

LES ENTRETIENS SUR

L'habitat

UNE SÉRIE DE RENCONTRES
DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION
DU QUÉBEC

**ADAPTATION DE L'HABITAT
AUX NOUVELLES
RÉALITÉS SOCIALES**

Société d'habitation du Québec

Québec 

LES ENTRETIENS SUR



UNE SÉRIE DE RENCONTRES
DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION
DU QUÉBEC

**ADAPTATION DE L'HABITAT
AUX NOUVELLES
RÉALITÉS SOCIALES**

Cahier 4

Chicoutimi, mai 1995

Compte rendu du colloque organisé par la Société d'habitation du Québec et tenu le 24 mai 1995 à Chicoutimi (Québec) dans le cadre du 63^e Congrès de l'Association canadienne-française pour l'avancement des sciences (ACFAS)

Pour le compte rendu

Responsable : François Renaud

Bureautique : Nathalie Beauchamp

Pour le colloque

Responsables : Anne Roberge et Jacques Trudel

Animateur : François Renaud

Nous désirons remercier Yvon Marois et Claude Parrot de la Direction des communications de la SHQ pour leur excellente collaboration

Produit par la Direction générale de la planification
et de la recherche

Publié par la Société d'habitation du Québec

Septembre 1996

Dépôt Légal - Bibliothèque nationale du Québec, 1996
ISBN 2-550-31005-5

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	iii
--------------------	-----

INTRODUCTION	1
--------------------	---

LES ASPECTS SOCIAUX

UNE RÉPONSE AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES BASÉE SUR LA CRÉATIVITÉ DES MILIEUX	5
<i>Monique Girard</i>	

QUAND UN TOIT SEUL NE SUFFIT PLUS : LES SERVICES POUR LES FAMILLES EN LOGEMENT SOCIAL	13
<i>Anne Roberge</i>	

COMMUNAUTÉS CULTURELLES ET LOGEMENT SOCIAL : ENJEUX DE L'INTÉGRATION	31
<i>Paul Senécal</i>	

LE QUARTIER : L'IMPACT DU MILIEU DANS LE PROCESSUS D'ACCUEIL ET D'INTÉGRATION DES NOUVEAUX ARRIVANTS	51
<i>Stéphane De Busscher</i>	

LES ASPECTS PHYSIQUES

STRATÉGIES CONCEPTUELLES POUR UN HABITAT CONTEMPORAIN ÉVOLUTIF ET FLEXIBLE	61
<i>Avi Friedman</i>	

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS ET LES NOUVELLES ATTENTES EN MATIÈRE DE QUALITÉ : UNE NOUVELLE DYNAMIQUE EN HABITATION	71
<i>Jacques Trudel</i>	

ESPACE DOMESTIQUE ET MULTIPLICITÉ DES MODES DE VIE : RÉSULTATS DE QUELQUES RECHERCHES RELATIVES À L'ADAPTABILITÉ DU LOGEMENT	85
<i>Pierre Teasdale</i>	
DÉFINIR LES CONDITIONS D'UTILISATION DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION POUR ADAPTER L'HABITAT ET LES SERVICES, UN PROGRAMME DE RECHERCHE	109
<i>Pierre Girardin</i>	
LE LOGEMENT UNIVERSELLEMENT ACCESSIBLE, UNE RÉPONSE AUX BESOINS CHANGEANTS DE LA POPULATION : UN CAS CONCRET	115
<i>Bertrand Malo</i>	

AVANT-PROPOS

La Société d'habitation du Québec organisait, le 24 mai 1995, dans le cadre du 63^e Congrès de l'ACFAS, un colloque d'une journée, axé sur le thème du logement et intitulé «**L'adaptation de l'habitat aux nouvelles réalités sociales**». Qu'ils soient dus au vieillissement de la population, à la présence accrue des communautés culturelles ou, encore, à l'évolution technologique et à la mondialisation des marchés, ces changements socio-économiques nous obligent à repenser notre approche du domaine de l'habitat. Le secteur du logement est interpellé comme jamais par cette évolution rapide des besoins. La Société a donc choisi de démontrer les interrelations complexes pouvant émerger de ce secteur en jumelant deux thèmes qui sont rarement abordés de concert : l'intégration de services de soutien communautaire au logement et l'aménagement physique des logements.

Les conférencières et conférenciers invités, issus des milieux gouvernementaux, universitaires et communautaires, nous ont donné l'occasion de prendre connaissance des plus récents résultats des recherches de leur champ d'intérêt respectif. Ils ont su captiver leur auditoire en abordant des problématiques en émergence et je voudrais ici les remercier de cet apport novateur et dynamique.

Je ne peux passer sous silence la présence stimulante du recteur de l'Université du Québec à Chicoutimi et ex-président de la Société d'habitation du Québec, monsieur Bernard Angers, qui a procédé à l'ouverture de notre colloque. Il a souligné l'importance d'élargir le champ de nos connaissances sur tous les aspects de l'habitat et de faire connaître de façon plus intégrée la progression du savoir dans ce vaste domaine. Il a aussi invité la Société à pousser plus loin l'initiative qu'elle a prise en organisant un premier colloque en habitation dans le cadre de ce congrès et à relever ce défi en collaboration avec les acteurs privés et publics concernés.

Je voudrais également souligner la participation active de toutes les personnes présentes, représentant un large éventail d'intérêt, qui ont su faire de cet événement un succès. Enfin, les organisateurs de cette activité ont réussi à nous éveiller aux conséquences que les nouvelles réalités sociales auront nécessairement sur l'habitat québécois.

Bonne lecture,

La directrice générale de la planification
et de la recherche,

Mireille Fillion

INTRODUCTION

Les changements, qu'ils soient d'ordre social, économique, démographique ou technologique, ont une incidence profonde et marquée sur le secteur de l'habitat et exigent une capacité d'adaptation considérable et relativement rapide des modes d'intervention de ses différents acteurs, qu'ils soient issus des secteurs publics ou privés.

Les organisateurs du colloque se sont inspirés du thème général du 63^e congrès de l'ACFAS, Sciences et société partenaires pour l'avenir, pour élaborer un programme qui met l'accent sur le partenariat ainsi que sur le transfert des connaissances entre chercheurs, praticiens et intervenants du domaine du logement. Ils ont par ailleurs retenu le terme *habitat* pour bien souligner la prise en compte des aspects sociaux et physiques, de leur lien et de leur influence réciproque dans l'approche des nouvelles réalités sociales.

Ainsi, la **première partie** de la journée fut consacrée aux possibilités d'intégrer une dimension de soutien et de services communautaires à l'habitation. La recherche de l'intégration des interventions sectorielles auprès de personnes en besoin fait maintenant partie des nouvelles tendances organisationnelles. Si ces tendances répondent à des contraintes budgétaires bien réelles et propres à chacun des systèmes, elles représentent également une solution aux limites inhérentes des approches retenues par chacun des secteurs d'intervention. Si le logement est, selon la Politique de santé et du bien-être du Québec, un des déterminants fondamentaux de la santé des citoyens, il ne peut toutefois, à lui seul, parvenir à résoudre tous les problèmes. Les présentations ont porté sur les nouvelles façons d'intervenir dans le secteur du logement, en prenant en considération le bien-être global des personnes en besoin et en s'appuyant sur les problèmes particuliers rencontrés par les personnes âgées, les familles et les membres des communautés culturelles.

La **deuxième partie** visait à comprendre comment les aménagements physiques de l'habitat peuvent également répondre à l'évolution rapide des besoins. On pense alors à l'éclatement et à la recomposition des familles, au vieillissement de la population, au maintien à domicile et au virage ambulatoire ainsi qu'à d'autres phénomènes encore marginaux mais en croissance comme le travail à domicile. Ces nouveaux modes remettent en question, d'une façon ou d'une autre, notre façon traditionnelle de concevoir et d'habiter les logements. Ce faisant, tout un ensemble de normes, de règles et de conventions sont également remises en question : normes de construction, règlements de zonage, modes de financement, etc. Cette partie du colloque a permis de confronter la réflexion de chercheurs et d'intervenants qui tentent d'apporter une réponse nouvelle et dynamique, concernant l'utilisation physique des bâtiments et la nécessité d'espaces adaptés, face à l'émergence de nouveaux besoins dans une société en profonde mutation.

LES ASPECTS SOCIAUX

CONFÉRENCIERS

- **Monique Girard**, agent de recherche
Ministère de la Santé et des Services sociaux

- **Anne Roberge**, géographe
Direction de l'analyse et de la recherche
Société d'habitation du Québec

- **Paul Senécal**, économiste-statisticien
Direction de l'analyse et de la recherche
Société d'habitation du Québec

- **Stéphane De Busscher**, agent de développement
et de recherche
L'Hirondelle

UNE RÉPONSE AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES BASÉE SUR LA CRÉATIVITÉ DES MILIEUX

Monique Girard

C'est pour moi un défi de parler d'habitat et de réalités sociales. À première vue, on pourrait penser à une image statique de la personne et de son toit. Cependant, il en est tout autrement; l'objet de ma communication porte sur une réponse adaptée aux besoins des personnes âgées, basée sur la créativité des milieux.

Je développerai dans une première partie théorique quelques besoins fondamentaux des personnes âgées. Dans une deuxième partie, je ferai part des réponses actuelles des différentes ressources, dont les besoins impérieux de logement, et j'aborderai avec vous l'action communautaire dans cet univers.

Plusieurs d'entre vous se souviendront d'une déclaration de monsieur Pierre-Marc Johnson alors qu'il était ministre de la Santé et des Services sociaux : «Il ne s'agit pas d'ajouter des années à la vie mais de la vie aux années». Mais qu'est-ce que la vie aux années? C'est bien sûr de répondre aux besoins primaires : la sécurité, l'amour, la dignité, le logement, l'alimentation, les soins, l'assistance, etc.

Le thème de notre colloque à l'intérieur du congrès de l'ACFAS pour cette année est «adaptation de l'habitat aux nouvelles réalités sociales». Nous observons ici trois mots-clés : adaptation, habitat et nouvelles réalités sociales.

L'ADAPTATION! Les réseaux doivent s'adapter aux besoins des personnes âgées et non pas l'inverse. Il est dans l'intérêt des personnes de ne pas accepter «l'inacceptable» ni de s'adapter à tout prix à une situation, même au détriment de leur choix et de leur bien-être.

Les milieux d'intervention ou de soutien doivent prévoir des ajustements de programmes qui demandent des conditions préalables et concertées.

L'HABITAT! Si on se réfère au Petit Robert, c'est un milieu propre à la vie animale ou végétale. Le sens de l'habitat comprend l'habitation et beaucoup l'environnement. La Société d'habitation du Québec a depuis plusieurs années des programmes de logements sociaux et aujourd'hui encore, elle augmente sa participation active à ce dossier.

NOUVELLES RÉALITÉS SOCIALES! Depuis les dernières décennies, la Société et les communautés évoluent rapidement. Cela pose un tableau nouveau des réalités sociales : baisse de la natalité, vieillissement de la population, conditions précaires de l'état de santé et de bien-être de certaines personnes âgées, isolement social, détresse psychologique, toxicomanie à l'alcool, aux drogues et aux médicaments, abus et violence, pauvreté des femmes âgées, éclatement des familles, familles reconstituées, rareté du logement locatif subventionné, etc.

Un fait évident, les personnes âgées désirent contribuer activement aux projets de société et vieillir dans leur quartier ou tout autre lieu de leur choix et finalement s'épanouir à travers leur réseau social. Les personnes qui avancent en âge conservent ce goût de liberté et d'indépendance vis-à-vis elles-mêmes, tout en respectant leur besoin de communication et de relation avec leur environnement. C'est sous cet aspect que la SHQ est appelée à cibler les critères de besoins impérieux de logement, tout en demeurant vigilante envers la ghettoïsation.

Si je reprends le titre **ADAPTATION DE L'HABITAT AUX NOUVELLES RÉALITÉS SOCIALES**, il y a aussi d'autres réalités conjoncturelles (récession, coupures, déficits ...) et des réalités sociales (virage ambulatoire, chirurgie d'un jour, liste d'attente en place d'hébergement ...). Parallèlement, de nouvelles réalités de reconfiguration du réseau s'esquissent progressivement (fermeture de lits, augmentation des demandes des clientèles, réduction des effectifs, nouvelle organisation du travail).

Du même souffle, le gouvernement du Québec propose des actions et des orientations : la création du Conseil des aînés, la Politique de la santé et du bien-être, le cadre de référence des services à domicile de première ligne, les services à dispenser aux personnes âgées en perte d'autonomie en habitation à loyer modique (HLM), les nouvelles orientations des hôpitaux de jour, les unités de réadaptation fonctionnelle intensive, le service téléphonique d'accessibilité continue 24/7, la stratégie d'action pour une utilisation rationnelle des médicaments chez les personnes âgées ... Ainsi, la fusion des actions s'organise, malgré des cultures organisationnelles qui semblent disparates.

Il ne suffit pas seulement de bâtir des HLM ou des résidences pour personnes âgées d'une part et d'offrir des services d'assistance et de soins à la clientèle d'autre part; il faut également y mettre de la vie et encourager les gens à maintenir leur autonomie. Notre système pris globalement a des contraintes administratives et financières, ce qui n'empêche pas de nombreuses expériences heureuses et efficaces de se réaliser. Malgré ces contraintes, le réseau public peut-il fournir une réponse universelle au volume, à la complexité des besoins et à la diversité des milieux et des régions? Il devient évident qu'il ne peut le faire seul, d'où la **MOBILISATION DES MILIEUX, DES PERSONNES, DES ORGANISMES** pour offrir une réponse adaptée aux besoins des personnes âgées et de leurs proches.

Par ailleurs, la résistance au changement est présente dans bien des milieux. Le changement provoque l'insécurité. La résistance vient des personnes, des institutions, des syndicats, des corporations, mais la vague des réalités nouvelles déferle. Ces réalités appellent une structure intellectuelle de valeurs et d'interventions novatrices, un nouveau cadre de référence s'impose. Une mobilisation à planifier gagne à se rapprocher des régions et des sous-régions, facilitant ainsi l'action efficace pour retrouver l'essence de l'entraide.

J'aimerais citer à ce propos quelques réflexions de Marilyn Ferguson au sujet d'une conception nouvelle de la santé : approche intégrale et soucieuse de l'ensemble de la personne, accent mis sur les valeurs humaines, intervention moins invasive, le corps vu comme un système dynamique, un champ d'énergie à l'intérieur d'autres champs, etc.

Beaucoup a été fait, beaucoup de projets sont en chantier mais beaucoup reste à faire. C'est une course à obstacles où les jalons sont déjà posés.

La **volonté politique** a été clairement exprimée sur l'intégration sociale des personnes âgées dans leur milieu naturel, sur leur libre choix de demeurer à domicile. Elle répond à leur besoin d'enracinement et d'appartenance à leur milieu de vie. En ce sens, le thème du colloque s'avère très pertinent, il dit autrement l'adaptation des systèmes aux besoins des personnes et c'est là-dessus qu'il faut insister.

Si l'on trace un portrait des services actuels en tenant compte des nouvelles réalités sociales, on voit que plusieurs solutions sont déjà en application.

En ce qui a trait à l'hébergement, nous pouvons énumérer :

- les centres d'hébergement et de soins de longue durée publics et privés conventionnés;
- les centres d'hébergement et de soins de longue durée privés non conventionnés;

- les ressources intermédiaires comme les pavillons;

et finalement ;

- les foyers de groupe;
- les résidences d'accueil;
- les unités de courte durée pour personnes âgées;
- les unités de réadaptation fonctionnelle intensive.

Pour ce qui est du soutien à domicile, les principaux acteurs sont :

- les centres locaux de services communautaires qui ont le mandat de dispenser un programme de maintien à domicile, soit par les services réguliers ou plus intensifs (SIMAD) de maintien à domicile, soit par le biais de la modalité «Allocation directe à la personne»;
- les organismes communautaires œuvrant auprès des personnes âgées;
- les centres d'action bénévoles;
- les hôpitaux de jour;
- les centres de jour;
- les services d'hébergement temporaire;
- les résidences privées d'hébergement;
- les agences privées de services à domicile;
- les municipalités, les communautés religieuses, les organismes sans but lucratif à caractère social ou de loisirs, les institutions financières et d'autres intervenants contribuent également à l'adaptation et à l'intégration des personnes âgées.

Dans cette énumération non exhaustive des moyens et des ressources, le pivot dynamique est le changement de vecteur de l'action. Je veux dire par cela que toutes les actions doivent être générées par et pour les personnes et non pour répondre à des contraintes administratives.

Mis à part les besoins primaires dont nous avons déjà parlé, c'est une invitation à la créativité dans un processus global d'intégration à part entière de la personne, selon son degré d'autonomie et son potentiel. J'ai le goût ici de reprendre la philosophie d'intervention des Petits frères des pauvres «Des fleurs avant le pain». Considérer le vieillissement comme un actif, maintenir le goût de vivre en se concentrant sur les gains de sagesse, d'expériences, de temps libre, d'amour à donner, à partager. En somme, de se sentir une personne utile à la collectivité et à son réseau social.

Toutes ces considérations nous amènent à parler de l'action communautaire dans cet univers.

C'est une notion, une approche, une vision, une manière de faire ailleurs et autrement. L'action communautaire est sans frontière depuis l'international jusqu'à l'habitation à logements multiples. Dans le passé, l'action communautaire a été restreinte au bénévolat, aux agences sociales et aux œuvres de charité; on parlait même d'assistance publique.

Aujourd'hui, l'action communautaire est une réalité à plusieurs visages. Je viens d'énumérer les ressources que différents réseaux (public, privé et communautaire) ont mis en place. Dans un contexte où l'État gère une réforme sans précédent, l'action communautaire prend une place de première importance dans la transition structurelle.

