



La qualité de vie dans les projets résidentiels de grande densité incluant du logement abordable

Quelques leçons

A. Germain, X. Leloup, D. Rose, J. Torres, C. Préfontaine et collaborateurs

INRS
UNIVERSITÉ DE RECHERCHE

Ville de Montréal Direction de l'habitation

Février 2018

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	P. 1
Méthodologie	P. 2
Les 3 sites retenus	P. 3
Synthèse des analyses	P. 5
1. Les composantes de la mixité sociale.	P. 5
1.1. Statuts d'occupation et micro-mixités	P. 5
1.2. Les modes d'engagement des habitants	P. 6
1.3. La mixité ethnique	P. 6
1.4. La mixité des types de ménages	P. 6
2. L'organisation spatiale de la mixité	P. 7
a. Le modèle intégré	P. 7
b. Le modèle ségrégué	P. 7
c. Le modèle segmenté	P. 8
Avantages comparés des 3 modèles selon les études britanniques et australiennes	P. 8
Quelques expériences étrangères : des leçons à tirer	P. 9
2.1. La localisation	P. 10
2.2. L'impact de l'organisation spatiale de la mixité	P. 10
2.3 Le marquage visuel des statuts d'occupation	P. 10
3. Mixité fonctionnelle et services de proximité	P. 11
4. Scènes de cohabitation	P. 11
4.1. Espaces communs	P. 11
4.2. Les activités organisées	P. 13
5. Les modes de gestion	P. 14
Conclusion et pistes de réflexion	P. 15
Pour en savoir plus	P. 17

INTRODUCTION

Le Service de la mise en valeur du territoire, Direction de l'Habitation, de la Ville de Montréal nous confiait à la fin de l'année 2014 le mandat d'élaborer une discussion documentée des conditions de cohabitation dans les nouveaux projets résidentiels concernés par la Stratégie d'inclusion de logements abordables (Ville de Montréal 2005). Il s'agissait de poursuivre la réflexion amorcée en 2002 sur les balises susceptibles de guider la construction de projets résidentiels incluant du logement abordable (Dansereau et al. 2002), en tenant compte cette fois des contraintes associées à des contextes de grande densité d'occupation du sol (ce qui pour Montréal correspond généralement à une densité nette supérieure à 100 logements par hectare, voir Leloup et Séraphin 2009). Si la Stratégie vise moins à produire de la mixité sociale en tant que telle qu'à favoriser des compromis immobiliers permettant d'inclure du logement social et abordable dans les opérations de développement concernant des terrains situés dans des milieux de vie intéressants, elle témoigne néanmoins d'un souci de préserver une certaine mixité sociale, en favorisant une gamme diversifiée de logements répondant à des citoyens ayant des revenus variés. Rappelons brièvement les 6 balises énoncées en 2002 :

- a. Privilégier une homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment (ou au moins des entrées et circulations séparées)
- b. Favoriser la coprésence de ménages n'affichant pas de grands écarts de revenus (continuum social) surtout dans les espaces proches
- c. Éviter les images stigmatisantes du logement social (pas de marquage visuel des statuts d'occupation, inclusion d'équipements utiles à tout le quartier)
- d. Préserver l'intimité des résidents et éviter les espaces forçant la socialisation
- e. Assurer une gradation lisible des espaces publics et semi-publics (pour permettre les appropriations variées)
- f. Prévoir des dispositifs d'accompagnement de la mixité

Cette discussion devait s'appuyer sur l'étude post-occupationnelle de 3 projets montréalais récents et sur une revue de littérature ciblée portant sur des expériences étrangères dans le sillage notamment de la controverse sur les *poor doors*. (Sur la controverse des *poor doors*, voir encadré, page 9).

Le présent document est une synthèse du rapport déposé en février 2017 (Germain et al. 2017) et vise à tirer les enseignements de cette démarche pour un public montréalais d'intervenants et de chercheurs.

Après avoir brièvement exposé notre méthodologie et rappelé les caractéristiques des sites étudiés, notre discussion est organisée autour de 5 thèmes ;

1. Les composantes de la mixité sociale
2. L'organisation spatiale de la mixité
3. La mixité fonctionnelle
4. Les scènes de cohabitation
5. Les modes de gestion des projets

Pour chaque thème, nous présentons quelques éléments de cadrage théorique avant de résumer brièvement le résultat de nos observations pour enfin proposer des orientations et suggestions. Ces dernières sont susceptibles de bonifier les opérations menées dans le cadre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels en contexte de grande densité à Montréal.



MÉTHODOLOGIE

La mixité sociale a fait couler beaucoup d'encre un peu partout mais les expériences sont rarement transférables d'un pays à l'autre sans les remettre dans leurs contextes respectifs. Nous avons donc choisi d'ancrer nos réflexions dans l'analyse d'expériences montréalaises (qui, au passage, ont peu été étudiées) pouvant témoigner des contraintes associées à une densification croissante de l'occupation du sol. Nous avons donc effectué des analyses post-occupationnelles de projets réalisés à Montréal, pour dégager des éléments de réflexion sur la qualité de vie dans ces projets et notamment sur la cohabitation des différents types de ménages. Trois projets résidentiels relativement denses et récents ont été retenus, incarnant chacun une manière de « composer » la mixité sociale dans l'espace, la manière de disposer les bâtiments étant souvent présentée dans la littérature comme un facteur de réussite important.

Pour chaque projet, nous avons effectué des entretiens semi-dirigés avec les principaux intervenants concernés (architectes, promoteurs, intervenants publics et para-publics, organismes communautaires, gestionnaires) pour un total de 22 entrevues, auxquelles se sont ajoutées quelques entrevues avec des responsables de services de proximité (CPE, dépanneur, etc.).

