compensé par le fait que l'entrée est souvent peu utilisée par les résidents, qui accèdent plutôt à leur logement à partir du garage, la voiture étant largement utilisée par les résidents rencontrés pour se rendre au travail ou pour effectuer leurs commissions.

Quant à la résidente du *plex*, elle n'a pas le même problème au niveau de l'entrée du logement. En effet, l'unité qu'elle occupe

dispose d'un dégagement relativement généreux à l'entrée, il comporte par ailleurs une garde-robe dont elle estime la taille suffisante, reconnaissant qu'il s'agit d'un aspect positif de son logement.

Espace de rangement

De manière générale, les résidents rencontrés se sont montrés satisfaits des espaces de rangements. Ainsi, ils apprécient que chaque chambre à coucher ait au moins une garde-robe, parfois assez grande pour pouvoir s'y tenir debout et y organiser un petit vestiaire (*walk-in*).

Pour ceux occupant une maison en rangée, ils apprécient aussi beaucoup la présence du garage, qui épargne non seulement les soucis de stationnement, mais offre aussi un espace additionnel d'entreposage pour des objets encombrants. De même, la pièce en sous-sol est un autre espace dont les personnes peuvent largement profiter. Elle accueille l'espace pour mettre une machine à laver et une sècheuse, une lingerie y est aussi aménagée et il reste souvent de la place pour que cette pièce remplisse d'autres fonctions (salle de jeux, chambre additionnelle, salle de télévision, bibliothèque, etc.).

Pour le *plex* visité, ce sont les espaces sous les escaliers qui se substituent au garage (voir **Figure 62**). Celui sous l'escalier entre les deux niveaux hors-sol permet de ranger le matériel lié à l'entretien ménager (aspirateur, brosse, seau, etc.), alors que celui situé sous l'escalier menant au sous-sol présente une taille suffisante pour servir de petit entrepôt (*locker*). En plus de ces espaces, le *plex* visité dispose également d'une salle de lavage aménagée par la personne qui y réside, les anciens propriétaires ayant installé la leur dans la cuisine. L'aménagement de cet espace comporte, outre l'entrée laveuse-sècheuse, des tablettes en grand nombre, formant une lingerie supplémentaire pour remiser des effets encombrants (couvertures, draps, manteaux d'hiver, etc.), ce qui est jugé très appréciable par la résidente rencontrée.

Les espaces de rangement dans les cuisines sont un autre élément positif souligné par deux personnes rencontrées. En revanche, la troisième, qui occupe une maison en rangée, mais d'un modèle quelque peu différent, trouve que la sienne est trop petite, offrant un espace de travail réduit et accueillant difficilement une table pour que toute la famille puisse y partager un repas. Ce manque relatif d'espace est parfois aussi évoqué pour le garage, dont la largeur accommode pour l'essentiel une voiture. Enfin, dernier point, la résidente du *plex* nous a confié qu'elle est très déçue que les concepteurs du projet n'aient pas pensé à installer un espace, commun ou individuel, pour remiser des vélos, alors qu'il s'agit d'un projet à vocation familiale. Cette personne souligne aussi que l'accès aux cours arrière ne permet pas d'aménager facilement ce type d'espace sur une base individuelle.

Espace privé extérieur

Tous les logements du projet disposent d'un espace privé extérieur, que ce soit une terrasse et une cour ou un balcon. Lors de notre étude, nous n'avons pu réaliser d'entretien auprès d'un résident d'un immeuble d'appartements. Il est donc difficile d'évaluer la qualité des balcons de ce type d'immeuble. Toutefois, les observations faites en cours de recherche indiquent que ceux-ci sont appropriés par les résidents de manière assez intensive. Plusieurs personnes y ont été vues s'y reposant, prenant un repas en famille, etc. De surcroît, les unités du rez-de-chaussée donnent directement sur une terrasse et sur l'espace gazonné entre les immeubles, ces espaces sont dès lors souvent appropriés et partiellement « privatisés » par les résidents de ces unités. Ils s'encombrent souvent de jouets ou de divers effets personnels, barbecue, meubles de jardin, etc., qui empiètent sur l'espace commun, sans toutefois que cela ne pose problème.

Pour les maisons de ville et le *plex* visités, les terrasses sont de taille appréciable et permettent sans problème d'y prendre un repas en famille et d'y accueillir des invités

extérieurs au ménage. Lors de nos visites de site, nous avons d'ailleurs pu constater que la majorité des terrasses font l'objet d'une appropriation importante, certaines sont couvertes, d'autres présentent un aménagement paysager distinctif (de style asiatique, par exemple), d'autres encore accueillent un cabanon ou un espace de rangement additionnel. Étant donné la proximité des unités dans les maisons en rangée, les terrasses sont séparées par une clôture en bois d'environ deux mètres de haut. Celle-ci assure aux personnes une certaine intimité visuelle lorsqu'elles utilisent leur terrasse. Dans le même ordre d'idée, les personnes rencontrées estiment que le fait que des voitures passent sous les terrasses pour accéder aux garages individuels en sous-sol ne constitue pas un problème (voir **Figure 57**).

Luminosité et ventilation

Les appréciations des résidents sont variables sur ces deux points. En ce qui a trait à la luminosité des logements, une des personnes résidant dans une maison en rangée trouve que le salon est une pièce trop sombre :

« Ce n'est pas ça, ils ont mis la plus grande fenêtre possible au salon. Mais avec l'entrée, ça limite la largeur de la façade. Puis, la façade n'est pas très large non plus, 14 pieds, je pense... Ils auraient pu mettre une unité de moins par rangée, ç'aurait été mieux, mais bon, l'appât du gain, j'imagine... Il y a aussi de la végétation devant les fenêtres et les maisons d'en face ne sont pas très loin non plus » (RS6).

En revanche, l'arrière de ce logement bénéficie d'un très bon ensoleillement. Il en va de même pour les pièces aux étages, la lumière naturelle y entrant plus facilement du fait de leur position dans le logement.

La résidente occupant un *plex* situé au rez-de-chaussée s'est montrée très satisfaite de l'éclairage naturel dont elle peut profiter. En effet, étant donné la configuration de l'immeuble, le salon de cette unité de

logement a un plafond plus haut sur une partie de son espace, celle située à l'avant du bâtiment. La présence de ce plafond cathédrale autorise l'usage de fenêtres dont les dimensions ne sont pas standard, mais plus grandes, principalement sur leur hauteur. De ce fait, le salon est une pièce très bien éclairée, d'autant plus qu'il est orienté de manière à recevoir le soleil durant l'après-midi.

Quant à la ventilation de leur logement, les résidents rencontrés se sont montrés plus partagés dans leurs commentaires. D'une part, la qualité de l'isolation des bâtiments est questionnée :

« La qualité de construction n'a pas l'air non plus transcendante. L'isolation n'est pas terrible. On a vite chaud en été... » (RS6).

Il semble alors difficile aux résidents de maintenir une température confortable à l'intérieur du logement, entre autres, lors des épisodes de chaleur accablante, les murs, vu leur épaisseur et leur structure offrant peu de régulation de la température à l'intérieur du logement. De ce fait, les résidents des maisons en rangée rencontrés disposent d'un système de climatisation individuel. Sans celui-ci, ils estiment que la chaleur est très inconfortable à l'intérieur de leur logement, surtout à l'étage supérieur.

D'autre part, la ventilation naturelle des logements est peu élevée. Le caractère traversant des unités est imparfait. Pour que l'air circule, il faut souvent laisser la porte d'entrée ouverte. C'est entre autres le cas dans le *plex* visité. Néanmoins, cette solution est jugée peu praticable, car elle réduit le sentiment d'intimité et de sécurité qu'une personne peut ressentir dans son logement.

Usage des espaces et activités à l'intérieur du logement

La disposition des logements permet une bonne individualisation des activités ainsi qu'une certaine flexibilité dans l'usage des espaces.

La division verticale des espaces et la présence d'une deuxième pièce de jour, celle du sous-sol pour les maisons en rangée et les *plex* sur trois niveaux, permettent aux membres d'un même ménage d'individualiser leurs activités :

« Quand les enfants écoutent la télévision ou de la musique un peu fort, cela ne me dérange pas, je ferme la porte du sous-sol et celle de ma chambre... » (RS7).

« En fait, c'est bien d'avoir cette pièce en bas, c'est un vrai plus. J'ai mis la télé des enfants et leurs jeux vidéo... Quand on a de la visite, les enfants peuvent se retrouver au sous-sol, les adultes à l'étage, c'est bien » (RS6).

L'individualisation des activités à l'intérieur du logement prend d'autant plus d'importance que les enfants des personnes rencontrées sont des adolescents ou de jeunes adultes.

Une autre caractéristique des logements est qu'ils permettent d'allouer plusieurs activités à un même espace. C'est en particulier le cas dans les pièces de jour, surtout la seconde située au sous-sol. À l'inverse, le salon ou la cuisine sont occupés de manière plus conventionnelle.

5. INTIMITÉ : ASPECTS VISUELS ET AUDITIFS

L'insonorisation entre les unités résidentielles est jugée excellente par les personnes rencontrées :

« Je n'entends jamais les voisins... pourtant, ils ont aussi des jeunes enfants, comme nous » (RS8).

La qualité de l'insonorisation s'explique par les caractéristiques physiques des bâtiments. En effet, chaque maison en rangée est isolée de sa voisine par un mur en bloc de béton, ce qui constitue une excellente composition de mur pour éviter que les sons ne se propagent. Il en va de même pour le *plex* visité, la personne

interrogée mentionne qu'elle n'entend jamais ses voisins d'à côté ou la personne qui vit directement au-dessus d'elle. Ces propos viennent confirmer ceux tenus par l'architecte du projet, qui se souvient que l'insonorisation des unités de logement avait fait l'objet d'une attention soutenue lors de la conception du projet.

En ce qui concerne l'insonorisation à l'intérieur des unités, celle-ci semble de moins bonne qualité, de l'avis de l'ensemble des résidents rencontrés. Cependant, leur réaction par rapport à cette caractéristique du logement n'est pas identique. Pour l'une de nos répondantes, cela ne pose pas de problème spécifique, la régulation des activités des uns et des autres se faisant facilement. Pour une autre en revanche, cette piètre performance du bâti en matière d'insonorisation la dérange un petit peu. Enfin, pour la personne qui réside dans le *plex*, elle est jugée problématique :

« En fait, un problème ici, c'est que la cuisine se trouve juste au-dessus de la chambre de ma fille... puis, ce n'est pas insonorisé. Mais alors, pas du tout. Les constructeurs s'en foutent un peu, on dirait, ils ont posé la céramique de la cuisine directement sur la structure en bois du plancher, sans isolant... Donc, la céramique se brise et, surtout, on entend tout. Mais quand je dis tout, vous allez voir, c'est assez hallucinant, quand on marche dans la cuisine, eh bien, on a l'impression qu'il y a un troupeau d'éléphants qui piétine le plafond de la chambre... Alors, comme ma fille est une couche-tard, c'est normal, vu son âge, ben, on la réveille... » (RS7).

L'insonorisation semble être ici insuffisante pour que les occupants du logement soient en mesure d'y mener des activités impliquant des rythmes de vie et des horaires différenciés.

Au plan visuel, l'intimité des logements est aussi jugée satisfaisante. Pour les *plex*, l'absence de vis-à-vis immédiat et la surélévation par rapport à la rue confèrent aux pièces de jour situées à l'avant une distance confortable qui en préserve l'intimité. À

l'arrière, l'école jouxtant le projet est occupée sur une base intermittente pour de la formation pour adultes, ce qui limite les allées et venues aux abords du projet.

Bien que la densité des maisons en rangée soit inférieure à celle des autres typologies d'immeubles présents sur le site, la présence de vis-à-vis est plus marquée dans cette partie du projet (voir **Figure 64**). L'implantation des maisons en deux rangées accentue en effet l'impression de proximité entre les unités. La plupart des résidents ont ainsi installé des rideaux aux fenêtres situées à l'avant de leur logement. En revanche, les espaces extérieurs communs ne semblent pas représenter une menace pour l'intimité :

« Le passage est légèrement plus bas que la maison, donc on ne voit pas à l'intérieur... Par contre, les maisons en face sont quand même assez proches, comme ce n'est pas très large non plus, et le plafond est bas... je ne sais pas, je ne vais pas souvent au salon... c'est comme si je me sentais étouffée » (RS6).

Si l'intimité paraît indirectement remise en question par la proximité des voisins, le sentiment décrit dans l'extrait précédent correspond à un enfermement dans un espace qui est perçu comme trop confiné, le vis-à-vis des maisons en rangée en étant la principale origine.

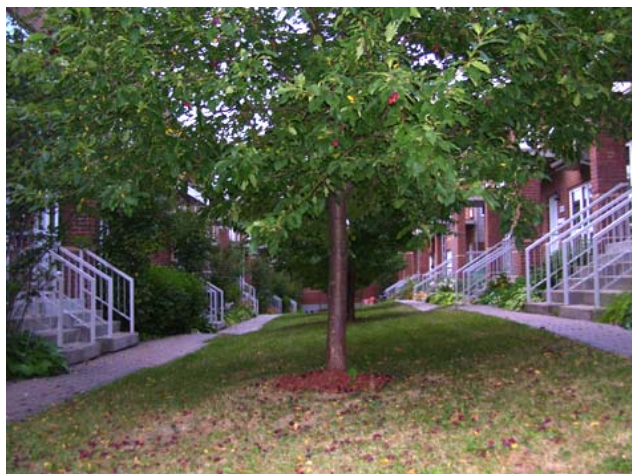


Figure 64 : Photo des allées privées donnant accès aux maisons en rangées

Au plan des espaces extérieurs privés, nous l'avons déjà dit, l'intimité paraît assurée pour les résidents rencontrés, les clôtures installées entre les terrasses remplissant cette fonction efficacement.