À titre d'exemple dans la région de l'Estrie pour l'exercice 1994-1995, 18 organismes ont rejoint et aidé 21 700 personnes âgées dans le cadre du maintien à domicile, avec l'implication de 7 150 bénévoles qui ont donné 355 000 heures de bénévolat soutenus par une équipe de coordination de 172 personnes à temps complet ou occasionnel avec un budget de fonctionnement

de près de 1 million de dollars. Cela représente des services à 2,80 \$ de l'heure. D'aucun y dénonceront le «cheap labor», d'autres y verront un maillon dynamique de l'entraide. Allons maintenant demander aux 21 700 personnes leur degré de satisfaction face à cet apport communautaire! L'action communautaire crée et compose avec les réalités nouvelles.

Bien que les barrières à l'adaptation physique des lieux peuvent être surmontées; bien que l'apport des nouvelles technologies, en l'occurrence la domotique, tend à préserver l'autonomie des personnes, la souplesse, la simplicité, la rapidité d'intervention et le geste humain qui caractérisent l'action communautaire, demeurent pour les personnes âgées et leurs proches, des qualités essentielles face à leurs attentes.

La SHQ et tous les autres intervenants concernés doivent se concerter pour permettre que, pas à pas, les maillons du tissu social se resserrent. Nous avons beaucoup à apprendre des organismes communautaires qui ont souvent devancé le réseau dans des innovations, projets pilotes ou expérimentation. Il s'agit maintenant de leur donner un lieu de pouvoir, un lieu de parole et nous pourrions sûrement ajouter de la vie aux années dans un village planétaire.

Conclusion

Nous devons élargir nos connaissances sur les préoccupations des personnes âgées et de leurs proches et favoriser leur participation active dans la recherche de solution en regard de leur santé et leur bien-être.

L'habitat est en quelque sorte un soutien environnemental qui permet aux individus de vaquer aux activités quotidiennes et constitue en soi un lieu qui a une force propulsive vers d'autres engagements sociaux ou objectifs personnels. Il faut aussi sortir de l'habitat et encourager les

gens à leur expression et leur mieux-vivre. Nous avons tous intérêt à nous ouvrir sur l'environnement.

Dans un contexte économique et humain difficile, où les enjeux sont multidimensionnels, nous avons la responsabilité, dans chacun de nos milieux de vie ou de travail, d'avoir l'esprit créateur et de chercher à faire équipe avec l'ensemble des partenaires des différents secteurs. De plus, les spécificités de la clientèle et ses attentes doivent être prises en considération lors de l'élaboration d'orientations et de décisions régionales. L'impact de ces actions doit nécessairement être évalué à court, moyen et long termes afin de faciliter l'intégration sociale des personnes âgées.

Nous sommes tous et toutes concerné(e)s face à un vieillissement heureux.

Madame Girard a fait ses études en sciences de la santé, en anthropologie et en gérontologie.

À l'emploi du ministère de la Santé et des Services sociaux à titre d'agente de recherche et de planification socio-sanitaire, elle travaille actuellement à la Direction de l'intégration sociale, au Service des programmes aux personnes âgées.

Ses principaux mandats concernent des dossiers comme l'hôpital de jour, l'achat de services dans le secteur privé pour une clientèle âgée en perte d'autonomie et les stratégies d'action pour une utilisation rationnelle des médicaments chez cette même catégorie de personnes.

QUAND UN TOIT SEUL NE SUFFIT PLUS : LES SERVICES POUR LES FAMILLES EN LOGEMENT SOCIAL

Anne Roberge

Comment intégrer à l'habitation une approche de soutien et de services communautaires pour les familles?

À mon avis, il n'y a pas de réponse unique à cette question.

La diversité des familles et des besoins exprimés, l'accroissement de ces besoins associé à la rareté des ressources commandent nécessairement des solutions variées et ingénieuses basées sur une plus grande concertation des intervenants.

Je vous présente trois approches différentes d'intégration de services dans le logement social. Il s'agit des expériences qui ont cours depuis quelques temps dans le réseau des offices municipaux d'habitation, d'un programme appelé «Familles, avec services» qui constitue la première expérience d'implantation de services complémentaires au logement pour les familles et enfin d'une toute nouvelle approche, l'autosuffisance familiale.

1. Les besoins en service des familles

D'abord un mot sur les besoins et les problèmes vécus par les familles vivant en logement social.

Certaines études et enquêtes documentent assez bien la situation des familles et plus particulièrement celle des familles monoparentales à chef féminin qui constituent dans bien des cas la majorité de la clientèle «familles» des logements sociaux.

Les besoins et les difficultés vécues par ces familles sont principalement reliés aux problématiques suivantes :

- les responsabilités parentales (garde des enfants, éducation, comportements, loisirs, essoufflement des mères seules);
- l'emploi (formation, scolarisation, recherche d'emploi ...);
- les problèmes personnels (violence, insécurité, alcoolisme, toxicomanie ...).

Par exemple, on note des besoins importants en services de garde et de répit qui ont un impact considérable sur la satisfaction des autres besoins éprouvés par ces familles. On sait, par exemple, que des services de garde accessibles aux locataires de logements publics ont un effet bénéfique et significatif sur l'augmentation des possibilités d'emploi des parents utilisateurs, sur l'augmentation du nombre de parents en emploi et sur le nombre de personnes inscrites à un programme de formation. La disponibilité de ce type de service a un impact également sur l'implication des parents dans la communauté.

La disponibilité d'espaces communautaires intérieurs et extérieurs, aménagés et munis d'équipements adéquats pour les locataires (enfants et adultes) est également un besoin important. La Société de logement de l'Ontario a établi une politique en cette matière. Cette politique encourage les commissions de logement à utiliser une unité de logement comme local pour les activités organisées par les locataires et pour les services offerts par les organismes communautaires.

Cette même société de logement a identifié un certain nombre de problèmes qui selon elle permettraient d'améliorer grandement la qualité de vie des locataires s'ils étaient résolus. Il s'agit, entre autres, de :

- la sécurité
- la discrimination, le racisme et le harcèlement
- les services de soutien
- la participation des locataires à la gestion et à la prise de décision

Selon une enquête réalisée également en Ontario, les besoins exprimés par les familles sont beaucoup plus nombreux que ceux des personnes âgées et obtiennent satisfaction dans une plus faible proportion.

2. L'intégration dans les HLM de services destinés aux familles

La Société d'habitation du Québec a réalisé une enquête auprès des offices municipaux d'habitation dans le but de connaître les difficultés vécues dans les ensembles immobiliers destinés aux familles.

L'enquête s'adressait aux 17 offices administrant plus de 200 logements «familles» et visait les ensembles immobiliers de plus de 50 logements.

Les gestionnaires devaient se prononcer sur plusieurs éléments tels que les différentes caractéristiques des ensembles (condition physique, localisation, sécurité ...), les sources de conflits entre locataires (intolérance, problèmes de voisinage, bruit ...), la présence de problèmes particuliers (délinquance, vandalisme, violence, toxicomanie, santé mentale ...).

Je vous livre rapidement certains résultats.

Les problèmes

Parmi les problèmes identifiés comme étant les plus fréquents et ayant un impact important sur les conditions de vie des familles des ensembles immobiliers touchés par l'enquête, notons principalement :

- ◆ les conflits entre locataires (comportements irrespectueux, bruit, mésentente au niveau de l'éducation des enfants). Par exemple, plus de 65 % des plaintes reçues au cours des dernières années par les gestionnaires étaient attribuées à des problèmes de voisinage et de bruit;
- ◆ le désœuvrement des jeunes souvent associé au vandalisme.

Certains autres problèmes moins répandus mais ayant quand même un impact significatif sont la condition physique des immeubles, la qualité de l'insonorisation, le manque d'espaces intérieurs et extérieurs aménagés et équipés et la qualité de l'environnement immédiat de l'ensemble immobilier.

Les gestionnaires sont souvent alertés par des plaintes répétées (70 %) et des demandes de soutien (37 %) provenant directement des locataires ou de leur association (29 %). Il arrive également que des événements comme l'intervention de la police ou des coûts de réparations trop élevés soient à l'origine de l'identification d'une situation problématique par les gestionnaires.

Les services

Certaines questions de l'enquête portaient sur la disponibilité et l'utilisation des services par les familles.

On demandait aux gestionnaires si l'OMH avait spécifiquement mis en place des services pour répondre aux besoins des familles de l'ensemble immobilier. Pour 36 % des ensembles immobiliers visés, les OMH ont agi. Ces services sont principalement des maisons de jeunes, des cuisines collectives, des maisons de quartier, des services d'accompagnement, un soutien à l'association de locataires.

De plus, il existe plusieurs services disponibles dans la communauté offerts par les organismes communautaires, les CLSC, la municipalité ou la paroisse et dans certains cas par la commission scolaire. Selon les gestionnaires ces services sont connus et utilisés par les familles de plus de la moitié des ensembles immobiliers.

Il demeure tout de même des besoins importants auxquels ni l'OMH, ni les ressources du milieu n'offrent de réponse. Ces besoins identifiés par les gestionnaires sont le plus souvent reliés à la tenue d'un budget, au soutien, à l'alcoolisme, à l'information sur différentes problématiques comme la violence et l'alcoolisme, à des activités pour les adolescents et les enfants et à un besoin important d'équipements extérieurs pour les différents groupes d'âge.

Lorsque que l'on compare l'efficacité de la réponse offerte aux besoins des familles en HLM à ce qui prévaut pour les autres familles du quartier de même statut socio-économique, les gestionnaires affirment que l'on répond plus efficacement aux familles en HLM dans 20 % des cas et d'une manière semblable dans 64 % des cas.

Une section de notre enquête interrogeait les répondants sur les moyens à privilégier par les différents intervenants pour résoudre ou à tout le moins diminuer les problèmes identifiés. Voici quelques-unes des réponses obtenues.

Ce que pourrait faire de plus l'OMH :

- Consulter les locataires, travailler en concertation avec eux, avoir des communications régulières avec eux.
- Améliorer l'aménagement et l'aspect physique des ensembles immobiliers.
- Agir en concertation avec les intervenants du milieu.
- Munir les ensembles immobiliers d'une salle communautaire.
- Organiser des activités pour les locataires.
- Initier le processus de formation d'une association de locataires.
- Développer des moyens de sensibiliser les locataires afin de favoriser leur propre prise en charge.
- Être plus attentif aux problèmes particuliers vécus dans certains ensembles (par exemple, la présence d'un grand nombre de jeunes enfants dans une tour d'habitation).
- Améliorer la sécurité des accès aux immeubles.

Ce que pourrait faire de plus l'association des locataires :

- Être le porte-parole des locataires, défendre leurs intérêts, les informer de leurs droits, les représenter auprès des ressources communautaires du milieu.
- Encourager l'entraide et la solidarité entre les locataires, développer un sentiment d'appartenance, les regrouper autour de projets communs, les amener à s'impliquer et à se prendre en main.
- Organiser des activités de loisirs de façon régulière, en particulier pour les jeunes.
- Participer d'une manière plus dynamique à la recherche de solutions aux problèmes vécus.

Ce que pourrait faire de plus la **Société d'habitation du Québec** :

- Accorder des budgets pour des interventions sociales, des projets-pilote, des opérations de prévention; pour l'engagement de ressources particulières; pour l'amélioration de la qualité physique des immeubles; pour la construction d'espaces communautaires.
- Reconnaître la spécificité du tissu social montréalais.
- Être plus souple dans l'application des règlements ayant un impact sur la clientèle.
- Mieux comprendre et supporter les OMH dans leur rôle social.

Ce que pourrait faire de plus la **municipalité** :

- Coordonner et soutenir des activités de loisirs avec les OMH, rendre disponibles des locaux.
- Promouvoir le développement communautaire.
- Favoriser la collaboration avec le service de police.

Les OMH sont conscients des besoins des locataires. Ils connaissent relativement bien les services disponibles dans la communauté et ont une idée assez précise des services ou solutions qu'il faudrait mettre de l'avant.

Certains OMH interviennent d'ailleurs depuis plusieurs années auprès des familles et développent avec elles des services pouvant répondre à leurs besoins. Les interventions de l'OMH de Montréal, par exemple, visent 5 objectifs que je me permets de vous énumérer :

- favoriser la prise en charge par le locataire de son habitat et de sa qualité de vie;
- favoriser une approche globale de résolution de problèmes;
- sensibiliser les locataires à la vie communautaire;
- développer des projets en concertation et en partenariat avec le milieu;

- rendre accessible aux gens du quartier les équipements et les programmes socio-communautaires des HLM.

Dans cette démarche d'intégration des services qui nécessite de la part des OMH un décloisonnement et un élargissement des responsabilités de gestion, les offices tentent de :

- éviter la duplication des services;
- ne pas se substituer aux organismes et aux services existants mais de favoriser la concertation et la complémentarité entre les divers intervenants notamment en participant à des regroupements de quartier ou à des tables de concertation;
- assurer une ouverture des HLM vers la communauté afin d'éviter aux locataires le repli sur eux-mêmes;
- mettre leurs ressources à la disposition des locataires mais également à la disposition des organismes communautaires et de l'ensemble de la communauté (locaux, aide technique ...).

Cette intégration des services ne peut réussir, aux dires des gestionnaires, qu'à la condition que les 4 facteurs suivants soient réunis :

- la présence d'une association de locataires dynamique;
- la collaboration entre cette association et le personnel de l'OMH;
- un partenariat avec les organismes communautaires, sociaux, de santé et privés;
- la disponibilité d'espaces et de locaux communautaires.

3. Une expérience particulière : le volet expérimental «Familles, avec services»

J'aimerais maintenant vous parler d'une expérience particulière de projet d'habitation qui dès l'élaboration prévoyait l'intégration de services.

En 1990, dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif privé qui permet la réalisation de projets d'habitation possédés et gérés par des coopératives ou des organismes sans but lucratif, la Société d'habitation du Québec met sur pied un volet expérimental appelé «Familles, avec services».

Ce volet expérimental a été conçu à partir de certaines réflexions sur les besoins en habitation des familles monoparentales et des familles nombreuses et sur la disponibilité et l'utilisation des services par ces familles.

Malgré une diversité de services destinés aux familles démunies offerts par différents organismes et intervenants, peu nombreux sont les cas où il existe une réelle concertation entre ces différentes ressources. Chacun intervient à sa façon, sous l'angle de ses préoccupations, de son secteur d'intervention, sans avoir, bien souvent, une vision globale de la situation vécue par ces familles. Ces constatations démontraient qu'il y avait place pour une intervention plus large et plus globale.

Dans ce contexte, mais contrainte tout de même par son propre champ d'intervention, la SHQ a choisi d'utiliser la subvention au logement de manière à faciliter la concertation. Le volet «Familles, avec services» avait donc comme objectif de «susciter la réalisation de projets d'habitation pour familles à faible revenu à l'intérieur d'une approche qui, au-delà de l'habitation, visait à améliorer l'ensemble des conditions de vie des familles démunies».

Pour bénéficier d'une subvention, les organismes devaient réaliser un projet d'habitation communautaire incluant à la fois des logements mieux adaptés aux besoins des familles monoparentales et des familles nombreuses, des espaces communautaires permettant l'intégration de services et un plan de développement de services.

Ce volet expérimental se distinguait donc des projets d'habitation réalisés auparavant sur ces deux aspects : un concept architectural plus généreux et l'intégration des services.

Les paramètres

Voici les principaux éléments dont devaient tenir compte les organismes dans l'élaboration du plan de services :

- ♦ **Une approche intégrée de la réalité familiale** : Les services devaient être destinés à la famille dans son ensemble. Les organismes devaient élaborer leur proposition en se préoccupant de l'impact des mesures proposées sur les différents aspects de la vie familiale. Par exemple, prévoir un service de gardiennage pour faciliter la participation des parents aux autres services mis sur pied.
- ♦ **L'identification de services ou d'activités répondant aux besoins et soutenant les familles dans leurs responsabilités tout en évitant de s'y substituer** : Les services devaient être choisis, élaborés et mis sur pied par ou en collaboration avec les familles concernées en fonction de leurs besoins. Ces services ne devaient pas se substituer à la responsabilité familiale. Ils pouvaient appuyer, aider, combler une carence, favoriser l'autonomie, permettre de mieux assumer ses responsabilités mais non pas entraîner ni perpétuer une dépendance.
- ♦ **Des services autofinancés et respectueux de la capacité de payer des familles** : Puisque cet aspect des activités de l'organisme ne pouvait être subventionné par le programme, l'organisme devait prévoir l'autofinancement des services. Si la participation financière des familles était requise, la capacité de payer des familles devait être respectée.

Compte tenu de la taille relativement réduite des projets, il était suggéré de rechercher la participation des familles du voisinage. Ce qui du même coup devait favoriser une ouverture sur la communauté.

- ♦ **La concertation avec les ressources du milieu** : Les organismes devaient chercher un appui du milieu, des organismes dispensateurs de services afin de mieux cerner les besoins des familles, de bien connaître les services déjà disponibles dans la communauté et d'évaluer correctement les approches à privilégier.

Le programme architectural autorisé par la Société devait permettre d'une part la création d'un environnement stimulant favorisant la prise en charge souhaitée et d'autre part l'adaptation physique des logements et du bâtiment aux besoins des familles et à l'intégration des services. Voici certaines des caractéristiques architecturales permises :

- une salle communautaire équipée d'une cuisine;
- l'aménagement d'une cour extérieure comprenant une aire de jeux sécuritaire pour les enfants et un espace de loisirs pour les adultes;
- une circulation et un accès contrôlés aux logements afin de créer un sentiment de sécurité;
- des logements plus généreux en terme d'espaces individuels, de rangement, aussi au niveau des aires de séjour et des chambres;
- une séparation significative des aires de jour et de nuit, de repos et de loisirs;

- une isolation acoustique suffisante pour préserver l'intimité des familles;
- et l'utilisation de matériaux durables et nécessitant peu d'entretien.