Nous avons également interrogé 30 locataires et 18 copropriétaires sur la qualité de vie dans leur milieu résidentiel. Ces entretiens semi-dirigés souvent assez longs furent à l'occasion accompagnés de parcours commentés sur le site avec nos interlocuteurs. Soulignons le fait que si les 3 projets retenus offrent tous un mélange de modes d'occupation et donc de statuts sociaux variés, cet aspect n'était pas évoqué d'emblée dans le protocole d'entrevue avec les locataires et les propriétaires.

De plus, nous avons effectué un certain nombre d'observations systématiques sur les trois sites, en plus de parcourir la documentation usuelle.

Enfin, nous avons examiné les documents relatifs à quelques expériences étrangères pertinentes.

Les entrevues et observations ont été faites en 2015 et 2016.*

L'équipe de recherche était composée des professeurs suivants :

Annick Germain (coord), Xavier Leloup, Damaris Rose (Institut national de la recherche scientifique Centre Urbanisation Culture Société).

Juan Torres (École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de Montréal).

Et des assistants et étudiants :

Louison Cuvelier, Charlotte Lippé-Maheu, Christine Préfontaine-Meunier, Laurianne Wash (INRS), Jean-Maxime Archambault et Théo Flamand (UdM).

* Depuis la fin de notre enquête, les projets ont évolué : signalons notamment la construction d'un mur anti-bruit à l'Acadie (le mur était prévu mais loin d'être acquis au moment de notre enquête ; le parc Luc-Durand a été aménagé derrière la Bibliothèque et la garderie à Rosemont.

Les 3 sites retenus

La Tannerie | cas de mixité sociale dans un bâtiment



Source: ateliercba.com, s.d



Construit en 2011, 210 unités d'habitation sur 8 étages dont :

- 143 (copropriétés divisées; programme Accès-Condos- SHDM)
- 67 (logements abordables; programme Logement abordable Québec-OMHM)
- Présence d'une ruelle verte

Le site des anciens ateliers municipaux Rosemont | cas de séparation des statuts d'occupation par une rue



Construit en 2010, 495 unités dont :

- 340 (copropriétés divisées)
- 60 (OBNL) Programme Accès Logis
- 95 (coopérative)
- Présence de bibliothèque, parc, station métro, garderie
- + commerces

La Cité de l'Acadie | cas d'aménagement intégré d'un site avec statuts d'occupation en bâtiments séparés



Construit en 2010, 875 unités d'habitation

- 625 (copropriétés divisées programme Accès condos-SHDM)
- 250 (logements sociaux et communautaires; 2 OBNL Programme Accès Logis)
- + 1 CPE, 1 pharmacie, 1 dépanneur, 1 nettoyeur, 1 parc



SYNTHÈSE DES ANALYSES

1. Les composantes de la mixité sociale.

La mixité sociale est généralement pensée à Montréal comme une opération d'inclusion de statuts d'occupation différents dans un même projet résidentiel (un bâtiment ou un site). En d'autres mots, il s'agit de planifier la cohabitation de ménages propriétaires (ou copropriétaires) et de ménages locataires dans le secteur social et communautaire, ces statuts d'occupation correspondant à des statuts socio-économiques différents.

Or la réalité des dynamiques de cohabitation des habitants ne se réduit pas à ces seules dimensions. D'une part, entre les statuts de locataire (logement social et communautaire) et de propriétaire, il peut y avoir des statuts quasi-intermédiaires. Ainsi des chercheurs britanniques observent un nombre croissant de propriétés à louer dans des ensembles ayant été planifiés dans une perspective de mixité. Les chercheurs français, eux, attirent l'attention sur l'évolution dans le temps du profil des copropriétaires, à la baisse ou à la hausse, ce qui dans les deux cas en vient à modifier l'équilibre cherché au départ dans la diversité de statuts socio-économiques. De plus, un même statut d'occupation peut être associé à des modes d'engagement d'intensité différente des habitants face à leur milieu de vie. Par exemple un propriétaire qui loue son logement sera moins engagé qu'un propriétaire qui l'habite.

D'autre part, différentes caractéristiques des ménages peuvent avoir un impact significatif sur les modes de cohabitation, qu'il s'agisse des types de familles (avec ou sans enfants), de leurs différences ethnoculturelles, ou d'autres caractéristiques (handicaps, etc.).

La mixité sociale doit donc être abordée de façon élargie, dans ces différentes dimensions. Si on ne peut pas planifier la mixité sociale en tant que telle, il faut au moins essayer d'anticiper l'impact de chacune de ces dimensions sur les dynamiques de cohabitation, car cela peut commander des aménagements différents.

Quatre dimensions peuvent être distinguées.

1.1. Statuts d'occupation et micro-mixités.

Dans les 3 sites, nos observations et entrevues montrent que la mixité de statuts d'occupation ne semble pas entraver de façon significative la cohabitation résidentielle pacifique. La mixité est rarement mentionnée comme un irritant majeur dans les entrevues avec les habitants.

Il faut dire que la satisfaction résidentielle des habitants interrogés réside souvent davantage dans l'évaluation qu'ils font de leur logement plutôt que de l'ensemble du site.

Par contre, les avis des intervenants sont plus partagés. Les intervenants sociaux évoquent souvent le désintérêt des copropriétaires pour les activités collectives; quant aux promoteurs, ils estiment que les opérations de mixité demandent beaucoup de précautions, alourdissant les projets.

Ce constat sur la cohabitation relativement pacifique entre statuts d'occupation différents rejoint ceux faits dans la littérature sur la mixité. Précisons que la question de la nature et l'intensité des liens de voisinages, qui fait moins consensus dans la littérature, n'a pas été abordée en tant que telle dans notre étude.