6. ESPACES COMMUNS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS : FORME ET APPROPRIATION

Les espaces communs intérieurs sont presque inexistant dans le projet, puisque les typologies retenues favorisent l'accès individualisé aux logements. Le seul endroit où ce type d'espaces existe est dans les immeubles d'appartements, là où l'entrée se fait par un hall commun.



Figure 65 : Photo de la cour entre les immeubles d'appartements

Par contre, le projet comporte de nombreux espaces communs extérieurs : les allées entre les immeubles d'appartements, les cours privées qui permettent d'accéder aux maisons en rangée et les stationnements extérieurs. À ces espaces, il faut ajouter les allées viaires en sous-sol par lesquelles les résidents des maisons en rangée accèdent à leur garage privé (voir **Figure 57**).

De manière générale, l'usage des espaces communs est peu intense dans le projet, comme le note une résidente :

« Les allées devant les maisons sont peu employées. On voit peu de monde. Ceux qui les utilisent le plus ce sont les enfants. Les adultes ont plutôt tendance à entrer et sortir par le sous-sol et en voiture » (RS6).

Il y a plusieurs raisons qui sont avancées par les personnes rencontrées pour expliquer le faible usage qui est fait des espaces extérieurs communs. La première se rapporte à la configuration des lieux, qui limite les circulations orientées vers l'avant des maisons et leur entrée principale. La deuxième est liée à l'insertion urbaine du projet. Il y a en effet peu de commerces et de services dans les environs immédiats, ce qui incite les résidents à utiliser leur voiture pour s'y rendre plutôt qu'à circuler à pied. Combinées, ces deux raisons induisent un usage individualisé des lieux communs et à l'aide de la voiture. Les occasions de contact entre voisins sont dès lors réduites.

Les enfants constituent un groupe qui utilise de manière un peu plus intensive les espaces extérieurs, soit pour y circuler, soit pour y jouer. Lors des entretiens avec les résidents, ceux-ci nous ont déclaré, du moins ceux dont les enfants sont plus âgés, que leurs enfants utilisaient souvent les transports en commun pour se rendre à l'école ou des modes actifs de transport, principalement le vélo. Les espaces communs sont aussi utilisés pour y poursuivre des activités de loisir, cela crée cependant parfois quelques tensions autour de l'usage des lieux :

« Mon fils fait du *skateboard*. Alors il l'a fait une fois dans la rue, puis des voisins lui ont dit que cela faisait du bruit. Vous savez, quand ils claquent leur planche au sol, cela a tendance à faire pas mal de bruit. À la longue, je comprends les gens, c'est lassant. Alors, il s'est fait dire d'aller au parc, où il y a un *skate-park*. Dans le fond, c'est de la fainéantise de sa part... Maintenant, il va au parc, ce n'est pas plus grave que ça! » (RS7).

Au vu de cet extrait, on constate que l'usage des espaces extérieurs ne constitue pas un

enjeu majeur dans ce projet. On notera aussi que le parc qui se trouve à proximité et les investissements qui y ont été faits en termes d'équipements de loisir pour différents groupes d'âge contribuent en partie au bon voisinage qui s'établit dans le projet.

7. SÉCURITÉ : CONTRÔLE DES ESPACES ET DES CIRCULATIONS

La sécurité des lieux pourrait constituer un enjeu à la Cité Paul-Sauvé. En effet, le site sur lequel elle est construite pourrait devenir un lieu de passage entre différents espaces du quartier qui lui sont extérieurs. De surcroît, à part les entrées des immeubles d'appartements qui sont équipées d'un interphone, les espaces communs (extérieurs) sont peu sécurisés en ce qui a trait à leur accès. Pourtant, les personnes rencontrées considèrent que la sécurité dans et aux alentours de leur logement ne pose pas de problème.

L'absence de problèmes liés à la sécurité des résidents s'explique en partie par des partis pris architecturaux qui induisent chez le passant la perception d'une frontière symbolique entre l'intérieur et l'extérieur du projet.

Les allées de maisons en rangée en sont un bon exemple. Du côté du boulevard Pie-IX, elles sont fermées par des grilles qui, même si elles ne disposent pas de serrure, n'en sont pas moins encadrées par des murs d'une hauteur appréciable (voir **Figure 66**). L'effet produit sur le passant indique alors clairement qu'ils délimitent un espace à caractère privé. Du côté de la 21^e Avenue, l'entrée des allées est plus ouverte, c'est aussi l'endroit par lequel les invités des résidents sont les plus susceptibles d'arriver, car ils peuvent y trouver aisément du stationnement (voir **Figure 67**). Même si ces entrées offrent une perspective plus ouverte sur le projet, un écriteau n'en indique pas moins qu'elles donnent accès à une cour privée, dont l'usage est limité aux

résidents et aux personnes autorisées. De surcroît, la disposition générale des lieux favorise la surveillance implicite des espaces communs extérieurs. Le vis-à-vis créé par les maisons en rangée ne permet pas aux personnes extérieures au projet d'y circuler aisément sans que leur présence soit relevée par les résidents. Le caractère ouvert des espaces entre les immeubles d'appartements n'offre que peu d'espaces où il est possible de se soustraire au regard d'autrui.



Figure 66 : Photo d'une entrée des allées privées donnant accès aux maisons en rangée, boulevard PIE-IX



Figure 67 : Photo de l'entrée des allées privées donnant accès aux maisons en rangée, 21e avenue

Les environs du projet sont aussi jugés sécuritaires par les résidents rencontrés. La circulation automobile n'est pas perçue comme une menace pour les piétons, sauf sur le boulevard Pie-IX, celui-ci est toutefois peu emprunté par les enfants. Ils sont en effet

plutôt attirés de l'autre côté du projet par le parc Étienne-Desmarteau. Ce parc est aussi considéré comme sûr par les parents rencontrés. Il est vrai que leurs enfants étaient souvent relativement âgés, le plus jeune étant sur le point de rentrer à l'école secondaire :

« Le parc, oui, je le trouve sécuritaire. C'est sûr que je n'y suis pas la nuit, ni mon fils, vers 9 heures, il rentre, après, je ne sais pas ce qui s'y passe » (RS6). « Vous savez, les jeux pour les petits, ça attire pas mal de mamans aussi... C'est pas un environnement très propice à la flânerie ou aux mauvais coups... » (RS7).

8. ACCÈS AUX SERVICES

Les avis des résidents rencontrés sont relativement contrastés sur l'accès aux services dans le voisinage immédiat du projet et dans le quartier.

Tous s'accordent toutefois pour convenir que le projet est bien situé par rapport aux transports en commun. Les lignes de bus sur la rue Beaubien et le boulevard Pie-IX sont jugées efficaces. Notons que les résidents utilisent eux-mêmes peu le transport en commun, à l'exception d'une répondante, mais que leurs enfants en sont les principaux usagers dans leurs familles. L'accès au métro à partir des lignes de bus est surtout fonctionnel sur le boulevard Pie-IX, alors que la station située sur la rue Beaubien est beaucoup plus éloignée. Enfin, pour la répondante dont le transport en commun est un mode de déplacement fréquent, le vélo constitue une alternative acceptable. Ce mode de transport permet en effet de rayonner dans un périmètre plus étendu et dont l'offre est plus intéressante que ce qu'elle peut trouver aux abords immédiats du projet.

La remarque précédente souligne la relative insatisfaction des répondants à l'égard de l'offre commerciale locale, l'une d'entre eux la décrivant même dans des termes laissant transparaître une certaine médiocrité de son point de vue, une autre, bien qu'ayant ciblé

Rosemont comme un quartier possible où s'installer, ne pensait tout de même pas se retrouver autant excentrée à l'est de l'île de Montréal, les rues Beaubien et Masson, par exemple, étant plus développées commercialement sur des portions moins éloignées du centre de l'île, et, enfin, si le dernier rencontré souhaitait rester dans le quartier, parce qu'il y a toujours résidé, il a aussi tenu à mentionner qu'il se sent un peu loin des noyaux commerciaux et animés. Cette insatisfaction incite dès lors les résidents à étendre, d'une manière ou d'une autre, l'espace qu'ils fréquentent pour faire leurs commissions.

Si les commerces sont un point moins apprécié par les personnes rencontrées, il en va autrement des équipements collectifs. Elles apprécient beaucoup la présence de l'espace vert à proximité immédiate du projet, ainsi que les grands parcs de l'est de la ville, tels que le Jardin botanique de Montréal et le Parc Maisonneuve. Les écoles proposant différents niveaux scolaires constituent également des ressources appréciables. Il en va de même pour les différentes ressources s'adressant à la petite enfance, lesquelles sont aussi assez facilement accessibles d'après le résident ayant un enfant en bas âge.

9. GESTION DE L'IMMEUBLE ET DYNAMIQUE SOCIALE

Le projet est géré en copropriété. Chaque rangée de maisons compose une copropriété. Le *plex* en constitue une autre, tout comme les immeubles d'appartements. La plupart de ces copropriétés se font aider par un administrateur extérieur, dont le rôle est d'épauler les membres des conseils d'administration et de s'assurer que les intérêts des copropriétaires sont bien respectés.

Le mode de gestion en copropriété soulève des enjeux spécifiques, entre autres, en ce qui concerne les subdivisions entre ce qui est d'ordre privé et d'ordre collectif, subdivisions régies par différentes dispositions du droit civil. L'administrateur rencontré souligne cependant que ces subdivisions sont souvent floues dans l'esprit des copropriétaires. Les terrasses arrière des maisons en rangée en constituent un bon exemple. Juridiquement, elles font partie de la copropriété puisque les voitures de l'ensemble des résidents circulent en dessous, au même titre que les murs extérieurs, les fenêtres ou la toiture. À l'inverse, pour les personnes rencontrées, elles constituent un espace privé, dont elles peuvent disposer comme bon leur semble. Elles sont ainsi nombreuses à en avoir modifié l'apparence. Il reste alors à savoir si les autres membres de la copropriété ont été consultés ou non, puisqu'ils doivent normalement supporter les coûts d'entretien de cet espace sur une base collective.

De l'avis de l'administrateur rencontré et d'une résidente, l'entretien est un autre point délicat de ce mode de gestion. L'entretien est évidemment relié au fonds de réserve que doit se constituer une copropriété afin d'être en mesure de faire face aux réparations mineures et majeures qui relèvent de la responsabilité du syndic de copropriété. Le niveau de ces fonds est souvent insuffisant, même dans le cas des projets, comme c'est le cas ici, où les arriérés de paiement sont inexistantes. De l'avis même d'une résidente et du gestionnaire rencontrés,

à la Cité Paul-Sauvé, la finition du bâti n'est pas exceptionnelle, et ces deux acteurs ont d'ailleurs signalé que le projet a connu quelques problèmes quant au raccordement au réseau de distribution d'eau – la pression de l'eau y était trop faible, cette déficience semblant aujourd'hui du passé – et au plan de l'étanchéité des toitures – plusieurs résidents auraient connu des problèmes d'infiltration d'après le gestionnaire.

En ce qui a trait aux relations de voisinage dans le projet, celles-ci semblent peu nombreuses. La plupart des personnes rencontrées connaissent peu leurs voisins et s'investissent peu dans les activités de gestion des copropriétés. Une personne s'est montrée quelque peu surprise et déçue par ce manque de contact entre voisins :

« Je ne sais pas, j'ai été un peu surprise. Je pensais qu'en venant m'installer ici, j'aurais plus de contacts avec mes voisins. J'avais même entendu que les voisins se mettaient ensemble pour faire une corvée au printemps, afin de nettoyer le terrain devant les maisons... Mais, cette année, rien!... Ici, on n'entend rien, on ne voit personne. Parfois je me demande si je vis toute seule dans le projet » (RS6).

Le type de projet, la configuration des lieux et les usages individualisés qui sont faits des espaces communs, impliquant surtout des déplacements en voiture, limitent donc les relations entre voisins à une coexistence polie. Cette absence de relations de voisinage ne conduit pas à des tensions ou à des conflits, aucun résident n'en a évoqué l'existence lors des entretiens.

10. BILAN ET APPRÉCIATION DU LOGEMENT

Les résidents rencontrés se sont montrés globalement très satisfaits de leur logement. Les notes qu'ils lui accordent ont tendance à être élevées. Il y a toutefois des différences qui s'expliquent en partie par la trajectoire résidentielle. La personne qui a mis la note la plus faible à son logement, 7 sur 10, a en effet déjà occupé une maison unifamiliale sur l'île de Montréal, alors que les deux autres résidents rencontrés ont exclusivement résidé dans des appartements et, que pour l'un d'entre eux, le logement occupé actuellement correspond à une primo-accession à la propriété. Ils ont mis respectivement des notes de 8 et 8,5 sur 10 à leur logement.

