



LES ENTRETIENS SUR L'HABITAT

LA MIXITÉ SOCIOÉCONOMIQUE EN HABITATION - DÉCEMBRE 2010

Société
d'habitation

Québec 

Madame Francine Dansereau

Madame Dansereau est sociologue et professeur honoraire au centre Urbanisation Culture et Société de l'Institut national de recherche scientifique (INRS – UCS). Chercheure dans le domaine de l'habitation et des transformations des milieux de vie, en particulier sous l'angle de la mixité sociale et ethnique, Madame Dansereau s'intéresse aux parcours, stratégies et choix résidentiels des ménages dans divers contextes, tant dans des villes du Tiers-Monde que dans celles du monde développé. Elle a coordonné la réalisation de l'ouvrage intitulé *Politiques et interventions en habitation. Analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe*, publié à la fin de 2005 conjointement par la SHQ et les Presses de l'Université Laval.

Madame Francine Dansereau (suite)

Avec la collaboration de Stéphane Charbonneau, Richard Morin, Anne Revillard, Damaris Rose et Anne-Marie Séguin, elle a produit en 2002, pour la Ville de Montréal, un important rapport de recherche sur la mixité sociale en habitation comprenant une revue de littérature très fouillée.



Résumé

Elle propose une définition de mixité sociale, examine les objectifs visés par les interventions en cette matière, et discute de quelques exemples d'approches mises en œuvre aux États-Unis, en France et en Grande-Bretagne. Sur la base de résultats de recherche, elle aborde les éléments à prendre en compte dans des opérations de mixité programmée.

Elle souligne la difficulté de limiter la discussion à la mixité socio-économique sans évoquer la question de la mixité ethnique et culturelle, réalités fortement reliées entre elles dans la vie de tous les jours.

Madame Julia Davies

Madame Davies est diplômée de premier cycle en géographie et de deuxième cycle en urbanisme. Elle exerce la profession d'urbaniste depuis près de 30 ans dont les 18 dernières au sein de l'équipe «habitation» de la Ville de Montréal. Dans ce contexte, elle a notamment été impliquée dans la conception, la mise en œuvre et la gestion des programmes de subvention en matière d'habitation tant dans le secteur privé à but lucratif que les secteurs public et communautaire. Depuis 2005, elle travaille dans l'équipe de la direction de l'habitation afin de faciliter la planification et la mise en chantier de divers projets résidentiels notamment dans le cadre de la mise en œuvre de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les grands projets résidentiels*, adoptée par l'administration municipale en août 2005.

Monsieur Bernard Cyr

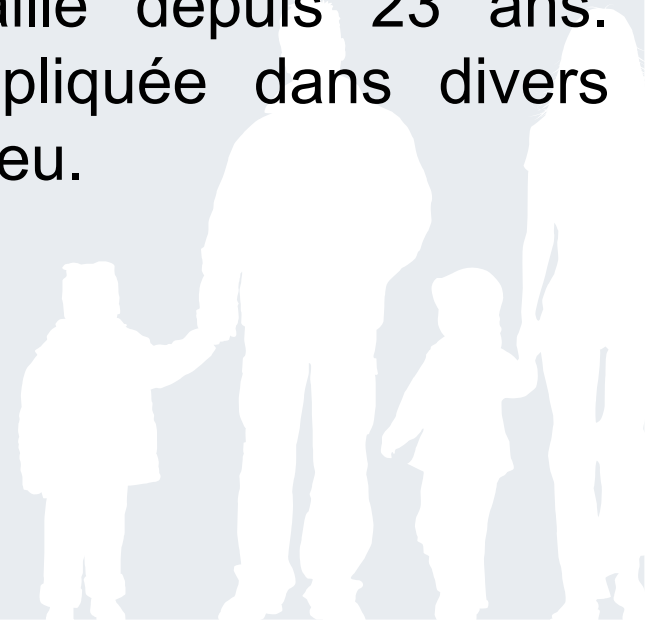
Monsieur Cyr détient un baccalauréat en administration des affaires avec spécialisation en affaires immobilières. Il possède une expérience de 30 années dans le domaine du financement hypothécaire, de l'évaluation et des transactions immobilières, de la gestion de programmes de subvention en habitation et en développement résidentiel. Depuis l'adoption de la Stratégie d'inclusion, Monsieur Cyr est responsable de la négociation de nombreuses ententes pour l'inclusion de logements communautaires et abordables dans les projets sur le territoire de la Ville de Montréal.

Résumé

Les représentants de la Ville de Montréal, **Madame Julia Davies** et **Monsieur Bernard Cyr**, exposent les grandes lignes de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les grands projets immobiliers adoptée par la Ville en 2005. La stratégie prévoit la négociation d'ententes avec les promoteurs de projets immobiliers résidentiels de 200 logements ou plus. Elle vise l'intégration de 15 % de logements sociaux et communautaires et de 15 % de logements abordables privés. Elle utilise les programmes existants d'aide financière et prévoit le recours à un organisme qui pourra porter le projet de logements communautaires. Les conférenciers présentent les facteurs politiques et urbanistiques essentiels au succès de la stratégie : règlement de zonage, disponibilité de terrains, organismes communautaires en place, etc.

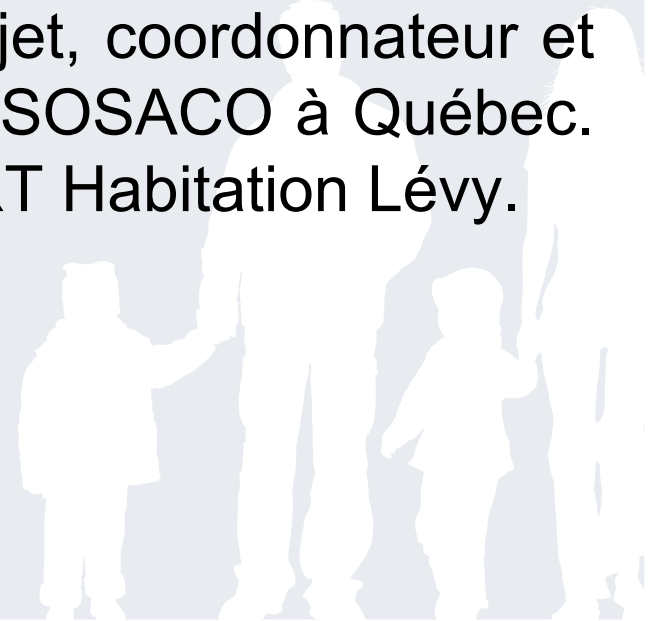
Madame Denise Robitaille

Madame Robitaille a une formation en intervention psychosociale. Elle est coordonnatrice et chargée de projets au Groupe d'aménagement de logements populaires, le GALOP, de Lanaudière. Elle y travaille depuis 23 ans. Madame Robitaille est aussi très impliquée dans divers organismes communautaires de son milieu.



Monsieur Alain Marcoux

Monsieur Marcoux est diplômé en relations industrielles et en droit. Il cumule plus de dix années d'expérience dans le domaine de l'immobilier communautaire et sans but lucratif dans la région de Québec. De 2000 à 2010, il a agi comme agent de développement, chargé de projet, coordonnateur et directeur au développement au GRT de SOSACO à Québec. Il est maintenant directeur général du GRT Habitation Lévy.



