

La qualité de vie dans les projets résidentiels denses. Balises concernant la cohabitation en contexte de mixité

Annick Germain, Xavier Leloup et Damaris Rose, professeurs INRS, Juan Torres, professeur École d'urbanisme et d'architecture de paysage, Université de Montréal

Assistants : Louison Cuvelier, Charlotte Lippé-Maheu, Christine Préfontaine-Meunier,
Laurianne Wash, Jean-Maxime Archambault et Théo Flamand

TABLE DES MATIERES

1. Mandat de départ	1
2. Trois modèles de mixité	3
Schéma 1. Trois modèles de mixité	5
3. Présentation des trois cas à l'étude	6
La Tannerie	6
Le site des anciens ateliers municipaux Rosemont	8
La Cité de l'Acadie	11
4. Méthodologie	15
Tableau 1.1 Bilan des entretiens effectués sur les trois sites à l'étude	17
Tableau 1.2 Bilan des entretiens effectués auprès des différents intervenants	17
Analyse	18
5. Composer la mixité sociale	19
5.1 Statuts d'occupation	20
5.1.1. Statut d'occupation intermédiaire et modes d'engagement	20
5.1.2. Évolution dans le temps des statuts d'occupation	21
5.1.3. Impacts de la mixité des statuts d'occupation sur la cohabitation	22
5.1.4. La mixité des statuts d'occupation vue par les intervenants	23
5.2. Les statuts socio-économiques et les micro-mixités	25
Tableau 1.3 Distribution des revenus des acheteurs de La Tannerie et de la Cité de l'Acadie Phase 2 (Sondage de la SHDM auprès des acheteurs)	26
5.3. Mixité ethnique	29
5.4. Types de ménages : intergénérationnel et santé mentale	30
5.5. Le relogement	33
6. L'organisation spatiale de la mixité	35
6.1. Localisation et contexte	35
6.2. À quelle échelle : site ou immeuble?	37
6.3. Le marquage visuel des statuts d'occupation	43
6.4. Stationnement et « déverdissement » ou déboisement	44
6.5. Mixité fonctionnelle	47
7. Scènes de cohabitation	48
7.1. Espaces et activités	49
7.2. Retour sur le mythe du village et sur les questions d'intimité	60
8. Modes de gestion	62
8.1. Les temps du projet	64

8.2 La gestion des parties communes	67
8.3. Accompagner la mixité?	69
9. Conclusions générales et lignes de réflexions	69
Constats	69
Lignes de réflexions	69
ANNEXE A	72
FICHES DESCRIPTIVES DES SITES	72
ANNEXE B	93
ANNEXE C	97
FORMULAIRE DE CONSENTEMENT	97
10. BIBLIOGRAPHIE	98

1. Mandat de départ

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 concrètes et quotidiennes de cohabitation dans les projets résidentiels avec mixité sociale programmée en contexte de grande densité. En 2002, des balises avaient été proposées pour accompagner les opérations de mixité sociale programmée (Dansereau *et al.*, 2002). Elles consistaient principalement à :

- 1) privilégier une homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment ou au moins prévoir des circulations et entrées séparées pour favoriser une bonne cohabitation sociale, et faciliter la gestion des charges financières associées aux frais de copropriété.
- 2) Éviter la cohabitation rapprochée de ménages caractérisés par des statuts socio-économiques très contrastés et favoriser au contraire un certain continuum social dans les ensembles résidentiels, c'est-à-dire, la coprésence de ménages de statuts sociaux certes différents, mais affichant peu de grands écarts de revenus, surtout à une échelle de proximité spatiale fine.
- 3) Éviter l'image stigmatisante du logement social en assurant à l'ensemble une certaine qualité architecturale et en intégrant si possible des équipements qui contribueront à la revitalisation de l'ensemble du quartier.
- 4) Préserver l'intimité des résidents et éviter les dispositifs de socialisation forcée dans le design des espaces.
- 5) Assurer une gradation lisible des espaces publics et semi-publics pour permettre des formes variées d'appropriation de l'espace par les populations résidentes.
- 6) Prévoir des dispositifs d'accompagnement de la mixité.

On recommandait aussi d'éviter les projets destinés à des clientèles marginalisées ou difficiles à intégrer.

Les pressions se faisant plus fortes pour densifier les projets notamment sur des terrains recherchés, la Ville souhaitait actualiser la discussion sur les balises, notamment sur les modes de gestion, l'architecture des lieux, la distribution spatiale des diverses populations. Notons que certains changements ont été apportés à la Stratégie d'inclusion depuis, pour harmoniser l'application de la Stratégie d'inclusion montréalaise et les pratiques locales pour l'ensemble des arrondissements et clarifier la portée et le calcul de l'apport au fonds de contribution.

Pour appuyer cette discussion, il a été convenu de réaliser une étude post-occupationnelle de trois projets résidentiels relativement récents et d'explorer la documentation relative à d'éventuelles expériences étrangères pertinentes non répertoriées par l'étude de Bélanger et Morin (Bélanger et Morin, 2014).

Notre préoccupation était donc axée sur l'impact d'une densification de l'occupation du sol sur la cohabitation de statuts d'occupation différents, la densité pouvant découler des exigences de rentabilité en raison d'une offre de terrains plus rares et plus coûteux, mais contrastant surtout avec la densité du milieu environnant (d'où le qualificatif de grande densité).

Nous commencerons par présenter brièvement les trois cas étudiés et rappeler la méthodologie convenue avec le comité de suivi¹, puis nous dresserons un bref bilan des démarches effectuées.

Ensuite nous présenterons les analyses du matériel recueilli en les regroupant en 4 rubriques. Plus exactement, nous effectuerons une lecture transversale des 3 cas, une lecture ciblée sur quelques enjeux, que nous discuterons en nous appuyant à l'occasion sur la documentation recueillie sur des cas étrangers récents, principalement britanniques et américains. On soulignera d'emblée l'actualité de la question tant en Europe (pensons aux premières déclarations du nouveau maire de Londres, à la relance du débat sur les politiques de peuplement en France dans le sillage des attentats terroristes) ou aux États-Unis où les controverses sur les *poor doors* sont tout aussi animées qu'en Grande-Bretagne.

¹ Un comité de suivi a été mis sur pied pour alimenter l'équipe de recherche tout au long du projet. Il était composé de représentants de l'Office municipal d'habitation de Montréal, de la Société d'habitation et de développement de Montréal, de la Corporation des habitations Jeanne-Mance et de la Direction de l'habitation ainsi que d'un promoteur.

2. Trois modèles de mixité

Les trois cas ont été sélectionnés pour leurs différences en matière d'organisation spatiale de la mixité des statuts d'occupation, en plus de présenter un contexte de densité. En effet, la plupart des travaux de recherche ont mis l'accent sur l'échelle et l'organisation spatiale de la mixité sociale; plus celle-ci est pensée à petite échelle (celle d'un micro-voisinage, d'une cage d'escalier, etc.), plus la cohabitation rapprochée peut susciter des tensions, les ménages se sentant généralement plus à l'aise quand leurs voisins leur ressemblent. Par extension, la cohabitation de ménages de statuts socio-économiques différents se fait plus aisément si ces ménages habitent dans des bâtiments différents, voire si ces derniers sont séparés par des espaces tampons comme une rue ou un espace vert, sur le modèle des premiers développements des Shop Angus (Dansereau, Germain, Éveillard, 1996). Les statuts d'occupation correspondent en général à des différences de statuts socio-économiques, même si, comme on le verra plus loin, l'écart entre le revenu des ménages habitant en coopérative et celui des copropriétaires de logements abordables est parfois mince.

Un récent rapport de la fondation NHBC de la Grande-Bretagne (Harrison et Burrows, 2015, 4) distingue, suivant une typologie proposée par Groves et al. (2003) trois modèles de configuration spatiale des statuts d'occupation, soit le *pepper-potting* (appelé aussi modèle intégré), le modèle segmenté et le modèle ségrégué. :

- *“Integrated or pepper-potting where tenures are located side-by-side and are indistinguishable; various types and sizes*
- *Segmented where social rented and market properties are divided by blocks or properties characterised by short culs-de-sac; short terraces, etc.*
- *Segregated where different tenures are geographically separated; for example in extremes cases, gated communities”*

Le premier, pratique courante dans les nouveaux développements résidentiels en banlieue (ou sur les grandes friches industrielles) des villes britanniques, correspond à un « saupoudrage » ou dispersion spatiale à micro échelle des statuts d'occupation différents, mais impossibles à distinguer visuellement. Dans ces développements où

l'habitat pavillonnaire prédomine, ceux-ci donc peuvent se retrouver côte à côte. Sinon les logements sociaux sont implantés en petites grappes allant de trois à une quinzaine d'unités, dépendamment de la taille globale du développement (qui a une incidence sur la question des économies d'échelle lors de la construction). Le saupoudrage à l'intérieur d'un même immeuble est très inhabituel dans les nouveaux développements résidentiels britanniques, car dans les cas où on y érige des immeubles à appartements, ces derniers relèvent du secteur privé et visent les petits ménages alors que les logements sociaux sont le plus souvent des maisons unifamiliales pour les familles avec enfants (Roberts, 2007).

Le second désigne une répartition des statuts d'occupation dans des blocs, des îlots ou des espaces différents, impliquant un partage plus ou moins important des espaces communs par les résidents des deux statuts d'occupation dépendamment de la configuration particulière et de l'échelle de la répartition dans l'espace.

Le troisième correspond à une répartition basée sur une séparation spatiale accentuée des statuts d'occupation, avec aucun espace commun aux deux statuts, à la manière des *gated communities*.

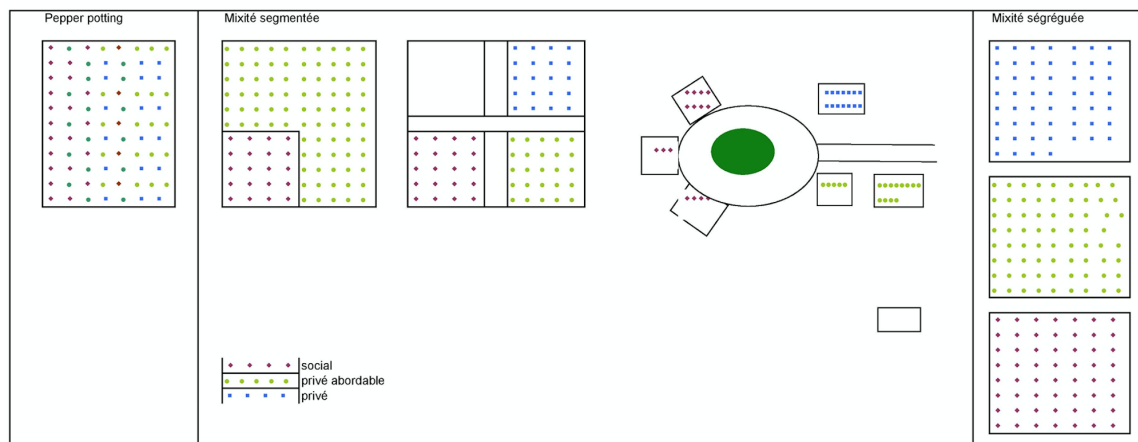
Nous discuterons plus loin les mérites respectifs de ces modèles et leur pertinence pour les contextes montréalais de projets à haute densité.

À Montréal, les projets de mixité sociale programmée de la Stratégie d'inclusion épousent tous le modèle de mixité segmentée, même si, à l'occasion, différents statuts d'occupation sont juxtaposés dans un seul immeuble.

Nous avons donc sélectionné trois sites qui correspondent à des variantes dans ce deuxième modèle.

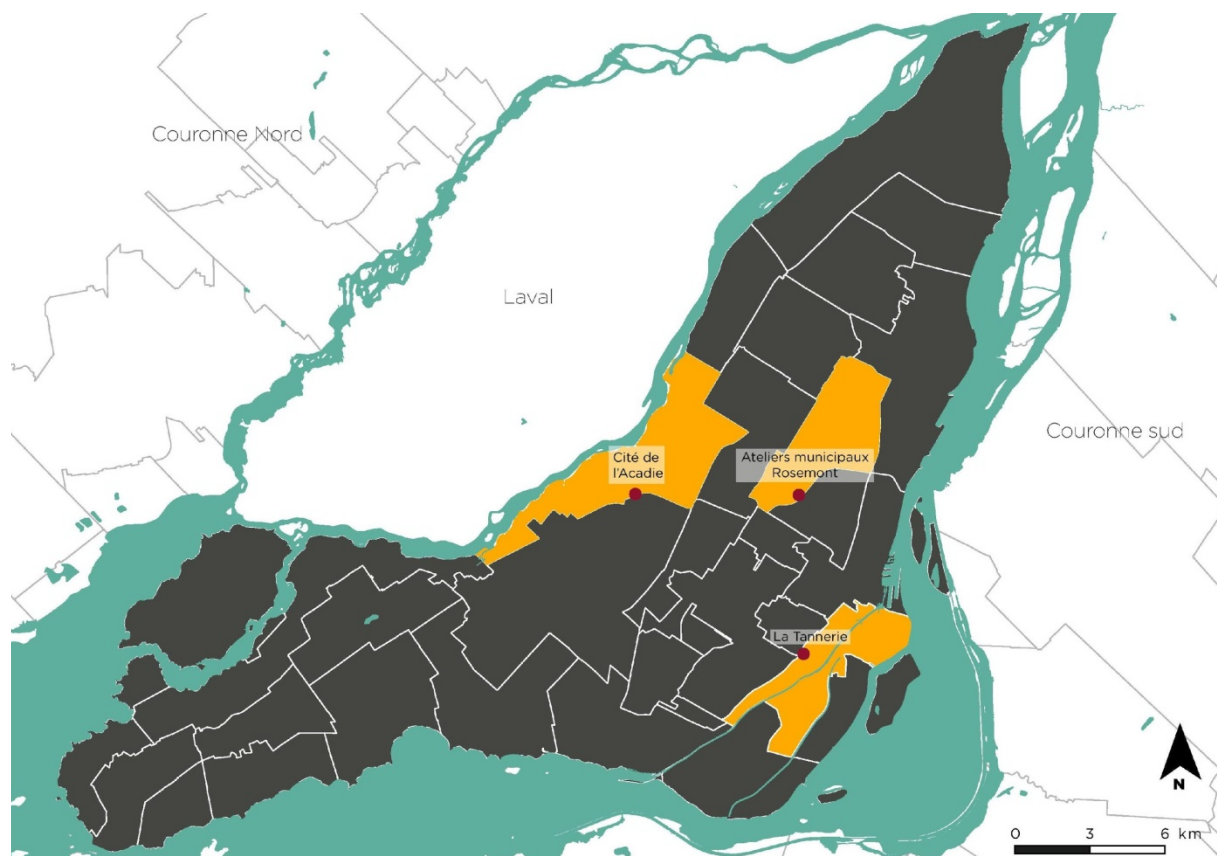
Le schéma suivant présente la version montréalaise des configurations sociales potentielles de la mixité sociale incluant le logement social, le privé abordable et le privé, et nous y avons détaillé les trois cas retenus.

Schéma 1. Trois modèles de mixité



Source : Direction de l'habitation, Ville de Montréal, 2016

Les trois cas de figure représentés dans la catégorie «modèle segmenté» correspondent aux configurations spatiales des trois sites retenus pour étude.



Source : Ville de Montréal, 2016, 2017, CMM, 2011

3. Présentation des trois cas à l'étude

Nous présentons à présent les trois cas retenus. Les fiches détaillées concernant chacun des projets sont mises en annexe.

La Tannerie



Source : Ville de Montréal, 2004 ; INRS-UCS, « Lieux d'observation » (voir illustrations 1 et 2 plus bas)

Ce projet est situé à l'angle des rues Saint-Jacques et De Courcelle, dans le sud-ouest de Montréal. Il a été conçu par la firme Chaloub-Beaulieu architectes et construit en 2011 par Marton construction. Il comprend 210 unités d'habitation, réparties sur huit étages. Parmi celles-ci, on retrouve 143 unités en copropriété divise, commercialisées par la SHDM dans le cadre du programme Accès-Condos, et 67 unités de logements abordables gérées par l'OMHM dans le cadre du programme Logement abordable Québec – volet social et communautaire. Il s'agit du seul cas de l'étude où l'on retrouve, dans le même bâtiment, deux statuts d'occupation distincts, ce cas de figure étant assez

rare à Montréal. Ce projet peut tout de même être qualifié de modèle segmenté dans la mesure où chaque statut d'occupation a une entrée et des circulations séparées, à l'exception du stationnement souterrain. On retrouve également, à l'arrière du bâtiment, une cour intérieure commune contigüe à une ruelle verte la séparant d'un quartier de triplex traditionnels formant l'ancien village des Tanneries. La *ruelle de l'arbre fort* a été aménagée par les habitants des rues avoisinantes avec l'aide de l'éco-quartier et une contribution financière du promoteur ². Au nord du site, se trouve l'autoroute 720 et à l'est, le Square Sainte-Élisabeth ainsi qu'une école primaire (Annexe Charlevoix).



Illustration 1 : Façade de La Tannerie

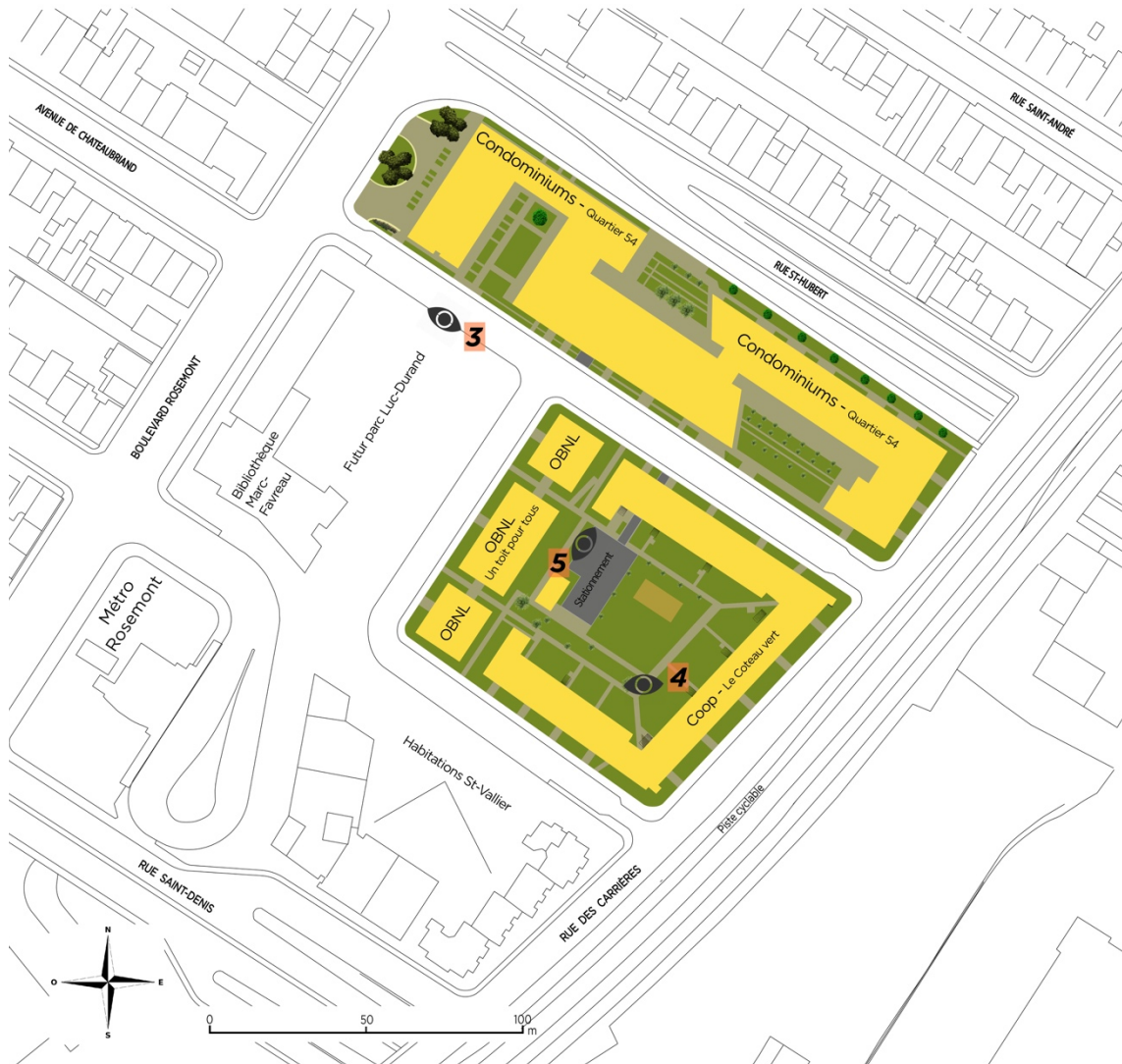


Illustration 2 : Les logements vus de la ruelle verte.

2

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7757,85167701&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=21667&ret=pls/portal/url/page/arrond_sou_fr/rep_annonces/rep_communique/coll_communique

Le site des anciens ateliers municipaux Rosemont



Source : Ville de Montréal, 2004 ; INRS-UCS, « Lieux d'observation » (voir illustrations 3, 4 et 5 plus bas)

Localisé dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, le site des anciens ateliers municipaux Rosemont est bordé au nord par le boulevard Rosemont, à l'est par la rue Saint-Hubert, à l'ouest par la rue Saint-Denis et au sud par la rue des Carrières et la voie ferrée du Canadien Pacifique. Il totalise une superficie de plus de 4 hectares et est situé à proximité immédiate du métro Rosemont. Objet d'une reconversion, ce site, qui accueillait auparavant les activités d'entretien des véhicules municipaux, est composé depuis 2010 d'un ensemble résidentiel de 340 copropriétés divises, d'une coopérative d'habitation de 95 unités d'habitation (destinées principalement aux familles) et d'un OBNL regroupant 60 unités d'habitation. On retrouve également sur le site 148

logements HLM pour personnes âgées et familles, construits au début des années 1990 (ces HLM n'ont pas été considérés dans l'étude). L'immeuble de copropriété, conçu par le groupe Cardinal-Hardy et construit par Rachel-Julien, est séparé des logements sociaux et communautaires par l'avenue de Chateaubriand qui traverse le site. Il comprend trois phases qui partagent un stationnement souterrain. La première phase qui longe le boulevard Rosemont inclut des commerces au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Au centre du site, on retrouve l'îlot formé par la coopérative Le Coteau Vert et Les Habitations des Ateliers Verts gérées par l'OBNL Un toit pour tous, toutes deux conçues par l'Œuf Architectes et construites par Sept Frères construction Ltée. Ces deux entités partagent une cour intérieure commune où l'on retrouve également plusieurs places de stationnement (dont des places Communauto) et un pavillon pour activités collectives. Se trouvent également sur le site, un CPE, une bibliothèque et un parc³. D'autres constructions sont prévues sur le site, notamment un projet pour personnes âgées au-dessus de la station de métro.