Au plan qualitatif, la personne qui a mis la note la plus basse estime que son logement est un peu trop petit et que la densité est un peu trop élevée dans le projet, les maisons sont trop serrées par rangée et les vis-à-vis trop proches. Elle se montre également la plus critique par rapport au quartier et aux services qu'elle y trouve. Elle reconnaît par contre l'excellente distribution des pièces dont dispose son logement, ce qui permet à tous les membres du ménage d'y vivre à l'aise et sans entrer en conflit avec les activités des autres.

Les deux autres personnes ont peu de commentaires à formuler. Une des deux regrette surtout l'absence d'un espace de rangement pour remiser des vélos, alors que la seconde aurait préféré avoir une meilleure répartition de la superficie disponible entre les pièces de jour afin de pouvoir bénéficier d'une cuisine plus spacieuse.

Si les personnes divergent quelque peu sur l'appréciation qu'elles ont de leur logement, toutes comptent l'occuper plusieurs années. Aucune ne prévoit déménager à moyen terme.

11. CONCLUSION

Le projet de la Cité Paul-Sauvé combine plusieurs typologies de logement. En ce qui concerne le logement des familles, les maisons en rangée et les unités comptant plusieurs étages dans l'immeuble de type *plex* sont celles qui leur étaient plus particulièrement destinées lors de la planification du projet. Produit dans un cadre privé, le projet a été moins soumis que les projets sociaux et communautaires à des contraintes d'ordre budgétaire lors de sa réalisation, ce qui ne signifie pas que le promoteur n'y recherchait pas une certaine densité afin de rentabiliser ses investissements. La conjoncture sur le marché du logement est un autre facteur qui peut peser alors, favorablement ou défavorablement, sur la production d'unités destinées aux familles.

Les deux typologies, la maison en rangée et le *plex* sur trois étages ont pour principal attrait d'offrir une division verticale des fonctions à l'intérieur des logements. Elle permet ainsi l'individualisation des activités et offre un accès à une deuxième pièce de jour, le fait que celle-ci soit située en sous-sol n'étant pas perçu comme un désavantage. Cette disposition des pièces est particulièrement appréciée de la part des résidents rencontrés et accroît leur satisfaction par rapport au logement.

Un autre point qui intervient positivement sur la satisfaction exprimée à l'égard de ce projet est le souci qui a été apporté à l'insonorisation. Notons cependant que celle-ci est surtout jugée excellente entre les unités contiguës. En revanche, elle est jugée nettement moins efficace à l'intérieur d'un même logement, ce qui y limite l'individualisation des activités des différents membres d'un ménage.

Les espaces extérieurs privés sont un autre élément très largement présent dans ce projet, chaque unité de maison en rangée ou de *plex* sur trois étages disposant d'une terrasse spacieuse et d'un jardinet. Les espaces extérieurs communs sont aussi bien

développés dans ce projet. L'aménagement paysager permet, entre autres, de distinguer clairement entre espaces publics, semi-publics et privés. L'usage modéré qui en est fait traduit cette division de l'espace, et assure aux résidents une tranquillité et une sécurité qui augmentent le sentiment d'intimité relié à l'habitat et, en retour, les fidélisent en tant que clientèle du projet.

Le caractère extensif de l'implantation des unités sur le site et son insertion dans un quartier de densité modérée limitent en revanche l'accessibilité des résidents en termes de services, sauf en ce qui concerne les espaces verts, les écoles et le transport en commun, le point le plus problématique étant l'accès à des commerces diversifiés et de qualité. Le projet induit alors un usage intensif de la voiture par les résidents, ce qui limite les avantages que l'on peut tirer d'un projet urbain de densité modérée en termes d'usage des transports en commun et de création d'une communauté locale dynamique.

**ENTRETIENS ET DOCUMENTS
RECUEILLIS**

Lors de cette étude de cas, nous avons pu rencontrer l'architecte du projet ainsi que cinq résidents de la Phase IV du projet Europa. Soulignons que l'entretien avec l'architecte portait sur les cinq phases du projet Europa-Outremont (il existe également un projet Europa dans le Vieux-Montréal). Toutefois, en dépit des efforts déployés pour recruter des participants à notre étude, nous n'avons finalement pu rencontrer que des résidents de la Phase IV. Nous parlerons donc brièvement de l'ensemble des cinq phases dans la partie consacrée à l'émergence du projet. Par la suite, les analyses se rapporteront exclusivement à la Phase IV. Mentionnons que

les projets Europa ont attiré l'attention des médias et des professionnels de l'habitation. Ils ont fait l'objet de plusieurs articles dans la presse (quotidienne et spécialisée). Nous avons pu consulter l'essentiel d'entre eux. C'est à partir des propos de l'architecte et du contenu de ces articles que nous avons pu compléter la mise en contexte du projet. Il reste que ce travail ne prétend pas à l'exhaustivité historique et qu'il peut comporter des imprécisions mineures. Nous avons toutefois veillé à retenir des informations corroborées par plusieurs sources, et ce, non seulement pour la mise en contexte du projet, mais aussi pour l'ensemble des analyses.

Tableau synthèse des personnes rencontrées

Abréviation	Type d'acteur	Type de logement occupé	Composition de la famille	Statut d'emploi
AR3	Architecte	S.O.	S.O.	S.O.
RS13	Résidente	4 CC	2 adultes 3 enfants de moins de 10 ans	Travailleur
RS14	Résidente	2 CC	1 adulte	Retraité
RS15	Résident	2 CC	2 adultes	Travailleur
RS16	Résident	2 CC	2 adultes	Travailleur
RS17	Résidente	3 CC	1 adulte	Retraité

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

Le projet est situé dans l'arrondissement d'Outremont, au coin des avenues Ducharme et de l'Épée. Il est proche de la cour de triage du Canadien Pacifique (société de transport ferroviaire) (voir **Figure 68**). Il s'insère dans un ancien secteur industriel en voie de réaffectation.

Émergence du projet

Le projet est né de la volonté d'un promoteur privé de produire des unités dans un secteur industriel peu valorisé au sein duquel il a acheté plusieurs terrains occupés par des entrepôts ou des industries légères afin de les reconverter en logements. La première phase du projet Europa a ainsi vu le jour en 1996 dans un secteur peu développé :

« Je me souviens. Au début, lorsque nous avons fait la phase I, on nous prenait pour des fous à l'Hôtel de Ville d'Outremont... aujourd'hui, on est plutôt vu comme des pionniers » (AR3).

Étant donné le succès rencontré par la phase I, le promoteur a acheté successivement d'autres terrains situés dans le même secteur. Il y a ainsi financé et supervisé la production d'un projet résidentiel en cinq phases, dont la réalisation s'est étalée de 1996 à 2002 (voir **Figure 69** et **Figure 70**). Deux grands modes de réaffectation des espaces industriels ont été utilisés au cours de celles-ci : lors des trois premières phases du projet, le promoteur a procédé par démolition de l'existant; lors des deux dernières, il a plutôt procédé par reconversion.

Les clientèles visées ont varié en fonction des différentes phases. La phase I, composée de maisons en rangée de 4,5 mètres de façade et d'un coût abordable pour Outremont, était

Localisation :	1100-1150 avenue Ducharme et 878-886 avenue de l'Épée, Montréal
Type de gestion :	Copropriété
Année d'occupation :	2001
Évaluation moyenne par logement ¹² :	de 280 000 \$ à 337 000 \$ selon la taille des unités
Nombre d'unités :	23 unités 1 × Studio; 1 × 1 CC; 11 × 2 CC; 6 × 3 CC; 3 × 4 CC; 1 × 6 CC
Superficie du terrain ¹³ :	± 1 346 m ² (± 0,135 hectare)
Densité brute :	± 170 logements par hectare
% du terrain construit :	± 80 %
Typologie générale :	Immeuble hybride composé de maisonnette sur deux étages et d'appartements
Caractéristiques :	Projet de reconversion d'un site industriel; flexibilité des plans de logement à l'achat; habitat modulable; circulation commune extérieure (coursives) et cage d'ascenseur séparée du reste de l'immeuble; maisonnettes sur deux étages et appartements de grande taille au rez-de-chaussée; cour commune à l'arrière; espaces extérieurs privés; stationnement en sous-sol; copropriété



Figure 68 : Plan de localisation



Figure 69 : Plan du site
© Les architectes Boutros + Pratte

¹² Rôle d'évaluation 2007 en date du 25 novembre 2008, reflète les valeurs de juillet 2005.

¹³ Cette mesure et les deux suivantes sont établies sur base des documents obtenus auprès des architectes. Il s'agit d'estimations effectuées à partir des plans mis à l'échelle. C'est pourquoi nous avons estimé plus approprié de les faire précéder d'un signe « plus ou moins ».

destinée aux familles avec enfants et à une clientèle mixte. Les phases II et III, qui sont composés d'immeubles d'appartements reprenant des logements sur un ou deux étages, ciblait une clientèle mixte de jeunes couples et de ménages de petite taille. La phase IV était destinée à une clientèle mixte : les familles étaient plus spécifiquement ciblées par les logements du rez-de-chaussée comptant au moins trois chambres à coucher; ceux des étages supérieurs visant une clientèle mixte de personnes seules et de couples. Enfin, la phase V visait plutôt une clientèle mixte composée de petits ménages, étant donné la forme du bâtiment (un immeuble d'appartements) et la superficie des unités.

Pour le promoteur du projet, le type de clientèle ciblée répondait aussi à un profil particulier :

« Si on pensait que cela pouvait fonctionner, alors que le secteur n'était pas très développé au début de la phase I, c'est parce qu'on pensait que cela allait attirer des personnes de type urbain, qui aiment la ville et la densité. On pensait aussi qu'il était possible d'offrir des unités de qualité à un coût abordable dans un contexte urbain bien desservi en services. On

visait donc une clientèle qui recherchait plutôt l'exclusivité de leur bien, ce qui supposait aussi une bonne valeur à la revente, à l'opposé d'une standardisation des produits immobiliers » (AR3).

L'idée de produire selon une densité relativement élevée était aussi présente à l'origine du projet. Elle était associée à un souci des volumes et de la qualité dans l'aménagement des espaces intérieurs, y compris une certaine flexibilité dans celui-ci afin de mieux répondre aux besoins des acheteurs :

« On a toujours eu les mêmes valeurs lors de la réalisation des projets : le respect et l'écoute des besoins des acheteurs et la poursuite d'idéaux normalement associés aux maisons unifamiliales : lumière, intimité et accès à un espace extérieur. [...] Vous savez, quel que soit le segment du marché, les valeurs sont toujours les mêmes : lumière et aération... il faut que tous les logements, quel que soit leur prix, aient accès à ces qualités » (AR3).

Les différentes phases du projet Europa ont ainsi joué un rôle de catalyseur dans le redéveloppement du secteur industriel où elles s'insèrent. Aujourd'hui, elles sont entourées



Figure 70 : Photos de toutes les phases du projet
© Robert Etcheverry (sauf pour la photo de la phase V)

par d'autres développements résidentiels récents. De plus, le site de la cour de triage est ciblé par l'Université de Montréal pour y construire un nouveau campus et le Canadien Pacific y a d'ailleurs arrêté, depuis l'été 2008, ses activités de formation de trains de marchandises (activités qui généraient beaucoup de bruit de l'avis des résidents rencontrés), seule une voie de passage vers le port de Montréal étant encore en activité au moment de l'étude (voir **Figure 71**).



Figure 71 : Photo de la cour de triage

Localisation et insertion du projet

Les différentes phases du projet Europa se situent à proximité de la cour de triage d'Outremont, entre les avenues Querbes, de l'Épée et Ducharme. Elles sont regroupées sur un espace relativement restreint (voir **Figure 69**).

En ce qui a trait à la phase IV, qui nous intéresse plus particulièrement, elle est située au coin de l'avenue de l'Épée et de la rue Ducharme. Elle n'est donc pas directement attenante à la cour de triage, dont elle est séparée à l'ouest par des immeubles qui lui font face. Elle s'insère dans la trame urbaine en bout d'îlot (voir **Figure 72**).

Le projet Europa-Outremont bénéficie d'une bonne accessibilité par rapport aux services, dont le transport en commun (la station de métro Outremont est à moins de 10 minutes de marche), les commerces (présents en

grand nombre sur l'avenue Van Horne) et les espaces verts (parcs).

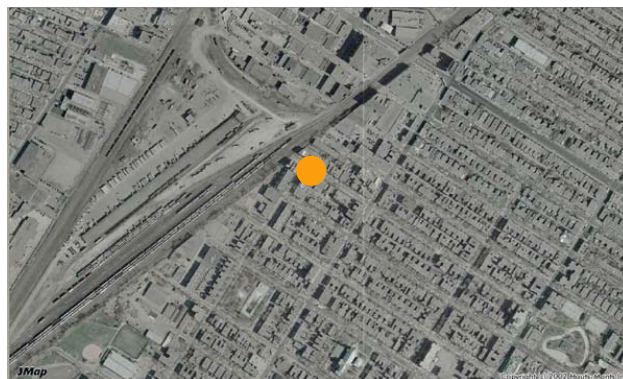


Figure 72 : Photo aérienne du contexte d'implantation, phase IV

© Navigateur Urbain, Hauts-Monts Inc., 2002

2. DESCRIPTION DU SITE

La phase IV du projet Europa occupe un terrain d'environ 1 400 m² et présente une densité résidentielle brute de 170 unités par hectare (voir **Figure 73**). Le terrain est occupé par un seul bâtiment qui fait le coin entre les avenues de l'Épée et Ducharme. Il est ainsi localisé en bout d'îlot et est séparé des immeubles adjacents à l'arrière par des ruelles qui servent d'allées viaries pour accéder à des stationnements sur cour. La parcelle occupée par le projet Europa Phase IV l'est aussi par un autre immeuble d'habitation qui fait le coin de l'avenue Ducharme et de l'avenue Bloomfield (voir **Figure 69**).