La cohabitation pacifique constatée dans nos trois projets doit être mise en rapport avec la présence importante de micro-mixités.

Lorsque les différences de statuts socio-économiques ne sont pas accentuées entre ménages propriétaires et locataires, on parle de micro-mixités. Ces dernières sont notables sur 2 de nos sites, où on constate un certain

continuum entre les revenus de certains locataires et ceux de certains propriétaires, ou en d'autres mots de faibles écarts de revenus entre les uns et les autres. Ceci en raison d'une part de programmes d'accès à la propriété ciblant des ménages à revenus modérés, et d'autre part du fait que certains locataires ne sont pas éligibles à des subventions au loyer, du fait de leurs revenus. Sur le 3e site, où les écarts socio-économiques entre propriétaires et locataires sont plus accentués, une rue sépare les deux statuts d'occupation. Bref, dans nos 3 sites, il n'y a pas jusqu'à présent de ménages aux revenus très contrastés dans une situation de voisinage proche.

1.2. Les modes d'engagement des habitants

Au sein des logements sociaux et communautaires, nous avons observé des différences significatives dans l'engagement des habitants : ainsi les membres des OBNL sont souvent plus en retrait que les membres des coopératives, ces derniers s'investissant davantage dans la gestion de leur milieu de vie.

Mais des différences d'engagement sont aussi perceptibles entre les copropriétaires : certains nouveaux copropriétaires ne prévoient pas habiter longtemps au même endroit, d'autres envisagent de louer leur logement. Ces attitudes affectent leur engagement qui se révèle limité. Nos quelques observations font écho à des constats qui semblent préoccuper certains chercheurs étrangers. Mais ce qui semble associé à un plus faible engagement des habitants, peut aussi être lu comme une plus grande résilience face à certains irritants; ainsi, des habitants peuvent tolérer certains inconforts (ex : bruits) s'ils se savent de passage dans leur trajectoire résidentielle.

Toutefois, dans les 3 sites, les différences d'engagement ne semblent pas véritablement entraver les dynamiques de cohabitation.

1.3. La mixité ethnique

Tant aux USA qu'en France, la mixité socio-économique en cache souvent une autre, la mixité ethnique, liée à la présence d'immigrants ou de minorités racisées. Et cette dernière est souvent associée à des comportements d'agrégation (ou concentration), et a suscité nombre de politiques de dispersion spatiale, notamment en France.

Nos 3 sites ont des populations non homogènes sur le plan ethnoculturel. Dans l'un des trois, la diversité ethnique est particulièrement forte et est aussi en partie le fait d'immigrants récents. Si nos interlocuteurs évoquent parfois un certain entre-soi de certains groupes, la mixité ethnique pourrait néanmoins être qualifiée dans l'ensemble de nos observations, de non enjeu en matière de cohabitation. Si elle surgit parfois comme élément d'inconfort, c'est lorsqu'elle apparaît jumelée à une autre dimension, comme par exemple celle de la taille des familles.

1.4. La mixité des types de ménages

Tel qu'évoqué dans d'autres études, le partage de l'espace de proximité entre familles avec enfants et ménages seuls ou couples sans enfants est parfois un sujet de tensions dans les projets résidentiels. C'est le cas dans l'un de nos 3 sites, et ce, dans un secteur que partagent des locataires (OBNL et coop). Ce n'est donc pas un problème de cohabitation socio-économique proprement dit, mais n'en est pas moins devenu un élément d'inconfort significatif. Les locataires de l'OBNL se plaignent des intrusions des enfants dans les espaces semi-privés et du bruit dans la cour partagée. Le contraste des types de ménages est particulièrement frappant, car la coopérative ayant défini sa mission au service des familles et offrant de grands logements, les enfants y sont particulièrement nombreux, alors que dans l'OBNL la mission étant différente et les logements plus petits, le profil général des ménages est différent.

D'autres composantes de la mixité peuvent aussi affecter les conditions de sa réussite. Ainsi les clientèles aux prises avec des problèmes de santé mentale préoccupent plusieurs intervenants interrogés, compte tenu d'une offre de service limitée. Mais cette dimension pourrait aussi à terme inciter les OBNL à restreindre la sélection des bénéficiaires, pour en exclure les clientèles requérant plus de services.

Enfin, un de nos projets comprenait un volet de relogement des habitants déplacés par une opération de démolition/reconstruction. Nous avons alors remarqué que les relogés constituent une catégorie à part en termes de satisfaction résidentielle.

Recommandations

Les projets résidentiels sont généralement conçus en fonction d'un mélange de statuts d'occupation, mais pas en fonction d'une vision élargie de la mixité, alors que certaines dimensions peuvent s'avérer plus névralgiques pour la cohabitation des différents types de ménages.

R1- Une conception élargie de la mixité devrait être introduite dès les premières étapes de l'élaboration d'un projet, de manière à tenir compte des profils de clientèle dans l'aménagement de l'espace. C'est particulièrement vrai lorsqu'un projet résidentiel comprend des profils familiaux (avec enfants).

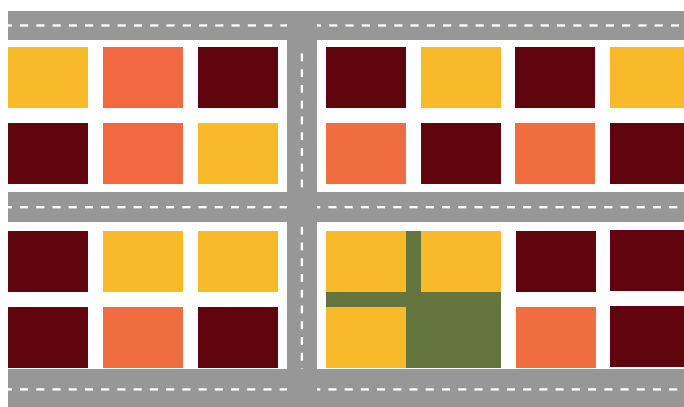
R2- L'évolution du profil des habitants devrait également faire partie du suivi des opérations incluant une diversité de statuts d'occupation.