³ Inauguré en juin 2016, le parc était en cours d'aménagement au début de l'étude.



Illustration 3 : Copropriétés divisées Quartier 54



Illustration 4 : Coopérative d'habitation Le Coteau Vert.



Illustration 5 : OBNL d'habitation Un toit pour tous

La Cité de l'Acadie

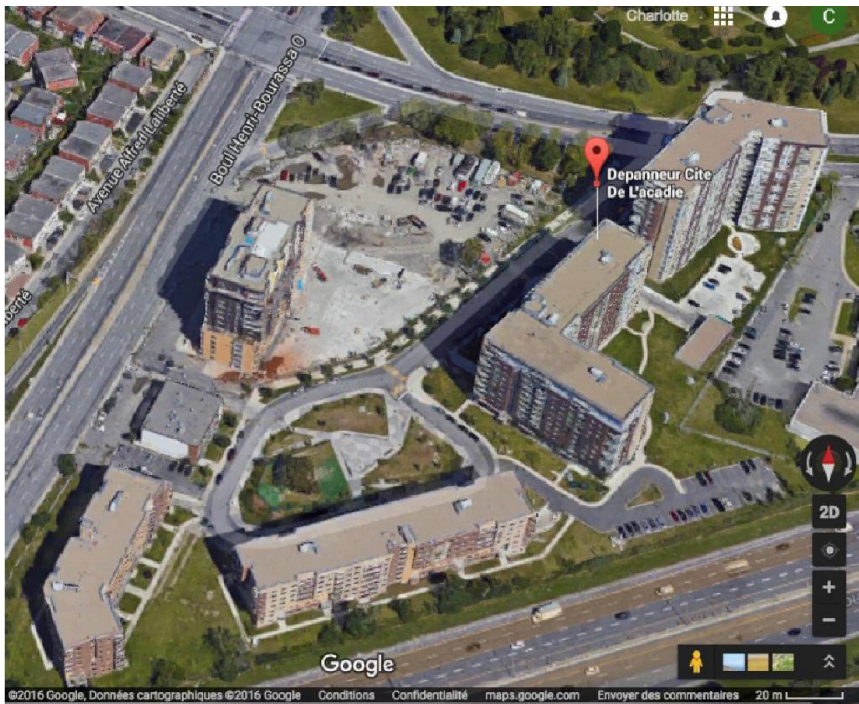
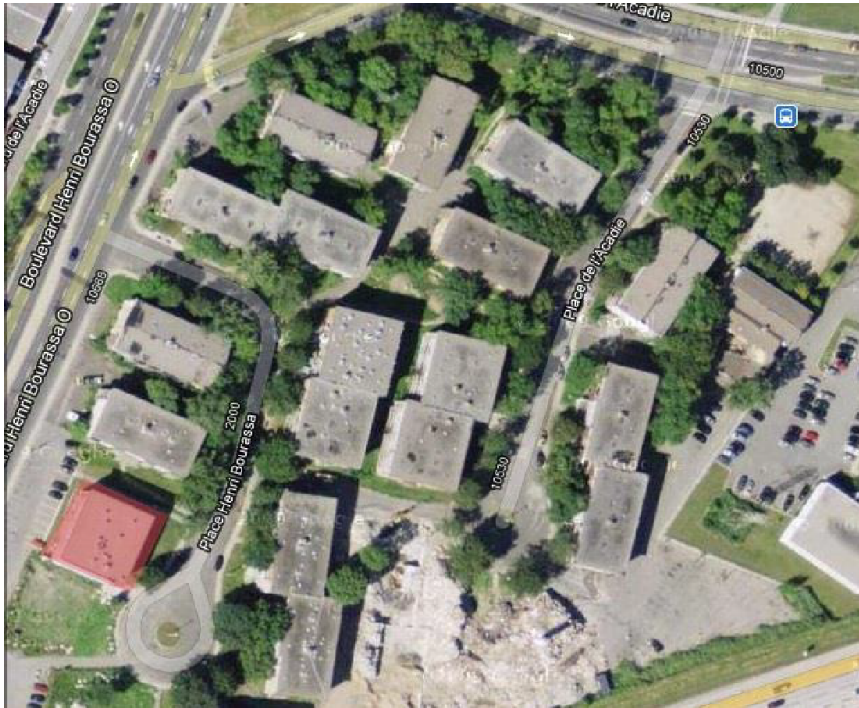


Source : Ville de Montréal, 2004 ; INRS-UCS, « Lieux d'observation » (voir illustrations 8, 9 et 10 plus bas)

Le projet de la Cité de l'Acadie est situé à la place de l'Acadie, à l'intersection entre les boulevards de l'Acadie et Henri-Bourassa, et l'autoroute 15, dans l'arrondissement d'Achats-Cartierville. Construit en 2010, ce projet occupe un terrain qui était considéré dans les années 2000 comme étant l'un des plus grands îlots insalubres de Montréal : 23 immeubles locatifs de type *walk-up* construits au début des années 1960 étaient devenus la propriété d'un seul propriétaire appelé alors « le roi des taudis ». La revitalisation du site s'est accompagnée de la démolition de l'ensemble des immeubles à l'exception d'un immeuble racheté par un organisme communautaire « Ressources Habitation de l'Ouest » (RHO). On trouve actuellement sur le site trois immeubles d'appartements en copropriété divise qui comprennent au total 625 logements, dont une partie a fait l'objet du programme Accès-Condos de la SHDM. Il y a également sur le

site, trois immeubles de logements sociaux gérés par deux OBNL distincts : la Maison CACI et RHO. La première possède 89 unités réparties dans un bâtiment et la seconde 161 unités réparties sur deux bâtiments (l'un d'eux étant un bâtiment existant qui avait déjà été rénové et avait bénéficié d'une subvention dans le cadre du programme Accès-Logis). Le site est caractérisé par la présence d'un parc central, ayant fait l'objet d'un concours d'architecture de paysage. Il devait marquer le lien avec le parc Marcelin-Wilson situé en face du site. Autour du parc se trouvent les logements sociaux et communautaires et la phase 1 et 3 des immeubles de logements en copropriété. Une seule rue donne accès au site (design en raquette), qui comprend également un CPE, un dépanneur, un nettoyeur et une pharmacie situés au rez-de-chaussée de la phase 1 des copropriétés. Les copropriétés construites dans la partie nord-ouest du site, le long du boulevard Henri-Bourassa, devaient initialement être des projets pour personnes âgées, et leurs espaces de stationnement devaient être accessibles aux autres résidents du site.

L'illustration qui suit représente les anciennes Places Acadie et Henri-Bourassa.



Illustrations 6 et 7 : Les Places l'Acadie et Henri-Bourassa, avant la revitalisation et la Cité de l'Acadie post-revitalisation (source photos : Google Maps, 2016)



Illustration 8 : Phase 3 des copropriétés divises de la Cité de l'Acadie (Cité3)



Illustration 9 : OBNL d'habitation Maison CACI II



Illustration 10 : OBNL d'habitation RHO (bâtiment de gauche)

4. Méthodologie

Outre les recherches documentaires sur les cas étrangers, notre analyse des trois sites résidentiels repose sur une revue de presse (cas de l'Acadie), sur une revue des documents publics concernant les projets (dont les rapports de consultations publiques), un inventaire des études les concernant (mémoires universitaires, recherches et études, etc.), des observations répétées sur les sites et une série d'entrevues avec les résidents et les différents intervenants. Dans ce dernier cas, nous avons prévu interroger les promoteurs, les concepteurs, les gestionnaires, les organismes communautaires impliqués en plus des intervenants tels que l'OMHM, les arrondissements, la SHDM, ainsi que les responsables du CPE et des commerces à l'Acadie.

Nous avons toutefois éprouvé beaucoup de difficultés à rencontrer des gestionnaires (syndics). Il est difficile de fournir une explication claire à leur faible participation, la plupart ne retournant tout simplement pas nos appels ou ne répondant pas à nos messages. Il est alors difficile de connaître les motifs exacts qui guidaient leur refus de participer à l'enquête. Les échanges que nous avons pu avoir avec certains d'entre eux et des expériences antérieures de recherche nous permettent toutefois d'en fournir quelques-uns. Un premier élément concerne tout simplement le manque de temps. Les gestionnaires, qu'ils soient actifs dans le secteur de la copropriété ou du logement

social, ont des agendas souvent bien remplis. Ils travaillent au sein d'un milieu professionnel où domine le travail autonome et qui est marqué par une forte concurrence. La gestion de copropriétés est une activité en pleine expansion, encore relativement peu réglementée et qui offre donc des opportunités de travail nouvelles pour toute une gamme de professionnels désireux de démarrer leur propre compagnie. En ce qui a trait à la gestion du logement social, là aussi, le facteur temps entre en ligne de compte. Les quelques intervenants contactés ont tous manifesté leur ouverture à participer, pour finalement la reporter, faute de temps. Dans un cas, les gestionnaires étaient impliqués dans une révision de projets pour le compte de la SHQ, ce qui n'a pas aidé.

Un autre facteur qui a pu intervenir est le caractère en partie confidentiel associé à la gestion immobilière, puisqu'elle touche des éléments de patrimoine et des relations entre un professionnel, le gestionnaire, et ses clients, les copropriétaires. Le statut encore incertain de la profession a pu alors en décourager certains de nous parler de peur de se voir reprocher par la suite un manquement déontologique. Au total, les sollicitations auprès des gestionnaires n'auront pas porté fruit et les éléments glanés sur la gestion l'ont été en bonne partie auprès des autres intervenants rencontrés.

Quant aux résidents, nous avons prévu effectuer des parcours commentés tant avec des locataires qu'avec des propriétaires, ce qui s'est avéré plus ardu que prévu, plusieurs résidents ne souhaitant pas être vus à l'extérieur de leur logement. Nous avons d'ailleurs essuyé un nombre assez élevé de refus sur les trois sites, mais particulièrement à l'Acadie, et les démarches de recrutement ont été longues. La faible fréquentation des espaces publics n'y est sans doute pas étrangère, ainsi que certains facteurs culturels (immigrants récents à l'Acadie); nous verrons toutefois plus loin pourquoi certains espaces publics semblent peu attirants. Mais au final, nous avons quand même réalisé plus d'entrevues que prévu. Les parcours commentés ont permis d'établir un bon contact avec nos interlocuteurs, mais ceux qui l'ont décliné n'ont pas été moins généreux de leurs temps et de leurs commentaires. Toutefois, nous avons noté chez eux un moins grand intérêt pour l'ensemble du quartier, voire même pour les autres édifices voisins.

Il est important de préciser que nos entrevues avec les résidents portaient sur la qualité de vie dans les projets résidentiels denses, sans évoquer d'emblée la mixité sociale afin d'éviter de créer un biais. Plusieurs interlocuteurs ne l'ont d'ailleurs pas mentionnée du tout au cours de l'entretien. Les entrevues, souvent conduites par deux enquêtrices, faisaient ensuite l'objet de comptes-rendus détaillés. Les grilles d'entrevue sont mises en annexe.

Nous présentons ci-dessous un bilan des démarches effectuées. Notons que certaines entrevues avec des intervenants couvraient plus d'un site.

Bilan | Entretiens

Tableau 1.1 Bilan des entretiens effectués sur les trois sites à l'étude

	La Tannerie	Cité de l'Acadie	Ateliers Rosemont
Locataires	6 (dont une locataire d'une copropriété)	12 (6 relogés)	5
Propriétaires	5	7	6
Locataires coopérative	-	-	8

Tableau 1.2 Bilan des entretiens effectués auprès des différents intervenants

Sites	Entretiens
La Tannerie	<ul style="list-style-type: none"> ● Directrice du service de la gestion des logements abordables de l'OMHM ● Gestionnaire des opérations assigné à La Tannerie par l'OMHM ● Représentante de l'OMHM au syndicat des copropriétaires
La Cité de l'Acadie	<ul style="list-style-type: none"> ● Coordonnateur au développement chez Bâtir son Quartier (GRT) ● Architecte associé pour Campanella & Associés

	<ul style="list-style-type: none"> ● Président du Groupe Tyron ● Directrice générale du CACI ● Directrice générale du CPE Château de Grand-mère
	<ul style="list-style-type: none"> ● Directrice pédagogique du CPE Château de Grand-mère ● Intervenante communautaire de maison CACI II ● Président et directeur général de l'OBNL d'habitation RHO ● Directrice générale du CLIC de Bordeaux-Cartierville ● Propriétaires du dépanneur
Les Ateliers Rosemont	<ul style="list-style-type: none"> ● Président des conceptions chez Rachel Julien ● Architecte associé chez l'Oeuf Architectes ● Architecte responsable du projet Quartier 54 au Groupe Cardinal Hardy ● Coordinatrice de l'OBNL d'habitation Un toit pour tous ● Gestionnaire de Gérer son quartier (GRT Bâtir son quartier) (mandaté par l'OBNL) ● Membre du conseil d'administration de la coopérative d'habitation ● Membre fondateur de la coopérative d'habitation ● Agent de développement chez Bâtir son Quartier (GRT) ● Architecte pour l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie
La Tannerie et la Cité de l'Acadie	<ul style="list-style-type: none"> ● Deux employés chargés de projet du développement de la SHDM (Accès-Condo) ● Administratrice du conseil d'administration SHDM (Accès-Condo)
Les trois sites	<ul style="list-style-type: none"> ● Directeur général de l'Office municipal de l'habitation de Montréal

Analyse

Nous avons regroupé nos analyses sous 4 rubriques. La première, « composer la mixité », discute des différents facteurs qui entrent en ligne de compte dans la mixité dite sociale. La seconde traite de l'organisation spatiale et des échelles de la mixité. La troisième s'attarde sur quelques scènes de cohabitation, dont les espaces partagés. La dernière aborde les questions de modes de gestion en contexte de mixité, questions rarement traitées dans la littérature.

Pour illustrer nos propos, nous avons inséré des extraits d'entretiens (présentés en italiques) et des photos.

Dans la première section, nous explorerons les composantes de la mixité sociale telles que les statuts d'occupation, les statuts socio-économiques et les micro-mixités, la mixité ethnique ainsi que les différents types de ménages (intergénérationnels, personnes ayant des problèmes de santé mentale). Nous aborderons également la question du relogement en portant un regard particulier sur la Cité de l'Acadie.

Dans la deuxième section, nous nous pencherons sur l'organisation spatiale de la mixité : l'importance de la localisation et du contexte des projets à l'étude, l'échelle de la mixité (site ou immeuble) ainsi que le marquage visuel des différents statuts d'occupation. Nous discuterons également la mixité fonctionnelle caractérisant les sites de Rosemont et de la Cité de l'Acadie.

La troisième section examinera les différentes scènes de cohabitation, soient les espaces communs, les activités organisées et les espaces semi-privés. Nous insisterons également particulièrement sur les scènes de cohabitation que constituent les cours et les parcs centraux.

La quatrième section ébauche une analyse des modes de gestion, soient, les temps du projet, c'est-à-dire le suivi du projet ainsi que les intervenants impliqués, la gestion des parties communes ainsi que l'accompagnement de la mixité.

Nous concluons ce rapport en indiquant quelques pistes de réflexion qui mériteraient d'être approfondies.

5. Composer la mixité sociale

Les 3 projets de mixité sociale programmée que nous avons examinés combinent au départ des statuts d'occupation différents. Mais il est vite apparu que les dynamiques de cohabitation qui en résultent sont aussi sinon plus portées par d'autres types de mixité venant à l'occasion croiser les statuts d'occupation et ce faisant alimenter certaines

tensions de cohabitation. Ces configurations qui n'avaient pas toujours été envisagées clairement au départ par les intervenants dans les 3 projets étudiés mériteraient pourtant de figurer **d'emblée** au nombre des paramètres à prendre en compte pour littéralement composer la mixité au début des projets, certaines intersections s'avérant plus « sensibles » que d'autres. Certes, elles n'ont pas toutes la même importance, et leurs effets ne peuvent être appréhendés de manière mécanique. Mais il convient au moins d'envisager le plus tôt possible dans la préparation d'un projet résidentiel l'effet de leur combinaison, contrairement aux pratiques que nous avons pu documenter. Plusieurs intervenants ont en effet estimé que la mixité des statuts d'occupation avait davantage été le fruit de « circonstances », voire de contraintes que celui d'une planification délibérée. Or le « pré-occupationnel », pour reprendre l'expression d'un promoteur, représente une période stratégique pour les intervenants en termes de conception et de promotion du projet.

5.1 Statuts d'occupation

La mixité sociale est souvent associée aux statuts d'occupation (propriétaire, locataire de logement social ou privé, coopérateur), comme si ceux-ci condensaient l'essentiel des différences sociales entre des ménages. La réalité sociale est bien sûr plus complexe.

Chaque statut d'occupation peut déjà lui-même recouvrir une certaine variété, ce que certains chercheurs appellent des « modes de tenure intermédiaires ».

5.1.1. Statut d'occupation intermédiaire et modes d'engagement

Le monde du logement social comprend des différences internes importantes quant aux modes d'occupation, que l'on pense au modèle coopératif par rapport à celui de locataires dans un OBNL. Les modes d'engagement des résidents vis-à-vis de leur habitat diffèrent en effet de manière substantielle, ainsi que nous avons pu le constater aux Ateliers municipaux Rosemont : des coopérateurs très investis dans leur milieu – avec un bonus en fonction de leur implication- versus un OBNL de personnes vulnérables vivant pour la plupart en retrait. *Sur 60 personnes, 30 ne participent à rien du tout*, constate-t-on à l'OBNL. Notons que plusieurs des intervenants interrogés ont d'ailleurs beaucoup insisté sur ces différences entre OBNL et coopératives (de

véritables modes d'occupation différents) et le défi que cela représentait de les rassembler au sein d'un seul îlot en quadrilatère à Rosemont.

Par ailleurs, le monde de la copropriété est aussi en train de se diversifier et de comprendre de nouveaux modes intermédiaires, comme l'achat pour investissement et location (propriété louée), qui ont une incidence significative sur les manières d'habiter et les modes d'engagement des résidents. Si nous n'avons pu documenter ce point dans notre enquête (à l'exception d'une entrevue avec une locataire de condo), il est clair (en observant les affichages « à louer » sur les sites ainsi que les annonces en ligne) que tant aux Ateliers municipaux qu'à la Cité de l'Acadie, le phénomène est présent. La revue de littérature publiée récemment par la NHBC Foundation (UK, sept 2015) (Harrison et Burrows, 2015, 6) fait d'ailleurs état de l'ampleur de ces transformations au Royaume-Uni.

5.1.2. Évolution dans le temps des statuts d'occupation

Les auteurs du rapport britannique constatent un fort roulement des populations du secteur locatif privé au sein de ces complexes d'habitation, qui ont été conçus et planifiés en fonction d'une mixité de propriétaires-occupants et résidents du logement social. Ils estiment que cela risque de miner les efforts de favoriser une cohabitation de « bon voisinage » du fait que celle-ci repose souvent sur un processus graduel de familiarisation et d'apprivoisement des différences à travers une assez longue période de *co-résidence*. Dans cette optique, c'est donc le « désengagement » d'une proportion croissante des résidents des complexes mixtes des initiatives visant la participation des résidents à la gestion du complexe résidentiel et une cohabitation plutôt « active » -- ce qui est souvent souhaité dans les cas britanniques - qui pourrait poser problème, selon les auteurs du rapport. On appréhende par exemple « unwillingness of absent landlords to cooperate in estate management issues. It was often difficult for management to know who to contact or to track down a private landlord » (Kearns et al., 2013).

On pourrait aussi ajouter le fait que certains nouveaux acheteurs n'ont pas non plus l'intention de rester longtemps dans leur copropriété. Pour certains, celle-ci fut acquise grâce au programme Accès-Condos et ne serait vue que comme un tremplin dans la carrière résidentielle. Cette perspective peut les rendre tolérants, car désengagés : ainsi un copropriétaire de l'Acadie nous dit voir des comportements illicites (drogue) autour de son immeuble, mais ne pas s'en inquiéter, car il n'a pas l'intention de rester longtemps

dans le quartier. Plusieurs copropriétaires rencontrés considèrent leur condo comme un habitat transitoire; les irritants dans leur environnement semblent alors secondaires.

L'évolution des statuts d'occupation dans le temps, ainsi que le statut socio-économique des copropriétaires est d'ailleurs une question qui mériterait un certain suivi. Si les copropriétaires revendent à perte ou au contraire avec un profit significatif leur condo, cela contribue à modifier à terme le profil socio-économique des copropriétaires, dans un sens ou dans un autre. Nos trois cas sont trop récents pour se prêter à ce genre d'étude, mais des recherches étrangères (pour la France, voir les travaux de Christine Lelévrier) incitent à la vigilance, car ces changements peuvent soit annuler la mixité sociale soit la rendre polarisante.

5.1.3. Impacts de la mixité des statuts d'occupation sur la cohabitation

Cela dit, dans nos trois projets qui, rappelons- le, appartiennent au modèle segmenté, la mixité des statuts d'occupation ne semble pas entraver la cohabitation résidentielle pacifique. Ce constat est important : la mixité est au fond assez rarement mentionnée comme un irritant majeur dans les entrevues que nous avons faites avec les résidents (copropriétaires et locataires.). Un seul répondant estime que « *n'importe qui qui réussit bien dans la vie financièrement n'a pas le goût de fréquenter des gens sur le...tsé...je veux dire.* » et dit avoir ignoré cette particularité du projet avant l'achat. (Cette personne critique aussi les exigences de la Ville advenant une revente du condominium.) Plusieurs répondants n'évoquent pas du tout la mixité sociale durant l'entrevue, certains l'ignorent, et quelques-uns à peine en parlent de manière positive, dont une copropriétaire qui est...sociologue de métier : *Ça aurait été facile de faire que de beaux condos et de les vendre très cher, mais nous on trouvait ça intéressant qu'il y ait eu du souci de faire des logements à loyers plus modiques* (propriétaire à l'Acadie).

Ces constats vont dans le même sens que les résultats des enquêtes menées par l'équipe de Rowlands en Grande-Bretagne (Rowlands et al., 2006), pour les 3 modèles de mixité.

En fait, les résidents ont souvent tendance à ne parler que de leur logement, voire de leur immeuble, même si on les interroge sur l'ensemble du site ou du quartier, comme si l'ensemble du site les concernait peu en définitive. Ainsi, un des résidents copropriétaire, interrogé à la Tannerie ne savait pas ce qu'était la ruelle verte bordant la

cour intérieure du complexe résidentiel, une cour dans laquelle il n'avait d'ailleurs jamais été. N'ayant pas non plus de contacts avec les autres résidents, il était relativement " indifférent " à la présence de logement social au sein de son immeuble.

Pour un grand nombre de résidents, la satisfaction résidentielle réside essentiellement dans leur rapport à leur logement. Peu évoquent spontanément l'ensemble du site ou du quartier. Cette relative indifférence au voisinage explique en partie le peu de commentaires énoncés sur la mixité sociale.