Les résultats généraux de l'évaluation

Au cours de l'année 1994, nous avons procédé à l'évaluation de ce volet expérimental. En voici certains constats :

Parmi la trentaine de projets présentés, 12 ont été sélectionnés regroupant au total 212 logements. Parmi ceux-ci, 9 groupes sont formés en coopérative.

La clientèle se compose majoritairement de familles monoparentales à chef féminin.

Les possibilités offertes par le financement du programme et le concept architectural de base n'ont malheureusement pas été utilisées pleinement. Certains projets en ont profité, d'autres sont demeurés conventionnels, selon la norme habituelle, avec peu d'originalité.

De ce point de vue, les projets sont relativement variables mais on note toutefois une constante au niveau de certains éléments architecturaux : insonorisation accrue, présence d'une salle et d'une cuisine communautaires et accès direct à la rue privilégié pour un grand nombre de logements. Les variations se situent principalement au niveau de la taille des éléments tels les espaces extérieurs et communautaires, les pièces et les logements.

Chacun des groupes avait projeté entre 4 et 15 services. Les plus fréquents étant les services d'alimentation, de gardiennage, de loisirs et de soutien scolaire.

- Cuisine collective, repas communautaires, achats en groupe, ateliers sur l'alimentation, échanges culinaires.

- Échange de gardiennage, services de répit.
- Réintégration au marché du travail.
- Loisirs (sorties familiales, soupers, conférences, programme d'exercices physiques ...).
- Alphabétisation.
- Activités de loisirs pour les jeunes, les enfants et les parents.
- Maison de jeunes.
- Aide aux travaux scolaires.

Diverses ressources du milieu se sont impliquées dans l'élaboration du projet et à ses débuts :

Les Groupes de ressources techniques sont intervenus principalement au niveau de la réalisation du projet physique et de l'organisation du groupe. Ils ont également établi des liens avec les ressources du milieu.

Les CLSC, présents dans tous les projets, ont agi le plus souvent à titre de service de référence. Certains CLSC soutiennent les groupes dans l'élaboration et l'implantation des services.

Les Centres de femmes et les organismes d'aide aux femmes chefs de famille sont présents dans la majorité des projets. Certains d'entre eux en sont même à l'origine.

Les organismes de développement communautaire ont également apporté leur soutien ainsi que plusieurs autres organismes comme les ACEF, les centres de bénévolat, les organismes d'aide à l'emploi, les groupes d'alphabétisation, les organismes de loisirs, les organismes de charité et les services d'éducation aux adultes.

Après un peu plus d'un an d'occupation, peu de services sont en opération : il existe quelques cuisines collectives, des ateliers de devoirs et beaucoup d'activités sociales. Parmi les facteurs expliquant cette situation, notons :

- ◆ Le **temps consacré** au projet physique et au fonctionnement du groupe : la réalisation physique des projets, qui s'étale le plus souvent sur 18 à 24 mois, a drainé toute l'énergie des membres. De plus, la nécessité de mettre en place les mécanismes et les structures de fonctionnement d'une coopérative et de les roder est aussi un préalable à la mise sur pied des services.
- ◆ Les changements survenus dans la composition du groupe : le **noyau fondateur** de la coop (le groupe qui a présenté le projet) est souvent différent des familles qui occupent maintenant les logements. La poursuite des objectifs fixés et le développement des services semblent plus difficile à faire. La situation des familles ne correspondant plus tout à fait à celle existant à l'origine, il faut redéfinir les besoins.
- ◆ Un besoin très important d'**activités de loisirs** : en effet, les activités sociales et de loisirs sont jugées dans bien des cas comme un besoin prioritaire tant pour les parents que pour les enfants. La satisfaction de ce besoin et la nécessité de bien faire connaissance constituent des préalables à l'identification de besoins communs et au développement de services.
- ◆ La présence de **ressources extérieures** : l'évaluation a permis de constater que lorsqu'un lien est maintenu avec des ressources extérieures, les services sont plus développés et mieux organisés. Les OSBL se trouvent donc favorisés par la composition du CA.
- ◆ De plus, pour quelques projets, il ne faut pas négliger l'importance prise par les problèmes personnels des locataires reliés à la situation personnelle antérieure à l'occupation du projet.

Il est donc encore tôt pour vraiment se prononcer sur la réussite effective de cette approche d'intégration de services dans des projets communautaires. Mais on peut tout de même avancer que :

- ◆ Pour plusieurs personnes, la réalisation d'un tel projet d'habitation est déjà en soi un défi et un accomplissement personnel. Il permet la prise en charge de ses conditions d'habitation et plus globalement de ses conditions de vie.
- ◆ Ce type de projet permet de développer une meilleure connaissance de ses besoins et des services existants. Il favorise l'utilisation collective de ces services et le développement de nouveaux services pouvant également être offerts aux familles de la communauté.
- ◆ La présence d'un soutien extérieur est souvent nécessaire à l'identification des besoins et à l'organisation des services. Un suivi est également essentiel.
- ◆ L'intégration de services dès le début du projet ou, comme c'est le cas actuellement, la présence d'un intérêt à cet égard associée aux facilités offertes par la conception même des bâtiments sont certainement garantes d'une amélioration des conditions de vie des familles résidentes.

4. L'autosuffisance familiale : une nouvelle approche

Avant de conclure, j'aimerais vous parler rapidement d'une dernière approche, à mon sens très intéressante, d'intégration de services qui a été développée aux États-Unis et que nous analysons ici sérieusement.

Il s'agit du programme «Family Self Sufficiency» qui vise le développement de stratégies locales permettant de mieux coordonner l'aide au logement avec les autres ressources publiques et privées disponibles dans la communauté, de façon à ce que les familles atteignent une forme acceptable d'autosuffisance sociale et économique.

Plus précisément, l'objectif du programme est d'aider un ménage à acquérir, à l'aide d'un encadrement conçu à cet effet, et en utilisant le logement social comme tremplin, l'autonomie requise pour retourner sur le marché du travail, et ne plus recourir à l'aide gouvernementale.

Les paramètres sont simples :

- ◆ Le ménage sélectionné signe une entente avec l'organisme de logement pour une période de 5 ans où les deux parties s'entendent pour prendre les mesures favorisant la réinsertion du ménage.
- ◆ Tout le support nécessaire (formation, conseil, services de garde) est fourni en concertation par l'organisme de logement et les autres organismes publics et privés qui participent au programme.
- ◆ Pendant toute la durée de cette entente mutuelle sont versés dans un fonds spécial les montants correspondants aux augmentations de loyer résultant des augmentations de revenu du ménage qui peuvent survenir au fur et à mesure que la situation financière de ce ménage s'améliore.
- ◆ Ce fonds est remis au ménage à la fin de l'entente si les objectifs et les conditions fixées sont atteints.

Le mérite de cette formule réside, à mon avis, dans la nécessaire concertation des ressources disponibles qui actuellement sont très peu intégrées et souvent inefficaces.

La SHQ analyse actuellement la possibilité d'implanter à titre expérimental un programme semblable.

En guise de conclusion, je vous dirai simplement que malgré la diversité et l'importance des besoins, il y a un élément important sans lequel l'efficacité des multiples approches d'intégration de services développées n'est pas garantie. Cet élément, c'est la **concertation**. Elle est essentielle maintenant dans toute intervention.

Anne Roberge est géographe. Elle détient un baccalauréat et une maîtrise en géographie de l'Université de Sherbrooke.

Elle est à l'emploi de la Société d'habitation du Québec à titre d'agente de recherche depuis 1985. Affectée à la Direction de la planification et de l'évaluation jusqu'en 1988, elle travaille actuellement à la Direction de l'analyse et de la recherche.

Madame Roberge s'intéresse particulièrement aux clientèles de logement social. Elle partage son temps entre des mandats de recherche et différents dossiers de planification et de coordination et assume le rôle de répondante à la condition féminine pour son organisation.

COMMUNAUTÉS CULTURELLES ET LOGEMENT SOCIAL : ENJEUX DE L'INTÉGRATION

Paul Sénécal

Introduction

Soucieuse de participer à l'effort d'intégration des nouveaux arrivants et désireuse d'ajuster son intervention sociale en matière d'habitation à la nouvelle réalité pluraliste du Québec, la Société d'habitation du Québec (SHQ) s'est engagée, depuis quelques années, dans la réalisation d'une série d'études dont l'objet principal est d'améliorer la connaissance de la problématique des ménages des communautés culturelles dans le champ de l'habitat social. Ces études, dont certaines sont terminées et d'autres en cours, ont toutes pour but commun d'examiner les différents enjeux (accessibilité, représentation, cohabitation, adaptation) reliés à l'insertion de cette clientèle dans le logement social.

Sur la base de la comparabilité des différentes communautés culturelles avec les ménages québécois d'origine, ces études cherchent d'abord à mesurer, par groupe ethnoculturel, le nombre de ménages éprouvant des difficultés de logement (accessibilité financière, surpeuplement, état du logement). Elles examinent ensuite comment ces besoins sont comblés dans l'habitat social en mesurant la représentation de chacun des groupes présents et en dégagant leurs caractéristiques propres (genre de ménage, taille du ménage, âge et sexe du principal soutien, sources de revenu, scolarité, etc.). Ces études abordent également la question des rapports interethniques dans le logement social et tentent d'évaluer le niveau et la qualité de ces rapports. Elles suggèrent enfin des pistes de solutions possibles aux différents problèmes identifiés.

PROGRAMMES D'HABITATION ET INTÉGRATION DES IMMIGRANTS

La SHQ aide, par ses divers programmes, plus de 200 000 ménages à se loger convenablement. Son intervention est dirigée principalement (à plus de 90 %) vers le volet social de sa mission. Ses différents programmes touchent l'accessibilité au logement (HLM-public, logements gérés par des coopératives ou des organismes sans but lucratif - COOP/OSBL, logements autochtones, allocation-logement, supplément au loyer, etc.) et l'amélioration de l'habitat (rénovation d'immeubles locatifs, réparations de maison pour propriétaires-occupants, etc.). Plus de 65 000 ménages aidés peuvent bénéficier d'un logement social public (SHQ/Office municipal d'habitation - OMH) ou privé (COOP/OSBL). C'est sur cet univers que portent les études ci-après présentées.

Les programmes de la SHQ sont accessibles aux citoyens canadiens et aux résidents permanents devenus immigrants reçus au Québec dans les catégories «immigrants parrainés», «immigrants indépendants» ou «réfugiés» sélectionnés en vertu des conventions internationales en vigueur. Les résidents temporaires, dont les «demandeurs d'asile» sont quant à eux exclus des programmes de la Société. On retrouve donc plusieurs ménages des communautés culturelles dans le logement social.

Dans quelle mesure ces programmes de la SHQ vont-ils dans le sens souhaité par la politique d'intégration du gouvernement mise en œuvre au début des années 90? Depuis l'avènement de cette politique gouvernementale, plusieurs interventions spécifiques ont été réalisées par la SHQ dans le but d'améliorer l'accessibilité des ménages provenant des communautés culturelles à nos programmes (programme d'information, soutien à des organismes du milieu du logement issus des communautés culturelles, etc.). Un programme de recherche, comportant diverses études relatives à la politique gouvernementale d'intégration, a également été mis en œuvre.

ÉTUDES PRÉSENTÉES¹

Ce sont les principaux résultats de ces études qui sont présentés ici. Chacune d'elles est décrite ci-après.

1° *Les besoins en logement des ménages des communautés culturelles.*

Type : Étude quantitative réalisée par la SHQ.

Financement : Société d'habitation du Québec (SHQ).

Champ d'étude : Ensemble des ménages du Québec.

Buts visés : . Dresser un état comparatif de la situation du logement par groupe ethnoculturel.

. Identifier les groupes éprouvant des difficultés à se loger convenablement (accessibilité financière - mauvaise qualité - surpeuplement).

Source : Compilation spéciale de données du recensement de 1991.

Zones d'étude : Ensemble du Québec, régions métropolitaines, municipalités, arrondissements de Montréal.

¹ Tous les tableaux auxquels le texte fait référence sont présentés à la fin de ce chapitre.

2° *La représentation des ménages des communautés culturelles dans l'habitat social.*

Type : Étude quantitative réalisée par la SHQ en collaboration avec ses partenaires OMH, COOP et OSBL (la Ville de Montréal réalise également une étude dans le cadre de ce projet de recherche).

Financement : SHQ, Ville de Montréal, Ministère des Affaires internationales, de l'Immigration et des Communautés culturelles (MAIICC).

Champ d'étude : HLM publics (OMH) et HLM privés (COOP-OSBL).

Buts visés : . Évaluer la représentation et examiner les caractéristiques des ménages des communautés culturelles dans l'habitat social.

. Comparer les résultats par groupe ethnoculturel.

Sources : Données de la SHQ et des partenaires mandataires (OMH, COOP, OSBL), sondage scientifique de 1993 auprès de la clientèle et compilation spéciale du Recensement de 1991.

Zones d'étude : Région métropolitaine de Montréal, Île de Montréal, Ville de Montréal et arrondissements, Ville de Laval, «Couronnes» nord et sud de Montréal.

3° *La cohabitation interethnique dans l'habitat social.*

Type : Étude qualitative réalisée, pour le compte de la SHQ, par Francine Dansereau et Anne-Marie Séguin de l'INRS-Urbanisation avec la collaboration des OMH, COOP et OSBL.

Financement : SHQ et MAIICC.

Champ d'étude : HLM publics (OMH) et HLM privés (COOP-OSBL).

Buts visés : À partir d'une vingtaine de projets de logement social ayant une composante ethnique plus ou moins importante :

- . examiner les difficultés de cohabitation interethnique;
- . proposer des pistes de solution aux problèmes identifiés.

Source : Enquête qualitative (monographie par projet) auprès de la clientèle, du personnel en relation avec la clientèle et des intervenants du milieu.

Zones d'étude : L'ensemble du Québec dont principalement Montréal.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1° *Les besoins en logement des ménages des communautés culturelles.*

Cette première étude examine certaines caractéristiques des ménages immigrés et des communautés culturelles quant à leur mode d'habitation au Québec. Elle permet une comparaison entre les différents groupes ethnoculturels y compris celui des Québécoises et Québécois d'origine. On trouvera ci-après les principaux résultats de cette étude.

Tableau 1

- Les ménages québécois dont le principal soutien appartient à la catégorie «ethnicité visible» sont très peu propriétaires de leur logement (36,1 % des ménages appartenant à cette catégorie dont seulement 30,5 % de ménages appartenant à la communauté noire).
- À l'inverse plus de 56,5 % des ménages québécois dont le principal soutien appartient à une «ethnicité non visible» sont propriétaires de leur logement. Dans cette catégorie, les ménages issus des communautés culturelles le sont davantage que les Québécoises et Québécois d'origine (60,8 % vs 56,1 %).

Tableaux 2, 3 et 4

- Les ménages identifiés à une «ethnicité visible» éprouvent beaucoup plus de difficultés de logement² que les autres ménages québécois (16,3 % des ménages «non visibles» vs 37,2 % pour le groupe des «visibles» dont 41,2 % des ménages d'ethnicité noire) (voir tableau 3).
- Le manque d'accessibilité financière au logement constitue la difficulté la plus importante à cet égard et affecte particulièrement les communautés issues des Caraïbes (ou des Antilles) et d'Amérique latine (voir tableau 4).
- La présence très importante de familles monoparentales expliquerait en partie ces difficultés chez la communauté noire (voir tableau 2).

² Sont considérés en difficulté de logement les ménages à faible revenu (au sens de Statistique Canada) ayant un problème d'accessibilité financière au logement et/ou un problème de qualité de logement et/ou un problème de surpeuplement du logement. Ne pas confondre avec le modèle des besoins impérieux de logement (SCHL) présentant des proportions plus faibles de ménages dans le besoin.

2° La représentation des ménages des communautés culturelles dans l'habitat social.

Cette seconde étude comparative examine la représentation des ménages immigrés dans l'habitat social de la région de Montréal (HLM public et privé). En plus de mesurer l'importance de chacun des groupes présents selon leur région de naissance, l'étude décrit les caractéristiques propres aux ménages de chacun de ces groupes.

Tableaux 5 et 6

- Les ménages dont le principal soutien est né dans la région des Caraïbes (55 par 1 000 ménages de cette communauté) ou de l'Amérique latine (44 par 1 000) sont ceux dont la présence relative est la plus importante dans le logement social. Ceux nés au Canada arrivent au troisième rang (23 par 1 000) suivi des ménages originaires de l'Asie (17 par 1 000). Quant aux ménages associés à l'ancienne immigration (Europe de l'Ouest, etc.), leur présence est pratiquement inexistante dans l'habitat social (3 par 1 000) (voir tableau 5).
- Lorsque cette comparaison est établie sur la base des ménages de la région de Montréal éprouvant des difficultés de logement (voir note de bas de page n° 2 précédemment), le groupe des Caraïbes demeure le mieux desservi par l'habitat social (182 ménages par 1 000 en difficulté dans cette communauté) suivi de celui des «nés au Canada» (115 par 1 000 en difficulté) suivi du groupe de l'Amérique latine (107 par 1 000 en difficulté) (tableau 6).

Tableaux 7, 8 et 9

- 64,2 % des ménages en HLM, dont le principal soutien est né au Canada, sont composés d'une seule personne comparativement à seulement 32,0 % pour ceux nés à l'étranger.

La taille des ménages locataires issus des régions du Tiers-Monde (Amérique latine, Asie, Afrique et Moyen-Orient, Caraïbes) est beaucoup plus élevée (trois personnes et plus par ménage) que celle des natifs et de ceux issus de l'Europe (tableau 7).