Résumé

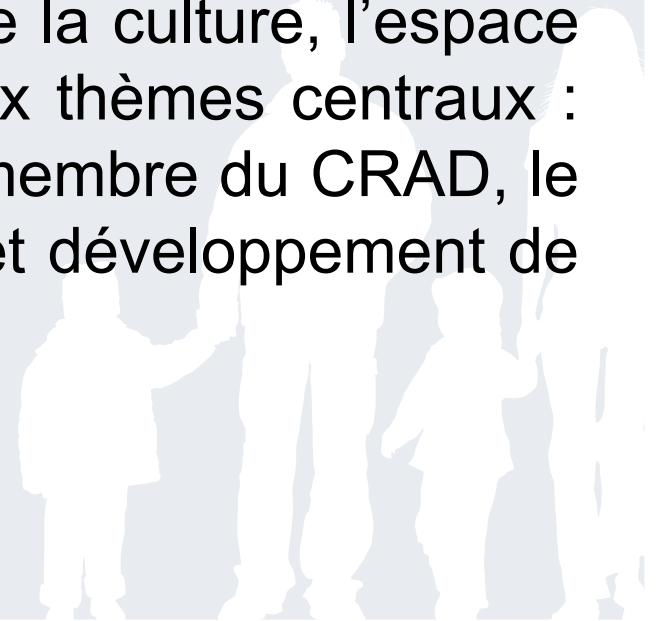
Au nom de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), **Madame Denise Robitaille**, du Groupe d'aménagement de logements populaires (GALOP) de Lanaudière, et **Monsieur Alain Marcoux**, du Groupe de ressources techniques (GRT) de Lévy, nous ont entretenus de mixité telle qu'elle se vit dans les projets AccèsLogis Québec (ACL). Les GRT sont des organismes sans but lucratif qui accompagnent les groupes de personnes souhaitant développer et offrir localement un projet de logement communautaire pour des ménages à revenu faible et modeste. Cet accompagnement couvre les dimensions associatives, financières et immobilières telles qu'exposées dans les outils de mise en œuvre du programme ACL.

Résumé (suite)

Outre la mixité économique inscrite dans les normes du programme, les conférenciers ont aussi présenté des exemples de mixité de ménages aux besoins spécifiques qui sont appelés à cohabiter dans les nouveaux milieux de vie créés grâce aux projets ACL. Ils concluent leur présentation sur la nécessité de faire confiance aux organismes pour répondre aux besoins des ménages et de poursuivre l'éducation et surtout la promotion de milieux de vie communautaire pour aider les ménages vulnérables.

Madame Andrée Fortin

Madame Fortin est sociologue et professeur titulaire à l'Université Laval. En 1998, elle contribue à la fondation du Groupe interdisciplinaire de recherche sur les banlieues, le GIRBa, de l'École d'architecture de l'Université Laval. Ses travaux portent surtout sur les liens entre la culture, l'espace et l'identité dans la post-modernité. Deux thèmes centraux : la culture et la ville. Madame Fortin est membre du CRAD, le Centre de recherche en aménagement et développement de l'Université Laval.



Résumé

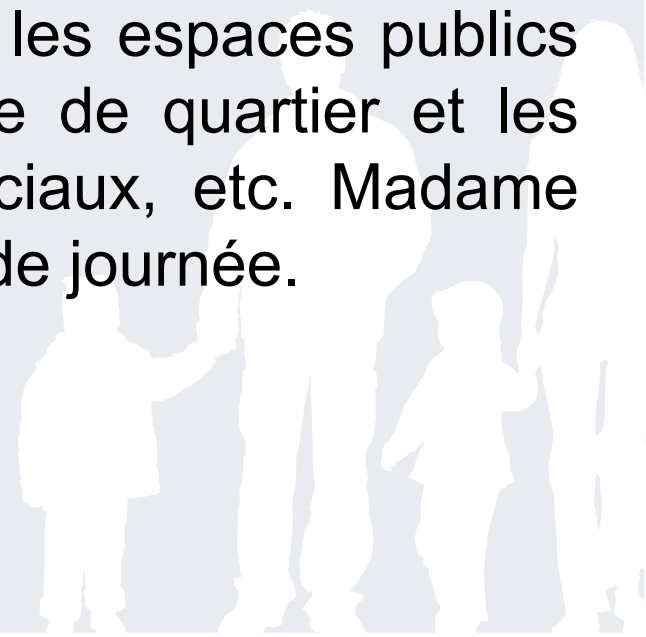
- ➔ **MmeFortin**, nous livre sa réflexion sur la mixité dans une perspective métropolitaine et de développement durable. Avec ce centrage dans l'espace et le temps, elle en appelle à la mixité intergénérationnelle dans les banlieues plutôt homogènes jusqu'ici. Elle évoque l'importance des banlieues comme milieux de vie des enfants et des aînés de demain.
- ➔ Elle note que le vieillissement de la population, qui s'accélénera dans les 20 à 30 prochaines années, ne sera pas un phénomène durable puisque le nombre d'aînés est appelé à baisser avec le passage des baby-boomers.

Résumé de madame Andrée Fortin (suite)

- ➔ Elle met donc en garde les décideurs contre la tendance à penser la mixité intergénérationnelle des quartiers par l'implantation de résidences pour personnes âgées et invite à considérer l'adaptation ou la transformation du parc résidentiel existant à majorité formé de maisons unifamiliales.
- ➔ Madame Fortin relie toute la question de la mixité en banlieue à la mobilité, jusqu'ici basée surtout sur l'automobile, ainsi qu'à l'offre locale de services. Des outils réglementaires et financiers pourraient être développés pour revoir les infrastructures en place et créer des lieux de rencontre intergénérationnelle.

Madame Annick Germain

Mme Germain est sociologue et professeure chercheure titulaire au Centre urbanisation culture société de l'INRS. Elle est directrice du Centre Métropolis du Québec – Immigration et métropoles. Madame Germain s'intéresse à la lecture sociologique des phénomènes urbains : les espaces publics et la sociabilité, la mixité sociale, la vie de quartier et les modes de vie, l'habitat et les liens sociaux, etc. Madame Germain a coanimé les échanges en fin de journée.



Entretiens sur l'habitat
SHQ

Montréal, 9 décembre 2010

La mixité sociale dans l'habitat: principes et approches.

Francine Dansereau

Mixité sociale : définition

- Mélange des couches sociales, reposant généralement sur la diversité des statuts d'occupation et des niveaux de prix des logements (*Mixed tenure – Mixed income*).
- Ce mélange peut s'observer à différentes échelles: immeuble, ensemble résidentiel, voisinage ou quartier.

Quels sont les objectifs visés et les arguments invoqués en faveur de la mixité sociale ?

- Essentiellement, la mixité se veut une réponse aux maux engendrés par la concentration des ménages pauvres dans l'espace urbain (culture de la pauvreté, reproduction des inégalités sociales et d'accès aux ressources urbaines, etc.).
- Plus précisément, on considère que la mixité:
 - favorise l'interaction sociale, la création de capital social et renforce ainsi la cohésion sociale ;
 - constitue une source d'émulation des couches populaires au contact des couches moyennes, i.e. socialisation aux valeurs des couches moyennes

Quels sont les objectifs visés et les arguments invoqués en faveur de la mixité sociale ?

- évite la stigmatisation liée au fait d'habiter un lieu ayant mauvaise réputation ;
- favorise l'égalité des chances en évitant que les possibilités d'ascension sociale soient compromises par un effet négatif du milieu de vie (*neighbourhood effect*) et en permettant aux couches populaires d'accéder aux services et équipements collectifs que l'on trouve dans des secteurs plus favorisés ;
- assure la durabilité de l'intervention grâce à une combinaison d'acteurs, de produits, de financements et de dispositifs d'encadrement diversifiés.