Sur ses quatre côtés, le site est bordé par des immeubles résidentiels de type immeuble d'appartements, lesquels sont tous en accession à la propriété.

Le site est aussi presque complètement bâti. L'immeuble occupe presque l'entièreté de la surface disponible au sol. Cette caractéristique est une conséquence du mode de développement choisi lors de la planification du projet :

« Pour la phase IV, c'était plus compliqué. Il y avait la volonté de faire plus de logements, pour des raisons de rentabilité. [...] On a choisi alors de recycler le bâtiment en place, une

ancienne blanchisserie industrielle, je crois. On a donc gardé les fondations en pierre et la structure en acier du bâtiment. Par contre, l'enveloppe extérieure était trop abîmée pour qu'on la conserve. [...] C'a été un avantage, on pouvait presque occuper 100 % du terrain disponible... on conservait un droit acquis » (AR3).

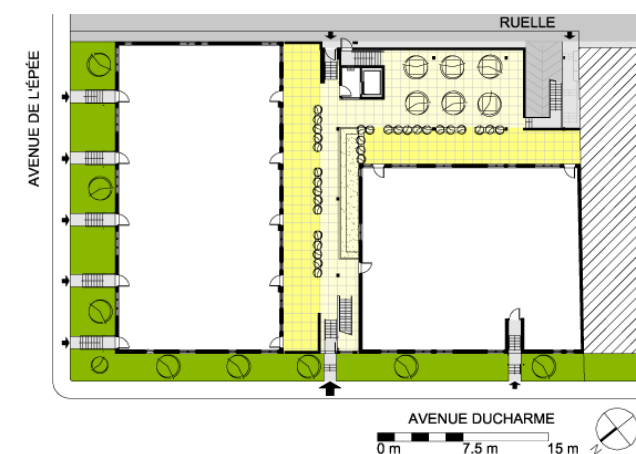


Figure 73 : Plan d'implantation et des espaces extérieurs
© Les architectes Boutros + Pratte (modifiée suite à un relevé sommaire de l'espace actuel)



Figure 74 : Photo de la façade principale, phase IV, rue Ducharme

Ce choix a évidemment eu des impacts sur la typologie de l'immeuble et sur la disponibilité d'espace extérieur commun.

3. TYPOLOGIE DES IMMEUBLES : FORME ET STRUCTURE

L'immeuble de la phase IV du projet Europa se présente sous la forme générale d'un immeuble d'appartements comptant quatre étages et un sous-sol. Il présente toutefois des caractéristiques particulières qui en font un produit original sur le marché de l'habitation montréalais (voir **Figure 70**, phase IV, **Figure 74** et **Figure 75**).

En premier lieu, l'immeuble se présente en deux parties accueillant des logements, lesquelles sont séparées par les circulations communes qui se déroulent à l'extérieur (voir **Figure 75** et **Figure 76**). D'un côté, au coin des avenues de l'Épée et Ducharme, l'immeuble compte cinq unités de type maisonnette qui s'étendent sur deux étages (le rez-de-chaussée et le deuxième). Ces unités disposent d'une entrée individuelle donnant sur l'avenue de l'Épée. Aux deux derniers étages de cette partie de l'immeuble, on retrouve des unités sur un seul niveau et auxquelles on accède par l'entrée commune située sur l'avenue Ducharme. De l'autre, donnant sur l'avenue Ducharme, l'immeuble regroupe des unités sur un seul niveau, à l'exception d'une seule qui s'étend sur le 3^e et le 4^e étage, dont une de grande taille qui dispose d'une entrée indépendante, alors que les autres sont uniquement accessibles par l'entrée et les circulations communes (on accède aux logements par l'entremise d'un ensemble de coursives qui tiennent lieu de corridor central à l'immeuble).

Cette subdivision de l'immeuble en deux parties conduit à une deuxième caractéristique distinctive. En effet, elle induit un nombre important de façades à l'immeuble, ce qui présente des avantages et des inconvénients :

« Évidemment, un immeuble de ce type, c'est complexe à dessiner, parce que vous avez une façade là [sur rue], une autre là [sur l'arrière], mais aussi ici ou ici [à l'intérieur de la parcelle]. Ça accroît la difficulté au moment du design et de la réalisation du projet. [...] Le fait

d'avoir beaucoup d'espace vide à l'intérieur de l'immeuble permet d'augmenter les accès des unités à la lumière naturelle, c'est très important. Vous n'avez pas d'unités qui ne bénéficient pas d'au moins deux accès à une source de lumière naturelle » (AR3).



Figure 75 : Photo des coursives et de l'ascenseur
© Robert Etcheverry

La libération de l'espace au sol entraîne, en dernier lieu, comme autre point intéressant du projet, le fait que les circulations communes se font à l'extérieur, par l'entremise d'une cage d'ascenseur qui est séparée du reste de l'immeuble et d'un ensemble de coursives (voir **Figure 75** et **Figure 76**). Pour accéder à l'ascenseur, les résidents doivent donc sortir de leur logement et se rendre jusqu'à la cage d'ascenseur qui se trouve à l'arrière du projet, celle-ci dessert l'ensemble des étages, sous-sol compris. De même, ce choix architectural a permis d'aménager une cour commune à l'arrière ainsi que des espaces extérieurs privés pour toutes les unités.

Outre les logements aux étages, l'immeuble dispose d'un stationnement en sous-sol auquel les résidents accèdent par l'allée viaire située à l'arrière du projet. Le sous-sol est aussi aménagé de manière à offrir des espaces de rangement individuels. Le sous-sol est accessible par l'ascenseur.

En ce qui a trait à sa structure, l'immeuble présente aussi une certaine originalité. Comme nous l'avons mentionné, le projet a

été développé à partir de la reconversion d'un bâtiment industriel existant. L'immeuble actuel en conserve donc les fondations en pierre ainsi que la structure métallique (voir **Figure 75** et **Figure 77**). Il comporte toutefois deux étages de plus que la structure originale. Ces deux étages ont été ajoutés au moyen d'une structure en bois et brique.

Rez-de-chaussée :



2^e étage :



Figure 76 : Plans du rez-de-chaussée et du 2^e étage

© Les architectes Boutros + Pratte (présentation modifiée et contenu modifiée suite à un relevé sommaire de l'espace actuel)



Figure 77 : Photo de la façade, coin des avenues de l'Épée et Ducharme

4. LOGEMENT : CONFORT ET QUALITÉ

Typologie des logements et distribution des pièces

La typologie des logements varie de manière significative d'une unité à l'autre. Cette variabilité est en partie la conséquence de leur mode de production. En effet, comme dans les autres phases du projet Europa, les acheteurs ont la possibilité de personnaliser le plan de leur logement, entre autres en ajoutant ou supprimant des subdivisions ou en modifiant la répartition de l'espace entre les différentes pièces. Cette flexibilité a été poussée plus loin dans le cas de la phase IV, puisqu'il s'agit aussi d'un projet fonctionnant par module :

« Alors dans la phase IV, le principe était que l'on vendait des boîtes. Puis, le client choisissait d'acheter une, deux, trois... boîtes, ainsi de suite. Il était aussi très libre

d'aménager l'intérieur du logement comme il le souhaitait. [...] Évidemment, au moment du chantier, ce n'était pas évident, les plans changent tout le temps... » (AR3).

La flexibilité au moment de la construction a pour principale conséquence des plans de logement très variés d'une unité à l'autre. Elle a aussi pour conséquence une absence de standardisation des espaces d'un étage à l'autre.

Au total, le tableau ci-dessous reprend les typologies des unités en fonction du nombre de chambres à coucher dont elles disposent. Les typologies sont réparties selon les différents étages de l'immeuble, avec une distinction supplémentaire entre les maisonnettes (sur deux étages) et les appartements (sur un étage).

L'appréciation des résidents rencontrés par rapport à la distribution des pièces dans leur logement dépend du type d'unité occupée et de sa superficie.

Type	Appartement (sur un étage)				Maisonnette (sur deux étages)		Nombre total	Superficie moyenne*
	RdC	2° et.	3° et.	4° et.**	RdC – 2° et.	3° - 4° et.**		
studio	-	-	-	1	-	-	1	± 68 m²
1 CC	-	-	-	-	1	-	1	± 97 m²
2 CC	1	-	3	3	3	1	11	± 108 m²
3 CC	-	2	-	3	1	-	6	± 122 m²
4 CC	1	2	-	-	-	-	3	± 147 m²
6 CC	-	1	-	-	-	-	1	± 145 m²
TOTAL	2	5	3	7	5	1	23	-
	17				6			

Figure 78 : Tableau du nombre de logements par étage (et.) et par type (nombre de chambres à coucher (CC)) et superficies moyennes

* Cette mesure est calculée à partir de la superficie totale de chacun des logements (incluant la circulation, les cloisons et gaines techniques, garde-robes, lingerie, buanderie et autres), excluant les escaliers et les murs délimitant l'unité d'habitation, tel que prescrit par le Guide de construction AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Il s'agit d'estimations effectuées à partir des plans obtenus auprès des architectes et mis à l'échelle, ce pour quoi nous avons estimé plus approprié de les faire précéder d'un signe « plus ou moins ».

** Appartement ayant accès à une verrière sur le toit.

Maisonnette

La résidente rencontrée dans ce type d'unité s'est dite très satisfaite de la disposition des pièces dans son logement :

« Nous, on vient de la banlieue. On voulait revenir en ville, pour des raisons de durée de transport. Alors, on cherchait une maison en ville... ce n'est pas évident, surtout dans notre budget. Comme on a trois enfants, on voulait aussi trois chambres à coucher » (RS13).

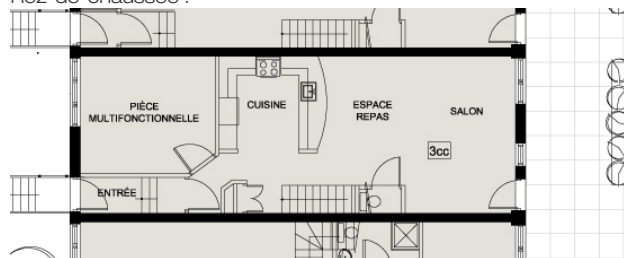
L'unité occupée répond à cette dernière exigence, puisqu'elle compte quatre pièces fermées qui peuvent servir de chambre à coucher. Toutefois, l'une d'entre elles se situe au rez-de-chaussée, à proximité des pièces de jour organisées en une seule aire ouverte (voir **Figure 79**). Cette pièce ne remplit pas alors toujours une fonction de repos :

« La pièce fermée en bas a fait l'objet d'un compromis. C'est devenu une pièce de jeux et où se trouve l'ordinateur, pour le travail. En un sens, c'est pratique d'avoir les enfants au rez-de-chaussée lorsque l'on fait d'autres choses. Je peux cuisiner et les surveiller en même temps, je ne suis pas trop loin » (RS13).

La pièce du rez-de-chaussée sert ici à de multiples usages (voir **Figure 80**). Alors que les pièces fermées à l'étage accueillent les chambres à coucher du couple et de leurs trois enfants, deux d'entre eux en partageant une, un espace ouvert entre les chambres servant de boudoir :

« Cet espace supplémentaire est bien aménagé. Pour le moment, il nous sert de bibliothèque et de lieu de lecture. Mais plus tard, comme il dispose aussi d'une garde-robe, on va peut-être le fermer pour avoir une chambre supplémentaire lorsque les enfants grandiront » (RS13) (voir **Figure 79**, 2e étage).

Rez-de-chaussée :



2^e étage :

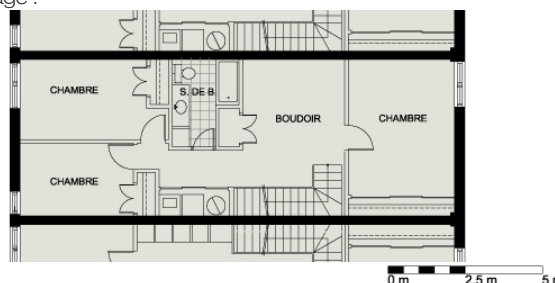


Figure 79 : Plans d'une maisonnette

© Les architectes Boutros + Pratte (présentation modifiée)



Figure 80 : Photo d'une pièce multifonctionnelle, maisonnette

Appartements

Les subdivisions des appartements varient de l'un à l'autre en fonction des choix faits par le primo-occupant et de la superficie totale. La majorité de ces unités sont de plain-pied, à l'exception d'une d'entre elles ainsi que des unités du dernier étage qui bénéficient d'une mezzanine située sur le toit de l'immeuble et à laquelle les résidents accèdent par un escalier intérieur (voir **Figure 81**).

Les résidents rencontrés occupent des unités comptant, pour trois d'entre eux, deux chambres à coucher, et, pour une d'entre eux, trois chambres à coucher. Parmi ces quatre résidents, une seule est la primo-occupante des lieux et en a dessiné le plan, ce qui ne garantit pas forcément une satisfaction par rapport aux choix posés :

« Je voulais avoir trois chambres, une salle de bain et une cuisine fermée. Le problème est que le sens des mesures est difficile à avoir sur papier. Aussi, je ne maîtrisais pas les concepts de superficie brute et nette. J'ai acheté 1200 pieds carrés, mais avec les subdivisions cela fait en fait seulement 1000 pieds carrés habitables... le reste est pris par les murs... Je ne regrette pas mon choix, mais je pense que, mieux informée, j'aurais acheté une unité plus grande » (RS17).