Mais cette mixité des statuts d'occupation affleure parfois lorsqu'un problème particulier fait surface. Ainsi, les constats de vices de construction et la détérioration prématurée de matériaux de construction (dont le bois à la Coop de Rosemont ainsi que divers matériaux et équipements : *Tout est cheap; on est restés 10 jours sans chauffe-eau à Noël*) -des problèmes qu'on mentionne plus souvent dans le logement social- s'accompagnent de commentaires incriminant le logement social, du type *ça paraît, qu'on vit dans du logement social!*

5.1.4. La mixité des statuts d'occupation vue par les intervenants

Cela dit, le discours que tiennent les intervenants est légèrement différent de celui des résidents. Les intervenants sociaux évoquent volontiers l'indifférence des copropriétaires pour tout projet collectif. Ainsi à la dernière fête d'été à l'Acadie, on dit qu'aucun copropriétaire n'était présent. Le Comité des partenaires du Plan d'action Bordeaux-Cartierville pour la Cité de l'Acadie évoque régulièrement le désintérêt des copropriétaires. On nous parle aussi des préjugés qu'avaient certains copropriétaires et concepteurs face aux logements sociaux au début du projet. : *Au départ c'était pathétique d'entendre les copropriétaires avoir peur que les pauvres aient accès à la copropriété (au sens de site).*

Du côté des quelques promoteurs interrogés, la mixité des statuts d'occupation ne va pas de soi, surtout si elle dépasse un certain pourcentage de logements sociaux (15%); certains préconisent un maintien voire une diminution du pourcentage. Un promoteur a spécifiquement évoqué le pourcentage de logements sociaux au-delà duquel un projet résidentiel pouvait devenir *risqué sur le plan financier*. Si l'impératif de rentabilité concerne tout projet de promotion immobilière, l'inclusion d'un pourcentage de logements sociaux engendre un double défi : d'une part, compenser l'éventuelle

diminution du profit de certaines unités par un gain plus important ailleurs ; d'autre part, assurer une certaine unité esthétique dans le projet, malgré l'écart entre les niveaux de gamme des unités pour maintenir l'intérêt d'une clientèle diversifiée. Le projet doit présenter une finition extérieure de qualité pour la variété des logements s'il veut attirer des acheteurs.

La recherche que nous avons effectuée sur les expériences étrangères pertinentes fait ressortir les mêmes types de préoccupations chez des promoteurs à Melbourne, à New York et à Londres. Les cas médiatisés des immeubles prestigieux à Londres et New York munis d'une entrée séparée « cachée » (*poor doors*) pour les locataires des logements abordables correspondent à des tentatives largement jugées maladroites de conserver cette uniformité esthétique. Les experts - sans minimiser la très grande complexité du montage financier (ainsi que des titres légaux dans le cas de mixité des statuts d'occupation dans un même immeuble) - soulignent la nécessité pour les pouvoirs publics de se doter de mécanismes transparents de validation des calculs de « viabilisation » des projets mixtes négociés dans le cadre des politiques d'inclusion des logements abordables dans les projets privés (Higgins et Moore, 2016; Mayor of London, 2015; Colenutt, 2015; United Kingdom Parliament, 2015; Moyer, 2015; Urban Land Institute, 2012). Ce principe est déjà appliqué à Montréal où les couts sont très « normés ».

Dans nos entrevues avec les promoteurs et concepteurs, il est aussi question de l'impact de cette mixité contrainte sur l'aménagement de l'ensemble; on chercherait à optimiser le terrain en termes de nombre de logements tout en dégagant des espaces de séparation entre les différentes composantes du projet, puis entre le projet et son contexte.

L'impact de la mixité actuelle de statuts d'occupation sur les valeurs foncières a par contre été rarement mentionné dans nos entrevues. Le commentaire le plus sévère fut fait par un promoteur qui aurait voulu pouvoir cibler un marché plus prestigieux pour ses copropriétés, alors que la présence de logements sociaux désintéresserait d'emblée une telle clientèle. Ce même promoteur est néanmoins en train de planifier une tour clairement prestigieuse à côté des immeubles existants. Il faut dire que deux de nos trois projets ne sont pas construits sur des sites très prisés, alors que les cas médiatisés de *poor door* évoqués plus haut réfèrent souvent à des contextes prestigieux.

Les localisations des projets sont d'ailleurs parfois plus importantes pour les promoteurs interrogés que la composante mixité sociale proprement dite, ce qui est corroboré par la littérature étrangère (NHBC, 2015).

En résumé, la mixité des statuts d'occupation ne semble pas en tant que telle ressortir comme un enjeu de cohabitation pour les résidents; elle suscite par contre des réactions mitigées auprès des intervenants sans pour autant faire figure de contrainte majeure dans l'aménagement des projets.

Mais les statuts d'occupation se diversifient, présentent des formes intermédiaires et peuvent évoluer dans le temps, avec des impacts possibles sur la mixité réelle.

5.2. Les statuts socio-économiques et les micro-mixités

Il est bien clair que le statut socio-économique des ménages représente un autre facteur dans l'équation des types de mixité, facteur qui ne peut certes pas être dissocié des modes de tenure proprement dits. Le rapport Dansereau *et al.* (2002) avait déjà souligné l'importance d'un certain continuum social dans les statuts socio-économiques des ménages mis en présence dans un projet résidentiel, de manière à éviter un trop grand contraste entre les conditions sociales des ménages voisins. Dans nos trois projets, ce continuum sur l'ensemble du site semble « raisonnable », surtout lorsque les ménages sont spatialement proches. Les statuts socio-économiques sont même à l'occasion relativement peu différents **malgré** des statuts d'occupation différents, ce qu'un de nos interlocuteurs de l'OMHM appelle des micro-mixités. Ainsi, les premiers acheteurs qu'étaient les copropriétaires de la Tannerie ou de la Cité l'Acadie n'avaient pas des salaires très élevés (voir tableau ci-dessous). Grâce au programme Accès-Condo qui favorise l'achat par des premiers acheteurs sans mise de fonds importante (la mise de fonds minimale est de 1 000 \$), des ménages ayant des revenus les situant dans les couches moyennes inférieures peuvent accéder à la propriété. Dans le programme LAQ, les ménages ciblés sont les « ménages à revenu moyen » selon la SHQ et « modéré » selon le site de l'OMHM. Ce programme, dont les projets doivent être autosuffisants d'un point de vue financier, cible donc des personnes ayant des revenus moyens (SHQ, 2012). Une gestionnaire du programme à l'OMHM nous disait au cours d'une enquête

antérieure que les ménages familiaux qui se logeaient dans du LAQ avaient un profil socioéconomique très proche de celui des premiers acheteurs modestes (Leloup et Séraphin, 2009).

Dans le cas des autres programmes, les écarts de revenu peuvent être plus importants. Une comparaison entre les loyers moyens de RHO (avant subvention) selon la typologie et la plus récente enquête de la SCHL sur le logement locatif, démontre un écart significatif entre les premiers et les loyers pratiqués sur le marché privé. L'écart entre les deux s'accroît par ailleurs avec l'augmentation de la taille des logements. Il augmente aussi lorsque l'on tient compte des subventions : au moment de l'enquête, sur les 161 logements, 88 unités sont subventionnées (par l'OMHM pour les 77 PSL, par la SHQ dans le cas des neuf relogés et par le Centre Lucie-Bruneau pour deux unités).

Tableau 1.3 Distribution des revenus des acheteurs de La Tannerie et de la Cité de l'Acadie Phase 2 (Sondage de la SHDM auprès des acheteurs)

	La Tannerie	Cité de l'Acadie Phase 2
55 000\$ et moins	52%	44%
55 001\$ - 65 000\$	12%	24%
65 001\$ - 75 000\$	10%	15%
75 001\$ - 85 000\$	9%	6%
85 001 et plus	14%	11%
Nombre de répondants	96	131

Hors du cadre particulier de tels programmes (Accès-Condo, LAQ, etc.), on peut se demander si les micro-mixités ou le continuum social seront aussi présents qu'ils le sont à la Tannerie et à l'Acadie. À Rosemont, les copropriétaires semblent avoir des revenus plus élevés. Premièrement, le Quartier 54 n'a pas bénéficié du programme Accès-Condo contrairement aux deux autres projets étudiés (la plupart des unités de la

phase 1 et 2 pour la Cité de l'Acadie). De plus, le Quartier 54 comprend seulement 50 unités abordables de copropriétés sur un total de 340 alors qu'à la Tannerie l'entièreté des unités sont abordables (et accréditées Accès-Condo). C'est également le cas à la Cité de l'Acadie (phase I et II où, à l'exception de certaines unités plus prestigieuses, la plupart des unités sont abordables également (et accréditées Accès-Condo aussi). Par conséquent, cela laisse supposer que le pouvoir d'achat des résidents du quartier 54 est en moyenne plus élevé. Mais, à Rosemont, les copropriétaires sont aussi séparés des logements sociaux par une rue, distance qui est accentuée par le fait que la vie sociale de la coop et de l'OBNL est d'une certaine façon tournée vers l'intérieur, autour de leur propre cour (nous y reviendrons).

Comme on l'a déjà évoqué, les coopératives et les OBNL représentent des modes d'occupation relativement différents du point de vue des modes d'engagement des résidents, mais tous deux contiennent une certaine mixité interne de nature socio-économique. Une étude de Fabien Desage évoque même l'augmentation du revenu moyen des coopérateurs ces dernières années au Québec (Desage, 2014). De fait, la mixité interne semblait nettement plus forte au sein de la coopérative à Rosemont que dans l'OBNL, à taille de ménage comparable.

Ces contrastes ne semblent cependant pas ressortir comme un irritant dans les entrevues faites avec les membres de la coopérative. Les coopérateurs s'inquièteraient davantage des différences d'engagement. Les différences ethnoculturelles semblent être également un marqueur bien plus saillant dans les relations de voisinage que les différences de revenu au sein de la coopérative.

Enfin, la plupart des projets examinés contiennent une certaine variété parmi les copropriétés; ainsi les 3 tours de la Cité de l'Acadie diffèrent de standing, l'une d'elles comprend des *penthouses* plus prestigieux que le reste des copropriétés et la phase 4 sera encore plus distinctive, affichant un certain luxe. Cette diversité semble (mais cela demanderait à être validé, car nous n'avons pas assez d'entrevues avec des copropriétaires) toutefois passer relativement inaperçue, sans doute parce qu'elle reste à l'intérieur d'un éventail de revenus assez réduit pour le moment et parce que la 4e tour n'est pas encore construite.

La question du continuum social reste donc au total importante. Les controverses qui ont éclaté récemment à propos des *poor doors* concernaient d'ailleurs des situations de mixité fort contrastées et dans des environnements de prestige, des contextes peu présents à Montréal. À New York⁴, c'est l'image de ségrégation économique à micro échelle véhiculée par les constructions avec entrées et étages distincts pour les deux statuts d'occupation ainsi que l'exclusion des locataires sociaux des équipements collectifs (les aménités) qui ont ultimement mené le maire et son cabinet à faire exclure (en 2015) ce genre de constructions des critères d'admissibilité au programme 421a d'exonérations fiscales pour la réalisation de projets privés avec inclusion de logements abordables. C'est vraisemblablement le cumul de formes de ségrégations et exclusions symboliques qui posent problème. Notamment, les entrées séparées ne sont pas en soi toujours dénoncées; le problème vient de la dissimulation de celle pour les locataires subventionnés ou du fait qu'elle soit démarquée visuellement par une mauvaise qualité de construction. Le cas d'un projet new-yorkais un peu antérieur à la controverse sur les *poor doors*, qui visait des copropriétaires à revenus modérés et des locataires travaillant dans les services essentiels (*key workers*), donc avec des écarts de revenu qui ne sont pas extrêmes, illustre bien cette question de cumul ou non d'éléments ségrégatifs. Il a été construit avec des entrées séparées sur deux côtés différents de l'immeuble, qui sont distincts sur le plan architectural, mais pas selon une hiérarchie sociale (cette technique a aussi été utilisée dans des cas à Toronto et à Vancouver). Aussi, les aires de services communs étaient partagées (il s'agit de services ordinaires, comme une buanderie, plutôt que d'un club de santé de haut de gamme comme dans des immeubles prestigieux). Ce projet a non seulement été épargné de controverses, mais il a même gagné un prix de l'Urban Land Institute pour ses contributions en matière de logement pour les travailleurs-clés, d'originalité de la conception architecturale et de montage financier sous forme de partenariat public-privé (Urban Land Institute, 2012; Whelan, 2011).

En résumé, un projet résidentiel présentant un certain continuum social des statuts socio-économiques des ménages ou évitant les trop grands contrastes sociaux, surtout dans les espaces de proximité présente un bon potentiel de cohabitation. Les micro-

⁴ Pour lequel cas nous avons monté un dossier exhaustif de la couverture de la presse écrite à ce sujet afin de bien comprendre les enjeux du point de vue des différents intervenants. La bibliographie n'est pas incluse dans la bibliographie générale du rapport mais elle est disponible sur demande auprès de l'équipe de recherche.

mixités, c'est-à-dire des statuts d'occupation différents, mais sur fond de statuts socio-économiques peu différenciés semblent permettre une cohabitation exempte de conflits dans les projets de mixité programmée.

5.3. Mixité ethnique

Même si la mixité ethnoculturelle échappe aux politiques de logement et si elle ne faisait pas partie des éléments de l'équation sociale dans les trois projets considérés, l'exemple français est là pour nous rappeler les coûts d'un aveuglement volontaire en la matière (Kirzbaum, 2008) tout comme il serait dangereux de surethniciser les dynamiques de cohabitation.

De manière inattendue, les inconforts de la mixité ethnique surgissent dans le projet où...il y en a le moins. Ces inconforts ont été mentionnés à Rosemont au sein de la coopérative; les Maghrébins sont évoqués dans plusieurs entrevues. Et cela se cristallise essentiellement autour de l'encadrement des enfants (ou plus exactement du non-encadrement des enfants dans la cour intérieure), nous y reviendrons. Mais ces inconforts ne semblent pas insurmontables et nos interlocuteurs signalent d'ailleurs des améliorations au fil du temps. Il faut dire que la configuration de la cour provoque des promiscuités non désirées comme on le verra plus loin.

La coop n'était pas très multiethnique au départ, mais le devient rapidement du fait des grands logements offerts. On y retrouve aujourd'hui des familles d'Amérique latine, d'Afrique ou d'Europe.

À l'Acadie, la mixité ethnique est omniprésente tant chez les locataires (dans les immeubles RHO 88% des ménages seraient composés d'au moins une personne immigrante), que chez les copropriétaires. Un copropriétaire originaire de l'Île Maurice nous dit que ses voisins sur le même étage sont mexicains, haïtiens, algériens, italiens, libanais, russes! La mixité ethnique n'est pourtant évoquée que rarement comme élément conflictuel. Quand on en parle, c'est la plupart du temps pour désigner des phénomènes d'entre-soi, par exemple ce que nous dit un locataire : « *Les ethnies se tiennent ensemble et se mettent à l'écart des autres* ». De plus lorsque nous demandons à une locataire si elle a des relations de voisinage, elle explique qu'elle a plus de

contacts avec les gens qui parlent la même langue qu'elle et qui *viennent du même pays*. On pourrait même dire que dans les premières années des anciennes Places Acadie et Henri-Bourassa, la diversité ethnique et/ou la forte proportion de nouveaux immigrants furent un élément fédérateur (solidarité entre minoritaires) dans l'adversité. Par ailleurs, la mixité ethnique qui domine le profil des enfants de la garderie (à peine un ou deux parents « québécois de souche » pour 80 enfants) ne semble pas faire problème non plus, selon nos entretiens avec le personnel et avec des parents.

Mais si dans les 3 projets, la mixité ethnique semble jusqu'à un certain point un non-enjeu, elle reste une variable à considérer dans la composition de la mixité, notamment si elle est susceptible d'apparaître fortement corrélée avec des contrastes socio-économiques ou générationnels (comme cela a souvent été noté dans les HLM, voir Dansereau et al., 2002). Elle est enfin liée à la typologie des logements produits. Les travaux récents sur le logement social ont montré que les familles d'origine immigrante y sont nombreuses et y occupent en grand nombre les logements les plus grands, une conséquence de la taille de leur ménage (Leloup et Séraphin, 2009; Leloup et Gysler, 2009).

En résumé, la mixité ethnique est un non-enjeu dans nos trois projets, si elle n'est pas corrélée avec d'autres dimensions de la mixité.

5.4. Types de ménages : intergénérationnel et santé mentale

Pour plusieurs concepteurs interrogés, les défis de cohabitation résident moins au niveau de la mixité socioéconomique qu'au niveau de la mixité des types de ménages.

De fait, les types de ménages constituent une des variables les plus importantes à considérer. Dans nos études antérieures sur les HLM, nous avons souvent rencontré des cas de tension de cohabitation entre personnes seules et/ou âgées et familles avec enfants et adolescents. On peut aussi évoquer le cas de grands projets nord-américains de démolition-reconstruction-intensification par la mixité des statuts d'occupation dans les anciens complexes HLM dont Regent Park à Toronto : les nouveaux arrivants copropriétaires sont principalement des ménages sans enfant alors que les résidents des logements sociaux sont principalement des familles avec enfants, souvent

monoparentales, souvent racialisées (Chaskin et Joseph, 2011; August, 2014). Par contre, il existe aussi des cas où des configurations architecturales ont été déployées pour minimiser l'un des irritants de la cohabitation quotidienne intergénérationnelle, soit celui du bruit des enfants, par exemple dans une coopérative d'habitation à Vancouver (Wekerle 1988).

À Rosemont, des tensions entre différents types de ménage ont surgi **au sein** des logements sociaux, la cour intérieure mettant face à face les (très) nombreuses familles de la coop et les locataires de l'OBNL. Dans la coop on parle de 150- certains disent même 250- enfants alors qu'ils ne seraient que 6 ou 12 dans l'OBNL. Les tensions de cohabitation ont été rapportées à plusieurs reprises au cours de nos entrevues, tant par les intervenants que par les résidents. *Les enfants des coop, c'est les problèmes de ma vie* nous dira une résidente de l'OBNL qui évite soigneusement d'utiliser la cour intérieure.

L'OBNL Un Toit pour tous est composé de personnes seules et vulnérables ainsi que de familles monoparentales. Les logements sont d'ailleurs de taille modeste. Plusieurs logements sont conçus pour des personnes ayant des problèmes de mobilité. Nous avons d'ailleurs rencontré plusieurs locataires ayant divers handicaps.

Si l'OBNL et la coop partagent les mêmes valeurs environnementales, seule la coop s'était donné d'emblée comme objectif d'attirer des familles, en offrant notamment de grands logements. Or les concepteurs ne semblent pas avoir pris en considération ces profils d'usagers différents lorsqu'ils ont disposé les bâtiments autour d'une cour intérieure.

Nous reviendrons plus loin sur la cohabitation dans les espaces partagés et notamment sur le cas de cette cour qui semble faire le bonheur des uns et le malheur des autres.

Rien de semblable à l'Acadie où pourtant on retrouve une diversité semblable de types de ménages, de manière toutefois plus dispersée dans l'espace. (Il y aurait aussi plus d'enfants dans les logements sociaux dont certains sont de grande dimension : 17 unités de 4 chambres et 3 unités de 5 chambres alors que les unités de copropriétés sont composées de trois chambres à coucher tout au plus). Toutefois, le parc central étant peu fréquenté par les jeunes (bien qu'il soit destiné aux 0-6 ans), il n'est pas l'objet

de tensions, d'après la plupart de nos interlocuteurs. On signale plutôt quelques actes non souhaités posés par des adolescents du côté des halls, dans les cages d'escalier de secours des condos. Plusieurs intervenants se plaignent d'ailleurs qu'aucun n'espace ne soit prévu pour les adolescents et les 6-12 ans. Un locataire de RHO se plaint *qu'il n'y a pas assez d'espaces pour les jeunes. Ça fait qu'ils font partir l'alarme de feu ou ils brisent les petites lanternes en arrière. Ils ont rien à faire.* Rappelons que dans les anciennes Places, les jeunes représentaient près de la moitié de la population!

Enfin, il ne faut pas négliger l'effet que peut avoir la présence du CPE sur la cohabitation entre ménages de statuts différents, du moins, pour les parents dont les enfants fréquentent le même groupe d'âge au CPE.

En résumé, la vocation particulière d'une coopérative ou d'un OBNL à accueillir des familles avec enfants reste un élément important qui doit intervenir dans la composition de la mixité, surtout si le nombre de familles est relativement élevé, comme c'est le cas à Rosemont. Des mesures de design urbain peuvent notamment faciliter la cohabitation entre des ménages familiaux et non familiaux, surtout dans des milieux de grande densité, les mêmes espaces ne pouvant servir à tout le monde. Éviter les interfaces directes entre les espaces utilisés par les enfants pour jouer et les logements de personnes sans enfants en est un exemple, tout comme l'utilisation de la végétation et de matériaux appropriés pour atténuer le bruit afin d'éviter qu'il ne devienne une nuisance. Plusieurs défendent aujourd'hui la promotion d'un urbanisme des modes de vie, attentif aux besoins particuliers non seulement des types de ménages (les espaces verts et la sécurité sont primordiaux pour les familles), mais aussi à leur mode de vie (voir à ce sujet Tomas dans Meloche et Torres (dir), 2015.).

Un autre problème de cohabitation évoqué par plusieurs interlocuteurs, surtout des intervenants, dans différents projets concerne les personnes ayant des problèmes de santé mentale. Cette question reste toutefois abordée de manière évasive dans nos entretiens. Les intervenants soulignent à plusieurs reprises dans deux de nos projets l'absence de services adéquats pour accompagner ces personnes. Il est par ailleurs difficile de savoir si les personnes concernées étaient présentes dans les projets dès le départ. On laisse entendre que cette question en vient à influencer les procédures de sélection des locataires de logements sociaux dans certains immeubles bien précis. Autrement dit, au fil du temps, ces personnes que nous pourrions qualifier de

vulnérables seraient exclues de l'accès à des logements sociaux et communautaires, réduisant donc l'éventail social des locataires. Dans le même esprit, on hésite à accepter une personne de 70 ans et plus, sachant qu'elle risque d'être plus intolérante au bruit, à la présence d'enfants, nous a-t-on dit. Plusieurs organismes refusent aussi désormais les fumeurs.

Si le rapport de Dansereau et al. (2002) mettait en garde les gestionnaires de projets de mixité contre la « lourdeur » de certaines clientèles, on peut aussi s'interroger sur leur exclusion progressive de certains types de logements sociaux et communautaires.

Il faut dire aussi que la question de la sélection des résidents dans le logement social a souvent été un sujet tabou qu'ont esquivé plusieurs de nos interlocuteurs.

Il faut néanmoins insister sur la nécessité d'ajuster l'offre de services en matière de santé mentale, une question complexe que nous ne pouvons cependant pas traiter ici.

En résumé, les questions de santé mentale mettent à l'épreuve la question du logement social en général et mériteraient plus ample réflexion. Elles débordent cependant largement les questions de mixité en contexte de densité.