Quelques exemples d'approches

États-Unis

■ programmes expérimentaux de déconcentration de la pauvreté (aide au déménagement de ménages vers des zones de classe moyenne mieux dotées en équipements collectifs) :

- *Gautreaux* : déménagement assisté de populations habitant des logements publics de zones centrales dégradées de Chicago vers des logements du marché situés dans d'autres quartiers ou des banlieues de classe moyenne. Résultats: les ménages ayant déménagé ont davantage réussi à trouver un emploi et à augmenter leur revenu que ceux restés dans les ghettos de la ville-centre. De même, les taux de réussite scolaire des jeunes et d'accès à l'université sont supérieurs chez les familles ayant déménagé.
- *Moving to Opportunity (MTO)*: programme de suivi de trois groupes (1. groupe disposant d'allocations logement + counseling en vue d'un déménagement vers des logements privés en zones de classe moyenne; 2. groupe avec allocations sans contrainte de localisation; 3. ménages restés sur place) mené dans 5 grandes villes: Baltimore, Boston, Chicago, Los Angeles, New York. Résultats concordants, dans l'ensemble, avec ceux observés dans le cadre de Gautreaux. Mais dans les deux cas les « succès » tiennent plus aux avantages objectifs des sites, à l'amélioration de l'image de soi conférée par la nouvelle adresse qu'à l'interaction sociale réelle.

Quelques exemples d'approches

- HOPE VI (*Housing Opportunities for People Everywhere*)

Programme de remodelage d'ensembles de logement social dégradés (*severely distressed public housing*), conjuguant le désenclavement et le remodelage global des sites, l'insertion d'équipements et l'implantation d'une collectivité nouvelle destinée à une clientèle socialement mixte.

Résultats atteints: réduction de la criminalité, désenclavement des sites (nouveaux équipements récréatifs ou scolaires ouverts à l'ensemble de la communauté, reconfiguration des voies de circulation et des systèmes de transport en commun), hausse des revenus et réduction du chômage, amélioration de la qualité du milieu de vie. Par contre, résultats mitigés, voire négatifs, sur le plan de la cohésion et de l'implication communautaires à cause des départs massifs de population durant les travaux et faible taux de retours. Plusieurs critiques voient des similitudes entre HOPE VI et les programmes de type « bulldozer » de la rénovation urbaine des années 1960.

Quelques exemples d'approches

France

La Loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain, figure emblématique de la « politique de la ville », vise entre autres à contrecarrer les tendances à la ségrégation par l'imposition d'un seuil minimal de 20% de logements sociaux à toute commune d'au moins 3500 habitants située dans une agglomération dont la population dépasse 50000 habitants. Pour atteindre le nombre de logements manquants un prélèvement annuel est, au besoin, effectué sur les ressources fiscales de la municipalité.

De façon générale, un fort accent est mis sur les aides à la personne (allocations logement) accessibles indifféremment du statut d'occupation, ce qui facilite le mélange social.

Effet pervers: les injonctions à la mixité dans le logement social entraînent parfois une raréfaction de l'offre en direction des plus démunis, qui forment pourtant la grande majorité des demandeurs.

Quelques exemples d'approches

Grande-Bretagne

Création par le gouvernement Blair en 1998 de la *Neighbourhood Renewal Strategy* confiée à la *Social Exclusion Unit* pour s'attaquer aux problèmes de détérioration des quartiers aux prises avec des formes multiples d'exclusion sociale et économique. L'ambition est d'annuler les écarts entre les zones défavorisées et la moyenne nationale sur un ensemble de dimensions jugées stratégiques: emploi, criminalité, éducation, santé, logement, environnement. Une batterie d'indicateurs est utilisée pour identifier les zones d'intervention prioritaires à l'échelle des municipalités, développer des mesures d'intervention et suivre leur positionnement relatif.

Recommandations de la *Mayor's Housing Commission* à Londres visant le maintien de la diversité sociale à l'échelle de la ville et à celle des quartiers: visent en particulier à maintenir et stimuler la production d'une offre de logements locatifs à prix abordable pour loger des travailleurs essentiels tels les enseignants, infirmières, policiers et autres employés des services publics.

Quelques exemples d'approches

La lutte contre les formes de zonage discriminatoires et la promotion du zonage d'inclusion: Quotas de logements abordables, assortis d'aide financière ou d'assouplissement des normes en vigueur (primes de densité, accélération des procédures d'approbation des projets, etc.)

Exemples:

Vancouver, Montgomery County (Maryland), Montréal

Quelques exemples d'approches

- La mixité sociale programmée à l'échelle de l'ensemble résidentiel ou du bâtiment: nombreux exemples sur lesquels ont porté beaucoup de recherches depuis les doutes sur l'opportunité de contrer les tendances « naturelles » à l'homogénéité sociale émis par Herbert J. Gans dès 1961 et J.-C. Chamboredon et M. Lemaire en 1970.
- Le couple distance spatiale faible et forte distance sociale s'avère un équilibre fragile à maintenir, ce qui nous ramène au questionnement sur la pertinence et les justifications de la réaffirmation toujours actuelle de l'idéal de la mixité.

Éléments à prendre en compte pour favoriser la cohabitation au sein d'une collectivité mixte

- éviter des contrastes trop marqués sur le plan socioéconomique à l'intérieur d'un même bâtiment, ces contrastes ayant tendance à exacerber les tensions
- prévoir des dispositifs architecturaux aptes à préserver l'intimité des ménages et contribuer à démarquer le projet par rapport à l'image souvent stigmatisante du logement social ;
- assurer une gamme d'espaces publics et semi-publics pour permettre des formes diversifiées d'appropriation de l'espace par les résidents ;
- prévoir des formules d'accompagnement de la mixité, par exemple en envisageant un maillage avec les interventions des groupes communautaires œuvrant dans le voisinage et, si possible, en aménageant des espaces dévolus à ces groupes sur le site.

**Les Entretiens sur l'habitat
La mixité socio-économique en habitation
9 décembre 2010**

La mixité sociale par la Stratégie d'inclusion

**Julia Davies et Bernard Cyr
Direction de l'habitation
Ville de Montréal**

Montréal 

Plan de présentation

- L'adoption de la Stratégie d'inclusion et ses objectifs
- Pourquoi du logement abordable
- L'application de la Stratégie
- Quatre exemples
- Les résultats
- Vos questions !

L'adoption de la Stratégie d'inclusion

- Adoption en août 2005 à la suite d'une consultation publique impliquant les acteurs de milieux sociaux et économiques

- Deux cibles :
 - 15 % de logements sociaux et communautaires
 - 15 % de logements abordables privés, notamment pour les accédants à la propriété

Cette répartition peut varier selon les besoins locaux.

- Une approche incitative, qui met à contribution :
 - Les outils de réglementation et de planification existants
 - Les programmes de subventions

Les objectifs

- Encourager le développement, dans les projets résidentiels de grande taille (200 logements et plus), d'une gamme diversifiée de logements **afin de favoriser la mixité sociale** dans les nouvelles communautés
- Stimuler la production de logements abordables d'initiative privée
- Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires

Pourquoi du logement abordable ?

- Contribuer à la vitalité économique
 - Inciter les entreprises et les employés à s'implanter ou à demeurer à Montréal
 - Enjeu croissant de rétention ou de recrutement d'effectifs spécialisés dans des secteurs clés (hôpitaux, réseau scolaire) à cause de prix élevés
- Freiner l'exode des ménages
 - Bassin important de ménages locataires habitant sur l'île
 - Départ des jeunes familles en banlieue
- Répondre aux enjeux sociaux
 - Permettre un accès au logement plus facile pour les moins nantis
 - Réduire le taux d'effort chez les ménages à faible revenu

Pourquoi du logement abordable ?

Propriétés existantes: écart de prix important avec la banlieue

MARCHÉ DE LA REVENTE, PRIX MÉDIANS (3^e TRIMESTRE 2010)

	Unifamiliales	Surcoût montréalais	Condos	Surcoût montréalais
Île de Montréal	343 000 \$	-	250 000 \$	-
Laval	264 500 \$	29,3 %	192 000 \$	30,2 %
Rive-Nord	218 000 \$	56,9 %	161 000 \$	55,3 %
Saint-Jérôme	190 000 \$	80,0 %	*	*
Rive-Sud	250 000 \$	36,8 %	180 000 \$	38,9 %
Vaudreuil-Soulanges	250 000 \$	36,8 %	177 835 \$	40,6 %

Note : le prix médian représente la valeur du milieu du marché; la moitié des transactions se fait à un prix inférieur, et l'autre moitié, à un prix supérieur.