Figure 81 : Photo d'un appartement
© Robert Etcheverry

Les autres résidents rencontrés se sont montrés satisfaits de la distribution des pièces de leur logement et, dans l'ensemble, de leur taille. Un seul résident a mentionné qu'il le trouvait un peu petit :

« Pour deux personnes, c'est bien, c'est fonctionnel. Mais on ne dirait pas non d'avoir une pièce supplémentaire, surtout que j'ai ma fille, son mari et mon petit-fils qui viennent souvent nous voir. Alors quand on fait des rencontres ou des fêtes de famille, ce serait bien de pouvoir disposer d'une pièce supplémentaire pour faire une chambre à coucher [une des deux pièces fermées sert

actuellement de bureau au répondant, qui exerce une partie de ses activités professionnelles à domicile] » (RS16).

Chambre à coucher

Tous les répondants rencontrés sont satisfaits de la taille et de l'aménagement des chambres à coucher :

« Oui, les chambres sont suffisamment grandes. En plus, les garde-robes sont bien faites. Elles sont très hautes... les plafonds sont très hauts, je pense que c'est parce que l'on est dans l'ancienne partie du bâtiment. Alors, ils ont pu faire des garde-robes qui vont jusqu'au plafond » (RS13).

Dans plusieurs cas, les chambres à coucher sont aussi utilisées pour d'autres fonctions que le seul repos. C'est en particulier vrai pour les ménages sans enfant, lesquels en font des pièces de loisir, de travail ou une chambre d'ami. Le plus souvent, la pièce accueille plusieurs activités. Deux unités visitées disposent de placards faits sur mesure afin d'accueillir le plus possible d'espace de rangement ainsi qu'un lit escamotable. Cet aménagement permet alors de maximiser l'usage de l'espace disponible.

Espace de rangement

La phase IV d'Europa ne dispose pas de garages individuels, ce qui était une des caractéristiques des phases I et II. Cependant, cette absence est compensée partiellement par la présence du sous-sol :

« Le stationnement est en commun au sous-sol. C'est là aussi que nous avons situé le rangement, un peu comme tout le monde fait, mais sur une base individuelle. Nous avons produit des cases fermées d'environ un mètre sur deux » (AR3).

La présence de cet espace additionnel de rangement est appréciée par tous les résidents rencontrés. Cet espace leur permet en effet de remiser des objets encombrants comme des pneus de voiture (d'hiver ou d'été

selon la saison), des skis ou du matériel de sport, des valises, etc. La résidente d'une maisonnette note cependant que cet espace est certes le bienvenu, mais qu'il aurait pu être plus généreux, surtout pour une famille qui compte trois enfants, les jouets et les vélos par exemple devenant plus nombreux.

Au plan des espaces intérieurs de rangement, les logements disposent de plusieurs garde-robes, d'une entrée laveuse-sécheuse, d'un débarras ou d'une garde-robe pour le chauffe-eau. Les cuisines sont aussi souvent jugées comme étant bien équipées et comme offrant suffisamment d'espace de rangement pour les ustensiles et la nourriture, les placards et autres armoires encastrés sont en effet souvent présents en grand nombre.

Comme nous l'avons déjà mentionné, dans plusieurs unités, la hauteur des étages est supérieure à la hauteur standard. Cette caractéristique de l'immeuble a été exploitée par l'architecte et le promoteur pour proposer des garde-robes de grande dimension. Cet aspect est apprécié par les résidents rencontrés, parce qu'il permet de bénéficier d'un volume de rangement supérieur, même si cela suppose aussi de leur part une certaine adaptation, comme éviter de placer des objets trop lourds ou utilisés fréquemment sur les dernières tablettes des garde-robes. Les répondants conviennent cependant que ce n'est pas une adaptation très difficile.

Espace privé extérieur

Toutes les unités disposent d'un espace privé extérieur. Leur type varie cependant d'une typologie à l'autre.



Figure 82 : Photo des coursives, des terrasses privées et de la cour intérieure

© Robert Etcheverry

Maisonnettes et appartements du rez-de-chaussée

Ces unités disposent d'une terrasse de plain-pied, attenante au couloir de circulation centrale pour les maisonnettes et à la cour arrière commune pour les appartements du rez-de-chaussée (voir **Figure 73** et **Figure 82**). Les terrasses sont de taille suffisante pour permettre à une famille d'y prendre un repas. Comme nous avons pu l'observer, elles sont souvent aménagées à l'aide d'une table à pique-nique ou d'un mobilier de jardin permettant au moins à quatre personnes d'y prendre place. Une autre de leur caractéristique est qu'elles sont très proches des espaces de circulation du rez-de-chaussée. Un couvert végétal a ainsi été aménagé à l'aide de panneaux verticaux à claire-voie, lesquels ont pour base une jardinière garnie de plantes grimpantes. La proximité entre l'espace privé et de circulation ne semble pas alors poser de problème pour la résidente occupant un logement au rez-de-chaussée :

« Non, cela ne nous dérange pas. On mange souvent dehors. Ils ont mis des plantes grimpantes, cela coupe un peu... puis, vous savez, il n'y a pas beaucoup de circulation dans le passage. Du moins, en soirée, lorsque nous sommes à la maison... il y a aussi beaucoup de gens qui viennent directement du sous-sol, par l'ascenseur, donc, on ne les voit pas » (RS13).

Appartements aux étages

Les appartements aux étages disposent tous d'un espace extérieur privé. Il s'agit de terrasses accessibles de l'intérieur du logement et accrochées à la structure métallique de l'immeuble (voir **Figure 76** et **Figure 82**). Ces terrasses sont très appréciées par les résidents rencontrés, même si elles sont aussi proches des espaces de circulation communs (l'ascenseur et les coursives) :

« C'est vrai, j'aime beaucoup la terrasse. Elle est accessible de la cuisine. J'aime ça, parce que j'aime beaucoup manger dehors. [...] Au début, il faut s'y habituer. On est fort proche de la sortie de l'ascenseur et du passage. Mais, bon, à la longue, on s'y fait... ça permet un peu de discuter avec ses voisins, de les connaître. Puis, il n'y a pas tellement de monde qui passe » (RS14).

En plus des terrasses, certaines unités disposent d'une verrière ou d'une mezzanine. Ces espaces sont souvent utilisés comme des jardins d'hiver par les résidents interrogés. Ils en apprécient beaucoup la présence dans le projet.

Luminosité et ventilation

Un des avantages de la morphologie particulière du bâtiment est qu'il permet de créer des unités traversantes :

« Alors le fait d'avoir des façades multiples dans le projet, c'est que nous avons pu produire des unités traversantes. Si vous regardez sur les plans, vous voyez que toutes les unités disposent d'au moins deux fenêtres

opposées, ce qui permet de mieux ventiler et d'offrir plus de lumière » (AR3).

Cette caractéristique du logement est reconnue par plusieurs résidents interrogés, qui apprécient le fait de pouvoir créer du courant d'air dans leur logement. Toutefois, deux résidents notent aussi que l'orientation de leur logement et le fait qu'il comporte de grandes fenêtres induisent comme effet non voulu que leur salon devient particulièrement chaud en été :

« Pff... ici, en été, il fait très chaud. On a le soleil tout l'après-midi. Et comme ils ont choisi, pour que nous ayons le maximum de lumière de placer les fenêtres les plus grandes possible. Eh bien, c'est tout simplement intenable, et je me réfugie dans les pièces à l'arrière » (RS17).

Aussi, presque tous les résidents rencontrés ont un climatiseur individuel dans leur logement, ils jugent que c'est indispensable lors des épisodes de forte chaleur.

Au plan de la luminosité, comme nous venons de le voir, les logements disposent d'une fenestration très généreuse, ce qui correspond à un choix conscient et revendiqué de l'architecte. Néanmoins, l'effet de puits de lumière associé à l'ouverture des espaces communs de circulation ne semble pas jouer pleinement pour les unités du rez-de-chaussée. Ainsi, la personne que nous avons rencontrée et qui habite une unité de ce type a tenu à souligner qu'elle trouvait son logement relativement sombre :

« Bon, ça, c'est un point pour lequel je suis un peu déçue. On vient d'une maison où nous avons un très bon ensoleillement. Ici, en revanche, comme nous sommes au rez-de-chaussée, on n'a pas beaucoup de lumière qui nous arrive. En plus, les plantes qu'ils ont mises pour séparer la terrasse et le passage prennent encore un peu de lumière... je suis presque toujours obligée d'allumer les lampes » (RS13).

Usage des espaces et activités à l'intérieur du logement

L'usage de l'espace ne semble pas poser de défi particulier aux résidents rencontrés. Il s'agit toutefois de noter que deux d'entre eux vivent seuls dans leur logement et que deux autres l'occupent en couple. Seul un ménage a des enfants, ce qui n'est pas exceptionnel pour le projet, puisque c'est le cas de la majorité des ménages qui résident au rez-de-chaussée.



Figure 83 : Photo de l'aire ouverte dans une maisonnette

Dans ce dernier cas, la division verticale des pièces permet aux différents membres du ménage de poursuivre leurs activités sans empiéter sur celles des autres. De même, la résidente rencontrée qui habite dans une maisonnette souligne l'apport que constitue l'aire ouverte pour les pièces de jour. Elle permet en effet de mener simultanément plusieurs activités, comme cuisiner, surveiller les enfants ou discuter avec de la visite ou d'autres membres du ménage tout en étant occupée dans la cuisine (voir **Figure 83**).

5. INTIMITÉ : ASPECTS VISUELS ET AUDITIFS

Lors des entretiens, les résidents ont mentionné que, s'ils trouvaient que leur intimité est préservée dans le projet, elle est néanmoins relative, surtout d'un point de vue visuel. En effet, comme nous l'avons mentionné, les espaces de circulation sont très proches des espaces extérieurs privés. Il en va de même pour l'intérieur des appartements, facilement accessible au regard lorsque l'on passe sur les coursives ou dans le passage du rez-de-chaussée. Quelques résidents ont mentionné que cet aspect du projet les avait quelque peu décontenancés au moment d'emménager dans leur logement, mais que ce sentiment s'était estompé avec le temps et qu'ils avaient constaté que peu de personnes circulent dans le projet :

« Oui, au début, je me suis un peu posé des questions. Mais, enfin, c'est aussi ça, la ville, une certaine proximité. Mais, enfin, les gens sont aussi discrets et ne regardent pas à l'intérieur. Puis, finalement, il y a juste les personnes qui habitent en face qui passent sur la passerelle » (RS15).

Au plan auditif, le projet bénéficie d'une insonorisation jugée satisfaisante par les résidents rencontrés. Tous ont mentionné être satisfaits par cet aspect du projet. La plupart n'entendent pas leurs voisins :

« Ah non!, ça, on n'entend rien. J'entends parfois un peu mon voisin du dessus lorsqu'il marche, c'est tout. [...] Moi, je vis beaucoup la nuit. Je sais que je peux écouter de la musique ou regarder la télévision sans déranger. C'est très bien. C'est très confortable » (RS17).

Cet aspect du projet est aussi un des points soulignés par l'architecte comme une des caractéristiques qui définit les différentes phases du projet Europa, lui et le promoteur accordant de l'importance à offrir des logements dont l'insonorisation est de qualité,

ce qui permet en retour d'avoir une plus forte densité sur les sites.

6. ESPACES COMMUNS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS : FORME ET APPROPRIATION

Les espaces communs du projet sont multiples et en constituent un autre trait caractéristique. Le plus frappant dans ce cas-ci est la présence des coursives et de la circulation commune qui se fait à ciel ouvert plutôt que par l'entremise de corridors fermés. Cet aspect du projet a suscité des commentaires positifs et négatifs de la part des personnes rencontrées.

Une partie des résidents rencontrés appréciait cette disposition des lieux, la trouvant « moderne », « urbaine », y voyant aussi un moyen très simple de contrôler la diffusion des odeurs dans un projet d'immeuble à appartements. Une autre partie était beaucoup moins positive, trouvant les coursives dangereuses en hiver, imposant de s'habiller complètement pour aller chercher la moindre chose à l'extérieur du logement, comme le courrier par exemple.

Ces avis partagés sur les coursives s'expliquent en partie en fonction de l'étage. Les commentaires les plus négatifs viennent surtout des personnes qui occupent un logement au dernier étage, parce que cet étage ne bénéficie pas de la protection des étages supérieurs pour limiter l'accumulation de neige et la formation de la glace sur les passerelles extérieures. D'après une résidente de cet étage, il avait d'ailleurs été question au moment de la réalisation du projet d'installer un auvent au-dessus de l'espace réservé aux passerelles afin de minimiser ces inconvénients. Mais, d'après elle, le promoteur y aurait renoncé en cours de projet.

Un autre espace qui a retenu l'attention lors des entretiens est la cour extérieure située à l'arrière de l'immeuble. Cette cour sert surtout d'espace de jeux pour les enfants. C'est du

moins ce que nous a mentionné la résidente d'un logement du rez-de-chaussée, dont les enfants profitent de l'espace pour aller de temps en temps faire du vélo ou jouer.