5.5. Le relogement

Certains chercheurs soulignent le fait que la mixité sociale peut varier de façon significative selon le contexte dans lequel elle s'inscrit : un nouveau projet résidentiel ou un projet de revitalisation (Sautkina et al., 2012). De fait, le portrait de la mixité dans un de nos trois sites, soit celui de l'Acadie, est étroitement lié à l'histoire de la démolition-reconstruction des Places Acadie et Henri-Bourassa. En effet, un des éléments présents dès le début dans la composition de la mixité concerne le relogement des anciens locataires des Places Acadie et Henri-Bourassa. Tous les anciens locataires avaient un droit prioritaire de retour sur le site. S'ils représentaient au début environ la moitié des résidents des logements sociaux, ils ne sont aujourd'hui plus très nombreux. Sur les 163 ménages sur place lors de l'acquisition du site par le groupe Tyron en avril 2008, 136 auraient fait la demande de revenir y vivre; mais ces chiffres doivent être considérés avec prudence. Aujourd'hui on compte 9 relogés à RHO, et une quinzaine de familles au

CACI. Ils ont eu une expérience résidentielle très particulière, ayant vécu dans des conditions d'insalubrité et ayant participé de loin ou de près au combat mené contre le propriétaire des anciens logements. Ils sont encore aujourd'hui marqués par l'épreuve et reçoivent par ailleurs une subvention particulière de la SHQ qui avait alloué un montant spécial à cet effet. Cette clientèle jadis très mobilisée fut accueillie avec réticence dans les nouveaux logements par certains organismes communautaires propriétaires des immeubles, qui ne pouvaient donc sélectionner leurs locataires comme ils l'auraient voulu (le droit de retour étant universel), et qui devaient s'occuper de locataires peut-être trop «voicy». On dit qu'ils ne ratent aucune occasion de se plaindre. Les entrevues réalisées avec les relogés révèlent par ailleurs à quel point ils constituent un groupe à part. Les 6 relogés interrogés, très volubiles au demeurant, restent très amers face à toute leur expérience de relogement. Si quelques-uns s'estiment satisfaits de leur logement, ils déclarent tous vivre en retrait et sortir le moins possible. Ils ont d'ailleurs tous décliné notre invitation à nous accompagner dans des parcours commentés sur l'ensemble du site. *Je ne veux pas que les gens me voient me pavaner à l'extérieur, ici tout se sait.*

Cet épisode de relogement requis pour permettre la revitalisation est certes exceptionnel (et était central dans les mobilisations des organismes du milieu des anciennes Places Acadie et Henri-Bourassa), mais mérite d'être pris en compte éventuellement dans la mise en place de la mixité sociale. Celle-ci s'accompagne en effet d'un contexte d'action complètement différent que n'ont souvent pas anticipé les parties prenantes impliquées dans la période de lutte contre le logement insalubre. Pour faire vite, on est passé d'une mobilisation communautaire incarnée par l'image du village et de l'entre soi (entre « victimes »), à un milieu urbain caractérisé par la diversité sociale, la densité et l'individualisme. Cette mutation impose des changements de registres d'action importants, à la fois pour les résidents et pour les organismes communautaires.

En résumé, les opérations de démolition/reconstruction ajoutent à la complexité de la mixité sociale, car les mêmes acteurs se retrouvent dans un contexte ayant subi de profondes mutations.

(NB. Ceci fera d'ailleurs l'objet d'un rapport pour le Partenariat de recherche sur les quartiers en transition.)

En résumé, La mixité des statuts d'occupation en contexte de densité ne peut être dissociée des autres caractéristiques structurantes qui définissent les types de ménages appelés à cohabiter sur un même site. Si certaines de ces caractéristiques, comme le statut socio-économique ou le type de ménage (familial ou non) pèsent fortement sur les conditions de cohabitation, d'autres, comme les caractéristiques socioculturelles, font peu de différences à moins d'être cumulées avec d'autres. Ces intersections entre caractéristiques des ménages invitent à prendre le virage d'un urbanisme des modes de vie, à la fois pour tenir compte des besoins spécifiques des ménages et pour adopter des pratiques de design urbain qui soient attentives aux incompatibilités entre modes de vie.

6. L'organisation spatiale de la mixité

6.1. Localisation et contexte

Avant d'aborder les questions d'organisation spatiale de la mixité sociale, il convient au préalable de discuter des questions relatives à la localisation du projet résidentiel et donc au contexte dans lequel il est amené à s'inscrire. Nos trois cas sont assez instructifs à cet égard et révèlent à quel point la localisation donne déjà le ton au projet d'une certaine manière. Être inséré ou non dans un quartier plus large où prévaut déjà une certaine mixité sociale peut favoriser l'implantation d'un programme de mixité sociale. Mais les 3 projets sont jusqu'à un certain point en discontinuité par rapport à leur environnement sur bien des plans.

L'Acadie et la Tannerie sont tous deux situés en bordure d'autoroute, ce qui impose des contraintes techniques (insonorisation, voire climatisation) et donc financières (*voir l'article du journal Métro du 7 mars sur le refus du Conseil d'agglomération de suivre la recommandation de la DSP s'inquiétant particulièrement des effets de la proximité d'une autoroute sur la santé pulmonaire des enfants*). Mais le cas de l'Acadie est nettement plus problématique puisqu'il est au croisement de deux voies rapides, auxquelles s'ajoute un corridor aérien particulièrement bruyant, ainsi qu'une ligne à haute tension. Parce que les niveaux de bruit enregistrés dans les logements orientés vers l'autoroute dépassaient les normes de la SCHL, les immeubles du CACI et de RHO ont prévu des climatiseurs et une fenestration anti-bruit dans ces logements donnant sur l'autoroute

15. Dans les immeubles de condos et de logements privés, ces équipements sont à la charge des occupants. Malgré la promesse d'un mur antibruit, les espaces publics sont perpétuellement envahis par le bruit du trafic, et ce d'autant plus que les 200 arbres matures qui agrémentaient le site des anciennes Places ont été abattus. Nous reviendrons plus loin sur le « dé-verdissement » qui accompagne souvent les projets de grande densité. Bref, il s'agit d'un environnement « hostile » qui était au départ peu favorable pour accueillir un projet, de grande densité de surcroît, et notamment des logements pour familles. Même si nos trois sites peuvent entrer dans la catégorie des projets de revitalisation urbaine, les environs de l'Acadie et de la Tannerie posaient des questions de salubrité et de sécurité particulièrement aiguës.

À cela s'ajoute dans le cas de l'Acadie, un enclavement aggravé par le concept général retenu pour le projet, nous y reviendrons. La localisation de la Tannerie est beaucoup moins problématique, même s'il ne s'agit pas d'un emplacement favorable. Nous n'avons pas entendu beaucoup de commentaires critiques à cet égard durant nos entrevues, à l'exception d'appréhensions relatives à la sécurité des rues environnantes, comme nous avons pu le constater nous-mêmes lors d'un incident (une bagarre dans la rue voisine). Une intervenante soulignait d'ailleurs ne pas se sentir en sécurité le soir, lorsque se réunissait le conseil d'administration de la Tannerie. Quelques itinérants dorment régulièrement sur les trottoirs jouxtant les logements pour familles. Quelques locataires qui apprécient leur logement soulignent quand même le *bruit du trafic épouvantable*, l'été lorsque les fenêtres sont ouvertes, dû à l'échangeur Turcot (et ses importants travaux) situé à proximité immédiate.

Le cas de Rosemont est très différent, car le site semble mieux inséré dans son environnement direct et dans l'ensemble du quartier même s'il fait lui aussi partie d'un secteur périphérique bordé d'artères de grande circulation et de voies ferroviaires. La station de métro est un des éléments qui en garantit l'accessibilité et constitue même pour plusieurs copropriétaires un facteur attractif, selon nos entrevues. Du coup, le projet se retrouve associé à un équipement important pour tout le quartier. Le raccord avec le reste du quartier est de plus facilité par la présence de services mutualisés dont une bibliothèque vantée par tous et dont la réputation semble rejaillir sur tout le secteur.

Il y a au total une continuité avec le reste du quartier qui permet au projet de se fondre dans le paysage, voire de l'enrichir plutôt que d'être stigmatisé, même s'il tranche par sa densité.

Les trois projets affichent par ailleurs une densité plus forte que leur environnement, la densité étant souvent liée aux condos. Cette question de densité n'est pas ressortie de manière saillante et uniforme dans nos entrevues avec les résidents. Elle est par contre volontiers associée aux inconforts et aux problèmes rencontrés dans les milieux de vie, problèmes qui entachent sérieusement leur qualité de vie. *Il y a trop de monde, il y a trop d'étages* sont des commentaires entendus autant chez les locataires que les propriétaires. À l'Acadie, la densité est associée à la question du déficit de stationnements. *Le stationnement, c'est l'enfer, le stationnement, ça tue le bon voisinage*, tout le monde s'entend sur ce constat et on exprime de vives appréhensions concernant la suite des choses (la construction de nouvelles tours). À Rosemont, la densité est dénoncée en lien avec les conditions de promiscuité auxquelles sont soumis les résidents des logements sociaux, comme on le verra, et certains résidents s'interrogent sur les développements à venir à proximité (tour avec personnes âgées au-dessus du métro, et logements abordables près des Habitations Saint-Vallier, des HLM dont, soit dit en passant, pratiquement personne ne nous a parlé dans les entrevues).

En résumé, La qualité du contexte environnant est certainement une variable sensible, notamment lorsqu'elle se traduit par un effet d'enclavement. Les effets sont alors décuplés en contexte de grande densité. Si la qualité du milieu de vie est affectée, cela semble indépendant de la mixité sociale proprement dite. En d'autres termes, tous sont affectés.

6.2. À quelle échelle : site ou immeuble?

L'échelle et l'organisation spatiale de la mixité sociale constituent des éléments importants pour la cohabitation et ont d'ailleurs attiré l'attention des chercheurs un peu partout. Nous avons déjà évoqué les trois modèles couramment distingués, le modèle intégré (ou *pepper-potting*), le modèle segmenté (auquel correspondent tous les projets à Montréal) et le modèle ségrégué.

Dans le premier cas, les études britanniques et australiennes (Tiesdell, 2004; Rowlands,

Murie et Tice, 2006; Roberts, 2007; Bailey et al., 2006) montrent que lorsque les différences de statuts d'occupation passent inaperçues du fait du design architectural, ce manque de stigmatisation est rassurant pour les promoteurs préoccupés par la rentabilité de la composante privée du développement. Toutefois, le saupoudrage de logement social en petites grappes semble être préféré à la dispersion absolue qui maximise le nombre de propriétaires ayant un locataire social pour voisin. Le voisinage s'y fait globalement bien, sauf dans les cas de cohabitation à petite échelle entre familles avec enfants résidant dans le logement social et ménages aisés sans enfants résidant dans le logement privé. Il s'agit notamment du bruit des jeux d'enfants dans les aires de jeux ou leur appropriation des ruelles communes.

La vaste majorité des études sur le *pepper-potting* concernent les nouveaux développements résidentiels de morphologie pavillonnaire ou de maisons de ville, comme Bournville à Birmingham (UK). Lorsque la densité d'occupation est faible, que les charges sont communes et que les aires de partage communes sont minimales, les études britanniques, australiennes et étasuniennes montrent que les promoteurs acceptent bien de fonctionner avec ces règles de jeu (obligation de mixité). Cependant, dans des contextes immobiliers plus incertains (récession, localisation géographique d'un secteur de la ville qui stagne, etc.), la crainte peut resurgir chez les promoteurs et acheteurs potentiels que le saupoudrage compromette les valeurs des maisons en propriété d'occupation (Higgins et Moore, 2016; Levin, Arthurson et Ziersch, 2014).

Aussi, ce modèle de dispersion souvent qualifié de *tenure blind* exige pour être efficace une totale uniformité des logements sur le plan visuel ainsi qu'un accès égal à un panier d'aménités et de services jugés essentiels ou importants par les résidents des différents statuts d'occupation —par exemple, club sportif, espaces de jeux pour enfants, terrasse sur le toit— une uniformité souvent trop coûteuse pour les développeurs. Comme nous l'avons signalé plus haut, l'enjeu de la non-exclusion des locataires sociaux de ces types d'aménités était au cœur des controverses new-yorkaises sur les projets mixtes en hauteur construits avec des entrées séparées. Au-delà de la nécessité pour les parties de s'entendre sur les aménités communes, les exigences et contraintes des promoteurs privés et des promoteurs communautaires sont souvent bien différentes, en ce qui concerne les finis architecturaux, la générosité des espaces intérieurs et extérieurs, etc. Les entrées séparées (à condition d'absence de tout stigma architectural associé à ces

entrées), la segmentation par étages, ainsi que la disponibilité de services additionnels payants pour les résidents aisés des logements privés (au-delà des aménités communes) peuvent être des éléments permettant de résoudre ces différences.

La mise en œuvre et la gestion quotidienne des projets mixtes selon le modèle du saupoudrage sont plus compliquées lorsqu'il s'agit de la mixité des statuts au sein d'un même immeuble.

Dans les grands immeubles à appartements, le saupoudrage des logements subventionnés implique nécessairement une mixité des statuts d'occupation à l'intérieur d'un même étage (sinon, si les logements subventionnés occupent l'ensemble de l'étage, il s'agit de la concentration à micro échelle plutôt que de la dispersion). Pour effectuer le saupoudrage des logements subventionnés dans un immeuble à appartements, il faudra donc qu'un bailleur social se porte acquéreur des logements en copropriété divisée parsemés à travers l'immeuble, puis s'occupe de leur location aux ménages dans le besoin, ou que ces logements fassent l'objet d'une convention de longue durée avec leurs propriétaires pour la location en mode PSL.

Sur le plan de la gestion, le modèle intégré suscite également des craintes, plus importantes dans le cas des immeubles mixtes :

« *The avoidance of pepper-potting particularly within the same block of apartments, was considered important in terms of simplifying management processes* » (Tunstall and Fenton, 2006; Clarke, 2012)

La dispersion *in extremis* ne favorise pas une gestion efficace par les bailleurs sociaux. C'est une des principales raisons pour laquelle les bailleurs sociaux préfèrent en général le modèle segmenté.

Mais les revues de littérature font clairement état de quasi-absence des recherches au chapitre de la gestion des projets; c'est même une des cinq conclusions principales de l'étude de NHBC (Harrison et Burrows, 2015). Les quatre autres sont l'importance d'une variété de typologie de logements pour stabiliser les quartiers, le fait que la mixité ne réduit pas les prix fonciers si le projet est de qualité (*place-making*), et que la recherche sur l'impact de l'essor du locatif (*private rented sector*) est lacunaire.

Par ailleurs, le rapport Dansereau *et al* (2002) insistait au contraire beaucoup sur une différenciation spatiale des statuts d'occupation, et donc sur l'organisation de la mixité selon le modèle segmenté à l'échelle du site et non de l'immeuble. Les organismes communautaires font souvent pression, semble-t-il, pour avoir des logements sociaux dans des bâtiments séparés; c'est du moins ce que nous ont dit plusieurs intervenants à la Cité de l'Acadie On peut aussi se demander si un saupoudrage des unités sociales au sein d'un bâtiment n'est pas susceptible de diminuer le contrôle des locataires sur leur environnement.



Source : Ville de Montréal, 2004 ; INRS-UCS, « Lieux d'observation »

Illustration 11 : Les copropriétés (le Quartier 54) à gauche sont séparées de la coopérative et de l'OBNL d'habitation par une rue.

Nos trois cas permettent d'élargir la discussion. En effet leur choix reposait au départ sur 3 configurations spatiales différentes : à Rosemont, le logement social et les copropriétés sont séparés par une rue et les logements sociaux sont organisés autour d'une cour centrale. Les logements sociaux sont aménagés sur des parcelles différentes et la plus grande partie de la cour se trouve sur la parcelle de la coop. À l'Acadie, les trois tours de copropriétés divisées ayant de 12 à 16 étages sont bien distinctes des immeubles de logements sociaux de 4 à 7 étages, et ces derniers sont localisés au fond

du site à proximité de l'autoroute 15. Les concepteurs ont espéré que la distance entre les bâtiments permettrait de maintenir un chez-soi qui faciliterait le vivre ensemble à l'échelle du projet. L'ensemble des immeubles est d'une certaine manière organisé autour d'un espace central, sur lequel débouche une seule rue dessinée en raquette. Un espace central organise aussi le site de la Tannerie, mais il prend la forme d'une cour intérieure et non d'un espace public, et surtout la mixité est organisée au sein du même immeuble, avec une séparation des étages et des circulations ainsi que des entrées. Notons que le projet de la Tannerie est plus petit et moins dense que les deux autres. Cette configuration ressemble sur certains points à un autre projet de mixité sociale, La Confiserie, situé dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve; le projet comprend des bâtiments regroupés autour d'une cour intérieure commune. Les 3 premières phases constituent un seul bâtiment (78 copropriétés plus 23 logements locatifs abordables). La phase 4 leur fait face avec 60 condos. Les modes de tenure ont des entrées séparées (Laliberté Auger, 2014)

On constate en analysant le matériel de nos entrevues que la cohabitation ne semble pas plus difficile à La Tannerie que dans les deux autres projets, bien au contraire. Or si la mixité est organisée au sein d'un même immeuble, elle est quand même de type segmenté. Remarquons que dans l'étude sur La Confiserie (Laliberté Auger, 2014), si les propriétaires et locataires ne semblent pas entretenir de liens, il n'y a pas non plus de conflits.

Si ailleurs le fait d'avoir deux entrées séparées pour chaque mode de tenure déclenche de vifs débats, rien de tel à la Tannerie. À peine a-t-on évoqué les décorations de Noël un peu moins rutilantes dans l'entrée des locataires de logements sociaux *pour Noël il y a un grand sapin du côté des condos. On ne met rien du côté des logements sociaux, car on a peur que ce soit volé*, dit un locataire. Cette entrée est par ailleurs mise en valeur par un panneau patrimonial contenant un morceau de vitrail rappelant l'église *Ste Élisabeth du Portugal*.⁵ Il faut dire qu'à part les entrées et les couloirs séparés, locataires et propriétaires ont accès aux mêmes espaces (la cour intérieure, le garage souterrain). Certains résidents (notamment les familles) demeurant au rez-de-chaussée ont aussi un accès direct à leur logement à partir des rues de Courcelle et St Jacques.

⁵ Cette église, auparavant sur le site, a été démolie en 2007 suite à un incendie.

La mixité à la Tannerie est certainement facilitée par les écarts modérés entre les revenus des différents ménages (les copropriétaires ayant bénéficié du programme Accès-Condo), ainsi que par la taille et la densité moyenne du projet. Il y a sans doute aussi proportionnellement moins d'enfants que dans les deux autres projets. Notons par exemple la présence de seulement 9 unités de 3 chambres à coucher au sein des logements sociaux dont les 7 unités du rez-de-chaussée, le reste étant majoritairement des unités composées de 1 chambre à coucher. Nous verrons plus loin que ce projet suppose aussi une gestion intégrée.

Dans les deux autres projets, l'organisation spatiale de la mixité des statuts d'occupation ne semble pas non plus poser de problèmes de cohabitation entre propriétaires et locataires en tant que tels. Tout au plus, un copropriétaire du Quartier 54 évoque un incident concernant des vélos accrochés aux mauvais endroits, ce qui aurait incité un propriétaire suspectant les locataires à mettre des pancartes qui ont attiré graffitis et slogans contre la gentrification. Par contre à l'Acadie, une sous-estimation des besoins de stationnement des locataires se répercute sur l'ensemble du climat social dans le projet, et ce d'autant plus qu'il s'agit d'un projet très dense et d'un site enclavé, peu accessible. Nous y reviendrons.

Au total, donc, à l'intérieur du modèle segmenté, l'organisation spatiale des statuts d'occupation ne semble pas faire une grande différence. Rappelons que dans la littérature, les trois modèles semblent moins importants que la qualité des projets. « *Rather than concentrating on the correct spatial configuration of tenures, the focus should be on place-making and maximising the quality of the design and layout* » (Rowlands et al., 2006).

En résumé, la localisation du site du projet de mixité affecte de façon significative la qualité du projet, particulièrement en contexte de densité. Par contre l'échelle spatiale (site ou immeuble) ne semble pas en soi conditionner la réussite d'un projet de mixité. Mais elle n'est probablement pas indépendante des modes de gestion, comme on le verra plus loin et nos trois cas ne permettent guère de généralisation puisque le seul cas de mixité au sein du même immeuble est aussi le seul où l'OMHM est le gestionnaire du volet social.

6.3. Le marquage visuel des statuts d'occupation

Le souci d'éviter toute stigmatisation du logement social est très présent dans la littérature et faisait partie des balises proposées par Dansereau et al. en 2002. Il faut également rappeler que l'efficacité du modèle intégré ou *pepper potting* repose sur la capacité de ne pas différencier les logements sociaux et privés, a fortiori sur le plan de l'esthétique architecturale.

Dans les trois projets étudiés, un certain souci de ne pas trop faire ressortir les différences de standing accompagnant les différents modes de tenure a guidé la conception des immeubles, même si les concepteurs et promoteurs estiment cette exigence très difficile à respecter. Ils disent : *Comment associer une seule qualité de construction à plusieurs modes de tenure quand les valeurs immobilières sont calculées différemment?*

Mais le principe d'une similitude du traitement des volumes construits est aussi pour les promoteurs une manière de ne pas dévaloriser les unités consacrées au marché. C'est bien sûr important dans les cas où un seul promoteur conçoit l'ensemble du site, comme à l'Acadie ou à la Tannerie.

Les différences architecturales sont pourtant apparentes dans nos trois sites, sans être flagrantes. À l'Acadie la distance spatiale entre les édifices contribue à les atténuer et elles se combinent à des densités différentes (le logement social ne dépassant pas 8 étages). Les trois tours de copropriété divisées diffèrent aussi de standing entre elles, les plus récentes étant plus prestigieuses, ce qui pourrait attiser l'insatisfaction des occupants de la première phase. À la Tannerie, cette différenciation est purement esthétique au sens où elle ne connote pas une moindre qualité des étages de logements sociaux.

Par ailleurs, les aménagements effectués par les résidents, notamment les équipements sur les balcons, peuvent être lisibles en termes sociologiques pour un œil averti.

Mais dans l'ensemble, à première vue, rien dans la conception architecturale ne prête flan à une éventuelle stigmatisation du logement social, que l'on soit à l'intérieur du site ou qu'il soit vu de l'extérieur.

Notons que les projets étant relativement récents, les différences associées à l'usure des matériaux employés ne sont pas encore très évidentes.

En résumé, le souci de ne pas stigmatiser le logement social par un traitement architectural de moins bonne facture reste un élément important pour la mixité sociale.

6.4. Stationnement et « déverdissement » ou déboisement



Source : Ville de Montréal, 2004 ; INRS-UCS, « Lieux d'observation »

Illustration 12 : Les places de stationnement à la Cité de l'Acadie sont très limitées et deviennent la cause de tensions et de conflits.