* **Nombre de transactions non significatif**

Source : FCIQ, *Le Baromètre MLS du marché résidentiel*

Pourquoi inclure du logement social et communautaire ?

- Les terrains sont de moins en moins disponibles et de plus en plus dispendieux
- Certains projets ont de la difficulté à se réaliser à cause du phénomène « pas dans ma cour »
- Des secteurs à fort potentiel (telle la zone du Canal de Lachine) représentent l'équivalent d'une petite ville, mais orientée vers une seule clientèle au plan socioéconomique

Trois cas de figure

- Les projets réalisés sur des terrains municipaux
- Les projets réalisés sur des terrains publics (terrains excédentaires des sociétés de la couronne, ministères etc.)
- Les projets réalisés sur des terrains privés nécessitant un changement à la réglementation, avec consultation publique

L'application de la Stratégie

Trois façons de réaliser du logement social et communautaire

- 1^{er} choix : inclusion de logements sociaux – sur le site
- 2^{ème} choix : inclusion de logements sociaux – hors site
- 3^{ème} choix : aucune inclusion de logements sociaux – contribution financière à un OBNL pour financer un autre projet de logements sociaux dans l'arrondissement ou pour acheter un terrain

L'application de la Stratégie : quelques variables à considérer

AVANT TOUTE NÉGOCIATION

Facteurs politiques et urbanistiques

- Est-ce que les acteurs locaux ont formulé des demandes ou identifié des objectifs précis pour le site ?
- Quelle est la volonté de l'arrondissement d'adhérer aux objectifs de la Stratégie ?
- Le projet requiert-il des modifications au Plan d'urbanisme ou aux règlements de zonage ?

L'application de la Stratégie : quelques variables à considérer (2)

LORS DES NÉGOCIATIONS

- Quelles sont les exigences provenant des diverses politiques municipales qui devront être prises en compte?
- Quel est le potentiel de développement résidentiel et de l'inclusion?
- Quelle est la possibilité d'inclusion sur le site?
- Comment établir le choix et la typologie des immeubles et des logements?

L'application de la Stratégie : quelques variables à considérer (3)

LORS DE L'ÉLABORATION DU PROJET

- Quelles sont les contraintes de développement inhérentes au site ?
- S'il s'agit de l'inclusion sur site, quels terrains réserver pour les logements communautaires ? Quelles sont les conditions optimales pour assurer une cohabitation harmonieuse et viable ?
- S'il s'agit de l'inclusion hors site, à quelle distance ? Dans le même quartier ? Y a-t-il une problématique « pas dans ma cour » ?
- Quelle est la disponibilité des programmes municipaux et gouvernementaux ?

Cas no 1 - projet réalisé sur des terrains municipaux

Les Ateliers Rosemont

- Site des anciens ateliers municipaux, situé dans l'arrondissement Rosemont— La-Petite-Patrie : 44 750 m² (481 000 pi²)
- Site convoité par le milieu communautaire depuis longtemps – demandes de réserver jusqu'à 100 % du site au logement social
- Contrôle par la Ville de tous les aspects du développement du site – respect des orientations et politiques municipales
- Collaboration Arrondissement / Direction de l'habitation
- Groupe de ressources techniques : Bâtir son quartier

Les Ateliers Rosemont – le projet

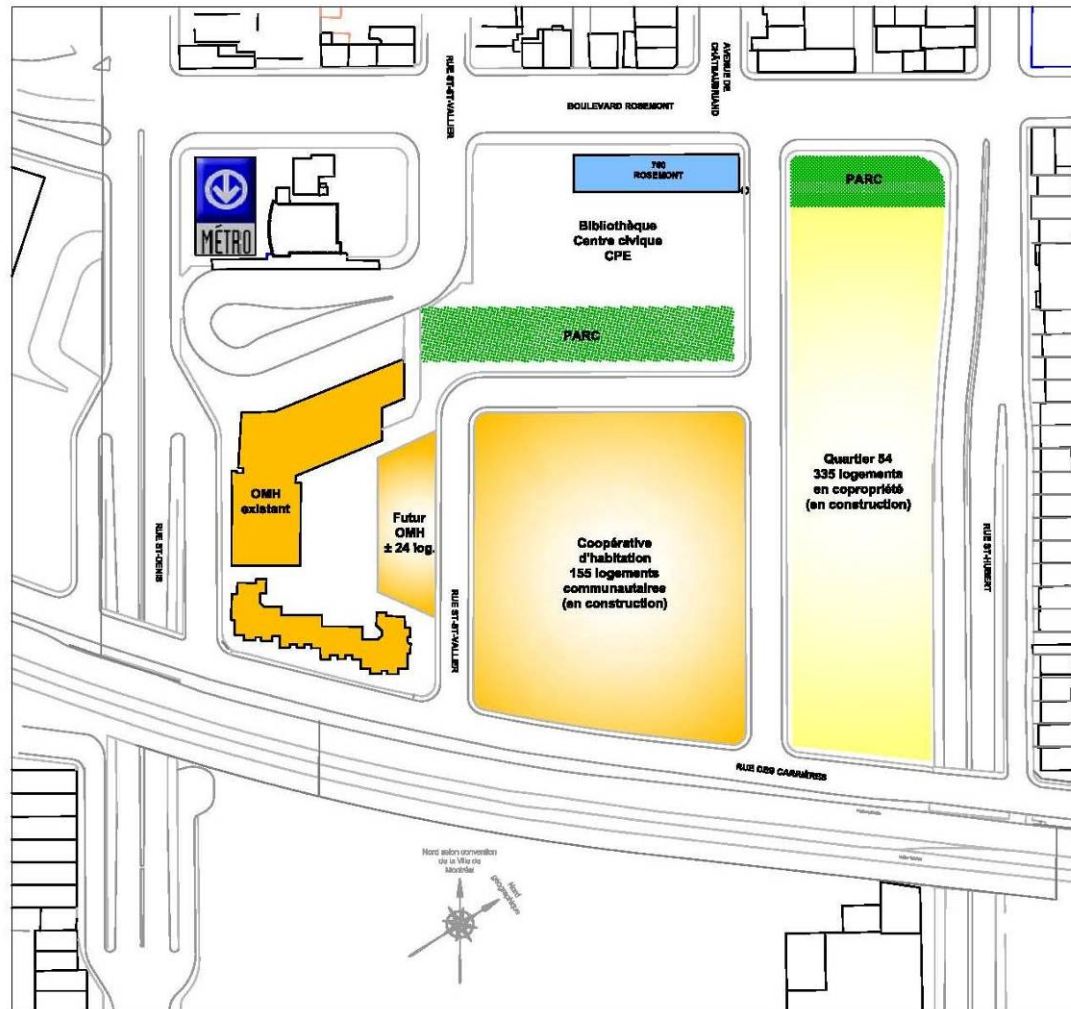
Le projet à terme : 614 nouveaux logements

- L'inclusion sur site de 279 logements sociaux et communautaires pour diverses clientèles (45 %)
 - Bâtiments distincts pour grandes familles, et pour personnes seules et petites familles
 - Grand espace vert semi-privé

- La réalisation, suite à un appel d'offres, de 333 condominiums (55 %)
 - Inclusion de logements abordables pour les accédants à la propriété ainsi que de grands logements pour familles

- Nouveaux services prévus sur le site :
 - Bibliothèque, CPE, parc de quartier, commerces de proximité