7. SÉCURITÉ : CONTRÔLE DES ESPACES ET DES CIRCULATIONS

L'accès aux logements se fait pour partie sur une base individuelle (c'est le cas pour 6 unités sur les 7 que compte le rez-de-chaussée) et pour partie sur une base collective (pour une unité du rez-de-chaussée et toutes celles aux étages) (voir **Figure 76**). Dans ce dernier cas, on accède à l'immeuble par une porte principale, située sur l'avenue Ducharme. Il s'agit en fait d'une grille pourvue d'un interphone. Il est également possible d'accéder à l'immeuble par l'arrière. Là aussi, une grille fait office de porte.

En ce qui concerne le sous-sol, on y accède par un volet automatique. Ce dernier a posé quelque problème à la copropriété, puisqu'il était souvent en panne lors des premières années d'opération de l'immeuble. Cette déficience a conduit à la perpétration d'actes de dégradation et à des vols au niveau du sous-sol, et ce, à plusieurs reprises. La porte de garage a été remplacée depuis et ces problèmes de sécurité ont pris fin.



Figure 84 : Photo de l'accès au garage en sous-sol

8. ACCÈS AUX SERVICES

Les résidents sont satisfaits de cet aspect du projet. L'insertion urbaine du projet leur permet en effet d'avoir accès à un choix appréciable de commerces, à une station de métro (la station Outremont est à moins de 10 minutes de marche), à une ligne de bus sur Van Horne, ainsi qu'à des espaces verts (voir **Figure 68**).

Pour les résidents ayant des enfants et que nous avons rencontrés, le choix du quartier était aussi important parce qu'il dispose de plusieurs écoles, centres de loisirs et parcs :

« C'était une crainte quand nous sommes arrivés ici. Avant, nous avions un jardin avec des balançoires. J'avais peur que les enfants ne soient pas contents de quitter tout cela. Mais ils se sont adaptés. On va au parc ensemble, c'est à 10 minutes à pied. Puis, ils se rendent aussi compte que l'on a plus de temps pour faire cela avec eux » (RS13).

Tous les résidents soulignent aussi que ce qui les a attirés dans le projet est son caractère urbain, soit parce qu'il leur permet de réduire le temps consacré au déplacement vers le travail, soit parce qu'il rend accessible des commerces et des services, soit encore parce qu'il incarne un style de vie particulier, caractérisé par la densité, la proximité d'espace de récréation (un centre de conditionnement physique, un parc pour faire du jogging, etc.) et l'accès à des lieux de sortie (des restaurants, des cafés, etc.).

9. GESTION DE L'IMMEUBLE ET DYNAMIQUE SOCIALE

L'immeuble est géré en copropriété. Les membres de celle-ci se font aider par un administrateur extérieur. Un des membres de la copropriété occupe aussi le rôle de concierge en échange d'un salaire versé par la copropriété. Le concierge s'occupe de l'entretien quotidien : le nettoyage des espaces extérieurs communs, le déneigement, les petites réparations, etc. Pour des travaux plus importants, la copropriété fait appel à des firmes extérieures, par exemple, pour le nettoyage des vitres extérieures ou la réalisation de travaux demandant une compétence spécifique.

Les résidents rencontrés semblent apprécier ce type de gestion et les facilités qu'elle comporte en termes de tâches d'entretien :

« En fait, on aime bien ça. On n'a plus à s'occuper d'espaces extérieurs. On ne tond plus le gazon. On ne nettoie pas les vitres. On n'arrange pas le jardin... c'est assez confortable » (RS13).

En ce qui a trait à des travaux et réfections, la copropriété a eu à intervenir à plusieurs niveaux lors des premières années d'opération. D'après les résidents rencontrés qui résident dans le projet depuis sa création, les interventions sur le bâtiment ont été nombreuses en raison de la constatation de déficiences de différente nature. Comme nous l'avons déjà mentionné, la porte de garage était défectueuse. Il en allait de même pour l'ascenseur qui a nécessité de nombreuses réparations et une réfection de la toiture au-dessus de la cage d'ascenseur. La toiture est un autre élément sur lequel les copropriétaires ont eu rapidement à intervenir en raison d'infiltration dans les appartements du dernier étage. Enfin, la flexibilité des plans intérieurs des logements a aussi posé un défi aux copropriétaires :

« Ce n'était pas toujours évident de trouver les tuyaux et les gaines techniques... les plans ont

été parfois modifiés en cours de construction, sur le chantier... vous vous doutez bien qu'ils ne sont pas toujours très précis. [...] Parfois, on n'a retrouvé que des croquis dessinés rapidement... quand vous devez casser un mur pour réparer de la plomberie, ce n'est pas très pratique » (RS15).

La gestion de ces déficiences a pris beaucoup d'énergie aux membres de la copropriété lors des premières années d'occupation. Elle a supposé d'importants investissements financiers de leur part et a entraîné un recours auprès de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ (Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec) en vue de combler le manque à gagner que ces réparations représentaient au niveau du budget de la copropriété :

« Il y avait tellement de problèmes que finalement, on a décidé d'aller devant l'APCHQ. Ce fut difficile, mais ils ont finalement reconnu les déficiences et ont accepté de prendre une partie des travaux à leur compte » (RS15).

Au plan des relations sociales, les premières années ont été très animées au sein de la copropriété :

« Ben, vous comprenez, nous en avons un peu contre le promoteur. Et donc, que voulez-vous, cela a créé des liens entre les premiers copropriétaires. On se voyait au moins une fois par semaine pour régler quelque chose. Donc, nous étions très proches. Actuellement, c'est un peu moins le cas. Il y a eu pas mal de changement dans les copropriétaires. On les connaît moins » (RS17).

Comme l'indique la résidente dans l'extrait précédent, les relations sociales au sein de l'immeuble sont un peu moins intenses qu'auparavant. Les relations de voisinage restent cependant cordiales de l'avis de l'ensemble des résidents interrogés. La bonne insonorisation y est très certainement pour quelque chose de leur avis. La faible densité des enfants est une autre raison qui favorise ces bonnes relations à l'échelle du projet. Les

personnes sans enfant notent toutefois que la présence de ceux-ci dans le projet n'est pas problématique. Au contraire, elles apprécient souvent entendre quelques cris liés aux jeux qui se déroulent dans la cour arrière. Elles notent aussi que les enfants sont souvent un bon moyen de faire connaissance avec leurs voisins.

Si le projet a connu quelques problèmes lors des premières années d'opération, ceux-ci sont devenus moins fréquents au fil des années d'occupation, même si des problèmes d'infiltration d'eau perdurent à plusieurs endroits.

Malgré les déficiences relevées, les résidents rencontrés reconnaissent aussi que, sous certains aspects, la construction en a été soignée. Ainsi, plusieurs d'entre eux ont souligné la qualité des matériaux qui ont été retenus pour habiller les planchers ou pour réaliser les placards et les armoires de cuisine ou de salle de bain. C'est un aspect du projet qui les a en partie décidés à y résider.

10. BILAN ET APPRÉCIATION DU LOGEMENT

Les résidents rencontrés attribuent des notes élevées lorsqu'ils ont à évaluer la qualité générale de leur logement. Les notes sont égales ou supérieures à 8. Un résident rencontré attribue même une note de 10 sur 10 à son logement. Une autre résidente est en revanche plus ambiguë dans son appréciation de son logement, puisqu'elle oscille entre une note de 7 certains jours et une note de 9 pour d'autres, en fonction des circonstances; les jours de neige et de froid, elle apprécie ainsi beaucoup moins les coursives; il en va de même pour les jours de forte chaleur, en raison de l'inconfort qu'elle ressent dans son salon; par contre, d'autres journées, elle considère que son logement répond très bien à ses besoins et ses aspirations.

Les améliorations dans la qualité de logement qu'apporteraient les résidents rencontrés concernent soit des éléments de détail, comme certains aspects esthétiques lorsqu'ils ont racheté un logement auparavant occupé, soit des éléments plus essentiels, comme les dernières corrections qui sont encore à apporter au bâtiment pour régler les dernières déficiences. Mais dans l'ensemble, les personnes rencontrées se montrent plutôt positives par rapport à la qualité de leur logement.

Quant à leur avenir résidentiel, la plupart des répondants pensent rester à moyen terme dans le projet et s'ils le quittent à terme, ce n'est pas par insatisfaction par rapport au logement, mais pour d'autres raisons. Le seul point qui a retenu l'attention est l'avenir de la cour de triage et les effets que ce projet pourrait avoir sur la circulation dans les rues avoisinantes. La résidente ayant des enfants a été la plus explicite sur ce point, les autres résidents le mentionnant aussi, mais moins longuement.

11. CONCLUSION

La phase IV du projet Europa fait partie du redéveloppement entamé au milieu des années 1990 dans le secteur de la cour de triage d'Outremont. Lors des différentes phases de ce projet, les familles étaient identifiées comme des clientèles potentielles. Plusieurs types d'unités leur ont donc été proposés au fil des différentes phases, dont des maisons en rangée, des appartements comptant jusqu'à six chambres à coucher ou des maisonnettes insérées dans des immeubles d'appartements. Ces unités se vendaient souvent à un prix abordable dans le contexte d'un arrondissement où les valeurs moyennes des propriétés sont élevées.

La distribution intérieure des pièces adoptée dans les maisonnettes de la phase IV semble convenir aux familles, parce qu'elle permet une individualisation des activités, mais aussi des échanges entre parents et enfants étant donné l'organisation des pièces de jour à aire ouverte et l'addition d'une pièce fermée au rez-de-chaussée. Cette dernière est ainsi aménagée en espace multifonctionnel accueillant une salle de jeux et un poste de travail informatique. L'accès à des pièces de jour de superficie généreuse, en plus des chambres à coucher, favorise ainsi l'installation de familles dans le projet et contribue à leur satisfaction résidentielle.

La localisation des grands logements au rez-de-chaussée favorise aussi la bonne coexistence à l'intérieur de l'immeuble en limitant les déplacements verticaux des enfants. De même, elle permet de fournir un accès individuel aux logements des familles, un autre critère favorisant leur insertion dans des projets résidentiels de densité modérée ou élevée.

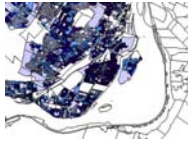
Un autre élément qui favorise la coexistence au sein de l'immeuble est l'insonorisation des unités. Un soin a été tout particulièrement apporté à cet aspect du design des immeubles tout au long des différentes phases du projet Europa.

L'élément le plus original de la phase IV est l'usage intensif qu'il fait de l'espace disponible sur la parcelle qu'il occupe. Cet usage intensif de l'espace a conduit l'architecte et le promoteur à développer le concept d'un immeuble hybride dont les circulations communes se déroulent à ciel ouvert par l'entremise d'un ensemble de coursives. Ce choix a permis de créer des logements traversants sur un site exigu et d'ainsi assurer leur meilleure ventilation naturelle, même s'il demeure indispensable pour les résidents de ventiler mécaniquement leur logement durant les vagues de chaleur. Dans le même ordre d'idée, ce choix permet aussi un meilleur accès à la lumière naturelle, surtout pour les unités qui se situent aux étages supérieurs, l'effet positif du design de l'immeuble étant moins évident pour les unités du rez-de-chaussée.

Le choix de faire passer les circulations communes par l'extérieur ne présente cependant pas que des avantages. Les conditions hivernales peuvent aussi en rendre l'usage plus délicat, surtout pour les coursives situées au dernier étage, la neige et la glace ayant tendance à s'y accumuler.

Enfin, le projet Europa a pour objectif avoué d'offrir un style de vie urbain aux personnes qui y résident. En ce sens, il s'insère dans un quartier très bien desservi en services divers, dont une partie s'adresse à une clientèle ayant des enfants, comme des parcs, des écoles ou des espaces récréatifs.

ANNEXES



ANNEXE A

La densité résidentielle

Quelques éléments de contexte et mesure



ANNEXE B

Sélection des sites

ÉPO : Étude post-

GRT : Groupe de r

HLM : Habitation à

LAQ : Logement a

ANNEXE C

Abréviations courantes

immeuble est ré
terminologique en

Duplex : maison
individuelle, par ex
de deux logemer

ANNEXE D

Lexique

A LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

Quelques éléments de contexte et mesure

Le marché du logement occupe une place centrale dans la constitution des densités résidentielles. En ce qui a trait à la demande, les effets des tendances suivantes continuent à se faire sentir : augmentation du nombre des ménages, réduction de la taille moyenne des ménages, accroissement des revenus et accession à des logements de plus grande dimension.

Ces différentes tendances s'inscrivent dans un cycle long entamé après la Deuxième Guerre mondiale, et connaissent des variations conjoncturelles en fonction de la bonne santé de l'économie nationale. Ainsi, dans le domaine du logement, l'accès à un logement de grande taille apparaît comme un changement profond dans de nombreux pays industrialisés, permettant aux différents membres du ménage d'accéder à leur propre espace privé. La croissance économique n'est pas étrangère à ce phénomène, puisqu'elle soutient de manière positive la création de nouveaux ménages et les aspirations des consommateurs en matière de confort. En définitive, il semble bien que ce soit les tendances favorables à une dé-densification des centres-villes qui l'aient emporté au cours des dernières décennies.