Ces deux éléments peuvent sembler périphériques à la question de la mixité sociale, mais prennent une certaine importance en contexte de forte densité. C'est du moins un constat, certes inattendu, qui est ressorti de nos enquêtes. Ils sont aussi à l'occasion interreliés.

Le site de Rosemont est particulièrement bien desservi par le transport en commun, la pression pour le stationnement n'était donc pas particulière, d'autant plus que les 2 immeubles de logements sociaux logeaient à la même enseigne en ce qui concerne l'engagement face au développement durable. Par contre l'enclavement et un certain

éloignement par rapport à plusieurs ressources et services y compris le transport en commun de l'Acadie avaient des significations fort différentes pour les divers types de ménages. Du côté des logements sociaux, les familles se plaignent du nombre insuffisant de stationnements sur un site jugé peu accessible, ne comptant qu'un dépanneur, les personnes âgées et/ou seules expriment leur sentiment d'isolement découlant de visites restreintes par le manque de stationnements *Plus personne ne vient nous voir*. Du côté des copropriétaires, si tout le monde dénonce le site encombré (y compris autour du parc central) par des autos ne trouvant pas d'espaces de stationnement et parle de ce problème comme d'un cauchemar, quelques résidents apprécient la proximité de l'autoroute vers Laval ou même la tranquillité associée à un site loin des services et enclavé, à la manière d'une banlieue. Mais la pénurie de stationnements est dénoncée de manière unanime, y compris par des habitants des environs qui voient leurs espaces de stationnement occupés par les résidents de la Cité de l'Acadie. Le prix croissant du stationnement intérieur est aussi fortement critiqué, et ce problème concerne tant les logements sociaux que les condos. Rappelons que, selon la section F des lois et règlements de la Régie du logement du Québec concernant la reconduction des baux, tout propriétaire possédant un bâtiment récent de 5 ans et moins, peut augmenter les frais de loyer comme il l'entend, le stationnement ne faisant pas exception (Régie du logement du Québec). Tous les propriétaires n'auraient d'ailleurs pas acheté un espace de stationnement. Même les policiers se plaignent de l'absence d'espaces où se garer lorsqu'on les appelle et plusieurs services (livraison d'épicerie, autobus scolaires) refusent de pénétrer sur le site. La forte densité du projet participe bien sûr à cette situation dénoncée par tous. On s'apprête d'ailleurs à sacrifier un des rares espaces libres où les enfants aiment jouer au soccer, pour aménager une vingtaine de places de stationnement entre les deux immeubles de logements sociaux. Et bien sûr tous appréhendent l'ajout d'une nouvelle tour.

À la Tannerie aussi, la question du nombre d'espaces de stationnement intérieurs a suscité un débat houleux. « *Parce qu'il y a moins d'espaces de stationnement qu'il y a de condos... ya du monde qui sont arrivés trop tard, il ne restait plus de stationnements faque ils ont pas pu en acheter, mais ils en avaient besoin... pis là il sont arrivés à l'assemblée générale et ils ont fait un scandale parce qu'il n'y avait pas de stationnement (Valentine01FPT_CR 9 min 27sec)* ». Et leur prix croissant ne fait pas que des heureux.

De plus, la construction d'espaces de stationnement intérieurs à l'Acadie aurait notamment contribué à la disparition des arbres matures qui semblaient protéger les résidents du bruit de l'autoroute. Or, au début du projet on justifiait la hauteur des tours par la nécessité de préserver des espaces verts. *Les anciennes Places étaient plus tranquilles. Les arbres n'y étant plus, le son rebondit sur la bâtisse. Avant, on avait notre intimité. Astheure, on l'a plus!* disent plusieurs relogés. Pourtant les 200 arbres matures qui avaient poussé sur les anciennes Places Acadie et Henri-Bourassa et qui conféraient à ce site pourtant dégradé une qualité de vie, notamment pour les enfants qui disposaient ainsi d'espaces libres abondants, avaient souvent été mentionnés lors des consultations publiques. Peut-être a-t-on surestimé l'accessibilité du grand parc Marcellin Wilson ainsi que la canopée produite par les arbres plantés à l'entrée du site.

Aujourd'hui les copropriétaires appréhendent les risques d'infiltration d'eau que pourrait entraîner toute plantation au-dessus des garages souterrains (propos rapportés aussi par le personnel du CPE). Le débat sur l'aménagement d'un espace extérieur pour le CPE portait en partie sur cet aspect, même si le débat portait aussi sur le fait que les propriétaires de condos auraient préféré un parc à chiens.

À la Tannerie aussi, il n'y a aucun arbre dans la cour intérieure pour la même raison, semble-t-il. Toutefois, la présence de la ruelle verte aménagée par des habitants de la rue voisine- ruelle fort appréciée par les résidents de la Tannerie- semble compenser l'absence de verdure.

À Rosemont, le problème est nettement moindre, nous l'avons vu, mais les impératifs de la géothermie ne sont guère propices non plus à la plantation de grands arbres dans la cour intérieure, une cour qui, comme on le verra, porte atteinte à l'intimité des résidents qui ont l'impression de *vivre dans une cour d'école* !

Encore une fois, la forte densité de ces projets semble s'accompagner d'une raréfaction d'arbres dont on peut questionner les effets notamment sur les besoins d'intimité des résidents (nous reviendrons ultérieurement sur cette question d'intimité). Nous ne pouvons toutefois nous prononcer sur la légitimité technique de l'association entre stationnement souterrain et déverdissement, voire déboisement dans le cas de l'Acadie. Et comme nous avons rencontré plusieurs intervenants au début de notre enquête, nous n'avons pu discuter de cette question avec eux.

En résumé, les stationnements insuffisants et un déverdissement quasi systématique des sites denses affectent la qualité de vie dans les projets de mixité sociale. Ces questions recoupent celles des caractéristiques des ménages présents sur les sites. En effet, même si le manque de stationnement affecte pratiquement tout le monde à l'Acadie, il pénalise fortement les locataires (du fait du faible ratio de stationnement pour le volet social) et des besoins des personnes âgées.

Quant au déverdissement, là encore, même s'il pénalise tout le monde (l'impact éventuel sur l'environnement sonore), il affecte particulièrement les familles avec enfants, ces derniers ayant plus besoin d'espaces libres. Dans la littérature internationale, les espaces verts sont d'ailleurs prioritaires pour les familles, au même titre que la sécurité de l'environnement.

6.5. Mixité fonctionnelle

Un dernier type de mixité doit être discuté, comme un atout de cohabitation (Torres, J, Deborne, E et Cuvelier, L., 2016). La présence de services (épicerie, dépanneur, garderie, pharmacie, etc.) est, dans deux de nos projets, fort appréciée des résidents. C'est particulièrement le cas de la garderie à l'Acadie qui est fréquentée tant par les locataires que par les copropriétaires, les locataires ayant en principe priorité (dans les faits, il y a 45 enfants des condos et 27 des logements sociaux; comme il y a un maximum d'enfants par groupe d'âge et comme certaines places sont réservées par les Missionnaires Oblates pour des familles de réfugiés, la proportion ne correspond pas à 50/50). Mais comme les listes d'attente sont longues, les parents frustrés le font savoir, *ce qui n'est pas toujours bon pour le climat social de la Cité*⁶.

À l'intérieur de la garderie, la non-distinction entre les 80 enfants est certainement un plus pour la cohabitation, les regroupements des enfants se poursuivant à l'extérieur, unissant ainsi parents locataires et copropriétaires.

⁶ Une personne du CPE nous dira que les voisins veulent une place en CPE et que lorsqu'ils n'en ont pas, ils ne deviennent pas de très bons voisins. Il faut dire que les promoteurs utilisent souvent les places en CPE comme moyen de vente pour les unités de condos.

À Rosemont, les commerces situés au rez-de-chaussée des copropriétés sont plutôt haut de gamme, ce qui ne suscite pas de commentaires négatifs des locataires de la coop et de l'OBNL, même si certains reconnaissent ne pouvoir s'y approvisionner. Ils sont aussi, à l'instar de la bibliothèque voisine, perçus comme des atouts qui valorisent l'ensemble du site par rapport à l'ensemble du quartier.



Source : Ville de Montréal, 2004 ; INRS-UCS, « Lieux d'observation »

Illustration 13 : Au rez-de-chaussée du Quartier 54, on retrouve des commerces tel qu'un café, un restaurant de sushis et un marché.

En résumé, la mixité fonctionnelle peut constituer un précieux atout qui valorise un site mixte par rapport au quartier environnant.

7. Scènes de cohabitation

La littérature sur les dynamiques d'interaction sociale au sein des projets de mixité sociale est abondante, généralement orientée vers la compréhension de la contribution de la mixité sociale à la cohésion sociale des voisinages (Bélanger et Morin, 2014) ou axée sur les effets de contrôle social des classes populaires par les classes moyennes. Nous n'avons pas abordé directement les questions d'interactions sociales entre résidents locataires et propriétaires, même si nous invitons les résidents à évoquer

leurs relations de voisinage, encore moins celles de cohésion sociale. Rappelons que nous avons choisi de ne pas aborder de front dans les entrevues la question de la mixité sociale.

7.1. Espaces et activités

Nous avons plutôt regardé, en quelque sorte en amont, les scènes de cohabitation, c'est-à-dire les espaces dans lesquels sont susceptibles de se croiser, de se côtoyer les résidents. Nous avons également recueilli des témoignages sur la manière dont se déroulaient les cohabitations dans ces espaces si nos interlocuteurs les évoquaient.

Parmi les scènes de cohabitation les plus courantes, on peut évoquer :

- a) Les espaces communs, ce qui inclut les rues, parcs, cours intérieures et espaces libres, comme l'espace séparant les 2 immeubles de logements sociaux à l'Acadie.
- b) Les activités organisées sur le site. Nous avons cependant peu examiné spécifiquement ces dernières (qui ne semblent pas nombreuses de toute façon sur tous les sites). Notons que dans les 3 projets, la grande majorité des résidents que nous avons rencontrés ne sont pas demandeurs d'activités et de lieux de rassemblement. Les copropriétaires *ne recherchent pas les contacts avec les voisins,on préfère protéger « our privacy », ...et de toute façon on a nos réseaux ailleurs.*

Il est intéressant de noter qu'à l'occasion d'un séminaire organisé à l'INRS en 1994 sur la mixité sociale et qui réunissait plusieurs intervenants et universitaires autour de l'étude menée par l'INRS sur les Shop Angus, la question de l'importance de l'animation des espaces entourant les logements avait déjà été discutée : « l'idée que les gens veulent avoir une vie sociale autour de l'habitat est peut-être désuète, car ils passent

plus de temps à l'extérieur de chez eux qu'à la maison » (p 13).⁷

Toutefois, certains résidents locataires moins mobiles que les autres, notamment à l'Acadie, aimeraient pouvoir participer aux activités, particulièrement nombreuses, organisées dans la salle communautaire de l'immeuble géré par un OBNL. En tant que résident de la Cité de l'Acadie il est possible de participer à des ateliers de tricot, de jardinage communautaire, de cuisine, à des cours de Zumba, à des vendredis familiaux «chocolat chaud et découvertes». Les enfants peuvent assister aux vendredis «contes magiques» et l'été, un camp de jour est mis à la disposition des enfants de 5 à 12 ans. Sans oublier toutes les activités extérieures qui sont organisées par les intervenantes jeunesse du comité des partenaires de la Place l'Acadie.

Un intervenant a mentionné néanmoins l'importance de créer des espaces collectifs qui puissent servir à la fois de points de rencontre et de points de services communautaires. Un tel espace avait été envisagé à l'Acadie sous forme de café au rez-de-chaussée d'une des tours de condo et le même scénario s'est produit à la Tannerie. Dans ce dernier cas, on craignait un alourdissement des tâches de gestion. Quant à l'Acadie, aucun porteur de projet ne s'est manifesté.

- c) Les projets de forte densité comprennent aussi des espaces semi-privés comme les balcons, ou semi-publics, comme les halls d'entrée, qui peuvent avoir une incidence sur les modes de cohabitation. Le rapport Dansereau et al. évoquait entre autres l'importance de ne pas forcer la socialisation dans les projets de mixité et de préserver l'intimité des ménages. Ainsi les balcons semi-encastés sont-ils souvent appréciés par les résidents précisément pour ces raisons, notamment à la Tannerie où les logements donnent sur une cour commune. Le rapport Dansereau insistait aussi sur une bonne hiérarchisation des différents types d'espaces, du public au privé, ces espaces pouvant devenir facilement des « espaces de contestation », pour reprendre les termes de l'étude sur Melbourne (2013).

⁷ Il s'agit d'un séminaire sur la mixité sociale ayant eu lieu en novembre 1994 à l' INRS-Urbanisation (organisatrices : Francine Dansereau et Annick Germain)



Illustration 14 : Exemple de terrasse extérieure se trouvant au rez-de-chaussée de l'OBNL d'habitation Maison CACI II de la Cité de l'Acadie



Illustration 15 : Exemple de terrasse extérieure se trouvant au rez-de-chaussée de l'OBNL Maison CACI II de la Cité de l'Acadie

Une des scènes majeures de cohabitation sur laquelle nous aimerions insister concerne d'ailleurs les **cours et parcs centraux**, car ils correspondent à ces espaces de contestation.

Dans la littérature, les espaces publics partagés constituent toujours des lieux névralgiques pour plusieurs raisons. Ils peuvent favoriser les interactions au-delà des différences et sont souvent à ce titre particulièrement mis en valeur par les concepteurs. Les familles en sont généralement les premières bénéficiaires (Bernstock, 2008; Markovitch, 2014) Ils peuvent aussi devenir objet de conflits, du fait des différences en présence, comme l'ont montré plusieurs recherches dont celle sur l'îlot Rousselot (Dansereau et al., 2002; Éveillard, Dansereau et Germain, 1995). Les différences intergénérationnelles sont souvent en cause dans ces difficultés. Mais ils font aussi partie du *place making* susceptible de rendre le quartier attractif; la qualité du design devenant importante pour des raisons autant formelles que fonctionnelles.

Pourtant nous verrons que les témoignages de concepteurs rencontrés donnent à penser que leur conception se fait souvent par défaut, c'est-à-dire sans avoir comme priorité ou même comme préoccupation spécifique la cohabitation. À l'inverse, certains espaces ayant fait l'objet d'attentions particulières aboutissent, comme on le verra, à des résultats mitigés.

On peut globalement distinguer deux types d'espaces centraux dans les projets de mixité : ceux qui sont d'abord des espaces de représentation (pour mettre en valeur la qualité de l'espace résidentiel) et ceux qui sont destinés à être utilisés pour des activités, voire appropriés. Dans cette dernière catégorie, on trouve souvent des espaces pour jeunes enfants, ainsi que des parcs à chien (les deux pouvant d'ailleurs se faire concurrence comme le révèle le cas de la cour de la garderie à l'Acadie !). Dans l'étude sur le quartier Angus, on retrouvait surtout les premiers près des logements de classe moyenne, les deuxièmes étaient plus fréquents dans les coopératives (Dansereau, Germain et Éveillard, 1996)



Source : Ville de Montréal, 2004 ; INRS-UCS, « Lieux d'observation »

Illustration 16 : Parc central de la Cité de l'Acadie



Source : Ville de Montréal, 2004 ; INRS-UCS, « Lieux d'observation »

Illustration 17 : Cour intérieure de la Tannerie

Nos trois projets incarnent des cas de figure fort différents. À la Tannerie, la cour intérieure n'est pas conçue a priori pour être utilisée, mais à la différence de celle de la Confiserie, son usage n'est pas pour autant prohibé (Laliberté Auger, 2014). De fait, à l'occasion, les enfants des familles qui habitent au rez-de-chaussée s'y retrouvent pour jouer. Quelques parents des condos y envoient parfois aussi jouer leurs enfants et

comme le dira un parent, *les enfants ne font pas de discrimination*. Mais le reste du temps, la cour semble plutôt vide, ce que nous ont confirmé plusieurs interlocuteurs. On n'y trouve d'ailleurs qu'un petit banc au milieu, qui est donc à la vue de tous et de ce fait peu accueillant (nous en avons fait l'expérience; attendre une heure sur ce banc ne passe pas inaperçu). La ruelle verte est déjà plus hospitalière, car la végétation protège des regards; elle est comme une coulisse débouchant sur une grande scène de théâtre entourée de 8 étages de spectateurs potentiels.

La cour intérieure des logements sociaux aux Ateliers municipaux est fort différente. Les discussions ont été nombreuses pour savoir s'il fallait en faire un espace semi-public (donc, en restreindre l'accès) – ce qui était le vœu de la Coop et de l'OBNL – ou vraiment public, ce qui correspondait à la position de l'Arrondissement souhaitant garder un îlot « perméable » compte tenu de la proximité d'équipements au large rayonnement comme le métro, la bibliothèque et la garderie. Au final, on a aménagé des portillons non verrouillés affublés de pancartes « propriété privée » qui furent installés aux entrées de la cour afin de signifier l'espace semi-privé. Cette cour sépare les jardins de la coop et ceux de l'OBNL. On y trouve, un petit stationnement (12 espaces), un petit pavillon communautaire (*sans toilette!!!*, précise-t-on) au-dessus des installations de géothermie, et un bassin de rétention asséché servant de terrain de jeux à de nombreux enfants, des allées et des « espaces de rencontre », bancs, tables de pique-nique. Plusieurs résidents ont évoqué cette cour pour le meilleur : les enfants peuvent y jouer en relative sécurité, car on les voit depuis les cuisines. Un habitant de la coopérative, algérien, y envoie ses enfants qui *apprennent à devenir autonomes*, tout comme les autres parents maghrébins. Ces familles passent beaucoup de temps dans la cour qu'ils estiment très conviviale, dégageant un esprit de village, un sentiment partagé par d'autres parents. Ce qui ne les empêche pas de constater que d'autres ménages, comme ceux de l'OBNL ont une vision diamétralement opposée. En effet elle est à la vue de tous et elle est vraiment très bruyante, *comme une cour d'école*. Comme par ailleurs la coop serait très mal insonorisée entre les étages, plusieurs résidents ont l'impression d'être envahis dès qu'ils ouvrent une fenêtre et soulèvent la question de l'intimité, d'autant plus que leurs jardins donnent directement sur la cour entourée de logements sur les 4 côtés. *C'est le gros bordel ici*, estime un habitant de la coop, *il y a un écho immense dans la cour : dès que les enfants crient, j'entends tout dans mon salon. Et dès qu'on sort, c'est 150 personnes qui nous voient !* Un autre dira *la cour est accaparée par les enfants, mais au*

3e étage les bruits sont moindres. Donc on n'y va pas, sauf pour promener le chat. Je rêverais d'une cour privée que je ne partagerais pas avec 95 locataires ! Un autre ajoute le problème de la cour, c'est l'écho. En été j'entends les gens comme s'ils étaient dans ma chambre. J'ai l'impression de vivre en permanence dans un parc public. On n'est plus des hippies qui vivent tous ensemble, on a aussi besoin de notre cocon !

Nous avons déjà évoqué les malaises éprouvés au sein de l'OBNL qui fait face à la coop, par la présence dite envahissante des enfants. Plusieurs locataires ont fait part de leur inconfort face à cette promiscuité. Rappelons que l'OBNL est composé de petits ménages dont des personnes seules.

Mais avec le temps chacun s'adapte, quitte à souligner les frontières spatiales à ne pas franchir pour protéger l'intimité de chacun ; en témoignent des petites cordelettes et les rosiers, *avec des épines*, précise-t-on, plantées par des résidents de l'OBNL pour tenir les enfants à distance dans la cour. Les petits jardinets entourant l'OBNL seraient donc utilisés comme espaces tampons, ce qui confirme une fois de plus l'importance d'une hiérarchisation claire des espaces semi-privés, semi-publics et publics. Une locataire de l'OBNL apprécie sa terrasse où elle a installé du treillis afin de créer de l'intimité : *les enfants avaient l'habitude d'approcher. Maintenant c'est parfait.*



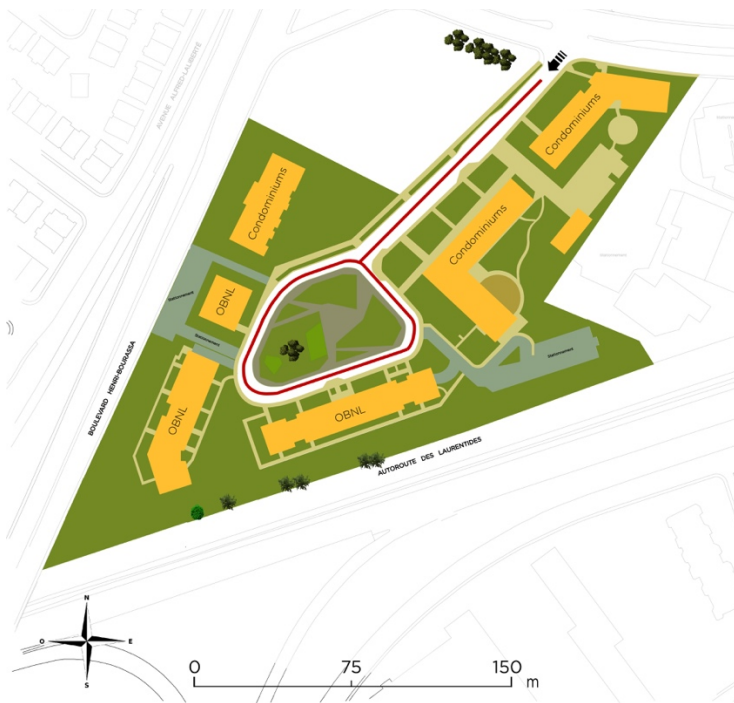
Illustration 18 : exemple de jardins longeant les logements de la coopérative Au Coteau Vert aux Ateliers municipaux Rosemont

De l'autre côté de la rue, les espaces semi-privés qui sont du côté des copropriétés sont

nettement des espaces de représentation. Trois cours protègent de l'ensoleillement et du vent et ménagent un certain retrait. Si elles ne sont pas clôturées, elles semblent procurer assez d'intimité et sont de fait parfois utilisées comme espaces de détente. Les copropriétaires utilisent également assez peu les jardins sur le toit. Notons qu'autant la coop inclut de nombreuses familles (environ 130 enfants, selon un intervenant) autant les occupants des condos semblent être rarement des familles avec enfants. Plusieurs intervenants ont rappelé le contraste entre les grands appartements de la coop et le nombre restreint de chambres à coucher dans les copropriétés où " les couples transforment souvent la chambre en bureau " (intervenante de l'arrondissement). De plus, la rue qui les sépare semble faire office d'espace tampon.

Les concepteurs des logements sociaux et des condos n'ont pas travaillé ensemble ou de manière simultanée (les logements sociaux ont été construits en premier).