Les Ateliers Rosemont : le concept



Les Ateliers Rosemont : la construction

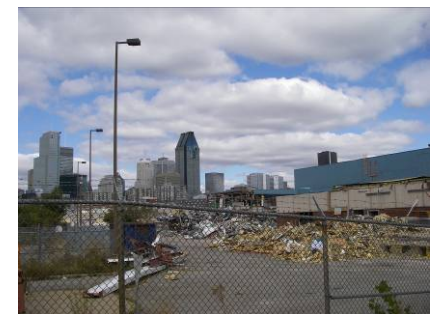


Cas no 2 - projet réalisé sur des terrains publics excédentaires

Les Bassins du Nouveau Havre

- Ancien site de tri de Postes Canada acquis par la Société immobilière du Canada (SIC) en 2007.
- Terrain d'un million de pieds carrés, soit le dernier grand terrain public adjacent au Canal de Lachine, donc convoité notamment par le milieu communautaire
- Demande initiale d'inclure 25 % de logements sociaux et communautaires
- Objectif conjoint de la Ville et de la SIC : attirer des familles et créer un milieu de vie exemplaire avec une certaine densité
- Modification requise à la réglementation et au plan d'urbanisme
- Collaboration Arrondissement / Direction de l'habitation
- Groupe de ressources techniques : Bâtir son quartier

Les Bassins du Nouveau Havre : le site



Les Bassins du Nouveau-Havre : le projet

Le projet à terme = 2000 nouveaux logements

- En vertu d'un accord de développement, l'inclusion sur site de :
 - 400 logements sociaux et communautaires (20 %) dont 200 pour des familles regroupés sur deux îlots avec des espaces verts privés ou semi-privés
 - 200 logements abordables privés (10 %) répartis sur le site

- Défi important relié à la densité et à la qualité architecturale
 - Concept prévoit la localisation de logements traversants ou de deux niveaux aux étages inférieurs et logements pour petits ménages aux étages supérieurs

- La création d'un milieu de vie de qualité, attrayant pour les familles notamment par l'aménagement de grands espaces verts publics

Les Bassins du Nouveau Havre – le concept



Cas no 3 - projet réalisé sur un terrain privé, inclusion sur site *Imperial Tobacco*





- Premier projet intégrant la Stratégie d'inclusion en 2006
- Transformation de bâtiments industriels
- Modification au cadre réglementaire requise
- Consultation publique locale et possibilité de référendum
- Demande initiale du milieu communautaire : que la Ville achète l'ensemble des bâtiments pour faire 100 % de logement sociaux et communautaires
- Adhésion des élus et des fonctionnaires de l'arrondissement du Sud-ouest à la Stratégie
- Groupe de ressources techniques : Bâtir son quartier

Imperial Tobacco : le projet

- Le projet privé compte 486 logements
- L'inclusion visée par résolution du conseil de l'arrondissement :
 - au moins 30 % de logements abordables, dont 15 % de logements sociaux et communautaires dès la première phase de construction
- Réalisation des logements abordables dans tous les immeubles
- Réalisation de 78 logements (16 %) sur site
 - Une entente contractuelle entre le promoteur et une coopérative d'habitation pour la livraison de 60 logements selon la mode « clés en main ».
 - Une entente contractuelle entre le promoteur et un OBNL pour céder un bâtiment existant, à prix réduit, pour la réalisation de 18 logements pour une clientèle ayant des besoins particuliers
 - Souci de qualité architecturale et intégration dans le projet

Imperial Tobacco : le concept



-  Volets communautaires
-  Habitation
-  Mixte (habitation avec possibilité de commerce au rez-de-chaussée; superficie maximale de 200m² par établissement)
-  Centre sportif et rangement

Imperial Tobacco : les condominiums



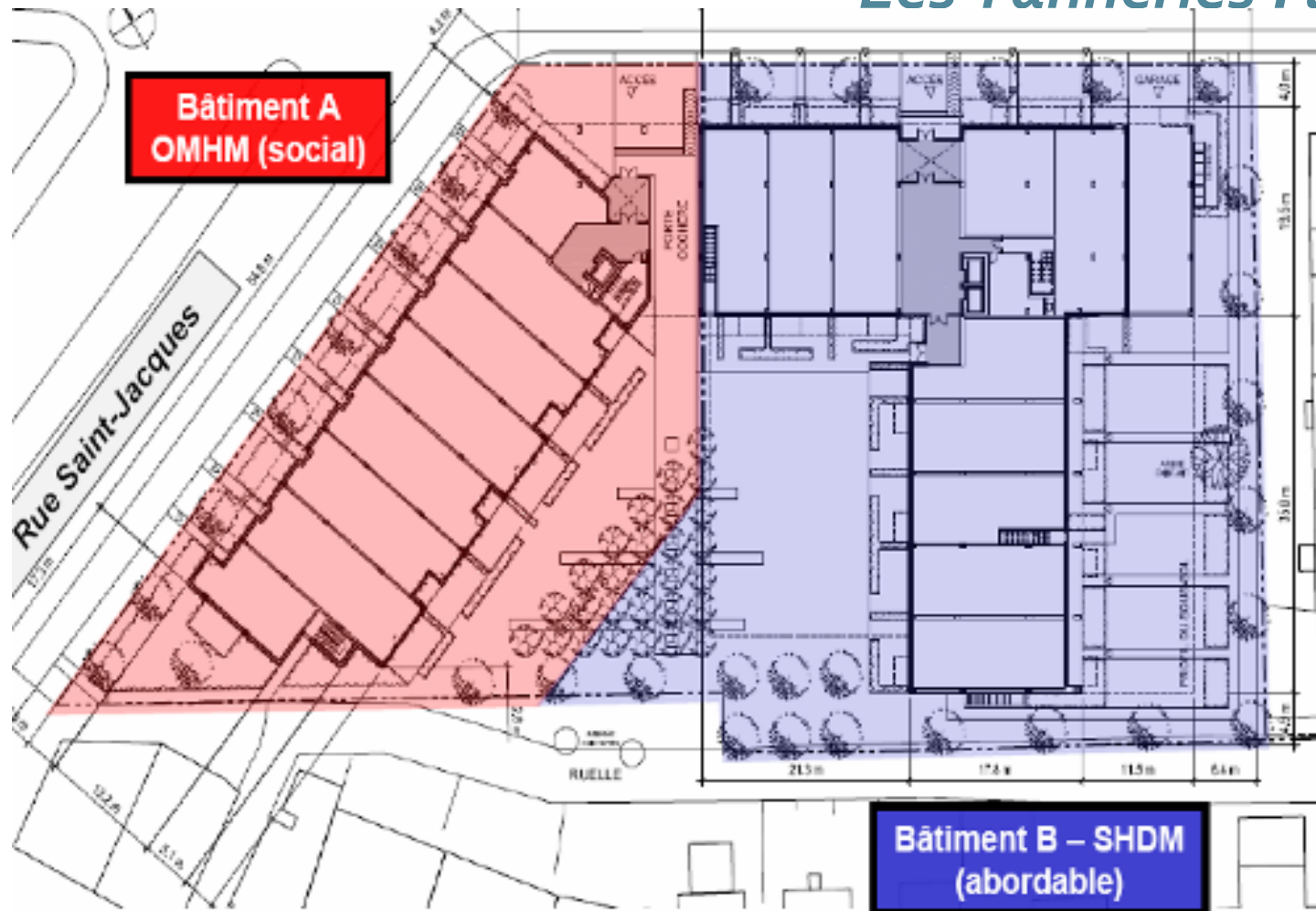
Imperial Tobacco : la coopérative d'habitation



Cas no 4 – terrain de l’archevêché Les Tanneries

- Projet de 234 logements construit sur le site d’une ancienne église en collaboration avec la SOLIM, l’OMHM et la SHDM
- Terrain planifié par la SOLIM en 2002 lors du Sommet de Montréal quand le taux d’inoccupation était inférieur à 1 %
- OMHM – 67 logements , SHDM – 143 logements en copropriété dans le cadre du programme AccèsCondos
- Les deux volets sont imbriqués de façon indissociable sur le plan architectural, réglementaire et financier
 - deux ailes – chacune une clientèle
 - jardin commun
 - logements traversant aux étages inférieurs pour les familles
 - stationnement souterrain commun avec un seul accès

Les Tanneries : le site



Les Tanneries : le projet



Les Tanneries : le projet



- La création de communautés mixtes
 - 19 ententes conclues ou en voie de conclusion pour la construction de 18 000 logements incluant 3 680 logements sociaux et communautaires et autant de copropriétés abordables;

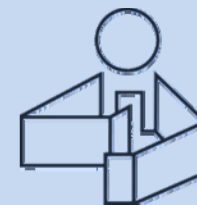
- Les champions !
 - Adhésion des acteurs majeurs du développement aux objectifs de la Stratégie : les groupes communautaires, les groupes de ressources techniques, les promoteurs, les arrondissements, l'Office de consultation publique de Montréal.