2. L'organisation spatiale de la mixité

L'échelle et l'organisation spatiale de la mixité sont des variables clé pour la réussite d'un projet de mixité.

Plus la mixité est pensée à une petite échelle (micro-voisinage, cage d'escalier, etc.), plus la cohabitation rapprochée est susceptible d'induire des tensions. Sur une échelle plus large, on distingue généralement dans la littérature 3 modèles de configuration spatiale des statuts d'occupation.

a. Le modèle intégré ou pepper potting ou tenure blind



Description :

Statuts d'occupation dispersés

mais

Non repérables visuellement



b. Le modèle ségrégué



Description :

Séparation spatiale forte des statuts d'occupation

+

Aucun espace commun



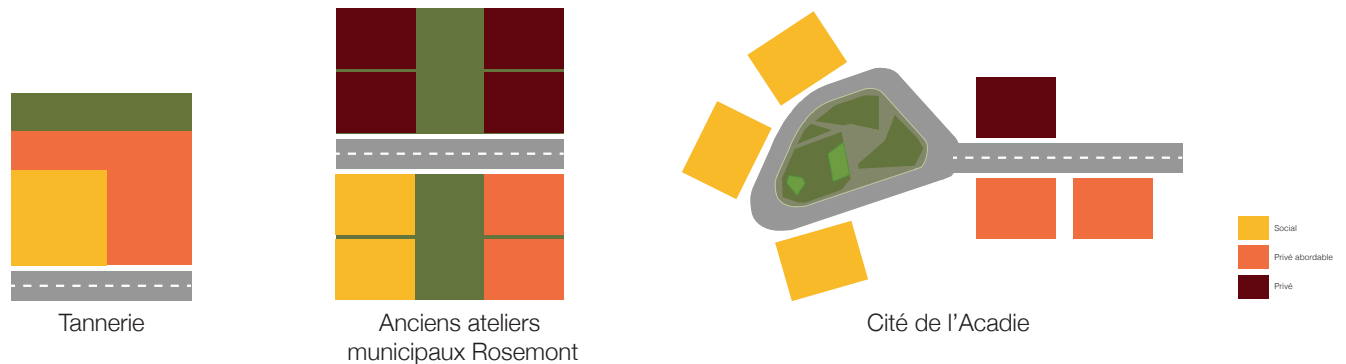
c. Le modèle segmenté | Version du modèle correspondant à nos 3 cas

Description :

Répartition des statuts d'occupation dans des espaces, bâtiments, blocs ou îlots différents

+

Partage d'espaces communs



Avantages comparés des 3 modèles selon les études britanniques et australiennes

Le modèle intégré (a) est en général considéré dans les études comme un idéal qui permettrait d'invisibiliser le logement abordable tout en facilitant les interactions sociales entre ménages de statuts contrastés. Mais de nombreuses études révèlent des réalités bien différentes notamment en matière de vie sociale. Il faut aussi rappeler que ce modèle, suppose que soient réunies des conditions exigeantes : totale uniformité visuelle des logements, accès égal pour tous aux mêmes services et équipements.

Il est donc plus facilement applicable dans les contextes de densité faible (ex : banlieues pavillonnaires en Grande Bretagne).

Dans le cas de diversité de statuts d'occupation dans un bâtiment, le modèle intégré exige de surcroît une gestion complexe (ex : un bailleur social doit acquérir les copropriétés puis les louer) et un design permettant d'éviter l'exclusion des locataires si on fait des entrées séparées.

Le modèle ségrégué (b) se rapproche des gated communities et est donc souvent critiqué dans la littérature car il repose sur un principe d'exclusion.

Dans le modèle segmenté (c), les espaces communs sont névralgiques en tant que scènes de cohabitation. L'étude de Dansereau et al. (2002) insistait déjà sur ce point. Nous y reviendrons d'ailleurs au point 4.1. Par ailleurs, plusieurs chercheurs estiment que la qualité des projets ainsi que leur localisation sont au moins aussi importants que les modèles d'organisation spatiale de la mixité.

Quelques expériences étrangères : des leçons à tirer

Tout comme à Montréal, dans un contexte de pénurie de terrains convenables ou de montée en flèche des prix au pied carré, des constructions de projets mixtes de haute densité se multiplient depuis plusieurs années, notamment dans les quartiers centraux de New York, Vancouver, Toronto, et Londres. De tels projets exigent une gestion complexe et doivent être conçus et réalisés avec beaucoup de finesse. D'une part, ils doivent répondre aux exigences de rentabilité des promoteurs privés dont les clients s'attendent à vivre dans un milieu socialement homogène. D'autre part, ils doivent respecter la dignité des résidents de statut modeste tout en tenant compte des contraintes financières des bailleurs sociaux.