- Près de 60 % des ménages de l'habitat social, dont le principal soutien est né à l'étranger, sont des ménages familiaux comparativement à moins de 25 % pour ceux nés au Canada. Les ménages immigrés où les familles monoparentales affichent la présence relative la plus forte sont issus des Caraïbes (59,8 %) et de l'Amérique latine (58,5 %) (tableau 8).
- Les locataires de l'habitat social appartenant aux groupes «nés au Canada» (près de 55 % de personnes âgées), «nés en Europe de l'Ouest / États-Unis / Océanie» (près de 70 % de personnes âgées) et «nés en Europe de l'Est» (près de 85 % de personnes âgées) sont beaucoup plus âgés que ceux provenant de régions du Tiers-Monde (entre 45 % et 60 % des ménages locataires immigrés de l'Amérique latine et des Caraïbes ont moins de 45 ans) (tableau 9).

3° *La cohabitation interethnique dans l'habitat social.*

À partir d'une vingtaine de projets diversifiés de logement social ayant une composante ethnique plus ou moins importante, les auteurs de cette étude qualitative (une monographie par ensemble) ont cherché à mettre en lumière, à partir des perceptions d'informateurs-clés, les difficultés de cohabitation interethnique et à proposer des pistes de solutions aux problèmes identifiés. Chacun des projets a été analysé sous les angles décrits ci-après.

- Les caractéristiques physiques et la localisation des projets.
- La composition sociale des projets.
- La cohabitation et les relations de voisinage.

- La gestion des ensembles et les partenariats.
- La qualité physique des ensembles.
- L'intégration et les relations avec le milieu avoisinant.

Parmi les sources de récriminations revenant le plus fréquemment se retrouvent :

- l'hygiène de l'habitat (bruit, propreté, etc.);
- l'appropriation des espaces communs par les délinquants et les irrégularités dans l'occupation des logements sociaux;
- la tendance à ethniciser les difficultés de cohabitation et le sentiment de désappropriation du milieu de vie par les ménages québécois de vieille souche;
- la gestion à distance des difficultés de cohabitation rencontrées;
- un cadre physique ou architectural de certains projets qui serait défavorable à une cohabitation harmonieuse (déficiency d'espaces et équipements communautaires, etc.).

Pour répondre à ces difficultés, les auteurs suggèrent les pistes d'intervention suivantes :

- soutenir et favoriser la formation des membres des COOP à la gestion de leur projet d'habitation;
- favoriser une gestion plus rapprochée des milieux de vie dans le cas des HLM publics;

- développer des partenariats avec les organismes du milieu;
- améliorer la structure d'accueil des nouveaux locataires;
- développer des outils d'information adéquats;
- impliquer les résidents dans l'entretien et la gestion de leur ensemble.

SUITE DU DOSSIER

L'ensemble de ces études permettront d'examiner avec les OMH, les COOP et les OSBL les actions à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de la diversité culturelle dans l'habitat social. Elles permettront également d'améliorer l'accessibilité au logement social des Québécoises et des Québécois quelle que soit leur origine.

△ **TABLEAU 1**

ENSEMBLE DU QUÉBEC

MÉNAGES PRIVÉS HORS RÉSERVE SELON LE MODE D'OCCUPATION DU LOGEMENT ET SELON L'ETHNICITÉ AGRÉGÉE DU PRINCIPAL SOUTIEN

(Recensement 1991 - Statistique Canada - Échantillon 20 %)

Ethnicité	Nombre de ménages	Ménages locataires (%)	Ménages propriétaires (%)
Ethnicité non visible	2 514 245	43,5	56,5
Ethnicité d'origine¹	2 307 955	43,9	56,1
Autre non visible	206 290	39,2	60,8
Ethnicité visible	118 255	63,9	36,1
Ethnicité noire	35 170	69,5	30,5
Autre visible	83 085	61,6	38,4
TOTAL	2 632 500	44,4	55,6

Source : Compilation spéciale SHQ

¹ Dont les origines ancestrales sont françaises, britanniques ou autochtones (premières nations).

△ **TABLEAU 2**

ENSEMBLE DU QUÉBEC

MÉNAGES PRIVÉS HORS RÉSERVE SELON LE GENRE DE MÉNAGE ET SELON L'ETHNICITÉ AGRÉGÉE DU PRINCIPAL SOUTIEN

(Recensement 1991 - Statistique Canada - Échantillon 20 %)

Ethnicité	Nombre de ménages	Personnes seules (%)	Couples avec enfant(s) (%)	Familles mono- parentales (%)	Autres ménages (%)
Ethnicité non visible	2 514 245	24,7	36,3	9,7	29,3
Ethnicité d'origine¹	2 307 955	25,1	35,8	9,9	29,2
Autre non visible	206 290	21,3	41,3	7,4	30,0
Ethnicité visible	118 255	20,1	42,6	14,4	22,9
Ethnicité noire	35 170	23,2	32,3	25,2	19,3
Autre visible	83 085	18,8	46,9	9,8	24,5
TOTAL	2 632 500	24,5	36,6	9,9	29,0

Source : Compilation spéciale SHQ

¹ Dont les origines ancestrales sont françaises, britanniques ou autochtones (premières nations).

△ TABLEAU 3

ENSEMBLE DU QUÉBEC

MÉNAGES PRIVÉS HORS RÉSERVE DONT LE REVENU EST SUPÉRIEUR À ZÉRO SELON LE NIVEAU DE BESOIN EN LOGEMENT ET SELON L'ETHNICITÉ AGRÉGÉE DU PRINCIPAL SOUTIEN

(Recensement 1991 - Statistique Canada - Échantillon 20 %)

Ethnicité	Nombre de ménages	Ménages en difficulté de logement² (%)	Ménages non en difficulté de logement (%)
Ethnicité non visible	2 468 725	16,3	83,7
Ethnicité d'origine¹	2 265 220	16,1	83,9
Autre non visible	203 500	17,9	82,1
Ethnicité visible	112 910	37,2	62,8
Ethnicité noire	34 135	41,2	58,8
Autre visible	78 780	35,4	64,6
TOTAL	2 581 640	17,2	82,8

Source : Compilation spéciale de la SHQ.

¹ Dont les origines ancestrales sont françaises, britanniques ou autochtones (premières nations).

² Sont considérés en difficulté de logement, les ménages à faible revenu (au sens de Statistique Canada) ayant un problème d'accessibilité financière au logement et/ou un problème de qualité de logement et/ou un problème de surpeuplement du logement. Ne pas confondre avec le modèle des besoins impérieux de logement (SCHL) présentant des proportions plus faibles de ménages dans le besoin.

△ **TABEAU 4**

ENSEMBLE DU QUÉBEC

MÉNAGES PRIVÉS HORS RÉSERVE DONT LE REVENU EST SUPÉRIEUR À ZÉRO SELON LE DEGRÉ D'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE AU LOGEMENT ET SELON LA RÉGION DE NAISSANCE DU PRINCIPAL SOUTIEN DU MÉNAGE

(Recensement 1991 - Statistique Canada - Échantillon 20 %)

Région de naissance	Nombre de ménages résidents permanents	Ménages avec problème d'accessibilité financière ¹ (%)	Ménages sans problème d'accessibilité financière (%)
Nés au Canada	2 294 580	15,1	84,9
Nés à l'étranger	272 560	21,9	78,1
États-Unis / Océanie	13 675	16,9	83,1
Europe de l'Ouest	122 695	15,5	84,5
Europe de l'Est	30 240	22,2	77,8
Amérique latine	12 500	35,7	64,3
Caraïbes	26 300	33,7	66,3
Asie	27 270	24,3	75,7
Afrique / Moyen-Orient	39 865	29,1	70,9
TOTAL	2 567 135	15,8	84,2

Source : Compilation spéciale de la SHQ.

¹ Sont considérés avoir un problème d'accessibilité financière au logement, les ménages à faible revenu (au sens de Statistique Canada) dont le taux d'effort pour se loger (loyer/revenu) est supérieur ou égal à 30 %.

△ TABLEAU 5

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE MONTRÉAL

REPRÉSENTATION DES MÉNAGES PRIVÉS HORS RÉSERVE RÉSIDANT DANS UN HLM (PUBLICS OU PRIVÉS)¹ SELON LA RÉGION DE NAISSANCE DU PRINCIPAL SOUTIEN PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DES MÉNAGES DE LA RMR

(Recensement 1991 - Statistique Canada - Échantillon 20 % et Sondage 1993 - SHQ - Échantillon 16,6 %)

Région de naissance	Ménages de la RMR occupant un logement	Ménages de la RMR occupant un logement HLM	Nombre en HLM pour 1 000 ménages de la RMR occupant un logement
Nés au Canada	967 715	21 835	23
Nés à l'étranger	240 315	3 352	14
Europe de l'Ouest, États-Unis, Océanie	113 980	367	3
Europe de l'Est	27 920	367	13
Amérique latine	11 405	498	44
Asie	25 340	427	17
Caraïbes	25 100	1 370	55
Afrique / Moyen-Orient	36 580	323	9
TOTAL	1 208 035	25 187	21

Source : Sondage SHQ 1993 auprès des locataires de HLM publics et privés de la RMR-Montréal et compilation spéciale de la SHQ de données du recensement 1991.

¹ Les HLM publics sont gérés par les OMH et les HLM privés par des COOP ou des OSBL.

△ TABLEAU 6

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE MONTRÉAL

REPRÉSENTATION DES MÉNAGES PRIVÉS HORS RÉSERVE RÉSIDANT DANS UN HLM (PUBLICS OU PRIVÉS)¹ SELON LA RÉGION DE NAISSANCE DU PRINCIPAL SOUTIEN PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ DE LOGEMENT DE LA RMR

(Recensement 1991 - Statistique Canada - Échantillon 20 % et Sondage 1993 - SHQ - Échantillon 16,6 %)

Région de naissance	Ménages de la RMR occupant un logement	Ménages de la RMR occupant un logement HLM	Nombre en HLM pour 1 000 ménages de la RMR en difficulté de logement
Nés au Canada	967 715	21 835	115
Nés à l'étranger	240 315	3 352	57
Europe de l'Ouest, États-Unis, Océanie	113 980	367	19
Europe de l'Est	27 920	367	54
Amérique latine	11 405	498	107
Asie	25 340	427	46
Caraïbes	25 100	1 370	182
Afrique / Moyen-Orient	36 580	323	29
TOTAL	1 208 035	25 187	102

Source : Sondage SHQ 1993 auprès des locataires de HLM publics et privés de la RMR-Montréal et compilation spéciale de la SHQ de données du recensement 1991.

¹ Les HLM publics sont gérés par les OMH et les HLM privés par des COOP ou des OSBL.

△ **TABEAU 7**

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE MONTRÉAL

DISTRIBUTION (%) DES MÉNAGES PRIVÉS HORS RÉSERVE RÉSIDANT DANS UN HLM (PUBLICS OU PRIVÉS)¹ SELON LA RÉGION DE NAISSANCE DU PRINCIPAL SOUTIEN ET SELON LA TAILLE DU MÉNAGE

(Sondage 1993 - SHQ - Échantillon 16,6 %)

Région de naissance	1 personne (%)	2 personnes (%)	3 personnes (%)	4 personnes et plus (%)	Total (%)
Nés au Canada	64,2	21,9	8,2	5,7	100
Nés à l'étranger	32,0	17,0	16,9	34,1	100
Europe de l'Ouest / États-Unis / Océanie	76,6	11,1	5,6	6,7	100
Europe de l'Est	65,5	23,2	7,4	3,9	100
Amérique latine	17,5	12,3	23,2	47,0	100
Caraïbes	19,8	20,9	24,0	35,3	100
Asie	21,4	15,1	14,5	49,0	100
Afrique / Moyen-Orient	29,5	12,3	7,9	50,3	100
TOTAL	59,9	21,3	9,4	9,4	100

Source : Sondage SHQ 1993 auprès des locataires de HLM publics et privés de la RMR-Montréal.

¹ Les HLM publics sont gérés par les OMH et les HLM privés par des COOP ou des OSBL.

△ TABLEAU 8

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE MONTRÉAL

DISTRIBUTION (%) DES MÉNAGES PRIVÉS HORS RÉSERVE RÉSIDANT DANS UN HLM (PUBLICS OU PRIVÉS)¹ SELON LA RÉGION DE NAISSANCE DU PRINCIPAL SOUTIEN ET SELON LE GENRE DE MÉNAGE

(Sondage 1993 - SHQ - Échantillon 16,6 %)

Région de naissance	Personne seule (%)	Couples avec enfant(s) (%)	Familles mono-parentales (%)	Autres ménages (%)	Total (%)
Nés au Canada	64,2	4,6	18,7	12,5	100
Nés à l'étranger	32,0	18,7	40,2	9,1	100
Europe de l'Ouest / États-Unis / Océanie	76,6	9,0	6,4	8,0	100
Europe de l'Est	65,5	8,1	4,2	22,2	100
Amérique latine	17,5	19,6	58,5	4,4	100
Caraïbes	19,8	13,8	59,8	6,6	100
Asie	21,4	36,4	28,6	13,6	100
Afrique / Moyen-Orient	29,5	32,8	30,8	6,9	100
TOTAL	59,9	6,5	21,6	12,0	100

Source : Sondage SHQ 1993 auprès des locataires de HLM publics et privés de la RMR-Montréal.

¹ Les HLM publics sont gérés par les OMH et les HLM privés par des COOP ou des OSBL.

△ TABLEAU 9

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE MONTRÉAL

DISTRIBUTION (%) DES MÉNAGES PRIVÉS HORS RÉSERVE RÉSIDANT DANS UN HLM (PUBLICS OU PRIVÉS)¹ SELON LA RÉGION DE NAISSANCE ET L'ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN DU MÉNAGE

(Sondage 1993 - SHQ - Échantillon 16,6 %)

Région de naissance	Moins de 25 ans (%)	25 à 44 ans (%)	45 à 64 ans (%)	65 ans et plus (%)	Total (%)
Nés au Canada	0,8	17,0	27,5	54,7	100
Nés à l'étranger	0,9	35,6	27,9	35,6	100
Europe de l'Ouest / États-Unis / Océanie	0,0	5,7	26,7	67,6	100
Europe de l'Est	0,0	7,4	9,4	83,2	100
Amérique latine	2,9	55,7	24,7	16,7	100
Caraïbes	0,6	44,0	33,8	21,6	100
Asie	0,0	19,4	41,3	39,3	100
Afrique / Moyen-Orient	1,7	53,7	16,8	27,8	100
TOTAL	0,8	19,5	27,6	52,1	100

Source : Sondage SHQ 1993 auprès des locataires de HLM publics et privés de la RMR-Montréal.

¹ Les HLM publics sont gérés par les OMH et les HLM privés par des COOP ou des OSBL.

Paul Senécal est économiste-statisticien. Titulaire d'un baccalauréat en mathématiques appliquées de l'Université du Québec à Montréal, il a aussi complété des études de maîtrise en sciences économiques à cette même institution.

Depuis les vingt dernières années, il a travaillé tour à tour à la Régie du logement, au ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur du Québec et maintenant à la Société d'habitation du Québec où, à titre d'agent de recherche à la Direction de l'analyse et de la recherche, il conduit différents dossiers de planification et de recherche.

Depuis 1991, il occupe la fonction de répondant à l'Immigration et aux Communautés culturelles de son organisme.

LE QUARTIER : L'IMPACT DU MILIEU DANS LE PROCESSUS D'ACCUEIL ET D'INTÉGRATION DES NOUVEAUX ARRIVANTS

Stéphane De Busscher

Tout d'abord, je tiens à remercier la Société d'habitation du Québec, la Direction générale de la planification et de la recherche, madame Anne Roberge, géographe, monsieur Jacques Trudel, urbaniste, monsieur Paul Sénécal, agent de recherche, tous trois de la Direction de l'analyse et de la recherche qui nous permettent aujourd'hui, en tant qu'organisme non gouvernemental, de présenter le point de vue du «terrain» car l'accueil pour les nouveaux arrivants en matière de logement est nouveau et sous-développé.

I - HISTORIQUE DE L'HIRONDELLE ET DESCRIPTION DU MANDAT ET DES SERVICES

Fondée en 1979 par un groupe de bénévoles sensibilisés par l'arrivée massive à Montréal de réfugiés et d'immigrants, l'Hirondelle est un organisme multi-ethnique, sans but lucratif, qui se consacre à l'accueil des nouveaux arrivants tout en facilitant leur intégration à la société québécoise.

L'Hirondelle offre gratuitement une gamme de services d'information, d'orientation, d'écoute et de relation d'aide aux nouveaux arrivants de toutes nationalités et de tous statuts.

En 1984, elle devient un des organismes partenaires du MCCI avec pour mandat l'accueil et l'établissement des immigrants et des requérants au statut de réfugié. Cette même année, notre clientèle nous demandant beaucoup d'interventions au niveau du logement, l'Hirondelle crée la coopérative d'habitation «Source de vie».

En 1987, l'Hirondelle innove en mettant sur pied un nouveau programme de rapprochement interculturel «Amitié-Jumelage» ayant pour but de créer des liens entre québécois et nouveaux arrivants.

En 1989, on met sur pied un premier programme de formation professionnelle en Tenue de caisse offrant des services financiers afin de favoriser l'intégration des femmes immigrantes sur le marché du travail et, en 1992, est mis sur pied un autre type de programme de formation professionnelle en mécanique de tôlerie aéronautique.

Et toujours dans ce même objectif en 1992, l'Hirondelle crée un programme permanent de formation et de soutien à l'insertion en emploi pour les immigrants. Nous y retrouvons des services d'information sur le marché du travail, de rédaction et production de curriculum vitae, d'ateliers de recherche d'emploi et de placement.

II - LE LOGEMENT PRIVÉ ET LES PROGRAMMES D'HABITATION ACCESSIBLES AUX NOUVEAUX ARRIVANTS

Avant l'intégration sociale ou économique, les facteurs importants dans le processus de l'intégration sont l'accueil et l'établissement. Le logement fait partie intégrante de l'accueil qui est encore trop peu développé. À l'heure actuelle, le portrait global que trace le recensement de la situation des ménages immigrés en matière de logement a l'inconvénient de ne pas mettre en relief les problèmes que peuvent rencontrer certains nouveaux immigrants.