MERCI !

www.habitermontreal.qc.ca

LA MIXITÉ COMME OBJECTIF DANS LE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES DANS ACCÈSLOGIS QUÉBEC

DENISE ROBITAILLE
DU GALOP
ET
ALAIN MARCOUX
DU GRT DE LÉVY



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

AU PROGRAMME DE LA PRÉSENTATION

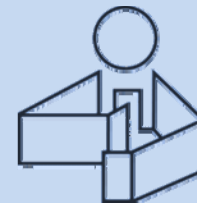
1.LE RÉSEAU DES GRT (AGRTQ)

2.LES OBJECTIFS DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS (ACL)

3.LES DIFFÉRENTS TYPES DE MIXITÉS DANS LES PROJETS : DES EXEMPLES

4.DES PROJETS NOVATEURS EN PRÉPARATION

5.CONCLUSION



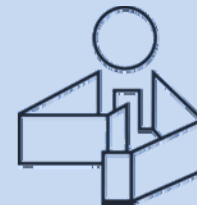
**Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec**

LE RÉSEAU DES GRT (AGRTQ)

1.24 Groupes de ressources techniques membres de l'AGRTQ présents partout au Québec

2. Les GRT accompagnent des organismes d'habitation communautaire dans la réalisation d'un projet

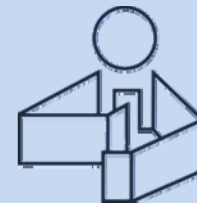
3. L'accompagnement porte sur les dimensions associatives, financières et immobilières des projets



**Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec**

LES OBJECTIFS DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS

- ❑ **AccèsLogis : une politique publique élaborée en concertation par : la SHQ, les villes et les réseaux communautaires (une mixité d'acteurs);**
- ❑ **En 1997, dans la continuité du programme expérimental d'aide à la rénovation des coopératives et des osbl (PARCO) ;**



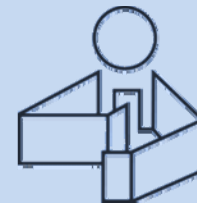
Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

LES OBJECTIFS DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS

Plusieurs types de mixités visés par ACL :

1. La mixité économique des ménages rejoints : faible et modeste revenus – un loyer dit économique et une aide à la personne

2. Une mixité de volets pour rejoindre différents besoins : familles, personnes seules, personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie, personnes éprouvant des besoins de soutien particuliers



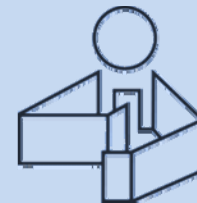
Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

LES OBJECTIFS DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS

3. Une mixité dans les interventions permises :
achat/rénovation, construction neuve,
transformation recyclage

4. Une mixité dans les organismes admissibles :
coopératives d'habitation, organismes sans but
lucratif et offices d'habitation (depuis 2002)

5. Un programme applicable sur le territoire
québécois dans une mixité de régions, de milieux

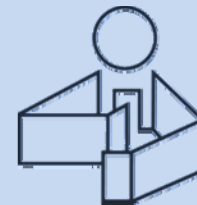


Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

DES MILIEUX DE VIE EN QUELQUES EXEMPLES

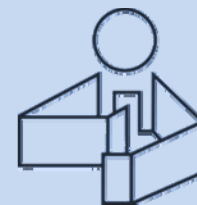
RÉSIDENCE LUCIEN-GOULET

- Un seul organisme peut réaliser un projet pour répondre à une diversité de besoins, avec une mixité de volets
- Volet I, II et III
- 90 logements
- Personnes de 50 ans et plus et personnes de 70 ans et plus en légère perte d'autonomie et personnes handicapées physiques adultes qui ont besoin de soins constants



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

RÉSIDENCE LUCIEN-GOULET

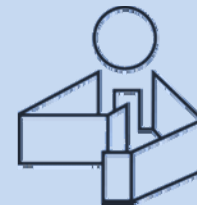


**Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec**

DES MILIEUX DE VIE EN QUELQUES EXEMPLES

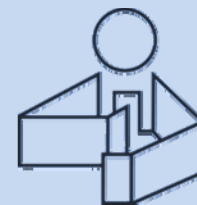
RÉSIDENCE DR LUCIEN FERLAND

- La provenance des ménages peut être diversifiée dans un même projet ⇒ campagne, village, petite municipalité, ville
- Un mélange d'expériences et de vécu ⇒ une richesse
- Ouverture des projets sur la communauté ⇒ des liens se tissent



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

RÉSIDENCE DR LUCIEN FERLAND



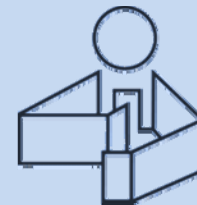
Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

DES MILIEUX DE VIE EN QUELQUES EXEMPLES

COOPÉRATIVE D'HABITATION

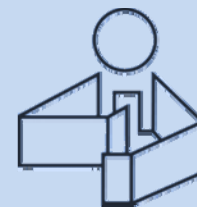
MAISON DU PEUPLE

- Développée par le GRT Sosaco à Québec, dans Limoilou
- Occupation en 2005
- 51 logements – 4 immeubles – 1CC à 4 CC
- Forte présence de familles immigrantes
- Une petite salle communautaire
- Sur le même site que 50 condominiums



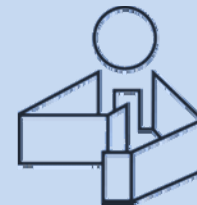
Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

COOPÉRATIVE MAISON DU PEUPLE



**Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec**

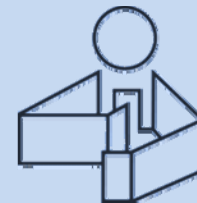
COOPÉRATIVE MAISON DU PEUPLE



**Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec**

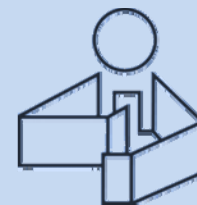
DES MILIEUX DE VIE EN QUELQUES EXEMPLES CARRÉ SAINT-LOUIS

- Volet I et III et regroupement d'organismes communautaires – l'Annexe à Roland
- 27 logements familles, personnes seules, personnes handicapées
- 12 logements pour familles monoparentales en démarche de réinsertion



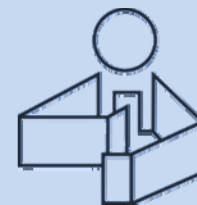
Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

CARRÉ SAINT-LOUIS – LOGEMENT D'AMÉLIE



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

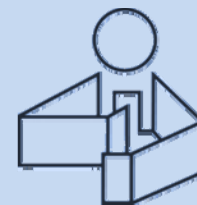
CARRÉ SAINT-LOUIS MAISON PAULINE BONIN



**Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec**

DES MILIEUX DE VIE EN QUELQUES EXEMPLES COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ L'ÉTALE

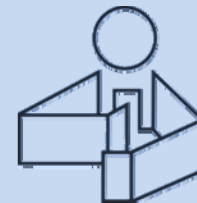
- Volet 1 développé par le GRT Sosaco à Québec
- 2 phases : 21 logements à Ste-Foy et 24 logements au Centre-ville
- Coopérative de solidarité – 3 catégories de membres : utilisateurs, soutien et travailleurs
- Composition du conseil d'administration
- Objectifs : offrir un milieu normalisant pour des ménages avec des problèmes de santé mentale