Les expériences étrangères pertinentes repérées dans la littérature scientifique et dans les médias (voir Pour en savoir plus, p.16) révèlent que la mixité des statuts d'occupation se fait selon différentes variantes du « modèle segmenté » adaptées à la construction en hauteur (segmentation selon les étages) ou d'immeubles de quelques étages contigus (segmentation horizontale). Quoique complexe, le montage légal et financier de ces projets est bien rodé. Même si le « modèle intégré » effectué par « saupoudrage » (« *pepper-potting* ») dans les projets à faible hauteur (maisons de ville) est bien ancré dans les pratiques professionnelles et dans les mœurs des décideurs politiques étasuniens et anglais, il s'est avéré non transposable dans les types de projets de haute densité. La cohabitation sur les étages des résidents de statuts sociaux très contrastés n'est souhaitée ni par les promoteurs ni par les bailleurs sociaux, pour qui cette configuration implique une gestion complexe et coûteuse. Car pour saupoudrer des logements subventionnés dans un immeuble de condominium, un bailleur social doit se porter acquéreur des unités en question ou négocier une convention de location en programme de supplément au loyer, en plus de gérer des conflits de cohabitation éventuels. D'ailleurs, le bailleur social et ses locataires n'ont pas les moyens d'assumer des mensualités élevées pour le décor élégant des parties communes ou des services de haut de gamme. Enfin, si les locataires se perçoivent comme un groupe ayant un style de vie distinct (ex. artistes) ou des besoins particuliers (ex. personnes sortant de l'itinérance), ils pourraient souhaiter avoir leurs propres espaces communs, incluant ou non des espaces d'activités.

Les controverses qui ont éclaté en 2013 à New York à propos des « *poor doors* » découlent de la forte médiatisation de certaines mises en œuvre maladroites du principe d'unité esthétique visant à assurer un niveau de rentabilité élevé de certains projets immobiliers dont la mixité des statuts d'occupation était effectuée par une segmentation par étages. C'est vraisemblablement le cumul de formes d'exclusions et de ségrégations symboliques qui posait problème, soient la dissimulation et la mauvaise qualité de construction des entrées pour les résidents des logements sociaux et abordables, ainsi que l'exclusion de ces derniers de toutes les aménités offertes aux copropriétaires. Depuis 2015 les projets new-yorkais avec entrées séparées pour l'accès à un même immeuble ne sont plus admissibles aux exonérations fiscales. Ceci n'a toutefois pas freiné la réalisation d'autres projets « segmentés », le partage d'une entrée étant, semble-t-il, un prix acceptable à payer pour les copropriétaires en échange d'une réduction importante de leurs taxes foncières pendant de nombreuses années. Quant au partage d'aménités (ex. gym, terrasse sur le toit), on trouve des cas de figure assez variés dans les projets new-yorkais : dans cette ville, la capacité de la Ville ou le bailleur social de négocier l'accès des résidents de logements abordables aux aménités semble dépendre en bonne partie de l'écart des revenus entre les résidents des différents statuts d'occupation.

À Vancouver et à Toronto, ainsi qu'à New York avant la controverse, dans des projets segmentés selon les étages, la connotation ségrégative des entrées séparées est considérablement diminuée par un « look » architectural et une disposition sur l'îlot contrastés pour les deux segments de l'immeuble. Au lieu de tenter de rendre invisible les différences entre statuts d'occupation, ce genre de design est plutôt censé évoquer des esthétiques distinctes mais qui ne se réduisent pas pour autant aux différences de statuts socioéconomiques.

2.1. Localisation

2 des 3 sites étudiés sont directement situés en bord d'autoroute, et ont du composer avec des contraintes techniques (insonorisation et... climatisation). Le premier est une enclave entourée de voies rapides, et ce, sur un site éloigné. Dans un projet de surcroît très dense, la piètre qualité du contexte additionnée à des contraintes non prévues se traduisant par le déverdissement du site et des stationnements en nombre insuffisant viendront plomber la qualité de vie des résidents. Le second site, plus central, est bordé par une ruelle verte appréciée des habitants, ce qui peut être vu comme une compensation.

Le 3e site est quant à lui assez central et s'inscrit dans le prolongement du quartier plus large, quartier fort animé du reste. Le projet jouxte aussi une station de métro (ainsi qu'un CPE, une bibliothèque, et un parc).

La qualité des environnements diffère donc de manière significative entre les 3 projets : elle plombe le premier, et avantage le troisième. Le second s'inscrit dans un environnement plutôt disparate mais où la ruelle verte joue un rôle pacifiant dans la cohabitation.

Recommandation

***R3-** La qualité du contexte doit être prise en considération car elle peut sur-déterminer la qualité de vie des futurs résidents, surtout en contexte de grande densité. Un environnement peu favorable requiert une attention particulière lors de l'aménagement du site.*

2.2. L'impact de l'organisation spatiale de la mixité

À Montréal, tous les projets d'inclusion de logements abordables font partie du modèle segmenté, et dans la grande majorité des cas, l'organisation de la mixité est pensée à l'échelle du site et non de l'immeuble. Cela correspond en général aux vœux des intervenants, privés et communautaires. C'est clairement le cas pour 2 de nos projets. La Tannerie fait exception puisque les statuts d'occupation sont disposés dans un même immeuble mais sur des étages séparés avec des entrées séparées, des entrées qui n'évoquent en rien les « *poor doors* » dénoncées dans la littérature. Ce projet est toutefois plus petit que les 2 autres et les écarts de revenus y sont moins grands. Dans les trois projets, la cohabitation pacifique est sans doute favorisée par le choix d'un modèle segmenté

2.3. Le marquage visuel des statuts d'occupation

Le risque de stigmatisation du logement social reste une préoccupation majeure dans les projets de mixité sociale, qu'il s'agisse de facture architecturale, de qualité des matériaux, ou même d'aménagement des équipements de balcon. Rappelons que c'est un impératif dans le modèle intégré.

C'est aussi un souci constant dans la mise en œuvre des projets à Montréal. Dans nos trois projets, même si on note des différences architecturales entre les bâtiments de copropriétés et ceux des logements sociaux et communautaires, elles ne sont pas interprétées comme des éléments de stigmatisation. Ce n'est d'ailleurs pas dans l'intérêt des promoteurs qu'elles le soient, pour ne pas entraver la mise en marché des unités en copropriété.