Certes, la plupart d'entre eux trouvent à se loger grâce au soutien de parents ou amis sans faire appel aux ressources communautaires ou publiques. Mais cette facilité d'accès au logement n'implique pas tous les nouveaux arrivants. En effet, les requérants du statut de réfugiés, les immigrants à faibles revenus, les familles avec de jeunes enfants acceptent souvent des logements qui ne correspondent pas à leurs besoins (logement trop petit, loyer élevé) ou des logements insalubres ou pas du tout sécuritaires et ils sont souvent la proie de propriétaires qui

profitent de leur situation; de plus ils se retrouvent souvent concentrés dans les secteurs les plus défavorisés de la métropole.

Il faut rappeler que le logement est un besoin essentiel et vital. Ils vivent une situation de stress et il y a presque toujours une notion d'urgence dans la recherche du premier logement et surtout une méconnaissance du système locatif au Québec.

Trop souvent nous voyons des immigrants arriver avec des problèmes en matière de logement, alors que leur bail a été signé il y a à peine une semaine. Isolés et insécures ils sont également victimes de discrimination. Pour vous donner un cas concret, il y a environ deux semaines, j'ai reçu en intervention une femme Sri Lankaise accompagnée de son enfant en bas âge. Elle m'a informé qu'elle habitait un 1 1/2 en sous-sol et que chaque semaine sa fenêtre (donnant sur un parking) était cassée par le pot d'échappement d'une voiture, le trottoir ne possédant pas de butoir. Évidemment, les débris de verre et les émanations de gaz d'échappement pouvaient être très dangereux surtout pour son enfant.

Elle avait parlé de son problème à son propriétaire qui en réponse l'a simplement menacée au vu de sa situation de réfugiée. J'ai contacté le service d'inspection de la ville de Montréal qui ne pouvait intervenir rapidement, celui-ci ne possédant que quatre inspecteurs. La seule solution qui m'a été donnée verbalement par la Régie du logement était d'appeler les pompiers afin d'avoir un constat rapide d'insécurité et ainsi que la personne puisse quitter rapidement son logement sans pénalité.

Certes, cette situation peut arriver à toute personne, québécoise ou immigrante de longue date, mais je crois que les nouveaux immigrants et réfugiés sont plus exposés à ce genre de situation.

À l'heure actuelle, la seule façon de se trouver un logement est le marché privé. Les organismes publics ou parapublics n'offrent aucun programme concernant surtout l'accueil.

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) n'offre aucun programme puisque ses critères sont : être citoyen canadien, avoir résidé 12 mois dans le territoire de Montréal. Dans le cas de la Société d'habitation de développement de Montréal (SHDM), dont le parc locatif est situé en dehors de notre territoire, seulement 10 % de ce parc, situé dans la ville de Montréal, est accessible aux familles, pourcentage beaucoup trop faible pour faire face aux besoins des 48 % des familles désirant s'installer à Montréal.

Du côté des organismes publics ou parapublics, il existe seulement trois COOP, deux COOP offrant des chambres pour les réfugiés et une COOP pour femmes immigrantes. Ces programmes sont généralement concentrés sur un seul quartier et en dehors de notre territoire, il n'y a plus de COOP qui se crée par manque de budget.

Au vu de tous ces éléments et critères, vous pourrez conclure avec moi que ces programmes s'adressent très peu aux nouveaux arrivants mais surtout aux immigrants installés depuis plus de deux ans.

III - LE LOGEMENT ET LE QUARTIER : LA RÉALITÉ DANS L'ACCUEIL DES NOUVEAUX ARRIVANTS

Pour situer notre champ d'action, je ferai un bref survol des quartiers Plateau Mont-Royal, Centre-Sud et Mile-End.

Les quartiers Plateau Mont-Royal, Mile-End, Centre-Sud comptent environ 89 000 habitants. À l'heure actuelle, sur le Plateau Mont-Royal, il y a 80 % de francophones, sur Mile-end 50 % sont des résidents des communautés culturelles dont 16 % d'origine portugaise et 6 % d'origine grecque.

Les quartiers sont situés à deux pas du centre-ville. Ils possèdent une très grande diversité tant culturelle que sociale (plus de 350 organismes communautaires et associations). Ils disposent de nombreuses installations collectives, de deux parcs (Mont-Royal et Parc Lafontaine), six piscines, etc., d'édifices historiques et d'un patrimoine architectural, qui en font des quartiers uniques. On peut dire que tous les ingrédients sont là pour faciliter l'intégration des nouveaux immigrants.

Mais actuellement les seuls répondants en matière d'accueil et d'établissement sont les organismes communautaires comme entre autres l'Hirondelle ou d'autres plus spécialisés sur une communauté en particulier (asiatique, africaine, etc.) et leur communauté.

Il est important de savoir que la notion de vie communautaire est floue pour certaines personnes venant d'Afrique ou d'Amérique latine. Elle est basée pour eux sur le voisinage, la famille et la vie quotidienne et elle est non institutionnalisée et non représentée comme en Amérique du Nord. De plus, certaines tensions avec les voisins et les propriétaires dégénèrent en comportement discriminatoire et de rejet face aux coutumes des nouveaux immigrants. Si pour certains immigrants leur communauté est déjà installée, ils auront tendance à s'adresser à celle-ci et cela aura pour effet de les intégrer plus lentement et de garder une certaine dépendance vis-à-vis d'elle.

Les ONG ont donc constitué des services de logement, répertoriant beaucoup d'information, constituant des banques de logements avec la collaboration de propriétaires privés (logements qui sont donc visités et contrôlés au niveau de la sécurité et de la salubrité). Cependant, nous sommes peu reconnus par les propriétaires et nous avons peu de ressources pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants surtout dans le cas des familles qui sont les plus délaissées.

Il est difficile de bien informer notre clientèle car celle-ci est peu réceptive, la notion d'urgence étant presque toujours présente, elle veut sortir de notre organisme avec une adresse où elle sera sûre d'être logée convenablement et non pas avec une quantité de documents ou d'information.

IV - OUTILS ET PERSPECTIVES DANS L'ACCUEIL ET L'INTÉGRATION DES NOUVEAUX ARRIVANTS DANS LE QUARTIER

La première chose que l'on peut identifier est la méconnaissance de la loi et du système locatif au Québec. Malgré les efforts faits par la Régie du logement qui a entre autres traduit le bail en neuf langues, par la SHQ qui a traduit en cinq langues les programmes d'habitation sociale et qui a soutenu les initiatives du milieu comme le Guide du Romel (Regroupement des Organismes du Montréal Ethnique pour le Logement): «Comment se loger à Montréal», traduit en six langues, il reste important de bien informer les nouveaux arrivants.

Dans ce but, l'Hirondelle a créé un guide intitulé «Connaître mon quartier» réalisé à l'intention des nouveaux arrivants afin qu'ils puissent connaître le plus rapidement possible les services offerts par leur quartier. On a voulu un guide pratique qui couvre divers sujets tels que l'école, la santé, le travail etc. et qui leur permettre d'avoir des repères dans leur nouvelle vie. Les informations contenues dans ce guide pourront toujours être utilisées dans un quartier ou éventuellement une autre ville (en cas de déménagement professionnel par exemple). En effet, ils retrouveront toujours des CLSC ou des commissions scolaires, etc.

Un point également important est de renforcer les normes en matière d'habitation dans les quartiers les plus défavorisés car la ville de Montréal ne peut assurer d'offrir un réseau de logements sécuritaires.

Il faudrait créer plus de COOP d'accueil temporaire, surtout pour les familles, ce qui leur permettrait de s'adapter sans stress à leur nouvel environnement et ainsi par la suite de choisir vraiment le logement et le quartier qui leur conviendra le mieux.

Bien évidemment il faudrait revoir les critères d'admissibilité aux programmes d'habitation afin que les nouveaux arrivants puissent y avoir accès.

Il serait préférable que les programmes d'habitation de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) ou tout autre programme en matière d'habitation ne soient pas concentrés dans un seul quartier. En effet, pour que les immigrants puissent s'intégrer plus rapidement, il est important qu'ils soient en contact quotidiennement avec la société québécoise.

Il serait intéressant de créer soit un programme de jumelage entre familles habitant le même quartier, soit un comité d'accueil du quartier. Cela permettrait aux familles de mieux connaître leur quartier et toutes les ressources existantes et entre autres la notion de vie communautaire différente en Amérique du Nord. Elles apprendraient à se servir de toutes ces ressources et à fréquenter les organismes communautaires.

De plus, il est important qu'une concertation existe entre le MAIICC, la SHQ, la municipalité, les organismes publics ou parapublics et les organismes non gouvernementaux. Il faudrait créer une table interministérielle sur l'habitation, l'accueil et l'établissement qui permettrait de résoudre beaucoup de problèmes en apportant des solutions qui correspondent aux différentes réalités.

Après des études en économie et statistiques à l'Université Paris IV, Stéphane de Busscher arrive au Canada en 1991.

Agent de développement et de recherche au Centre d'aide aux victimes d'actes criminels (CAVAC) jusqu'en 1993, il devient à cette même époque conseiller en logement à l'Hirondelle, un service d'accueil et d'intégration des immigrants.

LES ASPECTS PHYSIQUES

CONFÉRENCIERS

- **Avi Friedman**, architecte
École d'architecture de l'Université McGill

- **Jacques Trudel**, urbaniste
Direction de l'analyse et de la recherche
Société d'habitation du Québec

- **Pierre Teasdale**, architecte
École d'architecture de l'Université McGill

- **Pierre Girardin**, sociologue
Direction de l'analyse et de la recherche
Société d'habitation du Québec

- **Bertrand Malo**, urbaniste
Société Logique inc.

STRATÉGIES CONCEPTUELLES POUR UN HABITAT CONTEMPORAIN ÉVOLUTIF ET FLEXIBLE

Avi Friedman

Le processus actuel de conception des développements résidentiels ignore l'évolution de la société et les possibilités de changement en réponse à cette évolution. Les concepteurs et les constructeurs sont placés dans une situation qui dépasse leurs compétences à prédire l'avenir des communautés pour lesquelles ils construisent. Ils doivent connaître à l'avance les types d'habitations qui seront en demande plusieurs années après la conception et l'approbation du projet.

La majorité des municipalités en Amérique du Nord exigent aujourd'hui la soumission d'un plan d'ensemble pour tout développement de terrains vacants ou pour le redéveloppement de projets existants. Ce plan d'ensemble doit être un plan détaillé et complet du développement proposé. Il inclut toutes les voies, principales et secondaires, avec tous les services et infrastructures qui s'y rattachent, de même que le lotissement final du projet. Tout, de l'emplacement des lampadaires à la largeur des trottoirs, incluant les marges de recul et les dispositions pour le stationnement, doit être déterminé dans le plan d'ensemble. En d'autres termes, le développement au complet doit être dessiné dans tous ses détails pour les années à venir.

Une fois ce plan d'ensemble approuvé, il devient la référence obligée pour la durée du projet. Si un projet n'est pas construit en entier au moment de son approbation, et qu'une de ses parties est réalisée plusieurs années plus tard, il sera toujours soumis au même plan dont certaines des préoccupations initiales auront perdu de leur validité ou de leur pertinence, au point de pouvoir nuire sérieusement aux nouvelles préoccupations au moment de la construction.

La nécessité d'une approche alternative

Bien que ce processus permette un contrôle total du développement par les municipalités, ceci suppose que la société pour laquelle on construit est statique et ne change pas avec le temps. Ceci crée une situation difficile pour les constructeurs et les promoteurs qui se trouvent forcés de respecter un plan d'ensemble qui ne répond plus à la demande du marché. Les propriétés ainsi soumises à un plan d'ensemble désuet deviennent une charge financière. La construction selon ces prescriptions désuètes est une entreprise perdante et la revente des terrains est compromise par les contraintes créées par le plan, à moins que ce dernier ne soit changé.

Pour permettre plus de flexibilité, la conception du projet doit être répartie sur sa durée de façon à ce que chaque élément soit conçu juste avant sa réalisation. Ceci limite la possibilité de changements radicaux du marché entre la conception et la construction et évite aux architectes et aux urbanistes de devoir prédire le marché immobilier avant de concevoir un projet pertinent pour un avenir prolongé. Plutôt que de concevoir une communauté entière à l'avance et de la construire graduellement, comme c'est souvent le cas aujourd'hui, seules les sections dont le financement est assuré et qui sont prêtes à construire doivent être dessinées en détail. La conception des sections ultérieures n'aura lieu qu'au moment où elles seront construites.

Ce processus rend certainement les promoteurs plus libres de répondre à la demande, mais il réduit aussi le rôle des municipalités dans le contrôle du développement résidentiel. Nous proposons donc un mécanisme grâce auquel une certaine uniformité et harmonie seront maintenues entre les différentes sections d'un développement. Rendre les municipalités responsables de l'approbation de chacune des étapes d'un développement est un gaspillage d'énergie qui sépare à nouveau le temps de conception de celui de la construction. Cependant, si le degré de contrôle municipal est gradué selon des niveaux hiérarchiques, on peut alors assurer à la fois flexibilité et harmonie, sans surcharger l'administration municipale.

Le principe hiérarchique

La hiérarchisation d'éléments a lieu dans tous les domaines d'analyse conceptuelle. De la linguistique à la cosmologie en passant par la microbiologie, des exemples de relations hiérarchiques entre éléments peuvent être étudiés de façon à éclairer le fonctionnement de ces éléments et du tout qu'ils constituent. Ce principe fait partie des discussions sur l'architecture depuis les recherches des anciens sur les proportions et les relations entre les composantes de la construction. La notion d'importance décroissante dans la fabrication d'un objet, qu'il soit artistique, architectural ou biologique, est très ancienne. La structure de tout organisme urbain ou naturel est composée de grands centres, eux-mêmes composés de centres plus petits, composés à leur tour de centres encore plus petits.

Pour appliquer cette théorie générale à un domaine tangible, on peut prendre l'exemple d'un bâtiment et y appliquer la théorie pour en comprendre, par exemple, l'ordre structural. Dans l'ordre de la structure d'un bâtiment, le réseau des colonnes, des poteaux et des murs porteurs est déterminant dans le support du bâtiment et son intégrité physique. Les fondations viennent ensuite, car elles procurent à la charpente de la stabilité en la reliant à la terre ferme. Après la structure du bâtiment, les partitions, les planchers et les plafonds viennent à leur tour, car ils fournissent aux occupants la structure avec laquelle ils entrent en contact. Après avoir défini l'espace, la priorité suivante est de mieux définir la qualité sensible des lieux. Les fenêtres, les portes, le chauffage et la climatisation, l'électricité et l'éclairage ont probablement tous la même importance dans cette analyse hiérarchique particulière.

Bien que les bâtiments requièrent tous ces niveaux hiérarchiques afin d'être habitables, certains niveaux gardent une importance plus grande que d'autres. Cette influence peut être hiérarchisée, ordonnant les éléments de ceux qui ont les plus grandes conséquences à ceux qui ont peu d'impact sur les autres. Il est ainsi peu probable qu'une prise électrique détermine la position d'une partition intérieure. Il est par contre plausible qu'une rangée de colonnes influence

la circulation d'un étage. On peut donc affirmer que les colonnes porteuses ont plus d'influence et sont placées plus haut dans l'ordre hiérarchique que les partitions intérieures, qui sont plus importantes que le câblage électrique.

Ces divisions peuvent paraître simplistes mais elles contribuent beaucoup à l'organisation d'une ville ou d'un quartier. Les centres des villes ont traditionnellement dominé leurs environs. Au centre, les terrains valent plus cher, reflétant l'accessibilité pour la population et la proximité d'autres centres d'activité. Le grand nombre de gens qui traversent le centre chaque jour nécessite des réseaux de transport complexes et coûteux. Tous les terrains adjacents à ces centres de productivité sociale ont leur fonction déterminée par leur rapport avec le centre. Un quartier adjacent peut être résidentiel afin de loger les travailleurs du centre des affaires, ou peut être industriel pour recevoir les activités qui dépendent de cette proximité et qui sont capables de payer les loyers plus élevés. Que les zones autour du centre soient résidentielles, commerciales ou industrielles, elles sont définies par leur rapport avec le centre et elles ont de plus leurs centres respectifs qui déterminent à leur tour le caractère de leurs environs. Dans une banlieue résidentielle, par exemple, le centre peut être l'école secondaire, l'église ou le centre récréatif, selon la taille et la culture de la communauté. Suivent en importance les écoles primaires et les petits commerces locaux, puis les terrains de jeux, le trottoir, la cour avant, puis le porche, et finalement la maison individuelle.

Exemples d'application théorique

L'idée d'ordre hiérarchique est davantage qu'une théorie sans importance pour l'environnement. En plus d'expliquer les rapports entre les parties d'un bâtiment ou d'une ville, et l'importance relative de chacun des éléments, un principe hiérarchique particulier est utilisé depuis de nombreuses années comme stratégie pour favoriser la flexibilité dans les systèmes d'habitation. «La plupart des théories sur la flexibilité sont issues du principe hiérarchique et de ses applications dans les systèmes architecturaux» (Frank 1975).

Habraken a aussi tiré parti de la théorie d'organisation hiérarchique et adapté un de ses concepts centraux pour établir une théorie de l'habitation de masse. Habraken définit plus précisément la division hiérarchique qui différencie le rôle de la communauté de celui de l'individu dans la création de l'habitation. Sans cette distinction entre les rôles, selon lui, on crée des logements semblables à des casernes, comme ceux des grands ensembles d'habitations construits entre 1950 et 1980 (Habraken 1976). Il croit pouvoir éviter ces résultats monotones en faisant participer l'utilisateur au processus de conception et de réalisation de l'habitation. Il a même suggéré une méthode pour lier le processus de conception à la réalisation technique et au produit final (Dluhosch 1976).