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

DES MILIEUX DE VIE EN QUELQUES EXEMPLES COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ L'ÉTALE

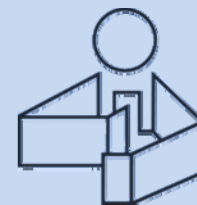
- **Autres projets coopératifs sur le même site**
- **Tout le monde ensemble ou une diversification des besoins ? Des ghettos ou non ?**
- **Réflexion en cours pour intégrer des personnes avec un problème de santé mentale avec des personnes ayant d'autres besoins**



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ L'ÉTALE

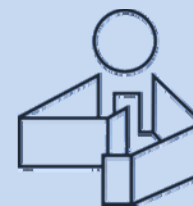
PHASE 1



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ L'ÉTALE

PHASE 2

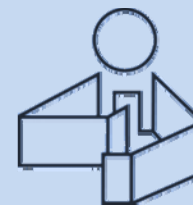


Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

DES MILIEUX DE VIE EN QUELQUES EXEMPLES

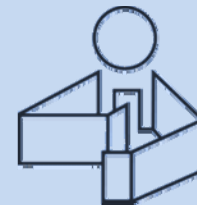
HABITATIONS CINÉ DES CŒURS

- **Expérience positive d'un projet pour personnes âgées et jeunes parents en démarche de réinsertion sociale**
- **Volet I et III**
- **18 logements**
- **Personnes âgées autonomes, une famille et jeunes parents en démarche d'insertion**



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

HABITATIONS CINÉ DES CŒURS

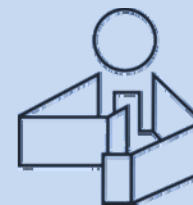


**Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec**

DES PROJETS NOVATEURS EN PRÉPARATION



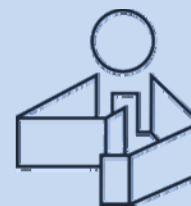
ESPACE
saint-louis
LÉVIS



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

DES PROJETS NOVATEURS EN PRÉPARATION

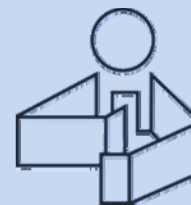
COOPÉRATIVE D'HABITATION SUR L'ÎLOT SAINT-LOUIS DANS LE VIEUX LÉVIS



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

ÎLOT SAINT-LOUIS

- **Logements privés et communautaires sur un même site**
- **Résidentiel et commercial**
- **Coopérative :**
 - **10 % des logements pour immigrants**
 - **10% des logements pour des ménages avec un handicap**
 - **80% des logements pour familles**
 - **Mixité de revenus**
- **Résidentiel privé :**
 - **Logements pour personnes de 55 ans et plus**

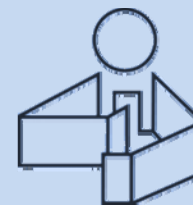


Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

DES PROJETS NOVATEURS EN PRÉPARATION TERREBONNE

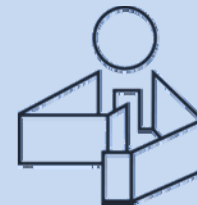
Un même projet peut combiner plusieurs volets pour rejoindre une mixité de besoins
Un volet I, II et III pour :

- familles
- personnes âgées en légère perte d'autonomie
- personnes handicapées physiques en perte d'autonomie
- jeunes parents



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec

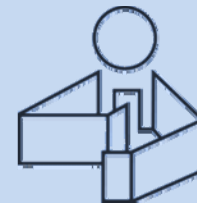
TERREBONNE



**Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec**

CONCLUSION

- **Faire confiance à la réflexion des organismes pour répondre aux besoins**
- **Encore beaucoup de travail d'éducation populaire et de promotion à faire auprès de tous**
- **Ajuster notre vision de la gestion autonome par ces organismes qui accueillent une mixité de ménages**



Association des Groupes
de Ressources Techniques
du Québec



NOTES DE CONFÉRENCE DE MADAME ANDRÉE FORTIN
DÉPARTEMENT DE SOCIOLOGIE, UNIVERSITÉ LAVAL

Société
d'habitation

Québec 

La mixité dans une perspective métropolitaine et de développement durable

- ➔ La « perspective métropolitaine » dans le titre de ma conférence permet d'inclure la banlieue en plus du centre-ville dans la réflexion... et le développement durable permet d'inclure la perspective temporelle.
- ➔ En effet, pour éviter les généralités, il faut inscrire la mixité, tant intergénérationnelle que socioéconomique, dans le territoire, et réfléchir à moyen et même à long terme, car nous connaissons actuellement au Québec un vieillissement de la population.

Territoire de la mixité

En Amérique du Nord, la majorité de la population habite en banlieue. À Québec, c'est depuis le début des années 1960 que la majorité de la population y vit en banlieue, et actuellement, quelque 90 % des enfants grandissent en banlieue et 70 % des plus de 65 ans y vivent. Je n'ai pas les chiffres détaillés pour la région de Montréal, mais les « jeunes parents » ont tendance à s'installer dans la banlieue, et en 2006 c'est dans une proportion de plus de 60 % que les parents vivaient dans des municipalités de banlieue, chiffre auquel il faut ajouter ceux vivant dans les secteurs de banlieue inclus dans la ville de Montréal, à Pointe-aux-Trembles par exemple.

Territoire de la mixité (suite)

Si on veut parler de mixité intergénérationnelle, il faut donc prendre acte de ce que la majorité de la population, enfants comme aînés, vit en banlieue.

Cela dit, la population n'est pas également répartie dans ces territoires de banlieue. Dans plusieurs banlieues de première couronne (construites dans les années 1950 et 1960), le vieillissement de la population est bel et bien amorcé, et des écoles ferment (de Charlesbourg à Sainte-Foy et même jusqu'à Cap-Rouge à Québec, ce qui n'est plus dans la première couronne de banlieue). Dans les « nouveaux développements », on manque au contraire de places dans les écoles, et pour continuer avec l'exemple de Québec, c'est le cas de secteurs du nord de Beauport et de la Rive-Sud.

Territoire de la mixité (suite)

Donc penser la mixité dans l'ensemble de l'espace métropolitain oblige à regarder en détail ce qui se passe dans différents territoires et quelle est précisément la population qui y vit.

Et la mixité socioéconomique ? Si on associe généralement la banlieue à la résidence unifamiliale, il ne faut pas oublier qu'il y existe aussi un parc locatif, souvent constitué de walk-up, ces petits blocs appartement de trois étages et sans ascenseur, et des zones de pauvreté y sont parfois associées. Ces « pauvres » sont souvent aussi immigrants.

Comment penser donc la mixité en dehors du centre ? Les études et analyses ont jusqu'ici presque toujours porté sur la mixité dans les quartiers centraux. C'est ce dont on parle les autres conférenciers (je présume, en ce 3 décembre). Peut-on en tirer des enseignements en ce qui concerne la banlieue ?

À l'échelle de l'immeuble

En ce qui concerne la mixité intergénérationnelle, il y a le modèle de duplex ou triplex où des ménages apparentés habitent différents étages, ces ménages pouvant être copropriétaires de l'immeuble ou un pouvant être le locataire de l'autre. Plus généralement, on observe aussi le modèle où des appartements de taille variée dans le même immeuble sont occupés par des ménages apparentés.

En ce qui concerne la mixité socioéconomique, un même immeuble peut aussi avoir des étages ou des ailes pour différents groupes sociaux aux revenus différents.