Recommandation

R4- Éviter le risque de stigmatisation du logement social par un traitement architectural de moins bonne facture que celui des copropriétés.



Traitement architectural à la Tannerie, à gauche et aux étages supérieurs : les copropriétés et à droite : le logement abordable ; Source : SHDM, 2014



Entrée des copropriétés



Entrée des logements abordables

3. Mixité fonctionnelle et services de proximité

La présence de services est importante pour les projets d'inclusion de logement abordable. L'aménagement de locaux commerciaux dans des bâtiments qui comportent aussi des logements exige un traitement particulier, ne serait-ce que pour concilier les besoins des résidents, des commerçants, des clients. Cela dit, en contribuant à l'amélioration des équipements du quartier, ces projets s'assurent de leur bonne intégration dans le quartier et évitent la stigmatisation souvent associée aux projets comprenant des logements sociaux.

Pour les projets situés en contexte enclavé et/ou éloigné, la mixité fonctionnelle représente un avantage précieux pour les résidents. Les services présents sur le site de l'Acadie (dépanneur, nettoyeur, pharmacie et CPE) sont appréciés par tous nos interlocuteurs. Le CPE de 80 places représente de plus un vecteur de rapprochement non négligeable entre propriétaires et locataires.

Recommandation

Il est fondamental pour les résidents d'avoir accès à des services et des commerces de proximité (alimentation, école, garderie notamment). Certains équipements sur site peuvent également attirer des résidents du reste du quartier et favoriser l'intégration du projet dans la dynamique générale du quartier.

R5- Prendre en compte l'offre de services et, au besoin, inclure une mixité fonctionnelle.

4. Scènes de cohabitation

4.1. Espaces communs

On l'a vu, dans le modèle segmenté, les espaces communs sont névralgiques. C'est souvent sur eux que se concentrent tous les défis de cohabitation.

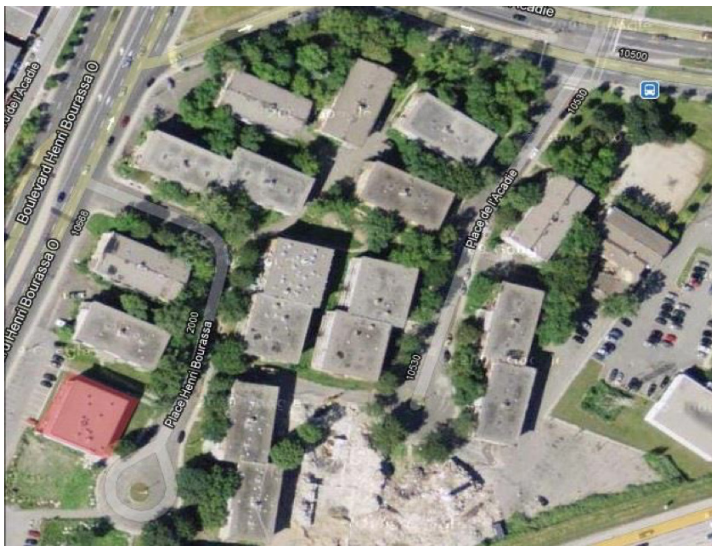
On peut distinguer les places et les parcs d'un côté, et les rues, espaces libres et espaces faisant le lien entre espace privé et espace public, d'autre part, ces derniers étant généralement résiduels alors que les premiers font plus l'objet d'attention et d'aménagement. Une troisième catégorie s'impose de plus en plus : les cours intérieures.

Ces espaces doivent être bien hiérarchisés pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïtés quant à leur utilisation (voir Dansereau et al. (2002). Le répertoire d'espaces communs doit aussi comprendre des espaces d'entre soi, les besoins des uns et des autres n'étant pas toujours compatibles, notamment en contexte intergénérationnel. Les espaces communs peuvent facilement devenir des « espaces de contestation », un terme souvent utilisé dans la littérature.

Ils doivent aussi permettre de préserver l'intimité des ménages. Et une des balises du rapport Dansereau et al. (2002) était d'éviter les dispositifs de socialisation forcée (rapprocher les gens contre leur gré).

Observations

Dans 2 des 3 projets examinés, ces espaces sont l'objet d'inconforts, voire de tensions. Une cour intérieure mal conçue sur le plan acoustique peut constituer un contexte intrusif si elle est fort utilisée, notamment par des enfants. La disposition des bâtiments entourant une place publique et une mauvaise insonorisation peuvent aussi menacer l'intimité des résidents (thème souvent abordé dans nos entrevues), s'il n'y a pas d'arbres matures pour faire écran. En contexte de grande densité, ces éléments deviennent vite sensibles, surtout si les familles avec enfants sont nombreuses. Or les visions présidant à l'aménagement de ces espaces sont souvent naïves, portées par des images de « places de village », ne correspondant pas à un contexte de grande urbanité. Le design des espaces communs conduit souvent à produire des lieux ambigus quant à leur statut (espaces publics, cour intérieure). C'est le cas de la Tannerie où la cour est peu utilisée tandis que les résidents fréquentent la ruelle verte. Par ailleurs, les espaces libres appropriables par les jeunes font souvent défaut dans des projets où cette clientèle est pourtant très présente. Nous avons aussi constaté dans nos trois projets une canopée relativement réduite (peu ou pas de grands arbres), voire dans certains cas un « déverdissement » (par rapport à la végétation présente antérieurement, comme ce fut le cas à l'Acadie). Enfin, on note une planification défailante de certains espaces publics et semi-publics, de surcroît mal adaptée à un contexte de grande densité (par exemple, le design en raquette dans l'un de nos projets). Les lacunes de certains espaces n'en sont alors que plus visibles.