Le même principe hiérarchique peut être appliqué aux rapports entre les divers bâtiments dans le tissu urbain. La structure qui supporte le bâtiment est analogue aux infrastructures à l'échelle urbaine et constitue le premier niveau dans l'ordre hiérarchique d'un nouveau développement. Afin de rendre flexible cette structure hiérarchique, une procédure de planification et de développement innovatrice, similaire à celle utilisée pour les bâtiments individuels, devrait être adoptée.

Plusieurs architectes et urbanistes ont appliqué ce principe hiérarchique à l'échelle urbaine. Mansfeld a indiqué l'importance des grands axes de transport dans la croissance urbaine. Il propose d'influencer cette croissance par la création de routes circulaires qui soit convergent soit divergent des centres urbains. Comme le développement tend généralement à suivre les axes de circulation, la route circulaire devrait entraîner un développement latéral, créant des anneaux successifs autour du centre. La route joue ainsi un rôle hiérarchique déterminant. Oxman et Oxman approchent différemment la croissance urbaine. Ils ont conçu un quartier modèle autonome et autosuffisant, lequel constitue l'unité de base de la ville. La croissance urbaine devient alors une simple addition d'unités à celles déjà en place.

Hershman propose lui aussi certains principes hiérarchiques pour le contexte urbain. Il ordonne d'abord les différents niveaux de circulation, du passage piétonnier jusqu'à l'autoroute, afin d'organiser la ville. La juxtaposition des différents systèmes et leur superposition créent entre eux une hiérarchie rendue plus précise par les correspondances entre ces différents réseaux et avec les bâtiments.

La flexibilité, cependant, requiert moins d'ordres hiérarchiques prescrits pour les bâtiments et les réseaux de transport. La hiérarchie doit être présente en tant que guide général de la croissance urbaine en esquissant les différents éléments de la ville, leur disposition, leurs rapports entre eux et avec l'ensemble. Cette analyse hiérarchique, cependant, n'a pas à définir de forme physique précise où s'inséreraient les différentes composantes urbaines, comme c'est le cas dans le prototype de plan urbain de Oxman et Hershman.

La planification hiérarchique du réseau routier

Il est essentiel, pour comprendre la structure de la ville et planifier sa croissance, de définir les relations entre ses différents éléments. Cependant, si on utilise cette information pour créer un plan urbain exhaustif, on suppose que cette conception traversera le temps sans problèmes et qu'elle continuera à répondre aux besoins des citoyens. Il faut donc que la structure hiérarchique ne soit pas trop rigide et permette des modifications à l'intérieur de ses différents niveaux. Il importe, par exemple, que la route principale ait plus d'influence et soit conçue avant la route secondaire. Il serait de plus néfaste d'imposer que le tracé de toutes les routes soit fixé pour les vingt prochaines années, que toutes les routes principales soient orthogonales et que toutes les routes secondaires forment des triangles au sein de cette trame.

Après avoir placé les routes principales au sommet de la hiérarchie, le niveau suivant comprend les routes secondaires et vraisemblablement l'emplacement des centres civiques et des ceintures vertes. Le niveau suivant concerne la disposition et la densité des bâtiments inscrits dans le réseau routier. Cette séparation hiérarchique ne s'applique pas seulement au stade de la

conception et de la construction mais elle est aussi définie par le degré de contrôle municipal s'appliquant au développement. Les municipalités gardent la maîtrise complète des aspects à grande échelle du développement. À ce stade n'est exigé pour approbation que le tracé des voies importantes devant traverser et desservir le site. Cette route représente l'armature du district et sert de guide aux développements ultérieurs.

En plus du tracé de la route, le promoteur initial doit aussi soumettre pour approbation un ensemble de directives guidant le développement au niveau hiérarchique suivant. De cette façon, la municipalité assure une certaine continuité entre les subdivisions du site. Le promoteur initial ne conçoit le niveau suivant que s'il prévoit le développer lui-même, sinon ces prescriptions sont nuisibles à la flexibilité.

Le promoteur suivant qui achète une portion du site doit se conformer aux directives établies par le promoteur initial. Ce second promoteur doit à son tour établir des directives pour les promoteurs suivants qui construiront sur une partie de sa subdivision. Si ce second promoteur construit l'ensemble de sa subdivision lui-même, il ne rédige alors les directives que pour les cas de destruction et de dégradation qui entraîneront des constructions ultérieures. Cette cascade de promoteurs et de directives se poursuit jusqu'au niveau hiérarchique le plus bas, tel que le prescrivent les forces du marché et l'industrie de la construction.

Un processus de développement évolutif

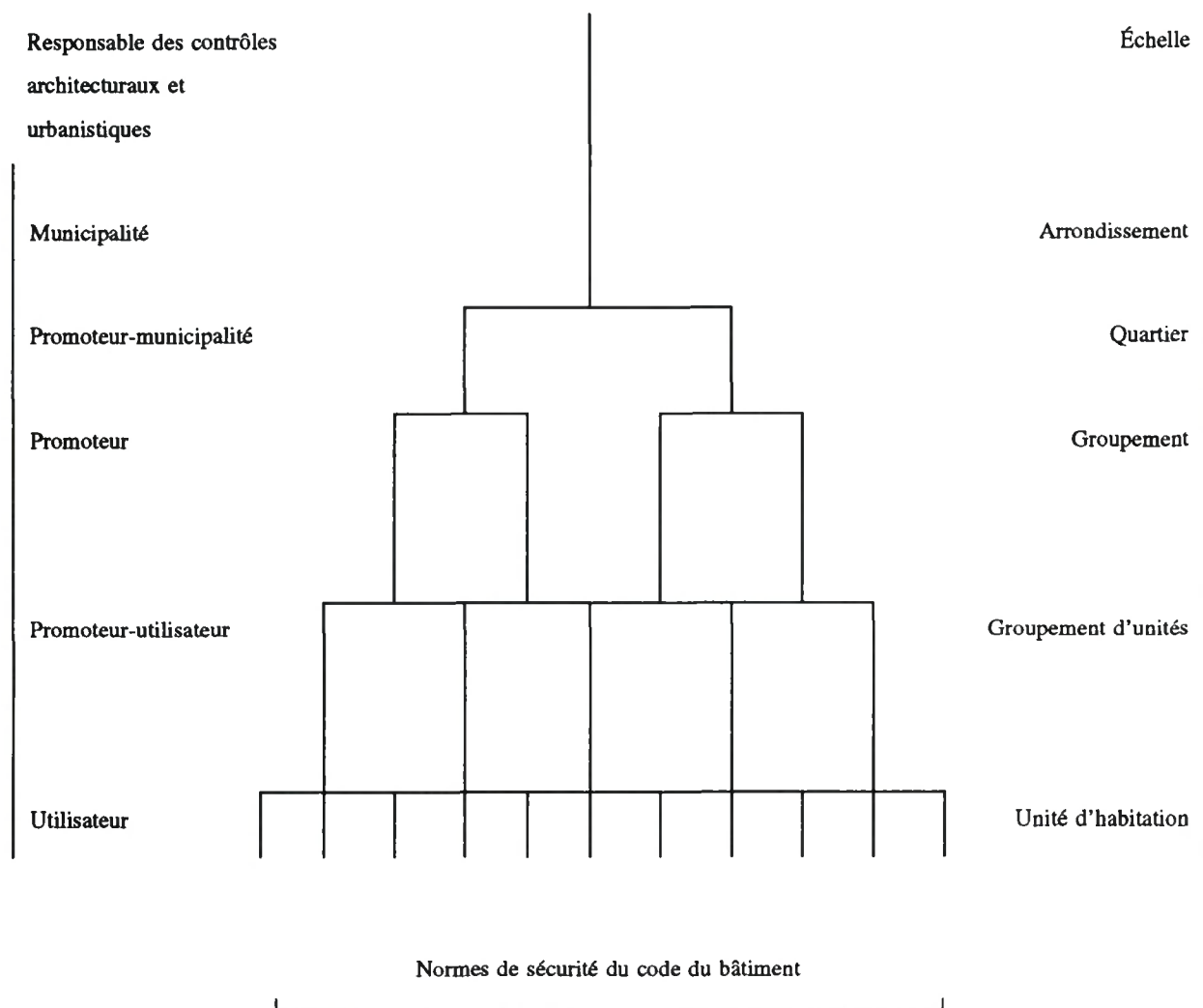
Le processus de développement se déroule donc par étapes. Ces étapes sont déterminées par la taille du développement et l'échéancier des travaux. Si la construction doit débiter immédiatement, il faut alors procéder à la conception des unités sur-le-champ. Par contre, si le promoteur prévoit construire seulement la voie d'accès et vendre les terrains desservis, il ne conçoit alors que cette artère et non les routes mineures et le lotissement.

Les stades de conception et d'exécution peuvent être divisés en une structure hiérarchique à cinq niveaux. Ces divisions et subdivisions, qui doivent être considérées comme reflétant le volume courant des développements résidentiels entrepris à un certain stade, sont les suivantes :

- | | |
|----------------------|--------------------|
| - Arrondissement | 500 à 1 000 unités |
| - Quartier | 100 à 500 unités |
| - Groupement | 60 à 80 unités |
| - Groupe d'unités | 1 à 15 unités |
| - Unité d'habitation | |

L'ordre ci-dessus ne détermine pas seulement la séquence de la planification et des décisions, mais il suggère aussi le processus d'application des contrôles architecturaux aux différentes échelles de la communauté. Le tableau de la page suivante montre comment cette division des contrôles aux différentes échelles du développement résidentiel permet la flexibilité de la croissance tout en maintenant un contrôle architectural et urbain suffisant.

LES DIFFÉRENTES ÉCHELLES D'UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET LA RESPONSABILITÉ DU CONTRÔLE À CHACUNE DE CES ÉCHELLES



Le niveau d'influence des instances municipales diminue avec l'échelle du développement, atteignant un minimum au niveau de la résidence individuelle où les contrôles sont nuls, à l'exception de normes minimales de sécurité. Les contrôles architecturaux passent des gouvernements aux promoteurs, de la communauté au résident, comme on passe de l'échelle

urbaine à celle du logis. Les municipalités, comme elles le savent, doivent maintenir des normes de sécurité pour les bâtiments et de qualité pour les infrastructures à tous les niveaux de développement. Cependant, plutôt que de demander aux municipalités d'exiger leur approbation à chaque étape, le respect des normes devient la responsabilité légale du promoteur. Les municipalités n'approuvent que les directives de design et leur respect. Ceci réduit considérablement les délais créés par le processus d'approbation et les problèmes liés à la rigidité des décisions municipales.

À travers la chaîne des relations liant les différents niveaux, la continuité et l'harmonie de l'ensemble sont assurées tout en conservant une flexibilité à long terme et une liberté au niveau de l'unité. La nature interdépendante des différents niveaux assure la variété à un même niveau hiérarchique et la continuité entre les niveaux de l'ensemble.

L'organisation de la croissance urbaine par un système de progression hiérarchique permet une grande liberté pour s'adapter aux circonstances changeantes de l'économie, de la démographie et de la technologie. Les développements sont conçus par étape, au rythme de la construction et de l'évolution des besoins de la société, et les municipalités délèguent des responsabilités plus grandes à chaque nouvelle étape du développement.

Le Docteur Avi Friedman a terminé, en 1980, un baccalauréat en architecture à l'Institut de technologie Technion d'Israël puis en 1982, une maîtrise en architecture à l'Université McGill.

En 1987, il a reçu son doctorat à l'Université de Montréal. Sa thèse abordait la question de la souplesse dans les modèles de production résidentielle en Amérique du Nord.

Depuis 1988, il dirige le programme de maîtrise de la maison abordable à l'École d'architecture de l'Université McGill, programme qu'il a lui-même fondé cette même année.

**L'ADAPTATION DES LOGEMENTS
ET LES NOUVELLES ATTENTES EN MATIÈRE DE QUALITÉ :
UNE NOUVELLE DYNAMIQUE EN HABITATION**

Jacques Trudel

Il est courant aujourd'hui de reconnaître et d'évoquer les multiples changements en cours qui affectent, entre autres, le domaine de l'habitation. Au cours de la journée, plusieurs conférenciers ont rappelé les différentes facettes de ces changements, notamment leurs aspects démographiques et socio-économiques, et je ne voudrais pas répéter leurs propos. Je m'en tiendrai donc seulement à certains aspects qui me paraissent importants comme toile de fond à mon sujet principal qui sera de présenter l'évolution des attentes en matière de qualité.

J'essaierai surtout de montrer en quoi cette évolution est de nature à alimenter les besoins d'adaptation au sens large du parc des logements québécois. Pour ce faire, je tenterai d'établir un rapport entre ces besoins d'adaptation et l'état du parc, en me servant de l'exemple du parc locatif de Montréal. Je conclurai en évoquant certaines perspectives suggérées par cette évolution qui pourraient modifier sensiblement, dans l'avenir, la façon d'envisager le bien logement dans notre société et pourraient créer une dynamique entièrement nouvelle dans ce champ d'activité.

Les facteurs de changement

L'évolution socio-démographique actuelle entraîne, comme on le sait, des changements marqués dans la composition des ménages. Les facteurs structurels en cause sont connus - vieillissement de la population, éclatement du modèle familial traditionnel (un adulte passe moins de temps au sein d'une famille), diversification des modes de vie (modifiant notamment le

rapport logement-travail), présence accrue des communautés ethno-culturelles, surtout concentrées à Montréal. À cela s'ajoutent les facteurs socio-économiques - l'accroissement des disparités de revenus et les effets de la récession prolongée sur l'emploi et le pouvoir d'achat. Tout cela a pour conséquence une différenciation considérable des besoins et des attentes en matière de logement.

Puisque l'on parle d'adaptation, il faut ici s'intéresser au rythme de ces changements. Une bonne façon d'illustrer ce rythme est d'utiliser l'évolution de la pyramide des âges, par exemple de 1991 à 2001. Cela permet de constater l'importance de l'onde de choc produite par les générations du «baby boom» dans notre contexte. La conséquence de ce phénomène est d'entraîner au cours de la décennie des variations rapides du poids respectif des groupes d'âge. Ainsi, entre 1991 et 2001, au Québec, le groupe des 25 à 34 ans aura diminué de 20 % tandis que les groupes des 45 à 54 ans et des 75 ans et plus auront tous deux augmenté dans une proportion de plus de 40 %. Comme les besoins et les préférences varient sensiblement selon l'âge, on voit tout de suite l'implication concernant les besoins d'adaptation.

Les changements sont rapides également en ce qui concerne la situation familiale et financière des individus. Une étude américaine a montré qu'un même ménage conserve une composition donnée pendant seulement 7 ans en moyenne. Sur le plan socio-économique, un facteur d'insécurité accrue s'ajoute en raison de la précarité des emplois. Cette situation n'est pas sans lien avec la prédominance de plus en plus nette de l'accessibilité financière comme problème éprouvé par les ménages à faible revenu. Sur le plan culturel, les modèles d'habitation auxquels on se réfère sont susceptibles de changer plus fréquemment en raison de la médiatisation généralisée.

L'évolution des attentes en matière de qualité

Les tendances sociales, économiques et technologiques récentes sont en train de modifier substantiellement nos façons de produire et d'habiter les logements. Il n'est pas étonnant de constater en même temps le développement d'attentes et de préoccupations touchant un éventail beaucoup plus large d'aspects de la qualité résidentielle, dont la plupart étaient autrefois jugés moins importants par la majorité des gens. Tous ne peuvent pas également y accéder, mais l'élargissement des attentes a quand même des effets à différents niveaux, car cette évolution est aussi susceptible de conduire à élargir les exigences de base qui peuvent donner lieu à une normalisation.

Voici quelques exemples de l'évolution des attentes en matière de qualité, permettant d'en donner rapidement une vue d'ensemble. Du côté de ce qu'on pourrait appeler le confort sensoriel, qui touche aussi la salubrité, un premier exemple nous est fourni par les transformations rapides expérimentées dans le «génie climatique». Au cours des années récentes, on a vu se développer l'intérêt pour une meilleure maîtrise des conditions climatiques ambiantes associée à la recherche d'une plus grande efficacité énergétique, par de meilleures techniques d'isolation, d'étanchéisation, de chauffage, de ventilation et de gestion des équipements.

En même temps, la *qualité de l'air intérieur* devenait un nouveau sujet important de préoccupation. En effet, pour que les degrés d'étanchéité de l'enveloppe du logement obtenus aujourd'hui ne compromettent pas cette qualité, il faut que l'amélioration des techniques et des normes de ventilation aille de pair avec cette évolution, ce qui ne va pas de soi. Le danger est aggravé par le fait qu'un très grand nombre de polluants ont été introduits dans le logement, par la multitude de nouveaux procédés et produits apparus depuis les années 1950, ce qui crée de nouveaux problèmes de salubrité dans les logements.

Plusieurs de ces problèmes ont été mis en lumière notamment par les expériences faites pour répondre aux besoins des personnes dites «hypersensibles». On admet de plus en plus qu'il y a là des dangers potentiels, susceptibles de nécessiter un renforcement de certaines normes. Déjà on a entrepris de le faire pour les normes de ventilation. Pour sa part, la SHQ s'y intéresse entre autres par le biais d'une étude qu'elle réalise conjointement avec Hydro-Québec, visant à optimiser les mesures d'étanchéité tout en évitant de compromettre la qualité de l'air, dans les immeubles de taille moyenne de son parc de logements.