L'Acadie possède aussi un espace central, le Parc Roland-Giguère, qui d'emblée devait ressembler à une *place de village*, au cœur d'un nouveau quartier animé, dans l'esprit des intervenants sociaux. On a d'ailleurs choisi de ne faire qu'une entrée dans la Cité, pour produire cet esprit de village (design en raquette). Le terme de village est d'ailleurs souvent revenu dans les propos des intervenants sociaux. De jeunes arbustes bordent cette entrée qui fut toutefois vite encombrée de voitures.



Source : Ville de Montréal, 2004 ; INRS-UCS

Illustration 19 : Un espace central ainsi qu'une seule entrée dans la cité formant ainsi uneraquette



Illustration 20 : Entrée de la Cité de l'Acadie bloquée par une opération déneigement de la Ville de Montréal

Au moment de la construction, un concours d'aménagement paysager fut lancé pour cet espace qui devait être un *lieu convivial de rassemblement pour toute la Cité*.



Illustration 21 : Parc central de la Cité de l'Acadie

Ce « dispositif de socialisation forcée » semble en fait avoir complètement échoué. Le concept prévoyait pourtant une segmentation de l'espace pour répondre à différentes catégories de population (mobilier, jeux d'eau, etc.). Le parc Roland-Giguère, qualifié par l'Arrondissement de place fraîcheur et qui fait 3 000 m² devait compenser la perte du parc de 2 543 m², qui se trouvait auparavant le long du Boulevard de l'Acadie et était peu utilisé, et participer au verdissage du site avec un parc linéaire de 261 m² le long de l'entrée sur le site à partir d'Henri-Bourassa. Le résultat semble décevant pour tous nos interlocuteurs : ce parc de taille très modeste et destiné principalement aux jeunes enfants (une bonne partie accueille en été un brumisateur qui a un certain succès les jours de canicule) est perpétuellement entouré de voitures (stationnées et en circulation) et ne comprend aucun banc à l'exception de grosses pierres. Nous n'y avons pas observé beaucoup d'utilisateurs. Les enfants de la garderie voisine ne peuvent l'utiliser, car il n'est pas clôturé. Mal, voire pas entretenu (les résidents sont convaincus qu'il ne figure même pas sur la liste municipale des parcs à entretenir), il est néanmoins un passage obligé pour presque tous les habitants, dont plusieurs se plaignent d'être ainsi à la vue de tous. Une copropriétaire dit : *il y a vraiment trop de monde, c'est difficile de passer inaperçu. Je ne lève jamais les rideaux, car les gens de l'immeuble en face*

peuvent tout voir, il y a des gens qui sont tout le temps sur leur balcon. Je ne sens pas que je suis à l'aise avec ce parc. Des copropriétaires nous disent qu'il a été conçu pour les enfants des logements sociaux. Un copropriétaire dit qu'il n'y va jamais avec ses enfants: ce parc est un flop total! Il y a des enfants laissés à eux-mêmes et qui intimident les autres. Les parents croient qu'ils n'ont pas besoin de descendre parce que les enfants, on les voit.

On peut se demander si le design misant sur un espace central à l'image d'une cour intérieure est adapté à un développement de grande densité et de mixité, même si théoriquement le principe de la cour intérieure convient aux familles avec enfants. Le parc Roland Giguère semble n'être ni une vraie place publique ni une cour intérieure.

La mixité sociale exige plutôt une diversité d'espaces adaptés à la diversité des clientèles. Dans le cas de l'Acadie, on va pourtant utiliser un des rares espaces libres, utilisé par les jeunes pour le soccer, pour y aménager des stationnements! Les jeunes n'auront alors plus accès à un espace sur le site. On rappellera que dans les anciennes Places dont la moitié des habitants était composée de jeunes, les espaces libres étaient nombreux et fort utilisés par les jeunes. Or dans les nouveaux projets résidentiels, l'espace libre est souvent rare et cher. Le nouvel aménagement a donc créé un déficit d'espaces libres important pour les familles, ce dont sont bien conscients les membres du comité des partenaires de la Place de l'Acadie (faisant partie du Plan d'action Bordeaux-Cartierville).

Mais plus fondamentalement, l'image de la place du village qui a dominé les discussions avant la construction de la Cité de l'Acadie est associée à une époque où le site n'était habité que par des ménages relativement pauvres, unis dans leur lutte contre un propriétaire. Or la Cité allait se transformer de façon significative au moins sur deux plans : elle allait accueillir une diversité sociale (condos + logements sociaux) ainsi qu'une grande densité. Bref, elle allait devenir un quartier très **urbain**. La place centrale ne serait du coup plus à l'échelle de l'ensemble du projet et de sa nouvelle urbanité.

En résumé, parmi les scènes principales de cohabitation figurent les cours et parcs centraux. Or ce sont ces éléments qui semblent le plus faire problème dans les sites étudiés.

Question de design urbain déficient, de cohabitations incompatibles, de socialisation forcée? Il y là un chantier de réflexion important pour les projets à venir.

7.2. Retour sur le mythe du village et sur les questions d'intimité

La question du « mythe du village » ne semble pas propre au projet de l'Acadie. Le vocable est encore abondamment employé aujourd'hui, notamment dans les projets de mixité résidentielle à Côte-des-Neiges⁸. Mais l'histoire particulière des Places Acadie et Henri-Bourassa lui donne un sens particulier, comme on l'a vu. Ce mythe symbolise souvent la quête de lien social, voire de cohésion sociale ou, de manière plus superficielle la recherche d'une ambiance de proximité. Il est généralement associé à un entre-soi et/ou à un contrôle écologique (visuel), c'est-à-dire favorisé par un espace plus ou moins restreint et délimité (Remy, 1973).

Dans l'histoire de la mobilisation communautaire contre l'insalubrité des logements aux Places Acadie et Henri-Bourassa, la création de liens sociaux unissant les locataires dans leur lutte contre le propriétaire devait idéalement trouver un prolongement dans la nouvelle Cité, grâce à l'action de Prenez Place (succédant à Places en mouvement). Mais on comptait aussi sur l'aménagement d'un parc central pour rassembler tous les résidents.

On l'a vu, il sert aujourd'hui en partie à permettre à certains parents de surveiller leurs enfants. Les faibles marges de recul entourant les immeubles, l'emplacement circulaire des bâtiments (surtout les logements sociaux) autour du parc ont transformé celui-ci en cour intérieure. La densité des constructions, combinée à l'absence de tout autre espace libre explique en partie le sentiment de plusieurs résidents d'une perte « d'intimité ».

En fait, cette référence constante dans nos entrevues à une perte ou à une menace pesant sur leur intimité mérite réflexion.

⁸ Voir notamment : <http://journalmetro.com/local/cote-des-neiges-ndg/actualites/983950/hippodrome-les-citoyens-veulent-y-construire-un-village/>
<http://blogues.lapresse.ca/avenirmtl/2012/03/23/sur-les-cendres-de-l%E2%80%99hippodrome-un-village-urbain-du-xxie-siecle/>

Le sociologue Jean Remy faisait remarquer dès les années 1970 que la dichotomie privé-public est trop souvent pensée en termes strictement spatiaux, alors qu'elle se trouve à l'intersection de dimensions relatives à des activités, à des espaces et à des individus. Ainsi le privé peut référer à :

1. Le droit à la non-intervention d'un pouvoir extérieur (ce qui inclut aussi ce qui n'a pas d'impact sur la communauté)
2. La capacité de contrôler un réseau d'interactions (ce qui peut impliquer de ne pas être vu)
3. Le contrôle culturel est la capacité d'un individu d'être lui-même dans la sphère personnelle, affective
4. L'autonomie et l'espace personnel : dont on contrôle l'accès et la visibilité

Le design en raquette visait à protéger la communauté des résidents contre les intrus de l'extérieur. Tout comme la cour intérieure à Rosemont permet aussi un contrôle visuel des parents sur les enfants, elle devient une extension du chez-soi pour certains.

En contexte de grande densité, l'anonymat devient une pellicule protectrice (Pétonnet) qui procure une certaine liberté. Or l'inattention civile n'est pas possible, lorsqu'il y a autant de monde qui peut voir toutes vos entrées et sorties. À Rosemont, les bruits de la cour se répercutent dans l'intérieur des appartements. Du coup, c'est comme si les résidents perdaient leur contrôle culturel sur le chez-soi. Les habitants de l'OBNL ne contrôlent plus l'accès et la visibilité de leur chez-soi (ce qui inclut les jardinets).

Enfin, plusieurs locataires rapportent que les gestionnaires de logements sociaux entrent chez eux à leur insu en leur absence. C'est donc comme s'ils ne contrôlaient plus l'accès à leur espace privé.

Ces quelques éléments qui peuvent paraître anecdotiques invitent à réfléchir au sens multiple que revêt la notion de privé (qui est souvent énoncée comme l'intime chez nos interlocuteurs). Alors que la littérature a beaucoup insisté sur le design de l'espace public, les contextes de grande densité imposent peut-être une relecture de la dichotomie privé-public.

De toute évidence, il manque dans les projets des espaces verts, indéterminés quant à leur usage, mais appropriables de manière temporaire. Ce besoin est particulièrement criant pour les jeunes et adolescents sur les sites analysés.

8. Modes de gestion

S'il est une rubrique rarement abordée dans la littérature sur la mixité sociale, on l'a dit, c'est bien celle des modes de gestion (nous excluons ici la gestion de la mixité sociale proprement dite pour nous concentrer sur la gestion des propriétés) (Harrison et Burrows NHBC, 2015, p. 19). Pourtant il s'agit de questions névralgiques.

Une étude californienne (de Souza Briggs et al, 2009) souligne les questions suivantes :

What screening criteria and post-occupancy rules need to be in place? What is the appropriate role of property management? How are decisions made about mixed-income housing development over time?

La gestion est pourtant un élément essentiel souvent identifié par les promoteurs de projets mixtes, qu'ils soient privés ou sociaux. Ainsi, dans un sondage écossais, presque tous les répondants insistent sur ce point et disent y avoir été confrontés. Ils confirment aussi que pour répondre à ces enjeux ils ont adopté des procédures plus serrées de gestion (Clarke, 2012 :15).

Encadré 1: les principaux enjeux de gestion identifiés dans la littérature

- L'élaboration claire des titres de propriété et des actes notariés avant la mise en vente du projet
- L'exposé clair auprès des propriétaires des charges qu'ils auront à partager
- Les services offerts aux différents statuts d'occupation et leur mode de financement
- La fixation des loyers et leur perception
- La sélection des locataires et le suivi du bail (éviction)
- Les réparations, l'entretien du bâti et la répartition des coûts entre les

propriétaires

- La gestion sociale du projet, de la cohabitation et des comportements antisociaux

Inspiré par : Clarke, 2012; Harrison et Burrows (NHBC), 2015.

Plusieurs des enjeux repris dans l'encadré ont ainsi été évoqués en cours de recherche. Le premier a été évoqué par une personne ayant pris part à la conception de La Tannerie où la mixité de statut d'occupation se fait à l'intérieur d'un même immeuble. La sélection des locataires et le suivi du bail constituent surtout un enjeu qui a été évoqué aux Ateliers Rosemont. La gestion des plaintes a été évoquée par plusieurs intervenants comme une charge lourde dépassant parfois leurs moyens. Les questions de chevauchement entre la gestion sociale du projet et la gestion immobilière étaient aussi au coeur de certains propos.

Des questions complexes également, compte tenu de la diversité des intervenants impliqués. Plusieurs de nos interlocuteurs se sont d'ailleurs plaints de la multitude des parties prenantes provenant à la fois des secteurs privé, public et communautaire.

La place du secteur communautaire, très spécifique à Montréal, rend de surcroît non pertinente une bonne partie de la littérature étrangère montrant le face à face entre secteur public et secteur privé.

Enfin, les énormes difficultés que nous avons eues à rencontrer certains gestionnaires, particulièrement les syndics des copropriétés, ne nous permettent pas d'avancer des hypothèses fermes sur les modes de gestion. Certains éléments forts éclairants sont toutefois ressortis de nos entretiens et observations.

8.1. Les temps du projet

Si nous avons accordé une certaine importance aux variables à considérer en amont du projet pour bien composer la mixité, et si nous avons évoqué l'instabilité de certains paramètres au fil du temps notamment en ce qui concerne le profil des résidents (voir 1.1. et 1.2.), il faut évoquer la question du suivi du projet et du portrait des intervenants impliqués, pour ne pas dire du partage des responsabilités. Si plusieurs intervenants se plaignent du grand nombre d'acteurs impliqués dans la préparation des projets, un autre type de gestion fragmentée se met aussi en place, une fois les projets construits. Les premières années du projet, une fois la location des logements réglée, sont souvent marquées par le constat de vices de construction et par la détérioration précoce de certains matériaux. Dans deux de nos projets, les logements sociaux semblent avoir été rudement mis à l'épreuve. Et leurs problèmes ne viennent pas tous des contraintes imposées par des enveloppes budgétaires réduites en matière de logement social. À Rosemont, le logement social a coûté cher du fait des objectifs élevés en matière de performance écologique. Pourtant, la majorité des coopérateurs rencontrés déplorent la dégradation rapide de plusieurs matériaux, dont le bois employé à des fins de... développement durable. La gestion technique du bâti était-elle adéquate pour cette période critique de « rodage »?

À l'Acadie comme à Rosemont, les organismes communautaires sont aux prises avec des vices de construction (et dans certains cas des poursuites coûteuses) qui les déstabilisent comme gestionnaires. Ils se font d'ailleurs aider par des organismes communautaires spécialisés en gestion immobilière sociale et qui sont liés à des GRT, ce qui leur donne une certaine assise et expertise en ce qui a trait à la gestion immobilière et aux aspects techniques du bâtiment. Ces organismes ne se substituent pas aux CA des OBNL d'habitation; ils leur offrent seulement un soutien administratif et les dégagent de certaines tâches qui entrent en conflit avec leurs autres mandats – la gestion sociale, par exemple, qui suppose un lien d'une autre nature que celui liant propriétaire et locataire.

La gestion sociale des OBNL d'habitation porte en effet sur les questions de bon voisinage, de développement social et communautaire pour des populations défavorisées ou vulnérables, ou le référencement à d'autres intervenants et organismes pour de l'aide continue ou ponctuelle.

La gestion immobilière vise, quant à elle, le respect des dispositions inscrites au bail et prend en compte la bonne santé financière du projet. Elle amène ainsi les organismes à entamer des démarches juridiques en cas d'impayés ou à devoir évincer des locataires en cas de non-respect du bail ou de perturbation de la quiétude des lieux.

Ce sont pour ces tâches que les OBNL d'habitation peuvent faire appel à des gestionnaires extérieurs, lesquels les aident dans la perception des loyers, la tenue des comptes et états financiers du projet, les opérations de vérification de la SHQ, le paiement des factures ou l'élaboration d'un dossier de plainte ou de requête à la Régie du logement. Si les OBNL d'habitation se font aider, les décisions finales leur reviennent par contre. Ainsi, une gestionnaire explique que dans le cas d'une éviction, son rôle se limite à aider les OBNL à monter le dossier pour la Régie du logement, mais la décision finale reste entre leurs mains. Ces gestionnaires assistent aussi les OBNL dans leur gestion financière. Par exemple, à Rosemont, le système de géothermie et d'autres services nécessitent un partage des coûts entre l'OBNL et la Coop. Le gestionnaire aide alors à établir les factures respectives. Pour tous ces éléments, le modèle coopératif observé sur le terrain des Ateliers Rosemont apparaît plus autonome et semble moins recourir à des services extérieurs de gestion. Mais il est bien entendu impossible de tirer de cette seule observation quelque généralisation que ce soit quant à l'autonomie relative des coopératives d'habitation.

Il est aussi bon de rappeler que tous les OBNL ou organisations gérant du logement n'ont pas les mêmes capacités ou niveaux de compétences pour gérer des projets d'habitation complexes. C'est un point qui a été soulevé très clairement dans la littérature sur le logement social aux États-Unis (Schwartz, 2006). Et il a été corroboré dans le contexte de suivi d'opérations de relogement, lesquelles sont complexes et supposent de la part des organismes responsables de les encadrer de très bonnes capacités organisationnelles (Briggs, Popkin et Goering, 2010). Dans le contexte de notre étude, l'OMHM semble présenter un profil différent, puisqu'il est le plus grand gestionnaire au Québec et dispose d'une longue expérience dans le domaine de la gestion immobilière et sociale. Les projets qu'il met en œuvre bénéficient également d'une bonne expertise dans le domaine de l'ingénierie en bâtiment et dans le domaine du suivi de chantier.

Les projets sont alors moins exposés aux vices de construction. De telles capacités d'action et de planification ne sont pas toujours à la portée des développeurs communautaires.

Par ailleurs, si des mesures de suivi sont prévues par les gestionnaires pour l'année de démarrage du projet, on observe très vite le remplacement de gestionnaires impliqués au début, notamment les syndicats, et ce, particulièrement dans les copropriétés. Ces syndicats sont parfois « improvisés ». La gestion des parties communes ou des interfaces n'est parfois pas prévue dans l'architecture organisationnelle des projets, dans les conventions de copropriété. Les déboires de la garderie à l'Acadie sont éclairants à cet égard. Surtout, il semble difficile de prévoir une instance qui fasse le pont entre les copropriétés et les logements sociaux. Rien de tel n'existe à l'Acadie. Même faire travailler ensemble des organismes communautaires est parfois une mission impossible, comme le révèle l'histoire de l'Acadie, où les conflits n'ont pas manqué. Les tables de concertation ne vont pas de soi. Sans parler des décalages entre organismes et résidents.

La Tannerie apparaît alors comme un cas de figure intéressant du fait de l'intégration de la mixité à l'intérieur du même immeuble. Dans ce projet clé en main avec un seul promoteur, une partie des copropriétés abordables sont situées aux deux derniers étages du bâtiment social de l'OMHM. Les logements sociaux ont été construits dans le cadre du programme Logement Abordable Québec (pas de PSL donc, et de personnes à très faible revenu). La présence de logements sociaux permettait à la SHDM de rendre possible une viabilisation **rapide** du terrain. Les entretiens que nous avons eus avec les gestionnaires de la SHDM permettent de mieux comprendre ce mécanisme. L'achat d'un bloc d'appartements par un opérateur de logement social garantit au projet un volume financier dès sa conception et donc, un fonds de roulement pour le démarrage rapide de la phase de construction. Ce démarrage rapide rassure aussi les potentiels acheteurs de copropriétés. Réciproquement, la présence d'unités destinées au logement abordable autorise une densité accrue sur le site et la production d'un plus grand nombre de logements. La formule apparaît alors intéressante pour des sites enclavés, plus difficiles à valoriser en raison de leur localisation, ou dont le terrain est à décontaminer.

8.2 La gestion des parties communes

D'une certaine façon, on pourrait avancer l'idée selon laquelle la mixité au sein d'un même immeuble suppose une gestion intégrée des parties communes. La Tannerie est un des 4 projets en copropriété (dont certains ont des commerces au rez-de-chaussée) de l'OMHM et a donc été suivie attentivement dès la formulation de la déclaration de copropriété (sachant qu'après, tout changement requiert une majorité au CA). On a favorisé la mise en place de services communs pour éviter certains frais de construction (ex : un seul compteur pour l'électricité). Le gestionnaire des copropriétés gère les contrats d'entretien, l'OMHM ne payant que sa quote-part (22% en l'occurrence).

Il est évident qu'au départ, les copropriétaires se soucient de la plus-value de leur bien alors que l'OMHM cherche à maintenir les loyers au plus bas. Cela crée-t-il des tensions? Nous ne pouvons répondre à cette question.

Différents dossiers constituent des défis, mais à des degrés divers dans tous les sites : les BBQ interdits sur les balcons dans les logements sociaux alors qu'ils prolifèrent dans les copropriétés, la gestion des sinistres, l'interdiction des animaux domestiques dans la cour (Rosemont). Les climatiseurs constituent aussi un dossier délicat; à l'Acadie les logements sociaux donnant sur l'autoroute sont équipés de climatiseurs (ce qui permet de maintenir fermées les fenêtres de la façade orientée vers l'autoroute), alors que certaines copropriétés n'en ont pas. À la Tannerie, les locataires ont des échangeurs d'air fort appréciés. La gestion des déchets a été mal planifiée à l'Acadie, y compris en termes d'aménagement : leur collecte, leur entreposage et leur ramassage par les services municipaux se font dans des espaces non adaptés, générant des tensions entre résidents, en plus de difficultés d'opération.

La gestion croisée n'est pas toujours simple, comme en témoigne la gestion des cas de sinistres (des fuites d'eau chez un copropriétaire affectant le locataire du dessous : les réparations chez les locataires seront ralenties, car soumises au règlement des assurances du copropriétaire).

La gestion croisée suppose une bonne connaissance des contraintes des uns et des autres et des différents programmes, mais aussi une volonté d'uniformiser les traitements, ce qui peut parfois sembler paradoxal.

Dans le programme LAQ, il n'y avait pas de subvention d'aide à la personne, mais plutôt d'aide à la pierre. En effet, par l'entremise de ce programme, le prix du loyer est défini en fonction du type et de la grandeur du logement et demeure inférieur au prix du marché (OMHM, s.d). Par conséquent, le programme LAQ est incompatible avec le PSL qui lui est offert en fonction du revenu du ménage. Toutefois, dans le cadre des projets Accès-Logis (Volet I et II), c'est entre 20% et 50% des locataires qui peuvent avoir droit à un PSL. La clientèle évolue donc de façon significative.

À la Tannerie, l'OMHM qui était présent dès le départ, fait le suivi des plaintes et règle les problèmes de cohabitation. Si on n'opère qu'avec des PSL, ce rôle de l'OMHM disparaît. En effet, de plus en plus, nous observons une tendance à opérer davantage avec l'aide à la personne (donc avec PSL seulement) plutôt qu'avec l'aide à la pierre. De ce fait, le rôle de régulateur que joue l'OMHM s'en trouve compromis. Il n'y a donc plus de suivi des plaintes ni de gestion des problèmes de cohabitation, mais seulement un rôle quant à la gestion des subventions et non des personnes, ce qui pourrait devenir problématique dans le cas où une difficulté survient.

Ailleurs, la gestion des plaintes semble être « *un cauchemar* » pour les organismes communautaires, nous dit-on.

En résumé, la gestion des projets résidentiels mixtes pose des défis particuliers qu'il reste à explorer et analyser. L'enquête sur les trois sites retenus montre qu'une séparation entre la gestion sociale et la gestion immobilière la rend plus facile pour les opérateurs de logements sociaux. Dans le cas d'une mixité séparée (plusieurs bâtiments), les points de gestion communs sont minimes. La mixité segmentée (même bâtiment) suppose en revanche une instance de gestion commune et nécessite que, de l'élaboration du projet à sa gestion quotidienne, des outils juridiques clairs soient établis.