Si la demande a pu avoir un effet sur la densité résidentielle réelle, il en va de même pour l'offre. De ce côté aussi, il semble que ce soit les forces du marché favorisant la dé-densification qui aient été à l'œuvre. La production réalisée a en effet compté une large proportion de maisons unifamiliales situées en banlieue des grands centres urbains, là où les terrains à développer étaient nombreux et souvent peu chers. L'industrie de la construction a ainsi su efficacement répondre à la demande des ménages pour des logements spacieux et autonomes. Ce modèle économique et urbanistique a été toutefois soumis à plusieurs chocs : celui des externalités liées au transport et au coût écologique que représente l'étalement urbain

et celui de la rareté des terrains, sauf à s'éloigner encore davantage du centre-ville.

La densité résidentielle n'est pas distribuée de manière uniforme dans une région urbaine donnée. Elle est liée à la zone de développement dans laquelle se retrouvent situés les terrains vacants. Au plus, ces terrains sont proches du centre, au plus il est attendu que le nombre de logements produits par unité de superficie s'accroisse. C'est ce qui semble s'être passé à Montréal, selon une étude de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) portant sur l'espace disponible pour le développement résidentiel sur le territoire du Grand Montréal. Les données sur lesquelles cette étude repose montrent en effet que, si le nombre moyen d'unités produites par hectare entre 1999 et 2004 se fixe à 18 pour l'ensemble du Grand Montréal, il s'élève à 46 pour l'agglomération de Montréal, ce qui correspond à la plus forte densité observée, contre seulement 11 pour la couronne Sud, soit la plus faible densité observée – voir le tableau ci-joint.

Secteur	Densité (logements par hectare)
Agglomération de Montréal	46,19
Laval	19,18
Agglomération de Longueuil	17,45
Couronne Nord	12,44
Couronne Sud	11,49
Grand Montréal	18,09

Figure 85 : Tableau de la densité brute moyenne observée entre 1999 et 2004 pour différents secteurs du Grand Montréal

Source : CMM, « Perspective Grand Montréal », vol.2, n.4, 2008.

Par ailleurs, la densité résidentielle du bâti existant est aussi inégale lorsque l'on compare les différents secteurs d'une région urbaine. Pour illustrer ce fait, nous avons calculé la densité brute sur l'île de Montréal à l'échelle des îlots de diffusion de Statistique Canada et en utilisant comme unité de référence le nombre de logements par hectare – voir l'encadré ci-dessous.

Toutes les évolutions que nous venons de résumer à grand trait expliquent le défi auquel différents acteurs, dont la Ville de Montréal, s'attèlent aujourd'hui, lorsqu'ils promeuvent des politiques et stratégies à destination des familles avec enfants.

CALCUL DE LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE BRUTE

Le calcul de la densité résidentielle est affecté par plusieurs paramètres. En effet, le résultat obtenu peut varier selon le numérateur et le dénominateur retenu. D'une part, le nombre total de logements dénombrés peut différer d'une source à l'autre de données, et d'autre part, la superficie sur laquelle est rapporté ce nombre de logements peut aussi être variable. De manière générale, les travaux sur la densité distinguent la densité brute de la densité nette, la première est basée sur l'ensemble du territoire disponible, alors que la seconde utilise seulement l'espace dévolu à la fonction résidentielle. Dernier point, la représentation de la densité résidentielle peut également être affectée par le découpage géographique retenu, selon les frontières qui les délimitent et l'égle ou l'inégale répartition du cadre bâti qui les caractérise.

En tenant compte de ces différentes remarques, nous avons choisi de présenter la densité résidentielle brute sur l'île de Montréal. Pour ce faire, nous avons repris les données du recensement de 2006 qui fournissent le nombre de logements privés (occupés à titre permanent ou temporaire et inoccupés au moment du recensement). L'échelle spatiale retenue est l'îlot de diffusion pour lequel Statistique Canada fournit la définition suivante : un territoire dont tous les côtés sont délimités par des rues et/ou des limites des régions géographiques normalisées. Il s'agit de la plus petite unité de diffusion disponible pour le recensement. L'unité de densité retenue est le nombre de logements par hectare. Aux fins de la présente étude, nous présentons les résultats pour l'île de Montréal.

À titre indicatif, signalons que l'île de Montréal est subdivisée en 13270 îlots de diffusion dont la superficie varie de 0,05 à 589,69 hectares. Parmi l'ensemble de ces îlots, 2700 ne comptent aucun logement recensé et 800 autres moins de 10 logements. C'est ce qui explique les nombreux espaces laissés vierges dans la carte ci-dessous. Ils le sont soit parce qu'il n'y a pas de logements dans les îlots de diffusion, soit parce que leur nombre est faible et la superficie des îlots élevée et que le rapport entre les deux est dès lors trop faible pour être représenté.

La carte indique clairement que les densités résidentielles élevées se situent surtout dans le centre de l'île (par exemple : le centre-ville, le Plateau Mont-Royal, le Mile-End, Parc-Extension, Saint-Michel, Rosemont et Villeray). La densité paraît également plus forte dans le croissant nord et nord-est de l'île (vers le nord : Ahuntsic, Saint-Léonard ou Montréal-Nord; vers le nord-est : Hochelaga, Maisonneuve et certains secteurs de Mercier). Vers le sud et l'ouest, la densité est globalement moins élevée, à l'exception de certains quartiers (Côte-des-Neiges ou Notre-Dame-de-Grâce), ainsi que dans le prolongement du centre-ville vers le sud-ouest (par exemple : certains secteurs de Verdun, de Lachine ou de LaSalle). Enfin, plus on s'éloigne du centre-ville, plus la densité brute a tendance à diminuer, le phénomène étant plus marqué dans l'ouest de l'île.

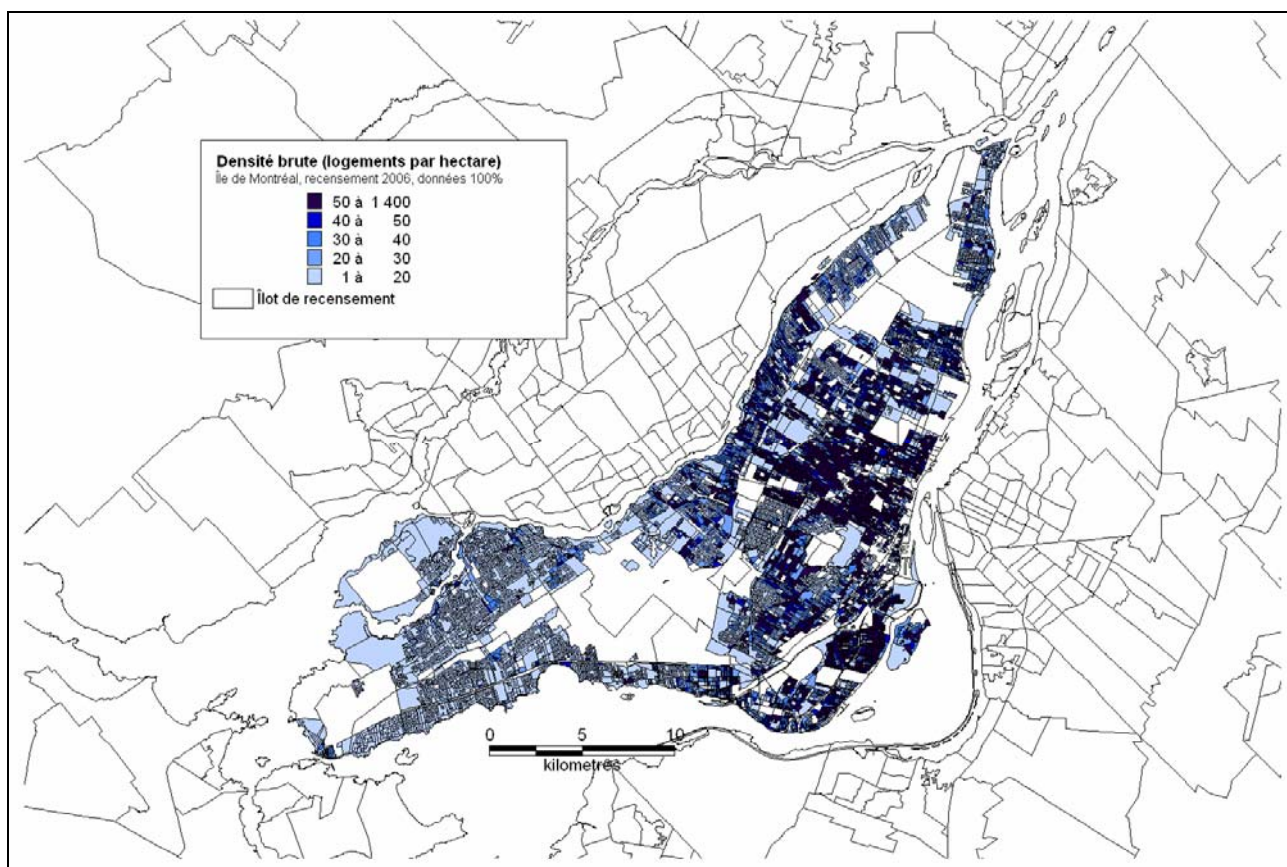


Figure 86 : Carte de la densité brute (logement par hectare) sur l'Île de Montréal, recensement 2006, données 100%

B SÉLECTION DES SITES

Le choix des sites s'est opéré en plusieurs étapes. Il est bon de rappeler qu'il s'est fait en tenant compte des critères identifiés pour évaluer un projet résidentiel destiné aux familles et, en particulier, en fonction des hypothèses retenues. Il est aussi bon de préciser que le choix des sites dépendait du cadre bâti existant à Montréal, tous les concepts mis de l'avant pour réaliser des logements pour familles n'ayant pas été mis en œuvre à ce jour sur le territoire de la Ville de Montréal.

Autre élément à prendre en considération : l'absence d'une base de données exhaustive compilant les projets existants répondant aux critères retenus pour définir le logement pour familles en milieu urbain. Par ailleurs, même si cette base de données existait, il n'est pas certain qu'elle puisse garantir la présence de familles dans les projets ciblant cette clientèle. Il est en effet possible de trouver des couples ou des personnes seules sans enfants qui occupent des logements de plus grande dimension, comme des maisons en rangée ou des appartements de trois chambres à coucher et plus. Cet écart entre les typologies de logement – les clientèles pour lesquelles ils ont été programmés – et la composition des ménages qui y résident effectivement est plus prononcé dans le secteur privé, en l'absence de réglementation sur l'attribution des logements autre que la seule loi de l'offre et de la demande. Pour le secteur social et communautaire, ce phénomène est moins prononcé, bien qu'il s'y manifeste aussi.

En l'absence d'une base de données, le repérage des sites possibles d'enquête s'est fait en ayant recours à la connaissance du secteur de l'habitation qu'ont les représentants de la Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal et des agents de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Le repérage des sites s'est aussi appuyé sur des recherches menées sur Internet et dans les

pages habitation ou logement des quotidiens montréalais (La Presse, Le Devoir et The Gazette). Cette opération a permis de repérer une quinzaine de sites potentiels, pour lesquels il était possible d'avoir accès à suffisamment d'information pour supposer qu'ils pouvaient accueillir des familles avec enfants.

Une fois ces sites repérés, ils ont fait l'objet de deux visites par l'équipe de recherche. La première impliquait les représentants de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et le chercheur. Elle s'est déroulée au début juin 2008. Elle a permis de constater *in situ* l'état d'entretien du projet, de se faire une première idée de la configuration générale du site, d'identifier le mode d'occupation (condominium, locatif privé ou social et communautaire), de relever les numéros et adresses des bureaux de vente ou de location (y compris les annonces placées par des agents immobiliers pour la vente ou la location de biens particuliers) et de produire une observation préliminaire sur la présence d'enfants (observation des lieux et de leur usage, présence de jeux ou de vélos d'enfants sur les balcons ou dans les espaces extérieurs privés ou communs). La seconde visite a impliqué seulement le chercheur. Elle a eu lieu au début juillet 2008. Elle avait pour but principal de compléter les observations amorcées auparavant, d'interroger des personnes de manière informelle sur la présence des familles avec enfants et de prendre un ensemble de photographies d'une partie des sites visités.

À titre indicatif, la quinzaine de sites visités étaient aussi bien localisés à l'est qu'à l'ouest de l'île. Ils ont été dessinés par différents architectes et construits par différents entrepreneurs. Les promoteurs à l'origine des projets sont aussi variés. Les photographies ci-jointes indiquent quelques sites visités lors de cette phase de la recherche. Elles mettent en évidence la diversité des typologies existantes et mises en œuvre actuellement à Montréal

pour produire du logement *a priori* destiné aux familles.

Par exemple, le projet Place Marien dans l'arrondissement Rivières-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles présentait un intérêt pour notre recherche parce qu'il se compose, en partie, de maisonnettes superposées sur le modèle décrit plus haut. Nous avons toutefois choisi de l'écarter de notre étude parce que c'est un projet qui a pris du retard quant à l'aménagement des espaces extérieurs. Cet élément risquait de venir biaiser l'appréciation qu'en ont les résidents.



Figure 87 : Photo du projet Place Marien

Le projet Anjou sur le lac (arrondissement d'Anjou) est un autre site qui a été visité à ce stade de l'étude. Ce projet est intéressant parce qu'il s'organise autour d'un ancien réservoir de déversement des eaux pluviales en provenance d'une autoroute avoisinante. Pour souligner cette mise en valeur, il a d'ailleurs obtenu un prix d'excellence dans le domaine de l'écologie. Le projet mixe différentes typologies d'immeubles : immeubles d'appartements pour personnes âgées, condominiums de taille moyenne et maisons en rangée et détachées. Si nous ne l'avons pas retenu, c'est en lien avec ce dernier aspect, qui laissait à penser que la densité globale du site ne correspondait pas au critère recherché.