À l'échelle de quartier

Dans un même quartier, la mixité est favorisée par la diversité du parc résidentiel ainsi que des modes de propriété ou de location (coopératives, hlm, etc.).

Qu'en retenir donc pour les banlieues ? Dans les banlieues, il existe déjà un parc immobilier où une certaine mixité est possible, du point de vue intergénérationnel : les walk-up, dont je viens de parler, souvent en mauvais état, où sont logées des familles à plus faible revenu et/ou des immigrants. Il y a aussi d'autres logements locatifs et des condominiums comportant des appartements de taille variée. Ce parc locatif cela dit, dans la portion walk-up en particulier introduit de facto une certaine mixité à l'échelle du quartier dans plusieurs banlieues.

À l'échelle de quartier (suite)

Ces immeubles pourraient être rénovés, non pas à l'identique, mais en y ajoutant dans certains cas des ascenseurs et/ou en adaptant des logements au rez-de-chaussée pour les aînés.

En banlieue, on peut aussi favoriser la mixité intergénérationnelle transformant des résidences unifamiliales en maisons bigénérationnelles. Cela existe déjà : certaines maisons ont été dotées d'un logement accessoire, latéral ou en deuxième étage. On peut compter aussi compter au titre de la cohabitation intergénérationnelle les jeunes « Tanguy » au sous-sol. Le logement accessoire, cela dit en passant, peut faciliter l'achat d'une maison de banlieue, en séparant le coût d'accès à la propriété entre deux ménages ou grâce à des revenus de location, ce qui est une autre façon d'augmenter la mixité socioéconomique dans un quartier.

Le temps de la mixité

Il faut aussi penser la mixité dans une perspective de développement durable. Le vieillissement de la population qui s'accélèrera dans les 20 ou 30 prochaines années, n'est pas un phénomène « durable », car la génération qui suit le babyboom est moins nombreuse que celle des babyboomers : si la population sera encore « vieille » après le passage des boomers, le nombre absolu d'ainés sera moins important.

C'est pourquoi il ne faut pas penser la mixité intergénérationnelle seulement par l'intermédiaire de résidences pour aînés. Si on saupoudre des immeubles pour personnes âgées un peu partout sur le territoire de la banlieue, ce n'est pas durable au delà du babyboom, car plusieurs de ces immeubles seront vides dans 30 ou 40 ans.

Le temps de la mixité (suite)

Il faut bien sûr prévoir un certain nombre de ces immeubles, mais aussi penser à d'autres formes de logement pour aînés, passant par la transformation d'immeubles existants. Cette transformation aurait pour effet de densifier, légèrement, les secteurs de banlieue, d'une part, et les logements accessoires ou walk-up rénovés peuvent servir différents groupes ou « clientèles », d'autre part.

Enjeux sociaux de la mixité

Quand on examine les enjeux sociaux de la mixité à l'échelle métropolitaine, des enjeux « métropolitains » apparaissent en plus de la solidarité sociale et intergénérationnelle.

Qui dit « échelle métropolitaine », dit voiture. Les banlieues, où je le répète habite la majorité de la population et notamment des familles, sont conçues pour des automobilistes. Qu'advient-il des aînés dans ces quartiers quand ils sont amenés graduellement à modifier leurs habitudes de conduite, voire quand ils perdent leur permis ?

Enjeux sociaux de la mixité (suite)

Ils ne déménageront pas tous dans les quartiers centraux, pour plusieurs raisons : plusieurs n'y ont jamais vécu, voire jamais travaillé et sont attachés aux quartiers de banlieue où ils sont parfois nés, où ils ont le plus souvent grandi et où ils ont élevé leurs propres enfants. D'autre part, le voudraient-ils, le parc immobilier dans les quartiers centraux ne pourrait tous les recevoir. Penser l'ensemble du territoire et à long terme oblige à penser les déplacements, les modes de déplacement et l'accessibilité des services sur le territoire métropolitain.

Un autre enjeu de la mixité à l'échelle métropolitaine est celui du parc immobilier. La mixité de la population, tant intergénérationnelle que socioéconomique, implique la mixité des résidences.

Enjeux sociaux de la mixité (suite)

Il n'y a pas qu'affaire de prix, ici, mais aussi de taille des logements et de la possibilité d'être locataire ou propriétaire. (Il y a aussi le *spatial mismatch* qui renvoie à la mobilité... mais aussi en partie à la mixité socioéconomique.)

Un autre enjeu de la mixité dans la ville/banlieue des automobilistes, est celui des rencontres et diversité, pour éviter les « ghettos » ainsi que les représentations caricaturales et négatives de la différence. Dans la ville/banlieue de l'automobile, les lieux de rencontres sont disparus. Les banlieusards vont de moins en moins au centre-ville sur une base quotidienne car ils n'y travaillent pas nécessairement ; ils font leurs courses non seulement dans les centres commerciaux de banlieue mais aussi dans les magasins entrepôts et autres *big boxes* installés le long des autoroutes. Les lieux et occasions de rencontres se font rares et sont liés souvent à des événements festifs.

Enjeux sociaux de la mixité (suite)

C'est ainsi que des clichés circulent d'une part sur les « snobs-qui-se-pensent-branchés-mais-sont-en-fait-déconnectés-du-Plateau » d'une part. et des « quétaines-de-banlieue-qui-ne-pensent-qu'à-leur-char,-leur-gazon-et-leur-piscine » d'autre part. Si au centre-ville les banlieusards sont perçus comme d'interchangeables conducteurs d'automobiles, amateurs de pelouses bien tondues et de barbecues d'une part, les banlieusards fréquentent peu le centre-ville d'autre part, craignant d'y croiser *Bougons* arnaqueurs et autres motards. Circulent également des clichés sur les vieux grincheux et les jeunes « délinquants »... Ces clichés sont entretenus par les médias, les radios essentiellement, et pas toujours confrontés à l'expérience. C'est un enjeu de la mixité que de dépasser ces clichés, ce qui suppose de créer des lieux de rencontre intergénérationnelle, des parcs sans doute, mais pas seulement.

La mixité dans une perspective métropolitaine et de développement durable

Société
d'habitation

Québec 

Enjeux sociaux de la mixité (suite)

Un enjeu de la mixité est celui de l'occupation du territoire dans les « vieux » quartiers, qui d'ici 20 à 30 ans risquent de perdre de la population (c'est déjà commencé), pour éviter que des écoles ferment... Il y a un problème de vases communicants, qui se pose un peu différemment à Montréal et à Québec, mais dont le principe général est le même : dans un contexte de vieillissement de la population, si on développe de nouveaux secteurs (pour les jeunes familles), d'autres secteurs se videront. Il y a un effet de vases communicants en matière de répartition de la population, à terme le processus peut créer des quartiers de vieux et des quartiers de jeunes. La tendance existe, mais à moyen terme tendra à s'accélérer.

Une ville pour la génération future

Pour atteindre la mixité, il faut rénover/transformer une partie du parc résidentiel. Cela prend des incitatifs fiscaux. Des programmes d'aide à l'achat de résidences et à la transformation de résidences unifamiliales en résidence bigénérationnelles ou bifamiliales. Incitatifs pour la rénovation des walk-up, les doter d'ascenseurs et y inclure des logements « adaptés ».

Zonage inclusif, tant dans les quartiers centraux (permettre les commerces au rez-de-chaussée des immeubles locatifs, coopératives ou HLM), que dans les secteurs de banlieue et faciliter la transformation des résidences unifamiliales et résidences multifamiliales.

Une ville pour le génération future (suite)

La mixité est un projet à la fois ambitieux et nécessaire. Et peut-être encore plus compliqué quand on veut y inclure l'ensemble du territoire métropolitain et penser à long terme.

La mixité dans une perspective métropolitaine et de développement durable