Déverdissement : la Cité de l'Acadie avant (gauche) et après (droite)

Sources : Vanishing Montreal - JS Davidson, 2016 et Bing Maps Aerial, 2013

Recommandations

L'aménagement des espaces extérieurs communs est un enjeu de design urbain et d'architecture de paysage fort important pour les dynamiques de cohabitation en contexte de mixité sociale et de grande densité. Ils doivent être pensés en fonction de la diversité des profils des habitants voire d'usagers potentiels, pour en susciter une appropriation.

R6- *Planifier les espaces en fonction de la population visée pour éviter les conflits d'usage (notamment des espaces de jeux pour enfants ou pour adolescents).*

R7- *Préserver l'intimité des résidents lors de l'aménagement des espaces communs, tout particulièrement en contexte de grande densité.*

R8- *Mener une réflexion sur le design des cours intérieures ainsi que sur l'impact du déverdissement de certains sites ou d'une canopée réduite sur la qualité de vie.*

4.2. Les activités organisées

Les OBNL organisent souvent diverses activités collectives (éducatives ou récréatives) pour les clientèles plus vulnérables, de préférence au sein de leurs locaux. Ces activités peuvent parfois être ouvertes à l'ensemble des résidents, pour animer le milieu. Dans quelle mesure faut-il prévoir des activités collectives destinées à tous? Cette question ne fait pas l'unanimité dans la littérature. La vie sociale des habitants s'étend généralement bien au-delà du projet résidentiel, et plusieurs catégories de résidents n'ont aucune attente en ce qui concerne l'animation du milieu proche. Certaines catégories plus captives peuvent toutefois être plus isolées, surtout si le site est éloigné du reste du quartier.

Observations

Dans nos 3 projets, les copropriétaires ne sont pas demandeurs d'activités sur le site, leur mobilité leur permet d'avoir des réseaux étendus. Le point de vue des locataires est parfois différent dans la mesure où certains souhaitent des activités. Dans tous les cas, la localisation (éloignement) du site peut jouer sur la demande d'activités de proximité. Pour certains intervenants, l'animation du milieu à l'échelle de l'ensemble du projet est une priorité.

Nos trois sites diffèrent quant à l'offre de services communautaires. Elle est relativement importante sur le site le plus éloigné et attire du monde. En ce qui concerne l'accompagnement de la mixité sociale proprement dite, elle n'est traitée nulle part en tant que telle. Une animation communautaire ne peut sans doute qu'avoir une résonance limitée en contexte de grande densité.

Recommandation

R9- *Prévoir des espaces communautaires privatifs destinés à accueillir des activités, notamment pour les locataires des projets d'habitation sociale et communautaire, surtout si le site est éloigné.*

5. Les modes de gestion

Cette rubrique est encore peu traitée dans la littérature alors qu'elle est vue comme névralgique. Elle couvre différentes thématiques (les charges, la sélection des locataires, la gestion des services offerts dont la gestion des déchets, l'entretien des immeubles, la gestion des plaintes, la gestion des parties communes, le suivi de la mixité sociale proprement dite, etc.) et différents temps du projet (en amont lors de la conception, au moment de la construction, les premiers suivis après la construction, la gestion courante). Elle exige souvent la coordination d'un nombre d'intervenants significatifs qui ne sont souvent pas préparés à cette complexité organisationnelle.

Observations

Les 3 projets représentent des cas de figure très différents. L'un, le plus petit des 3, se distingue par une gestion relativement intégrée, exigée par le fait d'opérer dans un bâtiment unique, et par le rôle important qu'y joue l'OMHM, un gestionnaire aguerrri. Ailleurs, pour le secteur locatif, les OBNL (à l'exception de la coopérative) préfèrent séparer gestion sociale et gestion immobilière. Ils font donc appel à d'autres organismes communautaires pour, par exemple, gérer les baux, percevoir les loyers, etc. Du côté privé, les syndic semblent se succéder rapidement lors du démarrage du projet. Une fois le projet construit, chaque volet a ses modalités de gestion, il n'y a pas vraiment d'instance de gestion réunissant toutes les parties prenantes, c'est-à-dire à la fois les locataires et les propriétaires. Les espaces communs s'en trouvent alors souvent négligés.

Recommandations

Le contrôle de la qualité est particulièrement important pour diminuer les problèmes reliés aux défauts de construction.

R10- *Assurer une supervision du chantier, le respect des normes de construction et le suivi, pour éviter des problèmes dont les conséquences peuvent fragiliser les structures de gestion des immeubles.*

R11- *Prévoir la structure de gestion des immeubles dès l'élaboration du projet.*

CONCLUSIONS ET PISTES DE RÉFLEXION

Cet exercice comparatif sur 3 projets de mixité sociale programmée en contexte de grande densité permet d'actualiser les balises de la stratégie d'inclusion et ouvre sur de nouvelles pistes de réflexion.

CONCLUSION

Le modèle segmenté reste le plus intéressant pour l'organisation spatiale de la mixité, car moins onéreux en termes d'aménités, en plus de minimiser les points de friction éventuels.

Un continuum social des statuts socio-économiques des ménages reste une balise importante pour les projets de mixité.

RAPPEL DES RECOMMANDATIONS

R1- Une conception élargie de la mixité devrait être introduite dès les premières étapes de l'élaboration d'un projet, de manière à tenir compte des profils de clientèle dans l'aménagement de l'espace. C'est particulièrement vrai lorsqu'un projet résidentiel comprend des profils familiaux (avec enfants).

R2- L'évolution du profil des habitants devrait également faire partie du suivi des opérations incluant une diversité de statuts d'occupation.

R3- La qualité du contexte doit être prise en considération car elle peut sur-déterminer la qualité de vie des futurs résidents, surtout en contexte de grande densité. Un environnement peu favorable requiert une attention particulière lors de l'aménagement du site.