Certaines de ces problématiques sont plus clairement cernées que d'autres et font déjà l'objet de mesures de dépistage et de correction. On connaît, par exemple, les dangers de l'exposition au radon, gaz radioactif souterrain dont il faut protéger les habitations dans les régions où sa présence est importante. D'autres gaz et d'autres phénomènes, comme les champs électromagnétiques, font l'objet d'études quant à leur nocivité possible. De manière générale, ce domaine d'investigation est destiné à prendre de l'ampleur dans l'avenir.

La *protection contre le bruit*, ou le besoin d'isolation acoustique, est un autre aspect de la qualité résidentielle dont l'importance croît parallèlement à l'urbanisation. Comme on le verra plus loin, le manque d'isolation acoustique représente le premier facteur d'insatisfaction dans les logements locatifs de Montréal. Au-delà des facteurs techniques, on constate que ce problème est aussi relié à la diversification des ménages et des modes de vie, qui rapproche des personnes ayant des habitudes de vie tout à fait différentes. Malgré la complexité des aspects physiques, physiologiques et psycho-sociologiques dont il faut tenir compte dans les normes acoustiques, on arrive de mieux en mieux à maîtriser les techniques pertinentes, mais il demeure difficile de les intégrer dans les pratiques courantes de construction et de rénovation.

D'autres caractéristiques du logement, parfois considérées par le passé seulement sous l'angle d'exigences minimales, attirent aujourd'hui davantage l'attention et font l'objet d'attentes croissantes de la part des usagers. Qu'on pense aux conditions d'ensoleillement, d'éclairage naturel, d'accès à des vues agréables, à des espaces extérieurs privés, à des jardins intérieurs;

l'accès également à des espaces communs et à des équipements de détente aménagés dans les immeubles collectifs.

Si l'on aborde maintenant les types d'exigences davantage à caractère fonctionnel, on peut parler de l'attrait suscité par la modernisation des équipements, particulièrement ceux de la salle de bain et de la cuisine qui deviennent de plus en plus sophistiqués. On met aussi de plus en plus l'accent sur la flexibilité du logement par rapport à différentes utilisations et situations - changements familiaux, travail à la maison, présence d'équipements audio-visuels et informatiques. Entre autres conséquences, l'affectation des pièces devient plus diversifiée : bureaux, pièces média, salles d'exercice, de hobby, chambre d'invité, etc.

On s'intéresse également à l'accessibilité universelle et aux adaptations requises en fonction de limitations physiques non seulement permanentes, mais aussi qui peuvent résulter de situations temporaires, (ce qui n'est pas sans lien avec ce qu'on appelle le «virage ambulatoire» en matière d'hospitalisation). Les équipements assurant une meilleure sécurité des personnes et des lieux sont de plus en plus recherchés. C'est là l'une des voies d'introduction de la *domotique*, qui est en train de s'intégrer progressivement à l'équipement de base des logements, sous la forme de systèmes d'information, de télécommunication et de gestion d'équipements pour lesquels se manifeste un intérêt croissant.

De façon générale, les nouvelles attentes qualitatives en matière d'habitat accordent une place majeure aux aspects qui touchent l'environnement du logement. Les considérations d'ordre écologique sont de plus en plus présentes dans l'appréciation qui est faite des composants du logement. L'ensemble des facteurs de qualité des milieux résidentiel et urbain - qualité de l'air et de l'eau, présence et maintien d'espaces naturels, etc. - retiennent de plus en plus l'attention. On s'intéresse davantage également aux incidences environnementales des formes de développement urbain et des choix relatifs aux infrastructures urbaines et aux modes de transport,

en même temps que l'on reconnaît le rôle majeur de ces facteurs dans la poursuite d'un développement durable.

En fait, on est en présence d'un vaste éventail d'exigences et d'attentes qui, sans être entièrement nouvelles prises une à une, sont en train globalement de faire évoluer le bien logement de façon substantielle, en interrelation avec les changements sociaux et technologiques qui marquent la société actuelle.

Les attentes qualitatives et l'état du parc actuel

Il n'est pas facile de relier ces nouvelles attentes à la situation existante dans le parc de logements, dans le but d'évaluer les besoins d'adaptation, parce qu'il existe peu de données générales disponibles sur l'état de nos logements. On peut cependant mettre en parallèle des données tirées de l'étude que la Ville de Montréal a réalisé en 1990 sur l'état du parc résidentiel locatif situé sur son territoire. Cette étude, confiée à l'INRS-Urbanisation et co-financée par la Ville de Montréal, la SCHL et la SHQ, s'est basée sur une enquête multimodale, comprenant une inspection détaillée des immeubles et des logements de l'échantillon, une enquête auprès des propriétaires et une enquête auprès des locataires occupants.

L'examen de l'ensemble des conditions identifiées par l'étude permet de distinguer un certain nombre d'aspects qu'on peut relier aux attentes qualitatives que nous avons mentionnées. En matière d'étanchéité et d'isolation, par exemple, l'étude a permis de constater que *l'«enveloppe» du bâtiment* au sens large - murs, portes et fenêtres, toiture - est un des domaines où se manifestent le plus de problèmes. Les murs extérieurs comptent parmi les éléments par rapport auxquels on a trouvé les proportions les plus élevées de «travaux requis» (allant jusqu'à 37 % pour les murs arrière et latéraux des petits collectifs). L'élément représenté par les ouvertures et la fenestration, observé de l'intérieur comme de l'extérieur, est aussi l'un de ceux pour lesquels un jugement négatif est fréquent (travaux requis dans plus de 15 % des cas, pour les immeubles de plus de 3 logements).

Les taux d'insatisfaction exprimés en réponse à une question sur l'aspect «chauffage et isolation» sont les deuxièmes plus élevés, (allant de 25 % à 40 %). À partir des éléments factuels perçus, on se rend compte qu'il s'agit bien de problèmes (tels : «air froid autour des fenêtres», «fenêtres condamnées durant l'hiver», «air froid le long des murs») qui concernent l'enveloppe du bâtiment et la fenestration.

En rapport avec l'insonorisation, les données de l'étude font ressortir que cet aspect suscite les plus forts taux d'insatisfaction chez les occupants, allant de 23 % dans les petits plex à 50 % dans les petits collectifs. Il s'agit sans doute du problème le plus généralisé dans l'ensemble du parc existant.

Les besoins de modernisation, notamment des pièces utilitaires - cuisine et salle de bains - sont également bien documentés par l'enquête : les déficiences sont concentrées nettement dans les petits collectifs avec des cotes de «travaux requis» de l'ordre de 20 % pour les salles de bains et de 15 % pour les cuisines. Dans ce domaine, on remarque en outre des cotes positives («en bon état» ou «état neuf») passant sous la barre des 50 %, signes d'un besoin d'entretien préventif et d'un risque de désuétude prochaine.

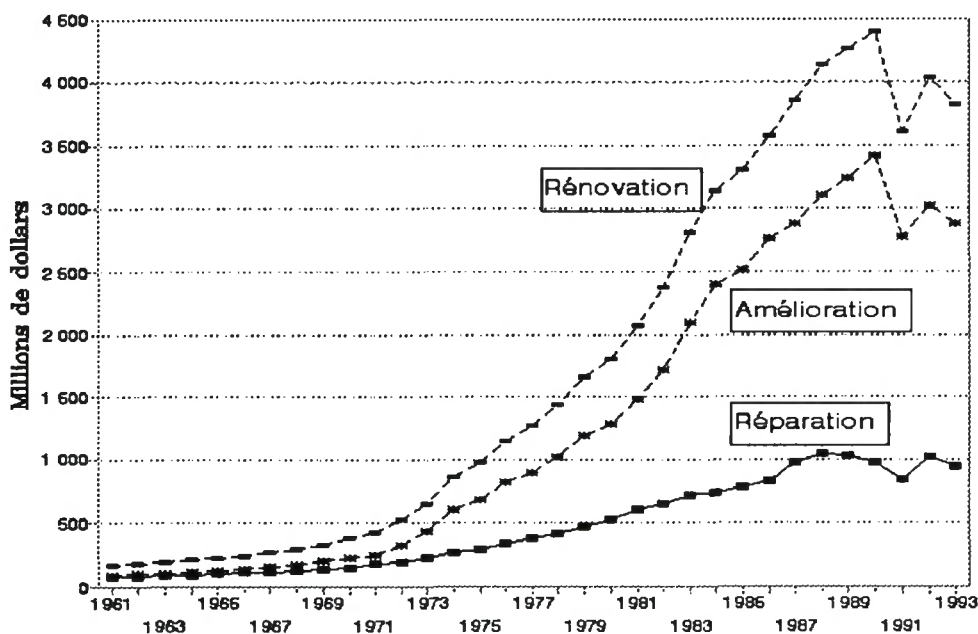
À noter enfin, en matière d'accessibilité, que les «accès sans obstacle», caractérisés ici par la présence de rampes d'accès, sont rares (moins de 10 % des cas) dans l'ensemble du parc.

Donc, au moins pour ces aspects, les besoins semblent importants. Comme le parc locatif de Montréal a des traits communs avec ceux des autres centres urbains, on peut en conclure que l'adaptation du parc locatif en général nécessitera des efforts soutenus.

La croissance des dépenses de rénovation

On peut déjà constater depuis plusieurs années que l'évolution des attentes qualitatives alimente la croissance des activités de rénovation. Car c'est un fait que l'on rénove davantage qu'autrefois. Les dépenses globales consacrées aux travaux de rénovation (au sens le plus général) supplantent les investissements en construction résidentielle neuve. En rapport avec notre thème d'aujourd'hui, il est important de noter que les sommes dépensées sont dirigées massivement vers les catégories de dépenses pouvant être considérées comme des dépenses dites d'amélioration (ce qui inclut les «modifications», les «ajouts» et les «nouvelles installations») plutôt que vers les dépenses de réparations (incluant les catégories «réparations et entretien» et «remplacement d'équipement» selon les distinctions établies par Statistique Canada). En fait, les dépenses de réparations ont peu bougé depuis les années 1970 en dollars constants par logement ou en pourcentage du PIB.

DÉPENSES DE RÉNOVATION AU QUÉBEC 1961-1993



Source : Statistique Canada, CANSIM, matrice 442 série D847313 et matrice 439 série D849594

D'autres données viennent confirmer que les dépenses de rénovation n'ont pas pour finalité première la remise en état des logements. Ainsi, on sait que les besoins de réparations croissent avec l'âge des bâtiments, mais selon l'enquête sur la rénovation effectuée par la firme SOM en 1994, la fréquence et la valeur moyenne des travaux réalisés sont à peine influencées par la période de construction de l'immeuble. Ce constat s'explique dans la mesure où ce sont les dépenses dites d'amélioration qui contribuent le plus à la forte croissance des dépenses globales de rénovation constatée de longue date. Cette croissance reflète donc avant tout des changements effectués dans le logement, ce qui concorde tout à fait avec l'augmentation et la diversification des attentes, ainsi qu'avec les besoins croissants d'adaptation de toute nature. Elle est alimentée aussi par l'apparition régulière de nouveaux produits, qui incitent à modifier les logements plus fréquemment, ne serait-ce que pour suivre la mode. La stagnation du marché de la revente est

un autre facteur qui peut jouer, en forçant un certain nombre de ménages à demeurer sur place plutôt qu'à combler leur nouveaux besoins par un changement de résidence.

Dans la mesure où la reprise économique le permettra, on peut s'attendre à ce que le niveau de qualité exigé par les usagers continue de s'élever et à ce que les dépenses de rénovation continuent d'augmenter. Le marché de l'habitation devra s'adapter à ces attentes croissantes, qui se traduiront également par une tendance au renforcement des mécanismes de contrôle de qualité, incluant normalisation, garantie et information sur les produits. La recherche de la qualité se manifestera aussi par des exigences accrues à l'égard de la requalification des milieux de vie. En ce sens, au niveau local, l'adoption de mesures imaginatives permettant l'optimisation des densités d'habitation, des modes de transport et des dépenses d'aménagement aura une importance stratégique. Dans l'immédiat, il faut admettre toutefois que les difficultés économiques actuelles ne facilitent pas la satisfaction des nouvelles attentes qualitatives, ni la solution des problèmes sociaux et environnementaux qui leur sont associés.

Les impacts des besoins d'adaptation

En somme, les changements en cours sont en train de bouleverser complètement le produit logement et le marché de l'habitation. Les intervenants économiques de ce secteur en ressentent d'ailleurs durement les effets présentement, dans une conjoncture économique difficile. On peut penser que les besoins d'adaptation appelleront en gros deux types de réponse.

Tout d'abord, en ce qui concerne le parc existant, la croissance de la rénovation. Pour adapter un logement, on peut bien sûr le modifier, y faire des travaux; comme je l'ai mentionné, c'est déjà ce qui se produit et c'est probablement le principal facteur qui explique la croissance régulière des dépenses d'amélioration et de transformation des logements. Cette tendance est déjà bien amorcée et elle devrait se poursuivre encore pour un bon moment. Pour porter fruit, elle doit s'accompagner d'une requalification soutenue des milieux de vie. Mais le risque existe,

malgré les efforts consentis pour favoriser l'amélioration des logements existants, de voir tomber dans une désuétude précoce une partie importante du parc des logements existants qui seraient difficilement adaptables aux nouvelles exigences et surtout, dans certains cas, trop mal situés ou affectés par un environnement trop compromis pour que l'effort d'adaptation en vaille la peine. Les conséquences difficiles de cette éventualité, notamment pour les clientèles à faible revenu, doivent être un sujet de préoccupation pour les pouvoirs publics.

Il ne faudrait pas négliger les conséquences sociales de ces différents phénomènes et il faut pouvoir faire le lien avec la dimension sociale des besoins d'adaptation. En effet, dans le contexte socio-économique difficile qui est le nôtre, il y a lieu de se demander comment évolueront les besoins à caractère social, liés à des problèmes de qualité ou d'adaptation, et quelles seront les formes d'aide les plus appropriées pour y répondre. En d'autres termes, la question de la place de l'aide à la rénovation et à l'adaptation des logements parmi les interventions sociales en habitation demeure une question à laquelle il importe de répondre.

Dans ce contexte, n'y aurait-il pas lieu de miser davantage sur la convergence des différents objectifs sociaux, économiques et environnementaux qui peuvent être poursuivis dans ce domaine? Partant de là, ne devrait-on pas stimuler les activités de la rénovation de façon plus intégrée, par exemple, aider la rénovation en même temps qu'on fait la promotion de l'efficacité énergétique, de la revitalisation des milieux de vie et de l'adaptation des logements en fonction de la perte d'autonomie.

Du côté de la construction neuve, les besoins d'adaptation représenteront aussi, de toute manière, des occasions pour le neuf de se recréer un nouveau marché. Cela pourrait être un facteur de relance de la construction neuve à la condition que les produits logements soient repensés pour être mieux adaptés et plus adaptables, tout en étant également plus abordables, dans la foulée de la Maison évolutive et d'autres concepts de maisons flexibles qui apparaissent présentement sur le marché. C'est sans doute là aussi une tendance d'avenir.

On sait que le marché devient de toute façon plus fragmenté. Il se compose de ce qu'on a appelé des «niches» multiples, correspondant chacune à des clientèles bien particulières, et l'une des stratégies possibles est d'offrir à chacune «le bon logement au bon endroit». Ce logement doit alors posséder certaines qualités propres vraiment distinctives, très bien ciblées par rapport à la clientèle visée. Le site doit être attrayant, sans toutefois répondre nécessairement à tous les critères de localisation traditionnels.

N'oublions pas que ces nouvelles perspectives se situent dans le contexte général de ce qu'on a appelé la «nouvelle économie» basée sur l'information et marquée par la révolution informatique. Plusieurs conséquences importantes sont à prévoir pour l'habitation. Une faible demande en constante évolution, couplée avec la moindre importance de la localisation par rapport aux services et aux emplois est susceptible d'entraîner, à terme, la fin du logement en tant que bien qui s'apprécie automatiquement, à cause de la valeur foncière. Le logement se rapprocherait-il alors d'un bien de consommation transitoire, voire périssable ... un bien que l'on remplace au bout d'un certain temps, pas nécessairement en se déplaçant, mais en réinvestissant de façon importante pour le moderniser et l'adapter à de nouveaux besoins, comme à de nouvelles aspirations?

En fait, on est en présence de courants apparemment contradictoires : d'une part, le retour en force du «chez soi» comme lieu primordial de vie, de divertissement, voire même de travail et, d'autre part, l'évolution des mœurs obligeant à gérer les fréquents changements de situation au cours de la vie. *L'adaptabilité* du logement peut permettre de réconcilier les exigences impliquées par ces deux courants, d'où, entre autres, le regain que connaît actuellement le développement de concepts évolutifs et flexibles d'habitation.

Dans cette optique, la qualité intrinsèque du logement, comme du milieu de vie où il se situe, prend plus d'importance que jamais. Et l'adaptabilité devient une composante majeure de cette qualité. L'adaptation au sens large des logements serait donc une clé de l'avenir pour tout le

secteur de l'habitation. Repenser les logements de façon intégrée pour en faire de meilleurs et les rendre plus facilement adaptables et accessibles, voilà probablement la stratégie gagnante pour l'avenir de l'habitation, au Québec comme ailleurs.

Diplômé de l'École d'architecture de l'Université de Montréal, Jacques Trudel est membre de l'Ordre des urbanistes du Québec.

Après avoir travaillé au Service de l'habitation et de l'urbanisme de la Ville de Montréal, il est nommé responsable du Secrétariat à la recherche et au développement de la Société d'habitation du Québec. Par la suite, on lui confie la coordination et la programmation des études d'aménagement dans le cadre de l'étude de faisabilité du Projet Archipel dans la grande région de Montréal.

Depuis 1988, il agit à titre d'agent de recherche à la Direction de l'analyse et de la recherche de la Société d'habitation du Québec.