8.3. Accompagner la mixité?

Cette idée faisait partie des balises proposées par l'étude de Dansereau et al. de 2002. On n'y trouve aucun écho dans la réalité actuelle des 3 sites étudiés, au-delà de l'organisation de quelques activités festives. Et nous avons vu que ce n'est pas faute d'avoir essayé à la Cité de l'Acadie. En contexte de grande densité, c'est peut-être une idée qui mériterait d'être rediscutée. Au-delà d'une certaine densité d'occupation, un accompagnement prenant la forme d'une animation communautaire ne peut qu'avoir une résonance limitée. Il peut-être plus important de protéger la pellicule protectrice que constitue l'anonymat comme dimension de l'urbanité.

9. Conclusions générales et lignes de réflexions

Constats

- a. La mixité sociale proprement dite observée sur nos 3 sites n'altère pas la qualité de vie et la cohabitation générale (nous n'avons pas abordé la cohésion sociale ou la qualité des relations de voisinage).
- b. La présence d'une diversité de statuts familiaux est un facteur névralgique, causant parfois des tensions dans les espaces partagés.
- c. La qualité de vie semble par contre affectée par d'autres facteurs (environnement, qualité du design urbain, espaces publics et libres, etc.)
- d. Un contexte de grande densité peut exacerber des inconforts rattachés à ce que les habitants nomment le manque d'intimité.

Lignes de réflexions

1. La mixité sociale doit être prise en compte dès le début de la planification d'un nouveau projet résidentiel (ou d'un réaménagement). La composition de la mixité a des incidences notamment en matière de design urbain et de conception architecturale. *Qui doit porter cette préoccupation?*
2. La mixité sociale doit être prise en compte (voir 1) tant dans ses dimensions de statut d'occupation que dans ses dimensions socio-économiques (revenus des ménages), dans la composition des ménages

(avec ou sans enfants, personnes âgées). La structure des ménages paraît en effet déterminante dans la cohabitation. *Un profil sociodémographique potentiel pourrait être dressé pour les concepteurs et intervenants.*

3. La mixité sociale doit aussi pouvoir être suivie au fil du temps, pour éviter qu'elle devienne trop contrastée ou qu'elle tende à l'homogénéité. *Ce suivi pose sans doute des questions inédites, étant donné la volatilité des statuts d'occupation et des statuts intermédiaires.*
4. Le modèle segmenté offre au départ une plus grande garantie d'une bonne cohabitation et d'une meilleure gestion en contexte de grande densité. *Le modèle de pepper-potting exige des conditions : homogénéité esthétique et accès égal aux aménités et services de base ou jugés essentiels par les résidents des différents statuts d'occupation. Lorsque que locatif privé inclut un saupoudrage de PSL, peut-on encore parler de mixité (statuts d'occupation semblables)?*
5. Atteindre et maintenir un continuum social des statuts socio-économiques reste un objectif important en matière de cohabitation. *Mais attention à ce qu'il advient des extrêmes de l'échelle sociale*
6. Un contexte de grande densité requiert une attention toute particulière à l'aménagement d'espaces verts, voire boisés.
7. Un contexte de grande densité exige aussi une attention particulière à l'aménagement d'espaces libres susceptibles de répondre aux besoins des différentes clientèles, particulièrement des enfants et des jeunes. Les distinctions entre espaces privés et espaces publics (et semi-publics ou semi-privés) restent importantes.
8. En contexte de grande densité, un design en coeur de pomme (cour intérieure) doit être envisagé avec prudence, étant donné sa relative nouveauté au Québec. *Une réflexion particulière devrait être faite sur les conditions et effets sociaux de ce design.*
9. La gestion des projets de mixité sociale programmée devient souvent objet de tensions une fois le projet terminé (vices de construction, etc.), comme dans tous les projets. Mais dans les projets de mixité, cela peut se traduire par une plus grande diversité de partenaires, et induire de ce

fait une certaine complexité de la gestion. *Ces questions de gestion restent assez mal documentées, compte tenu des particularités de la situation québécoise.*

10. L'animation communautaire de la mixité sociale proprement dite reste généralement hors de portée. Faut-il revoir les attentes à cet égard?

ANNEXE A
FICHES DESCRIPTIVES DES SITES
Fiche descriptive de la Cité de l'Acadie

- CONTEXTE -

	RHO (OBNL)	CACI (OBNL)	Condos
Programmes	Accès-Logis		Accès-Condo, SHDM Programme d'accession à la propriété de la ville de Montréal
Durée des programmes	depuis 2008		depuis 2011
Promoteurs	RHO (promoteur communautaire)	Maison CACI (promoteur communautaire)	Phases 1 et 2: SHDM Phase 3 : Groupe Tyron Phase 4 : Groupe Tyron
Concepteurs	Campanella et Associés		
Constructeur	Groupe Tyron		
Gestionnaires	RHO	CACI	Syndicat
Entreprise de gestion ou gestionnaire externe	Bâtir son quartier	ROMEL	Condo- Vision

Date de construction (début chantier)	2009		Phase I : 2009 ⁹ Phase II : 2011 ¹⁰ Phase III : 2013 ¹¹ Phase IIII : 2016
Date d'inauguration (exploitation)	Fin construction décembre 2010	Arrivée des résidents en janvier 2011	Phase I : 2011 ¹² Phase II : 2012 ¹³ Phase III : 2014 ¹⁴ Phase IIII : en construction
Prix/mentions			Phase II : «Prix d'excellence Maître Bâtitteur», Catégorie «Accès à la propriété»
Localisation	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville. Enclavé par les boulevards de l'Acadie, Henri-Bourassa et l'Autoroute des Laurentides (A15)		
Commerces et équipements publics	<ul style="list-style-type: none"> • Présence de trois commerces (Pharmacie Uniprix, dépanneur et nettoyeur) en rez-de-chaussée de l'immeuble de copropriétés divisées de la phase 1. • Présence d'un CPE en rez-de-chaussée de l'immeuble de copropriétés divisées de la phase 1 avec une cour arrière avec équipements adaptés aux enfants. • Parc à chien derrière l'entrée du stationnement intérieur. • Parc local aménagé au centre 		
Contexte local et régional	Ancien site de 23 immeubles de 560 logements réputés pour leur insalubrité et pour un propriétaire intimidateur. Situé entre l'autoroute 15 et les boulevards Henri-Bourassa et de l'Acadie. Le projet de réaménagement découle de la mise en œuvre du Plan de lutte pour la salubrité dans le logement de la Ville de Montréal adopté en 2007. En date d'aujourd'hui, 875 logements sont construits, un immeuble est en chantier, mais la construction est arrêtée pour un temps indéterminé et un autre immeuble doit être construit selon les plans.		
Consultations publiques préalables	Consultation publique à l'OCPM en mai 2009.		

⁹ Campanella et associés. «Projets», *Architecture et design* [En Ligne] <http://www.campanella.ca/>, page consultée le 1er décembre 2015.

¹⁰ Ibid

¹¹ Ibid

¹² Ibid

¹³ Ibid

¹⁴ Ibid

--	--

- LE PROJET -

	RHO (OBNL)	CACI (OBNL)	Condos
Plan d'ensemble	<p>Le site prend la forme triangulaire enclavée par les boulevards de l'Acadie, Henri-Bourassa et l'autoroute 15 et comporte un seul accès au niveau du boulevard de la Place de l'Acadie.</p> <p>Le terrain est occupé par 3 immeubles de logements sociaux, 2 bâtiments de Ressources Habitation de l'Ouest et 1 bâtiment de la maison CACI</p> <p>On compte aussi sur le site un bâtiment de copropriétés abordables, la Phase I. Au rez-de-chaussée de ce bâtiment, on retrouve un dépanneur, une pharmacie, un nettoyeur ainsi qu'un CPE qui peut accueillir 80 enfants dont 70 de ces enfants vivent sur la Cité de l'Acadie.</p> <p>La Phase II des copropriétés divises est aussi construite sous la bannière d'Accès-Condo. Cependant, les étages 14 à 16 comportent des unités de prestige¹⁵.</p> <p>La Phase III, pour sa part, comporte des unités de condo au prix du marché et sont ceux qui sont considéré comme luxueux. Les copropriétaires ont un accès à une terrasse semi-privée sur le toit. Le groupe Tyron a mît sur pied une formule de financement se nommant «Prêt de mise de fonds» qui ressemble à la formule d'Accès-Condo où la mise de fonds des copropriétaires est financée sous forme de prêt¹⁶.</p>		

¹⁵ Cité 2 prestige. «Quand l'esprit de communauté s'invite au coeur du village urbain», *Accueil*, [En ligne] <http://www.cite2prestige.com/index.php> , page consultée le 1er décembre 2015.

¹⁶ Cité3. «Le projet» [En Ligne] <http://cite3.com/fr/> page consultée le 1er décembre 2015.

Nombre d'étages	RHO (grand): 7 étages RHO (petit): 3 étages 1/2	7 étages	Phase I : 12 étages Phase II : 16 étages Phase III: 14 étages Phase IIII : 16 étages
Nombre d'unités	RHO (grand) : 134 RHO (petit) : 27	CACI : 89 unités ¹⁷	Phase I : 231 unités ¹⁸ Phase II : 237 unités ¹⁹ Phase III : 157 unités ²⁰ Phase IIII : 189 unités (en construction)
Nombre d'unités	250		625 (814 incluant les futures unités de la phase 4)
Nombre total d'unités	875		

¹⁷ CACI. 2012. «Le secteur d'activité Intégration par l'habitation» dans *Rapport annuel 2011-2012*, p.8 [En Ligne] <http://caci-bc.org/maison-caci/histoire-et-mission/> , page consultée le 1er décembre 2015.

¹⁸ Campanella et associés. «Projets», *Architecture et design* [En Ligne] <http://www.campanella.ca/>, page consultée le 1er décembre 2015.

¹⁹ Campanella et associés. «Projets», *Architecture et design* [En Ligne] <http://www.campanella.ca/>, page consultée le 1er décembre 2015.

²⁰ Cité3. «Le projet» [En Ligne] <http://cite3.com/fr/> page consultée le 1er décembre 2015

<p>Nombre de chambres à coucher</p>	<p>RHO (grand) : 64 unités à 1cc ; 46 unités à 2cc ; 18 unités à 3cc ; 6 unités à 4cc</p> <p>RHO (petit) : 1 studio ; 23 unités à 1cc ; 3 unités à 2cc</p>	<p>38 unités à 1cc; 28 unités à 2cc ; 9 unités à 3cc ; 11 unités à 4cc ; 3 unités à 5cc</p>	<p>Phase 1: de à 3 chambres à couchers</p> <p>Phase 2 : De 1 à 3 chambres à coucher</p> <p>Phase 3 : 64 à 1cc ; 76 à 2cc ; 17 à 3cc. 15²¹</p> <p>Phase 4 : studios, 1 cc, 2 cc, 3cc</p>
<p>Prix</p>	<p>Entre 433\$ et 911\$ sans les subventions des résidants.</p>	<p>3 ½ : 558 4 ½ : 641 5 ½ : 735 6 ½ : 964 7 ½ : 1058</p> <p>sans les subventions des résidants.</p>	<p>Phase 1 : de 139 000 \$ à 251 000 \$ 16²²</p> <p>Phase 2 : 1 cc. à partir 149 900\$</p> <p>2cc : à partir de 189 900\$</p> <p>3cc : à partir de 259 900 \$²³</p> <p>Phase III : À vérifier</p>

²¹ Cité3. «Le projet» [En Ligne] <http://cite3.com/fr/> page consultée le 1er décembre 2015.

²² Boivin, Catherine-Chantal. 2010. «Une cité dans la cité», *Voir Québec*, [En Ligne] <https://voir.ca/voir-la-vie/art-de-vivre/2010/05/13/une-cite-dans-la-cite-cite-urbaine/> , page consultée le 1e décembre 2015

²³ Bonneau, Chantal. 2011. «Place l'Acadie prend forme et s'anime» *La Presse* [En Ligne] <http://www.lapresse.ca/maison/immobilier/201107/18/01-4418831-place-de-lacadie-prend-forme-et-sanime.php>, page consultée le 1e décembre 2015

			Phase 4 : à partir de 119 000\$
Autres caractéristiques	Salle communautaire au sein du nouvel immeuble RHO (peu utilisée). 10 Places de stationnement extérieur 35 places de stationnement dans le garage intérieur	Salle communautaire au sein de l'immeuble (beaucoup utilisée) + Camp de jour durant l'été CACI : 23 places sous-sol pour 89 logements.	Les trois derniers étages de la Phase II sont des condos de prestiges, les autres étages sont des condos abordables.

- CARACTÉRISTIQUES DE LA MIXITÉ -

	RHO (OBNL)	CACI (OBNL)	Condos
Échelle de la mixité (en termes de modes de tenure)	Échelle du site : Les logements sont regroupés par mode d'occupation. La mixité se fait surtout au niveau des enfants qui fréquentent la garderie et le parc. Les individus ne semblent pas se mêler entre différents modes d'occupation.		
Autres mixités au sein d'un même bâtiment	Unités PSL et non PSL (mixité socioéconomique) ; grande diversité ethnoculturelle	Unités PSL et non PSL (mixité socioéconomique) ; Grande diversité ethnoculturelle (maison pour immigrants récents et certains relogés)	Qualité très différente entre la Phase I et la Phase III. Présence de condos de prestige aux 14e, 15e et 16e étages de la Phase II.
Repérage visuel des unités sociales ou subventionnées (hauteurs des	Façade extérieure des bâtiments diffère entre les condos et les logements sociaux et communautaires + les hauteurs des bâtiments : pour les logements sociaux (3 à 7 étages), Condos abordables et Phase III (12 à 16).		

bâtiments, matériaux utilisés, aménagement paysager, etc.)	Emplacement sur le site : condos en amont du site, logements sociaux relégués entre l'autoroute A15 et les boulevards Henri-Bourassa et de l'Acadie.		
Espaces partagés par tous les modes de tenure (circulation, entrées, corridors, stationnement, etc.)	Entrée au site, voie d'accès principale, CPE, espaces verts, parc à chien, stationnement souterrain, dépanneur, Pharmacie, nettoyeur et parc central.		
Espaces partagés au sein d'un même mode de tenure (autre que corridors, escaliers, parc central et hall d'entrée).	Terrain longeant les bâtiments côté autoroute, salle communautaire, buanderie commune.	Terrain longeant le bâtiment côté Blvd Acadie, Salle communautaire.	Stationnement sous-sol; balcons aux étages sont partagés par deux logements. Phase III terrasse sur le toit.

- SÉLECTION DES RÉSIDENTS ET GESTION DU PROJET -

-

	RHO (OBNL)	CACI (OBNL)	Condos
Sélection des résidents	Droit de retour pour les résidents des anciennes Places + Entrevue	Droit de retour pour les résidents des anciennes Places + Entrevue	Phase 1 et 2 : conditions émises par Accès-Condos Phase 3 et 4 : éligible au prêt l'hypothécaire

			seulement
Services et activités d'animation offerts (pour chaque projet et pour l'ensemble)	CACI organise des activités de type aide aux devoirs et des sorties. Ouvert à tous.		Consultation en assemblée générale pour faire construire un gymnase dans la Phase II.
Présence d'intervenants	Non.	Oui (3 jours/ semaine)	Non.
Présence de comités, conseils de résidents	<ul style="list-style-type: none"> - Différents syndicats dans les trois phases de Condo - Comité de la Place de l'Acadie dans les comités de suivi du Plan d'action concerté en développement social - CLIC (Conseil Local des Intervenants Communautaires) - RHO - CACI -TCJBC - TANDEM - Rap Jeunesse - CSSS - SPVM 		

- CONTRIBUTION GOUVERNEMENTALE : AIDE FINANCIÈRE –²⁴

	Ville	SHQ/MTQ	Total	Programme
Au promoteur privé	3 M \$	3 M \$	6 M\$	Rénovation Québec

²⁴ Davies Julia, Cournoyer Fabien et Ville de Montréal, Habiter Montréal. 2012. «La transformation d'un îlot insalubre en nouveau quartier. Les Places de l'Acadie et Henri-Bourassa». *Le Rendez-vous de l'habitation*.

Aux 2 OBNL	9,4 M \$	17,4 M \$	26,8 M \$	Accès Logis
Infrastructures (égout, aqueduc, trottoirs, arbres, éclairage)	2,6 M \$		2,6 M \$	-
Relogement des résidents	1,2 M \$		1,2 M \$	Ad-Hoc
Écran sonore (toujours pas construit et montants non versés)	1,2 M \$	1,2 M \$	2,4 M \$	-
Total	17,4 M \$	21,6 M \$	39 M \$	

Fiche descriptive des Anciens Ateliers Municipaux Rosemont

- CONTEXTE -

	Coopérative Le coteau Vert	OBNL Un toit pour tous	Condos Quartier 54
Programme	Accès-Logis volet 1		/
Durée du programme	Depuis 1997		/
Promoteurs	Bâtir son quartier		Rachel-Julien
Concepteurs	L'Oeuf Architectes		Cardinal-Hardy
Gestionnaires	C.A Coteau vert	C.A Un toit pour tous	Syndicat des copropriétaires du Quartier 54
Entreprise de gestion ou gestionnaires externes	/	Gérer son quartier + intervenante externe	Solution Condo
Date de construction	2008		2008 (phase 1) 2010 (phase 2) 2011 (phase 3) ²⁵
Date d'inauguration	Septembre 2010	Juin 2010	2010 (phase 1)

²⁵ Image Montréal. 2015. « Quartier 54 phase III. » *Image Montréal*. Consulté le 3 juin 2015. http://imtl.org/edifices/Quartier_54_phase_III.php

(exploitation)			2012 (phase 2) 2013 (phase 3)
Prix/mentions	Projet novateur en efficacité énergétique et développement durable (SHQ) + projet certifié Novoclimat		Projet certifié Novoclimat
Localisation	Le site est situé entre les rues Saint-Denis à l'ouest, le boulevard Rosemont au nord, la rue Saint-Hubert à l'est et la rue Des carrières et la voie ferrée au sud (arrondissement Rosemont La-Petite-Patrie).		
Commerces et équipements publics	Trois commerces au rez-de-chaussée de la phase 1 des condos en bordure d'une place publique au coin de la rue Saint-Hubert et du boulevard Rosemont. Également présents sur le site : une bibliothèque et un CPE. <i>À venir</i> : un parc comprenant des jeux pour enfants, à l'arrière de la bibliothèque.		
Contexte local et régional	Projet réalisé sur les anciens terrains des ateliers municipaux Rosemont ; proximité de la station de métro Rosemont ; présence de HLM construits dans les années 1990 à l'ouest du site (150 logements pour personnes âgées et familles). Nouvelle construction de HLM pour personnes âgées (avec deux étages de bureaux) au-dessus de l'édicule du métro en cours.		
Consultations publiques préalables/charrettes	1988 et 2006 (OCPM) pour le site dans son ensemble ; charrette de conception organisée par l'Oeuf architectes pour la Coop et l'OBNL en début du projet.		

- LE PROJET -

	Coopérative Le coteau Vert	OBNL Un toit pour tous	Condos Quartier 54
Superficie du site	Plus de 4 hectares.		
Plan d'ensemble	<p>Le site est traversé par la rue de Chateaubriand, la rue des Ateliers et la rue Saint-Vallier.</p> <p>L'îlot situé à l'est du site comprend trois immeubles de copropriétés divisées et une place publique qui longe le boulevard Rosemont.</p> <p>Les deux îlots centraux comprennent, au nord un CPE, une bibliothèque et un terrain pour l'aménagement du parc Luc Durand, et au sud les trois blocs d'appartements de l'OBNL Un toit pour tous et le bâtiment de la coopérative Le coteau vert en forme de U. Cet ensemble résidentiel comprend une cour intérieure encadrée par les bâtiments.</p> <p>L'îlot à l'ouest du site est caractérisé par la présence au nord du métro Rosemont et de la boucle d'autobus (terminus de la STM), et au sud de deux bâtiments de HLM « les habitations Saint-Vallier ».</p>		
Nombre d'étages	4 étages	4 étages	7 et 8 étages
Nombre d'unités	95 unités	60 unités	340 unités
Nombre total d'unités	495		

Nombre de chambres à coucher	19 unités à 1cc ; 31 à 2 cc ; 23 à 3 cc ; et 18 à 4 cc. ; 4 unités à 5cc.	16 studios pour une personne, 26 à 1cc pour une personne ou un couple, 18 à 2cc pour couple avec un ou 2 jeunes enfants ou famille monoparentale	30 studios, 148 1cc, 129 2cc, 42 3cc.
Prix	Entre 550\$ et 1015\$ lorsqu'il n'y a pas de subvention (<i>prix avec le rabais de membre</i>)		De 165 000\$ à 700 000\$ (logement avec terrasse sur toit) ²⁶
Autres caractéristiques	48 logements subventionnés (50%) et 9 logements adaptables.	30 unités subventionnées (50%) et 10 logements adaptables.	Aux 7ème et 8ème étages, unités aménagées sur deux niveaux avec terrasses privées, idem pour le rdc.
Entrées (plusieurs numéros civiques, etc.)	12 entrées (4 bâtiments sur les trois rues).	7 entrées donc 4 principales.	Deux entrées principales et entrées individuelles pour les rdc des phases 2 et 3. Remarque : les phases 2 et 3 communiquent (entrée et corridors) même si ont chacune leur

			propre ascenseur.
--	--	--	-------------------

²⁶ Bonneau, Danielle. 2010. « Quartier 54 : la proximité du métro joue en sa faveur. » La Presse, 13 février. <http://www.lapresse.ca/maison/immobilier/projets-immobiliers/201002/16/01-950120-quartier-54-la-proximite-du-metro-joue-en-sa-faveur.php>.

Stationnement	12 places extérieures, dont 6 pour Communauto	Stationnement sous-terrain. Une unité pour deux logements ²¹ ²⁷ (à vérifier)
Autre	Projet éco énergétique: géothermie, chauffage hybride électrique, bassin de rétention, toiture blanche, matériaux de construction durables, bâtiment évolutif, c'est-à-dire capable d'intégrer progressivement des technologies vertes, appareils à faible débit d'eau.	Salle fermée au sous-sol pour les vélos + un locker à vélo derrière chaque place de stationnement

- CARACTÉRISTIQUES DE LA MIXITÉ -

	Coopérative Le coteau Vert	OBNL Un toit pour tous	Condos Quartier 54
Échelle de la mixité (en termes de modes de tenure)	Échelle du site : les logements sont regroupés par mode d'occupation. Les condos sont séparés par une rue de la coopérative et de l'OBNL qui eux forment un îlot résidentiel.		
Autres mixités au sein d'un même bâtiment	Unités PSL et non-PSL (mixité socio-économique) ;	Unités PSL et non-PSL (mixité socio-économique),	Rez-de-chaussée et étages supérieurs plus
	Logements adaptables ; familles de différentes tailles ; diverses communautés ethnoculturelles.	jeunes familles ; personnes seules ; personnes âgées ; personnes avec problèmes de santé mentale ou	luxueux.