Figure 88 : Photo du projet Anjou sur le lac

Un troisième projet visité est situé au coin de la rue Bélanger et de la 35e Avenue dans Rosemont-La-Petite-Patrie. Ce projet composé de maisons en rangée présente un certain intérêt en termes architectural et de mise en valeur d'un site à proximité d'une servitude d'Hydro-Québec. Cependant, le faible nombre d'unités et l'uniformité typologique ne permettent pas facilement d'y mettre à l'épreuve les hypothèses liées aux relations de voisinage, à la mixité des clientèles et à la gestion.



Figure 89 : Photo du projet situé au coin de la 35e Avenue et Bélanger

Outre les sites que nous venons de décrire, d'autres ont été visités dans les arrondissements de LaSalle et à l'île des Sœurs (arrondissement de Verdun) ainsi que sur le site des anciennes usines Angus (arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie). Aucun n'a été retenu pour la présente étude.

Finalement, notre choix s'est porté sur cinq sites d'enquête, trois dans le secteur social et communautaire et deux dans le secteur privé. Il faut d'ailleurs noter que les sites de ce dernier secteur étaient plus difficiles à trouver et à identifier, la production résidentielle récente ayant été tournée vers les condominiums de petite dimension, moins susceptibles d'accueillir les familles avec enfants. Ces cinq sites ont été retenus parce qu'ils présentaient une densité modérée ou

élevée, parce qu'ils comptent une offre résidentielle importante à l'attention des familles et parce que les premières indications relevées à leur sujet indiquaient une mixité de clientèle, avec la présence d'un pourcentage significatif (au moins 20 %) de familles. Ces cinq sites sont identifiés sur la carte de l'île de Montréal ci-dessous.

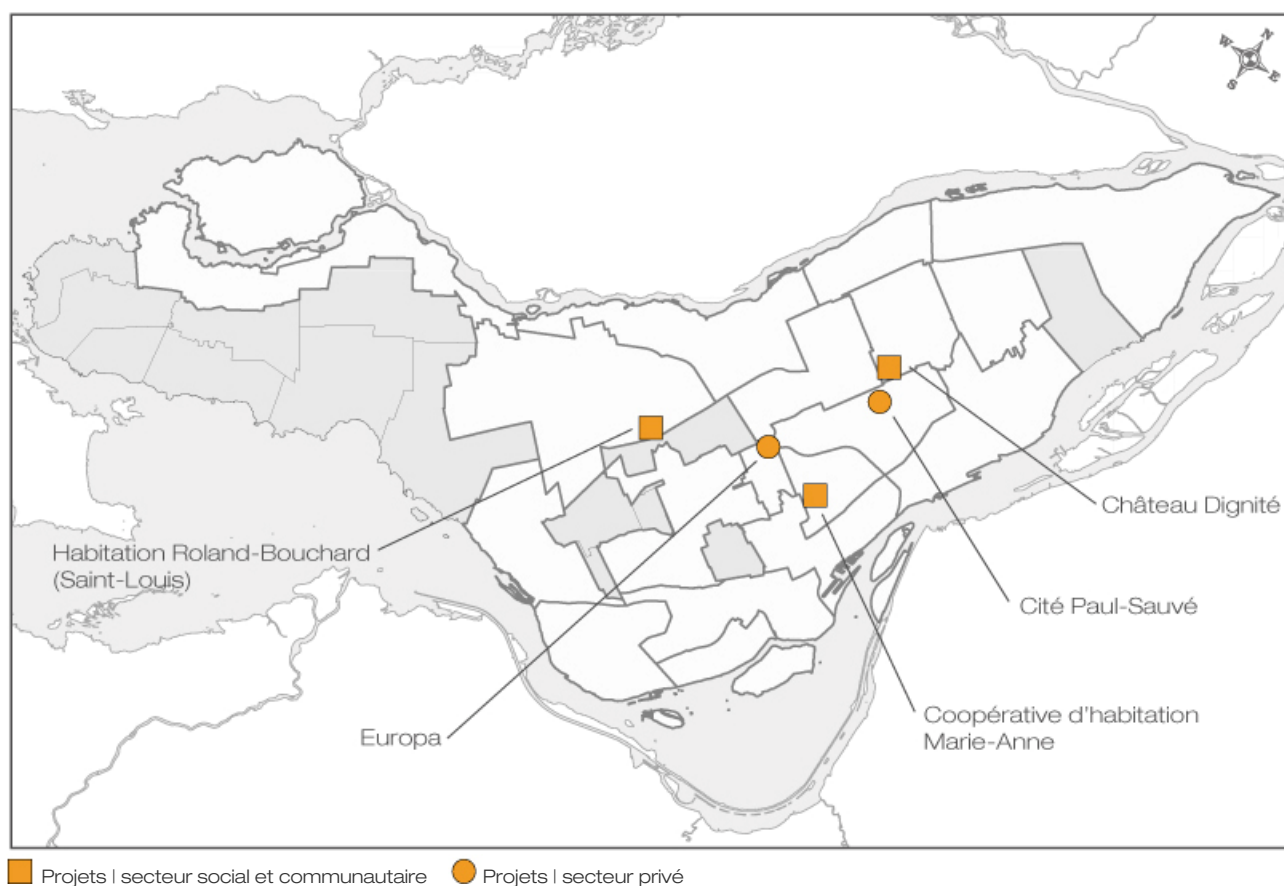


Figure 90 : Carte de localisation des projets sélectionnés

© Ville de Montréal, 2005 (présentation modifiée)

C ABRÉVIATIONS COURANTES

ÉPO : Étude post occupation

GRT : Groupe de ressource technique

HLM : Habitation à loyer modique

LAQ : Logement abordable Québec

OMHM : Office municipal d'habitation de Montréal

SHDM : Société d'habitation et de développement de Montréal

SHQ : Société d'habitation du Québec

Accès-Logis Québec : programme provincial d'aide à la production de logements, à la rénovation ou au recyclage destiné aux coopératives d'habitation, aux offices d'habitation et aux organismes ou aux sociétés acheteuses à but non lucratif désirant réaliser des logements sociaux et communautaires (d'après le site de la Société d'habitation du Québec).

Coopérative d'habitation : groupement de personnes qui mettent en commun un bien et des activités en vue de se loger à un moindre coût et dont la gestion se fait sur une base participative et démocratique, chaque membre du groupement paie un loyer à la coopérative qui détient le droit de propriété sur l'immeuble, les coopératives bénéficient en général d'une aide gouvernementale lors de leur construction et peuvent accueillir jusqu'à 50 % de ménages bénéficiant d'une subvention au loyer.

Copropriété (condominium) : modalité de propriété selon laquelle la propriété d'un bien immeuble est répartie par lots entre les copropriétaires (d'après le Grand dictionnaire terminologique en ligne de l'Office québécois de la langue française).

Duplex : maison qui compte deux logements superposés disposant chacun d'une entrée individuelle, par extension le terme *plex* désigne une typologie d'immeuble pouvant compter plus de deux logements superposés disposant d'une entrée individuelle (par exemple : triplex ou multiplex).

Étage : espace habitable qui est compris entre deux divisions horizontales, planchers ou voûtes et qui est occupé par un ensemble de pièces et de dégagements de plain-pied, il est bon de noter qu'au Québec, « sous l'influence américaine et d'une tradition ancienne, le décompte des étages d'un bâtiment se fait à partir du sol, le rez-de-chaussée constitue donc le 1er étage d'un immeuble, l'étage directement au-dessus étant le 2e, cet usage est différent à celui en vigueur en Europe qui détermine le 1er étage au-dessus du rez-de-chaussée », dans le présent rapport, l'usage américain est en vigueur (d'après le Grand dictionnaire terminologique en ligne de l'Office québécois de la langue française).

Étude post occupation (ÉPO) : étude qui vise à évaluer la qualité d'un bâtiment existant par rapport à sa programmation.

Immeuble d'appartements : immeuble collectif d'habitation divisé en appartements ayant une seule adresse et où sont offerts des services communs (ascenseur, vide-ordure, etc.) (d'après le Grand dictionnaire terminologique en ligne de l'Office québécois de la langue française).

Logement abordable Québec (LAQ) : programme visant à permettre à des coopératives, des offices d'habitation, des organismes et des sociétés acheteuses à but non lucratif de réaliser des projets d'habitation communautaire et sociale avec une contribution minimale de leur milieu. Ces logements doivent être destinés aux ménages à revenu faible ou modeste, dans les municipalités où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 % (d'après le site de la Société d'habitation du Québec).

Logement adaptable : logement d'accessibilité dite universelle pouvant accueillir une personne à mobilité réduite ou non.

Logement en « demi sous-sol » : Logement dont le niveau du plancher est situé sous le niveau du sol fini et dont les murs extérieurs offrent un dégagement de deux (2) mètres ou moins entre le niveau du sol fini et le niveau du plancher du rez-de-chaussée.

Logement traversant : logement comptant un mur extérieur donnant sur les façades opposées d'un immeuble.

Maison en rangée : maison qui appartient à une rangée continue de plusieurs maisons adjacentes, reliées entre elles par les murs latéraux mitoyens, et qui possède au moins une entrée privée sur la rue (d'après le Grand dictionnaire terminologique en ligne de l'Office québécois de la langue française).

Walk-up : immeuble d'appartements de petite dimension comportant un escalier commun desservant plusieurs logements, mais sans ascenseur.

BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE ET SPÉCIFIQUE

BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE

- BRATT, R. G. 2002. « Housing and Family Well-being », *Housing Studies*, 17, 1, 13-26.
- GRZESKOWIAK, S., M. J. SIRGY, D.-J. LEE et C. B. CLAIRBORNE. 2006. « Housing Well-Being: Developing and Validating a Measure », *Social indicators research*, 79, 503-541.
- HESS, P., P. SORENSEN et K. PARIZEAU. 2007. *Urban Density in the Greater Golden Horseshoe*, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto, Research Paper 209, Toronto.
- KAUFMANN, J.-C. 1996. *L'entretien compréhensif*, Nathan, Paris.
- NATIONAL COUNCIL OF ARCHITECTURAL REGISTRATION BOARD. 2003. *Improving Building Performance*, Washington, DC.
- SEGAUD, M. 2007. *Anthropologie de l'espace: habiter, fonder, distribuer, transformer*, Armand Colin, Paris.
- TEASDALE, P. et M. WEXLER. 1993. *Dynamique de la famille et adaptabilité du logement*, rapport de recherche remis à la SCHL, Ottawa.
- ÜLENGİN, B., F. ÜLENGİN et Ü. GÜVENÇ. 2001. « A multidimensional approach to urban quality of life: The case of Istanbul », *European Journal of Operational Research*, 130, 361-374.
- VAN KAMP, I., K. LEIDELMEIJER, G. MARSMAN et A. DE HOLLANDER. 2003. « Urban environmental quality and human well-being. Towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study », *Landscape and Urban Planning*, 65, 5-18.
- VILLE DE MONTRÉAL. 2005. *Découpage du territoire montréalais en 2006*. Division de l'Analyse et du Marketing, Montréal.
- WHITEHEAD, C. Undated. *The Density Debate: a Personal View*, London School of Economics, Cambridge Centre for Housing and Planning Research, London.
- WITTEN, K., D. EXETER et A. FIELD. 2003. « The Quality of Urban Environments: Mapping Variation in Access to Community Resources », *Urban Studies*, 40, 1, 161-177.

BIBLIOGRAPHIE SPÉCIFIQUE

DESIGN FOR HOMES, HTA, LEVITT BERNSTEIN, PRP et PTEA. 2007. *Recommandations for living at Superdensity*, Design for London, London.

GROUPE CARDINAL HARDY. 2006. *Habitations urbaines pour ménages avec enfants. Exploration sur les typologies et les critères architecturaux (Compte rendu final)*, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Ville de Montréal, Montréal.

HELEN COPE CONSULTING LTD, LEVITT BERNSTEIN ASSOCIATES et WALKER MANAGEMENT. 2004. *Higher density housing for families: a design and specification guide*, London Housing Federation, London.

PRP. 2002. *High Density Housing in Europe: Lessons for London*, East Thames Housing Group, London.

PRP. Undated. *Ideas Competition. Families in the City*, Surrey.

SILVERMAN, E., R. LUPTON et A. FENTON. 2005. *A Good Place for Children? Attracting and Retaining Families in Inner Urban Mixed Income Communities*, Joseph Rowntree Foundation/Chartered Institute of Housing, Coventry/York.

VILLE DE MONTRÉAL. 2008. *Habitations urbaines pour familles. Programme rénovation Québec - Aide financière*, Montréal.

VILLE DE MONTRÉAL. 2008. *Pour grandir à Montréal. Plan d'action famille de Montréal 2008-2012: chapitre des actions corporatives*, Montréal.

VILLE DE MONTRÉAL. 2008. *Pour grandir à Montréal. Politique familiale de Montréal*, Montréal.

WEXLER, M. E. 2008. *C'est possible de construire des projets pour familles en milieu urbain*, Atelier sur l'avenir de l'ancien site de Postes Canada, Montréal.