R4- Éviter le risque de stigmatisation du logement social par un traitement architectural de moins bonne facture que celui des copropriétés.

R5- Prendre en compte l'offre de services et, au besoin, inclure une mixité fonctionnelle.

R6- Planifier les espaces en fonction de la population visée pour éviter les conflits d'usage (notamment des espaces de jeux pour enfants ou pour adolescents).

R7- Préserver l'intimité des résidents lors de l'aménagement des espaces communs, tout particulièrement en contexte de grande densité.

R8- Mener une réflexion sur le design des cours intérieures ainsi que sur l'impact du déverdissement de certains sites ou d'une canopée réduite sur la qualité de vie.

R9- Prévoir des espaces communautaires privatifs destinés à accueillir des activités, notamment pour les locataires des projets d'habitation sociale et communautaire, surtout si le site est éloigné.

R10- Assurer une supervision du chantier, le respect des normes de construction et le suivi, pour éviter des problèmes dont les conséquences peuvent fragiliser les structures de gestion des immeubles.

R11- Prévoir la structure de gestion des immeubles dès l'élaboration du projet.

PISTES DE RÉFLEXIONS

Plusieurs thèmes devraient faire l'objet d'une réflexion approfondie :

- 1-** Comment répondre aux besoins des populations les plus vulnérables, tant en matière de logement que de santé et services sociaux ? En effet, si la préservation du continuum social reste une balise pertinente, les catégories situées aux deux extrémités de l'échelle sociale ont tendance à être écartées. Alors que les populations les plus aisées ont accès à d'autres opportunités résidentielles, tel n'est pas le cas pour les populations plus vulnérables.
- 2-** Les cours intérieures sont-elles une forme d'aménagement adéquate dans un contexte de mixité ?
- 3-** Les modes de gestion post-occupationnels mériteraient d'être examinés dans les différents secteurs (privés, public, communautaire) ?

Pour en savoir plus

Livres, articles scientifiques et rapports

- Chaskin, Robert et Mark Joseph. 2011. *Whose Space? Whose Rules? Social Challenges in Mixed-Income Developments (Research Brief 4):* University of Chicago School of Social Service Administration & Case Western Reserve University Mandel School of Applied Social Sciences. http://ssascholars.uchicago.edu/mixed-income-development-study/files/mixed_income_brief4.pdf.
- Dansereau, Francine, Stéphane Charbonneau, Richard Morin, Anne Revillard, Damaris Rose et Anne-Marie Séguin. 2002. *La mixité sociale en habitation*. Rapport de recherche réalisé pour la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. Montréal: INRS-Urbanisation, Culture et Société. http://www.ucs.inrs.ca/sites/default/files/rap2002_03.pdf.
- Desage, Fabien. 2017. « Les exclus de l'inclusion. Construire du logement social en temps d'austérité et de mixité (France-Québec). » *Espaces et sociétés* 170 (3) : 15-32. doi: 10.3917/esp.170.0015
- Germain, Annick, Xavier Leloup, Damaris Rose et Juan Torres. 2017. *La qualité de vie dans les projets résidentiels denses. Balises concernant la cohabitation en contexte de mixité*. Montréal: INRS-Urbanisation, Culture et Société.
- Harrison, Sarah et Kristen Burrows. 2015. *Tenure integration in housing developments. A literature review*. Milton Keynes, UK: NHBC Foundation, . <http://www.nhbcfoundation.org/Publications/Research-Review/Tenure-integration-in-housing-developments-NF66>.
- Leloup, Xavier et Isabelle Séraphin, 2009, « Étude post occupation de projets résidentiels pour familles en milieu urbain dense », INRS-UCS, rapport de recherche remis à la Ville de Montréal, 146p.
- Rose, Damaris, Marie-Hélène Bacqué, Gary Bridge, Yankel Fijalkow, Annick Germain et Tom Slater (2012) « Social mix and neighbourhood revitalization in a transatlantic perspective: comparing local policy discourses and expectations in Paris (France), Bristol (UK) and Montréal (Canada) », *International Journal of Urban and regional Research (IJURR)*, On-line "Early View" publication. doi:10.1111/j.1468-2427.2012.01127.x
- Rowlands, Rob, Alan Murie et Andrew Tice. 2006. *Developer and purchaser attitudes to new build mixed tenure housing*. York UK: Joseph Rowntree Foundation. <http://www.jrf.org.uk/publications/developer-and-purchaser-attitudes-new-build-mixed-tenure-housing>
- Ville de Montréal. 2005. *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Consulté le 15 juin 2015. http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/STRATEGIE_INCLUSION.PDF.

Articles de journaux

- Lee, Jeff. 2015. « New Vancouver high rise to have separate door for social housing. » *Vancouver Sun*, 2015-05-05. <http://www.vancouversun.com/Vancouver+highrise+have+separate+door+social+housing/11031424/story.html>.
- Moyer, Justin Wm. 2015. « NYC bans 'poor doors' – separate entrances for low-income tenants.» *Washington Post*, 2015-06-30. <https://www.washingtonpost.com/news/morning-mix/wp/2015/06/30/nyc-bans-poor-doors-separate-entrances-for-low-income-tenants>.
- Spencer, Julie. 2017. « Reading luxury flats will have separate 'poor door' for affordable homes. Affordable housing providers ask for separate entrances for their tenants in mixed developments, councillors are told. » *Get Reading*, 2017-03-05. <http://www.getreading.co.uk/news/property/reading-luxury-flats-separate-poor-12729929>
- Whelan, Robbie. 2011. « Mastering mixed-income housing. » *Wall Street Journal*, 2011-09-26. <http://www.wsj.com/articles/SB10001424052970204831304576593173249554748>.