²⁷ Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur un emplacement délimité par les rues Saint-Denis, Saint-Hubert et Des Carrières et le Boulevard Rosemont, p. 11.

		physique.	
Repérage visuel des unités sociales ou subventionnées (hauteurs des bâtiments, matériaux utilisés, aménagement paysager, etc.)	Oui : projets architecturaux différents entre les condos et îlot de la Coop et OBNL. Mais l'architecture de la Coop et OBNL ne détone pas.		
Espaces partagés par tous les modes de tenure (circulation, entrées, corridors, stationnement, etc.)	Place, rues, station bixi et parc.		
Espaces partagés entre quelques modes de tenure	Cour intérieure avec bancs et tables ; pavillon communautaire ; stationnement.		
Espaces partagés au sein d'un même mode de tenure (autre que corridors, escaliers et hall d'entrée).	Terrain qui longe le bâtiment (niveau cour intérieure et niveau rue) + les balcons qui donnent sur la cour sont partagés entre deux logements	Laveuses et sècheuses partagées pour plusieurs unités de logement (seuls les 4 ½ et logements adaptables en ont), terrain qui longe le bâtiment (niveau cour intérieure)	Terrasse sur le toit. Salle de réunion (dans phase 2).
Espace privé	Balcon	Balcon	Balcon ou terrasse (rdc et dernier étage)

- SÉLECTION DES RÉSIDENTS ET GESTION DU PROJET -

	Coopérative Le coteau Vert	OBNL Un toit pour tous	Condos Quartier 54
Sélection des résidents	Comité de sélection de la coopérative	Comité de sélection de l'OBNL	
Services et activités d'animation offerts	Le Comité du Bon voisinage organise des fêtes de voisins, des soirées cinéma et autres évènements ²⁸ .		Page Facebook pour tous + groupe Facebook créé par une résidente pour des activités pour les familles.
Présence d'intervenants		Intervenante : contractée par le CA pour la coordination de Un toit pour tous	
Présence de comités, conseils de résidents	Existence de plusieurs comités (implication dans un comité obligatoire) : comité de secrétariat, des finances, d'entretien, du bon voisinage, de sélection, de l'environnement, des communications, des déficiences, comité des jeunes et comité <i>ad hoc</i> (gestion avec	Comité de sélection, de gestion, de compostage, comité vert et brigade des bacs de recyclage.	Comité embellissement ; comité vert (en création).

²⁸ Coop le Coteau vert. « Qui sommes-nous? » Coop le Coteau vert. Consulté le 3 juin 2015.
<http://www.coteauvert.coop>.

	OBNL).		
--	--------	--	--

Fiche descriptive de la Tannerie

- CONTEXTE -

	OMHM	Condos
Programmes	Logement abordable Québec - volet social et communautaire (LAQso)	Accès-Condo
Durée des programmes	Depuis 2001	Depuis 2004
Promoteur	Groupe Marton	
Concepteurs	Chaloub-Beaulieu Architectes	
Gestionnaires	OMHM	Syndicat des
		Copropriétaires
Entreprise de gestion (externe)	/	Gestion Griffin
Date de construction	Mars 2010	

Date d'inauguration (exploitation)	Été 2011
Prix/mentions	/
Localisation	Immeuble situé à l'angle des rues Saint-Jacques et De Courcelle (arrondissement du Sud-Ouest, quartier Saint-Henri).
Commerces et équipements publics	/ École primaire
Contexte local et régional	Immeuble contigu à un quartier de triplex traditionnels (ancien quartier des Tanneries). Autoroute 720 au nord du site, parc Sainte-Élisabeth-du-Portugal à l'est. La ruelle verte Desnoyers longe la cour intérieure du bâtiment. Forte proximité à l'autoroute. (environ 15 mètres)
Consultations publiques préalables	Oui : deux à l'Arrondissement du Sud-Ouest (2009).

- LE PROJET -

	OMHM	Condos
Superficie du site		
Plan d'ensemble	L'immeuble résidentiel est situé au croisement des rues de Courcelle et Saint-Jacques et forme une sorte de U. À l'arrière	

	des bâtiments se trouve une cour intérieure, qui donne sur une ruelle verte et la façade arrière des triplex situés rue Desnoyers.	
Nombre d'étages	8	
Nombre d'unités	67	143
Nombre total d'unités	210	
Nombre de chambres à coucher	54 à 1cc ; 9 à 3cc; 4 à 2cc.	82 à 2cc ; 31 à 1cc ; 24 à 3cc ; 6 à 4cc.
Prix	1cc à partir de 525\$; 2cc à partir de 620\$; 3cc à partir de 680\$ ²⁹ (en 2011)	
Entrées (plusieurs numéros civiques, etc.)	Deux entrées distinctes selon le mode de tenure ; l'ensemble des appartements du rez-de-chaussée ont leur propre numéro civique (appartements transversaux).	
Cases de stationnement	13 ³⁰	75 ³¹

- CARACTÉRISTIQUES DE LA MIXITÉ -

	OMHM	Condos
Échelle de la mixité (en termes de modes de	Bâtiment. Toutefois, les logements sont regroupés par mode d'occupation, avec deux entrées distinctes. Particularité :	

²⁹ Office municipal d'habitation de Montréal. 2011. « 67 nouveaux logements abordables à louer. » Village des Tanneries. Consulté le 10 juin 2015. <http://www.villagedestanneries.com/apps/blog/show/5970617-67-nouveaux-logements-abordables-ouer>.

³⁰ Communication personnelle de Georges (participant) et de John Johnston (OMHM)

³¹ Communication personnelle de Gestion immobilière Griffin

tenure)	deux étages Accès-Condo au-dessus des unités de logement social.	
Autres mixités au sein d'un même mode de tenure	Mixité ethnoculturelle/ Familles-personnes seules	Mixité ethnoculturelle/ Familles-personnes seules
Repérage visuel des unités sociales ou subventionnées (hauteurs des bâtiments, matériaux utilisés, aménagement paysager, etc.)	Portes d'entrée différentes et matériaux pour revêtement des façades intérieures distincts. Mais ensemble du bâtiment plutôt homogène sur le plan architectural.	
Espaces partagés par tous les modes de tenure (circulation, entrées, corridors, stationnement, etc.)	Cour intérieure privée, sous-sol (stationnement).	
Espaces partagés entre quelques modes de tenure	n.a	
Espaces partagés au sein d'un même mode de tenure (autre que corridors, escaliers et hall d'entrée.	/	/

-
-
-
-

- SÉLECTION DES RÉSIDENTS ET GESTION DU PROJET -

	OMHM	Condos
Sélection des résidents	Par l'OMHM	
Services et activités d'animation offerts		
Présence d'intervenants	intervenant de l'OMHM	
Présence de comités, conseils de résidents (voir pour l'ensemble du projet et pour chaque projet)		

ANNEXE B

GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LES RÉSIDENTS

La qualité de vie dans le projet résidentiel des anciens Ateliers municipaux Rosemont et la Tannerie

LOGEMENT ACTUEL

[Satisfaction par rapport à la Qualité du logement] (Exemples : insonorisation; taille; adéquation aux besoins; chauffage et climatisation; accessibilité/sécurité; besoins d'intimité visuelle, etc.)

[Voisinage]

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

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

[Espaces publics]

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

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

[Gestion de l'immeuble]

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

Espaces communs? Jardin, stationnement, déchets etc...

[Perception du quartier ou contexte et fréquentation]

Localisation-centrale, périphérique; accessibilité

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

Ambiance - tranquillité, animation, ...

Peuplement homogène ou non?

[Choix résidentiel] (Localisation du logement antérieur et mode d'occupation; Raisons de l'installation dans ce nouvel immeuble résidentiel (quelles attentes, hasard ou volonté, ...)

[Intention de demeurer dans le voisinage] (Probable ou peu probable; pour quelle(s) raison(s)? - quartier, milieu résidentiel, logement, changements personnels)

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

Questionnaire pour portrait sociodémographique des résidents

[Informations sociodémographiques]

Sexe : _____

Âge : _____

Pays d'origine :

Lieu de naissance : _____

Connaissance des langues officielles : _____

Composition du ménage (couple, seul, enfant, nombre et âge) :

Revenu du ménage : _____ (fourchette)

Prix du logement (à l'achat ou loyer mensuel) : _____

Occupation (incluant les études) : _____

Niveau de scolarité : _____

Localisation du lieu de travail / d'étude (si applicable – lieu du conjoint et des enfants) :

Motorisation (automobile, vélo, TC) : _____

Si automobile : place de stationnement réservée? _____

Statut d'occupation (propriétaire / locataire) : _____

Si propriétaire : premier (ère) propriétaire ? _____

Si locataire : bénéficiaire d'une subvention au loyer ? _____

Grandeur du logement : _____

Localisation (quel étage?) : _____

Localisation du logement antérieur (ville ou arrondissement) : _____

Année d'arrivée dans logement actuel : _____

Utilisation des espaces communs du projet :

Fréquence : _____

Nature : _____

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

LOGEMENT ACTUEL

[Satisfaction par rapport à la Qualité du logement] (Exemples : insonorisation; taille; adéquation aux besoins; chauffage et climatisation; accessibilité/sécurité; besoins d'intimité visuelle, etc.)

[Voisinage]

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

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

[Espaces publics]

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

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

[Gestion de l'immeuble]

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

Espaces communs? Jardin, stationnement, déchets etc...

[Perception du quartier ou contexte et fréquentation]

Localisation-centrale, périphérique; accessibilité

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

Ambiance - tranquillité, animation, ...Peuplement homogène ou non?

[Choix résidentiel] (Localisation du logement antérieur et mode d'occupation; Raisons de l'installation dans ce nouvel immeuble résidentiel (quelles attentes, hasard ou volonté, ...)

[Intention de demeurer dans le voisinage] (probable ou peu probable; pour quelle(s) raison(s)? - quartier, milieu résidentiel, logement, changements personnels)

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

ACADIE seulement : pour les relogés

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

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

Expérience de relogement : logement de transition ... aides

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

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

ANNEXE C

FORMULAIRE DE CONSENTEMENT



Formulaire de consentement

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

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

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

J'ai également été informé(e) :

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

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

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

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

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

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

Signature du participant

Date

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

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

Institut national de la recherche scientifique
Centre - Urbanisation Culture Société

□ 385, rue Sherbrooke Est
Montréal (Québec) H2X 1E3, CANADA
T 514 499-4000 F 514 499-4065
www.inrs.ca

□ 490, rue de la Couronne
Québec (Québec) G1K 9A9, CANADA
T 418 687-6400 F 418 687-6425

10. BIBLIOGRAPHIE

- August, Martine. 2014. « Negotiating Social Mix in Toronto's First Public Housing Redevelopment: Power, Space and Social Control in Don Mount Court. » *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (4): 1160-1180. doi: 10.1111/1468-2427.12127.
- Bailey, Nick, Anna Haworth, Tony Manzi, Primali Paranagamage, Marion Roberts et Joseph Rowntree Foundation. 2006. *Creating and sustaining mixed income communities*. London: Chartered Institute of Housing (for the Joseph Rowntree Foundation).
http://nl.sitestat.com/eukn/eukn/s?themes.urban_policy.social_inclusion_and_integration.community_development.mixed-income-communities_1216.pdf.mixed-income-communities&ns_type=pdf&ns_url=http://www.eukn.org/binaries/eukn/eukn/research/2007/3/mixed-income-communities.pdf.
- Bélanger, Hélène et Richard Morin. 2014. *Expériences programmées d'habitat mixte en milieu urbain, sous l'angle des enjeux de cohabitation*. Montréal : Université du Québec à Montréal. Rapport de recherche réalisé pour le Service de la mise en valeur du territoire Direction de l'habitation Ville de Montréal.
- Boivin, Catherine-Chantal. 2010. «Une cité dans la cité», *Voir Québec*,
<https://voir.ca/voir-la-vie/art-de-vivre/2010/05/13/une-cite-dans-la-cite-cite-urbaine/>, consulté le 1e décembre 2015
- Bonneau, Chantal. 2011. «Place l'Acadie prend forme et s'anime» *La Presse*
<http://www.lapresse.ca/maison/immobilier/201107/18/01-4418831-place-de-lacadie-prend-forme-et-sanime.php>, consulté le 1e décembre 2015
- Bonneau, Danielle. 2010. « Quartier 54 : la proximité du métro joue en sa faveur. » *La Presse*, 13 février. <http://www.lapresse.ca/maison/immobilier/projets-immobiliers/201002/16/01-950120-quartier-54-la-proximite-du-metro-joue-en-sa-faveur.php>.
- Boukhssim, Kim. 2008. « Quartier 54 : Vie de famille, vie de condo.» *Voir*, 26 Juin.
<http://voir.ca/voir-la-vie/art-de-vivre/2008/06/26/quartier-54-vie-de-famille-vie-de-condo/>
- CACI. 2012. «Le secteur d'activité Intégration par l'habitation» dans *Rapport annuel 2011- 2012*, p.8 <http://caci-bc.org/maison-caci/histoire-et-mission/> , consulté le 1er décembre 2015
- Campanella et associés. «Projets», *Architecture et design*. <http://www.campanella.ca/>, consulté le 1er décembre 2015.
- 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.

- Cité 2 prestige. «Quand l'esprit de communauté s'invite au coeur du village urbain», *Accueil*, <http://www.cite2prestige.com/index.php> , consulté le 1er décembre 2015.
- Cité3. «Le projet» <http://cite3.com/fr/> page consulté le 1er décembre 2015.
- Clarke, Nicola. 2012. *The challenges of developing and managing mixed tenure housing*. Edinburgh, Chartered Institute of Housing Scotland. P.1-22
- Colenutt, Bob. 2015. The viability attack on social and affordable housing. Forethought: The University of Sheffield, Department of Town & Regional Planning Research Blog. 02/06/2015. In *Forethought: The University of Sheffield, Department of Town & Regional Planning Research Blog*. <http://sheffield-planning.org/2015/06/02/the-viability-attack-on-social-and-affordable-housing/http://sheffield-planning.org/2015/06/02/the-viability-attack-on-social-and-affordable-housing/>.
- Coop le Coteau vert. « Qui sommes-nous ? » *Coop le Coteau vert*. Consulté le 3 juin 2015. <http://www.coteauvert.coop/>.
- Cuvelier, Louison. 2014. *La mixité d'usages au sein de nouveaux projets immobiliers dans la perspective des usagers : l'étude de quatre cas montréalais*. Travail dirigé, sous la direction de Juan Torres, Maîtrise en urbanisme, Université de Montréal.
- 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.
- Dansereau, Francine, Annick Germain et Catherine Éveillard. 1996.« Le quartier Angus, un exemple de mixité sociale programmée ? » *Plan Canada* 36(1): 33-38.
- Davies Julia, Cournoyer Fabien et Ville de Montréal, Habiter Montréal. 2012. «La transformation d'un îlot insalubre en nouveau quartier. Les Places de l'Acadie et Henri-Bourassa». *Le Rendez-vous de l'habitation*.
- Desage, Fabien. 2014. « Des taux contre les ghettos ? Logement social et discriminations discrètes en France et au Québec.» In *2ième journée des sciences sociales ; Ville et logement: Dynamiques des inégalités spatiales et politiques publiques*, sous la dir. De Sylvie FOL. Paris: Fondation pour les sciences sociales. Consulté le 15 février 2016. <https://www.youtube.com/watch?v=szhBH7PMekk>.
- de Souza Briggs, Xavier, Greg Duncan, Katherine Edin, Mark Joseph, Robert D. Mare, John Mollenkopf, Mary Pattillo, Lincoln Quillian, Robert Sampson, Claudia Solari, Laura Tach, Sudhir Venkatesh. 2009. *Research Designs for the Study of Mixed-Income Housing*. California Center for Population Research. Los Angeles: University of California.
- de Souza Briggs, Xavier, Susan Popkin et John Goering. 2010. *Moving to Opportunity: The Story of an American Experiment to Fight Ghetto Poverty*. New York: Oxford University Press. 103

- Éveillard, Christine., Francine Dansereau et Annick Germain (1995). *La mixité dans le logement social : l'exemple de l'îlot Rousselot*, INRS Urbanisation, Inédits, no 20, 54 p.
- Groves, Rick, Alan Middleton, Alan Murie et Kevin Broughton. 2003. *Neighbourhoods that work: An examination of what makes one mixed-tenure neighbourhood a success*. Bristol: The Policy Press (on behalf of the Joseph Rowntree Foundation).
<https://www.jrf.org.uk/report/neighbourhoods-work>.
- 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>.
- Higgins, David et Trivess Moore. 2016. Mixed tenure housing developments: Salt and pepper versus silo design 22nd Annual Pacific-Rim Real Estate Society Conference Sunshine Coast, Queensland, Australia 17-20 January 2016.
http://www.prrs.net/papers/Higgins_Mixed_Tenure_Housing_Developments.pdf.
- Image Montréal. 2015. « Quartier 54 phase III. » *Image Montréal*. Consulté le 3 juin 2015.
http://imtl.org/edifices/Quartier_54_phase_III.php
- Kearns, Ade. et al. 2013. «How to mix? Spatial configurations, modes of production and resident perceptions of mixed tenure neighborhoods». *Cities* 35, p. 397-408
- Kirsbaum, Thomas. 2008 «Mixité sociale dans l'habitat. Revue de littérature dans une perspective comparative». Paris : La documentation française, 141 p.
- Laliberté Auger, Gabrièle. 2014. « La cohabitation dans un projet de mixité résidentielle à Montréal. » Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal.
- Leloup, Xavier et Didier Gysler en collaboration avec Chloé Portal, Soline Bordet et Lamiaâe Antar. 2009. *Loger les familles avec enfants dans le logement social public montréalais : politique d'attribution et profil sociodémographique des résidents*. Rapport de recherche remis au FQRSC et à l'OMHM. Montréal : INRS-Urbanisation, Culture et Société.
- Leloup, Xavier et Isabelle Séraphin, 2009. *Étude post occupation de projets résidentiels pour familles en milieu urbain dense*. Rapport de recherche remis à la Ville de Montréal. Montréal: INRS-Urbanisation, Culture et Société.
- Levin, Iris, Kathy Arthurson et Anna Ziersch. 2014. « Social mix and the role of design: Competing interests in the Carlton Public Housing Estate Redevelopment, Melbourne. » *Cities* 40, Part A (0): 23-31. doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2014.04.002>.
- Lelévrier, Christine. 2014. «Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine. Trajectoire et rapports au quartier des "nouveaux arrivants"», Collection «Recherches» du PUCA, no 209 146p. 104
- Mayor of London, London Assembly. 2015. The 'dark art' of viability assessments. London: London Assembly. <http://www.london.gov.uk/press-releases/assembly/viability-assessments>; webcast avec panel d'experts: <https://www.london.gov.uk/planning-committee-2015-11-17>.
- 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/>.

- Meloche, Jean-Philippe et Juan Torres dir. 2015. *Vivre en famille au coeur de la ville*. Montréal: Presses de l'Université de Montréal.
- Mixed-Income Research Design Group. 2009. *Research designs for the study of mixed-income housing. (A Report from the Social Science Research Council (Commissioned by the MacArthur Foundation))*. Los Angeles: UCLA, California Center for Population Research, On-Line Working Paper Series CCPR-2009-011. <http://papers.ccpr.ucla.edu/papers/PWP-CCPR-2009-011/PWP-CCPR-2009-011.pdf>.
- Office municipal d'habitation de Montréal. 2011. « 67 nouveaux logements abordables à louer. » *Village des Tanneries*. Consulté le 10 juin 2015. <http://www.villagedestanneries.com/apps/blog/show/5970617-67-nouveaux-logements-abordables-ouer>
- Office municipale d'habitation de Montréal. S.d. « Logement abordable Québec (LAQ). » Consulté le 19 juin 2015. <http://www.omhm.qc.ca/logement-abordable-quebec-laq>.
- Remy, Jean. 1973. «La dichotomie privé/public dans l'usage courant: fonction et genèse». *Recherches sociologiques* vol 4 No 1 p. 10-38
- Régie du logement du Québec. 2016. «La reconduction du bail d'un logement» dans *Lois et règlements*. <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/publications/nonreconduction.asp>. Consulté le 27 septembre 2016
- Roberts, Marion. 2007. « Sharing Space: Urban Design and Social Mixing in Mixed Income New Communities. » *Planning Theory & Practice* 8 (2): 183-204. doi: 10.1080/14649350701324417.
- 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>.
- Sautkina E. et al. 2012. Mixed Evidence on Mixed Tenure Effects: Findings from a Systematic Review of UK Studies, 1995–2009, *Housing Studies*, 27:6, p.748-782
- Schwartz, Alex F. 2006. *Housing Policy in the United States. An Introduction*. New York, Routledge
- Société canadienne d'hypothèque et de logement et Gouvernement du Canada. 2015. *Le marché de l'habitation. Rapport sur le marché locatif. RMR de Montréal*. Automne 2015. 32 p.
- Société d'Habitation du Québec (SHQ). 2012. Rapport. *Évaluation du programme Logement abordable Québec – volet privé (LAQ privé)*. Québec, 154 p. 105
- Solidarité Saint-Henri. 2009. «Dans le cadre de la consultation publique sur le projet particulier visant à autoriser la construction d'un projet résidentiel sur le site situé au sud-ouest de l'intersection des rues De Courcelle et Saint-Jacques», *Mémoire de solidarité Saint-Henri*. 6p.
- Tiesdell, Steven. 2004. « Integrating Affordable Housing within Market-Rate Developments: The Design Dimension. » *Environment and Planning B: Planning and Design* 31 (2): 195-212. doi: 10.1068/b2998.
- Torres, Juan, Deborne Élise, et Cuvelier Louison. (2016). Residents' and Retailers' Perceptions:

Vertical Mixed Uses and Cohabitation Issues in Montreal. Congrès de l'IAPS (24), Lund, Suède (28 juin 2016).

Tunstall, Rebecca. et Fenton Alex. 2006. «In the mix : A review of mixed income, mixed tenure and mixed communities». *English Partnership, Joseph Rowntree Foundation and Housing Corporation*. 59p.

United Kingdom Parliament, House of Commons Library. 2015. *Planning Obligations (Section 106 Agreements)*. London: UK Parliament, House of Commons Libary, Briefing Paper, Number 7200. <http://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/CBP7200>.

Urban Land Institute. 2012. *Columbia Commons/Columbia Hicks Apartment - Brooklyn, New York (Jack Kemp Workforce Housing Models of Excellence Awards)*. Washington DC: Urban Land Institute, Terwilliger Center for Workforce Housing. <http://www.uli.org/wp-content/uploads/2012/06/Columbia-CommonsFINAL.pdf>.

Ville de Montréal. *Site De Courcelle et St-Jacques : consultation publique projet particulier - Information publique Article 89.4 et Modification au Plan d'urbanisme* . Consulté le 15 juin 2015.
https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond_sou_fr/media/documents/ccp_2009_02_04_decourcelle_saint_jacques_projet.pdf.

Wekerle, Gerda. 1988. *Women's housing projects in Eight Canadian Cities*. Ottawa: Canada Mortgage and Housing Corporation.

Whelan, Robbie. 2011. « Mastering Mixed-Income Housing. » *Wall Street Journal*, 2011-09-26. <http://www.wsj.com/articles/SB10001424052970204831304576593173249554748>.