**ESPACE DOMESTIQUE ET MULTIPLICITÉ DES MODES DE VIE :
RÉSULTATS DE QUELQUES RECHERCHES RELATIVES
À L'ADAPTABILITÉ DU LOGEMENT**

Pierre Teasdale

**QUELQUES APPROCHES RELATIVES À LA PRODUCTION DE L'HABITAT ET
DÉFINITION DE L'HABITER**

La question posée, à savoir *«Comment l'aménagement de l'habitat peut-il répondre à l'évolution rapide des besoins?»*, nous a amené à nous interroger sur diverses approches relatives à la production de l'habitat.

Nous discuterons de quatre de ces approches, à savoir :

- . l'approche ciblée;
- . l'approche formaliste;
- . l'approche utopique;
- . l'approche humaniste.

L'approche ciblée

L'approche ciblée est particulièrement privilégiée par les promoteurs. Elle consiste à élaborer, pour des clientèles-cibles, à partir de techniques de marketing sophistiquées, des produits faits sur mesure.

À titre d'illustration, un analyste de marché nous racontait qu'il y a quelques années, la Corporation Proment responsable de divers projets résidentiels d'envergure réalisés à l'Île-des-Soeurs dont le projet Les Verrières sur le Fleuve avait identifié parmi les visiteurs de ce projet destiné à une clientèle de deuxièmes acheteurs, une clientèle de premiers acheteurs qui était intéressée par ce concept mais qui n'avait pas les ressources financières pour se payer un produit de cette qualité. Fort des remarques recueillies de façon systématique auprès des visiteurs des logements-témoins, ce promoteur élabore et construit une version moins luxueuse du même concept à laquelle il donne le nom de Club Marin.

Or, l'image de «Yacht Club» et le sigle adopté pour faire la mise en marché de ce produit combinés à un bureau de vente particulièrement chaleureux ont fait en sorte que ces logements se sont vendus en un temps record. L'image du «Club Marin», lieu sélect destiné à une classe privilégiée correspondait parfaitement à la clientèle de jeunes professionnels «yuppies» qu'il avait ciblée. On rapporte même que certains acheteurs se seraient présentés au bureau des ventes habillés en marin, c'est-à-dire vêtus d'un pantalon blanc et d'un veston bleu marine.

Les promoteurs ne sont toutefois pas les seuls à promouvoir l'approche ciblée. Divers chercheurs et praticiens ont aussi imaginé des modèles d'habitation destinés à des clientèles particulières; je pense par exemple aux logements de type «Pavillon-jardin», aux logements de type «Mingle» (figure 1) destinés aux couples n'ayant pas de liens affectifs ou même au concept de «La maison évolutive» élaboré par Witold Rybczynski et coll. (1990) pour les jeunes acheteurs qui tiennent à avoir pignon sur rue.

L'approche formaliste

L'approche formaliste en est une qui s'attarde principalement à la forme et ce, généralement aux dépens des exigences et des pratiques des usagers. Un exemple particulièrement représentatif de cette approche est le projet Pessac-Bordeaux réalisé par Le Corbusier. En concevant ce projet, Le Corbusier avait comme principales intentions (Boudon, 1977) :

1. de fournir aux gens un «réceptacle» peu coûteux dans lequel ils pourraient installer leur vie quotidienne;
2. d'appliquer les principaux éléments de sa syntaxe architecturale soit :
 - . la toiture-terrasse;
 - . les fenêtres en longueur;
 - . les pilotis;
 - . la façade libre;
 - . le plan libre.

Une centaine de ces maisons furent construites en 1926 mais elles ne trouvèrent preneur que dans les années 30 grâce à une loi spéciale qui rendit le projet accessible à des gens peu fortunés. Le sociologue Boudon (1977) qui a écrit un ouvrage sur ce projet attribue principalement ce phénomène au fait que le langage architectural adopté par Le Corbusier n'avait rien à voir avec les habitations traditionnelles de cette région (figure 2). En effet, des sondages menés à l'époque démontrèrent que la plupart des résidents de cette région croyaient que le promoteur était devenu fou.

Ces illustrations (figure 3) fournissent un exemple typique de ce qui s'est passé une fois que des familles se fûrent approprié ces logements : les résidents ont réduit les fenêtres en longueur et comblé l'espace sous les pilotis; certains ont même introduit des toits au-dessus des toitures-terrasses.

Bref, au lieu de s'introduire dans ce «réceptacle» comme le qualifiait Le Corbusier et de s'y adapter passivement, les résidents ont choisi de l'habiter activement. Ce faisant ils ont montré en quoi pouvait consister la notion de «l'habiter» c'est-à-dire à ajouter, à ce qui était offert, leurs besoins et leurs exigences.

Le plus désolant de cette histoire c'est que Le Corbusier aurait dit «Vous savez, c'est toujours la vie qui a raison et l'architecte qui a tort». Cette réaction impliquait que, pour Le Corbusier, l'architecture, comme l'œuvre d'art, devait être inaltérable.

L'approche utopique

L'approche utopique d'autre part prône une flexibilité à tout casser comparable à celle des immeubles à bureaux. À titre d'exemple voici quelques illustrations du projet PSSHAK (figure 4) développé en Angleterre au début des années 70. Ce projet met de l'avant un plan ouvert à l'intérieur duquel il est possible d'aménager différentes tailles et différentes configurations de logement.

Les protagonistes de cette approche tiennent pour acquis que la plupart des individus ont la compétence environnementale requise pour adapter eux-mêmes ces espaces à leurs besoins et qu'ils disposent des ressources nécessaires pour se procurer les dispositifs spéciaux (cloisons amovibles, etc.) requis pour aménager convenablement de tels espaces. Or, nous croyons que ces postulats sont erronés.

FIGURE 1

Logement de type «Mingle» destiné à un couple
n'ayant pas de liens affectifs
(Garwood et Van Nostrand, 1990)

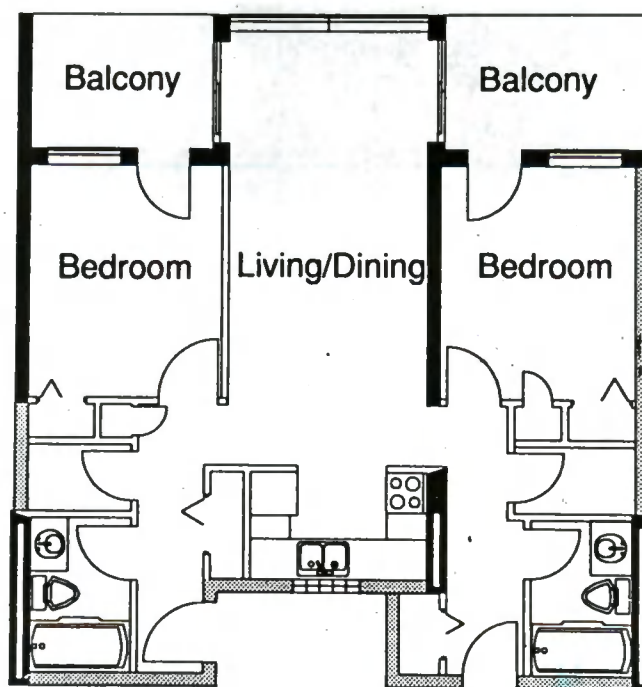
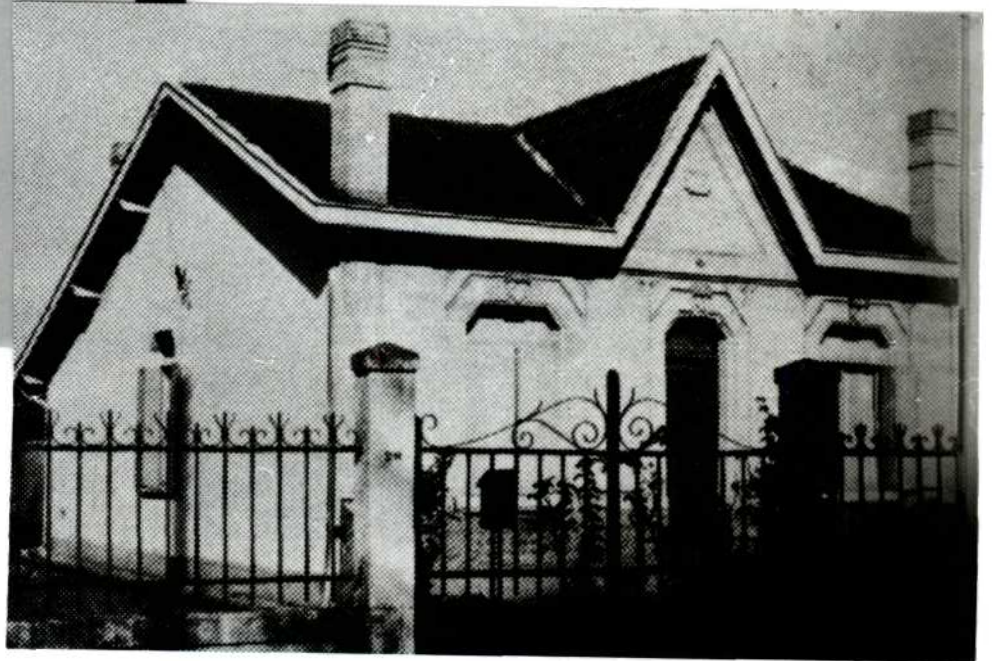
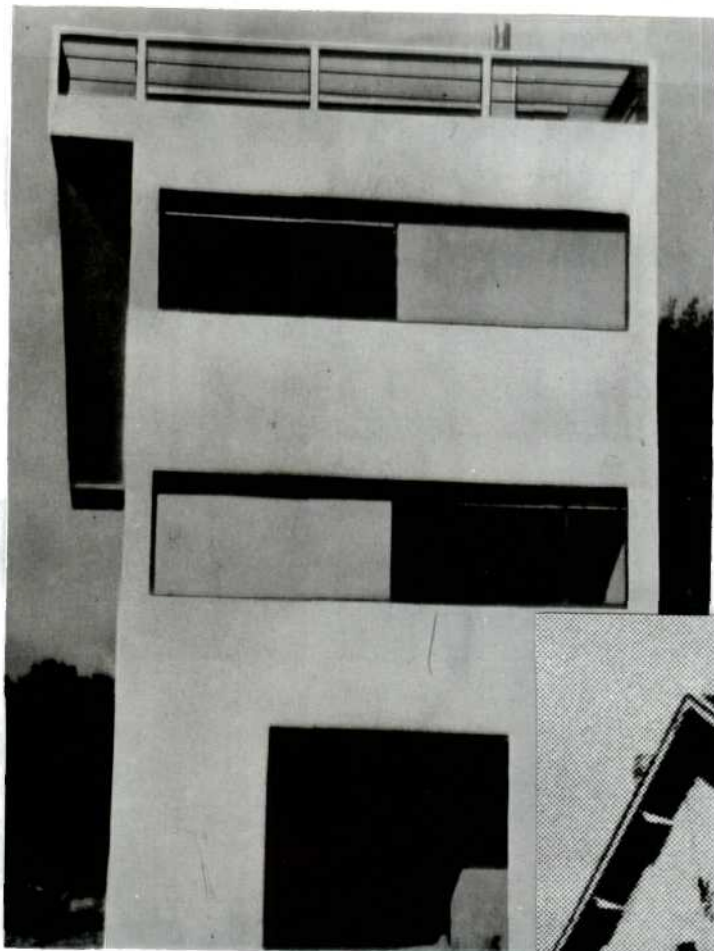


FIGURE 2

Maison conçue par Le Corbusier dans Les Quartiers modernes
Frugès à Pessac-Bordeaux et échope bordelaise typique construite
face à ces quartiers à la même époque (Boudon, 1977)



L'approche humaniste

L'approche humaniste quant à elle renvoie à des modèles résidentiels à l'intérieur desquels les occupants ont la possibilité de s'approprier des espaces de différentes façons.

Pour illustrer cette approche, l'architecte Herman Hertzberger utilise l'analogie de l'œuvre musicale qui peut être interprétée de façons différentes par divers musiciens. Selon ce dernier, le logement, comme l'œuvre musicale, devrait pouvoir être interprété de façons différentes par divers occupants.

Un exemple représentatif de cette approche se trouve en Hollande; il s'agit de l'ensemble Diagoon composé de huit résidences réalisées en 1970 par Hertzberger dans la ville de Delft.

Ces maisons, sous certains aspects, font beaucoup penser à Pessac. En effet, l'esthétique de ces maisons, comme celle des maisons de Le Corbusier, est fortement inspirée du mouvement cubiste; on y retrouve également la présence de toits-terrasses, de vides au sol, de plans libres, de façades libres et de fenêtres en longueur.

La principale différence entre ce projet et celui de Le Corbusier tient au fait qu'il n'y a pas d'intention ici de concevoir une architecture inaltérable. Au contraire, Hertzberger préfère offrir à l'occupant une maison inachevée.

Ainsi, au niveau de l'enveloppe extérieure (figure 5), il définit un cadre à l'intérieur duquel l'occupant a la possibilité de choisir les pans de mur qui seront recouverts de surfaces transparentes ainsi que ceux qui seront recouverts de surfaces opaques. Il favorise également les ajouts. Ainsi, l'addition d'une serre en toiture est considérée comme un événement heureux plutôt que comme une bavure.

L'architecte doit, selon lui, concevoir un cadre de vie à l'intérieur duquel l'individu a la possibilité de décider lui-même de l'affectation des pièces.

Ce projet consiste donc en un modèle d'habitat qui correspond davantage à notre façon de concevoir «l'habiter» parce qu'il permet à l'occupant :

- . de se sentir chez lui;
- . de faire des changements;
- . de donner un sens à l'espace où il vit.

Cette conception de «l'habiter» est donc étroitement liée à la possibilité «d'adapter». Pour cette raison, il nous semble opportun et important de vous expliquer comment, à partir de ce que nous avons pu observer, s'effectue ce processus d'adaptation.

FIGURE 3

Réduction de la «fenêtre en longueur» et comblement de l'espace sous-pilotis
de l'une des maisons de l'ensemble réalisé par Le Corbusier à Pessac-Bordeaux
(Boudon, 1977)



FIGURE 4

Projet PSSHAK développé en Angleterre au début des années 70

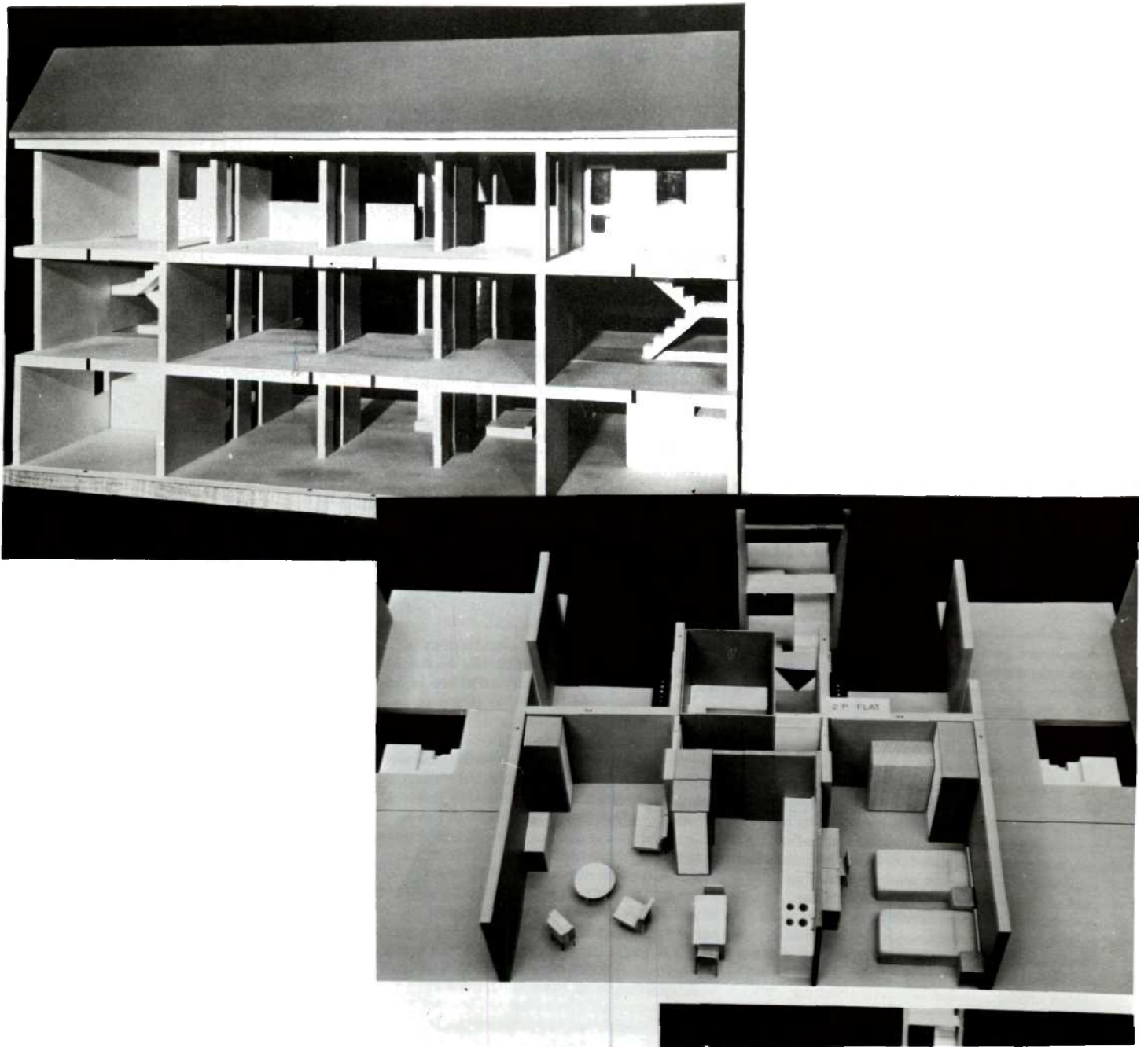
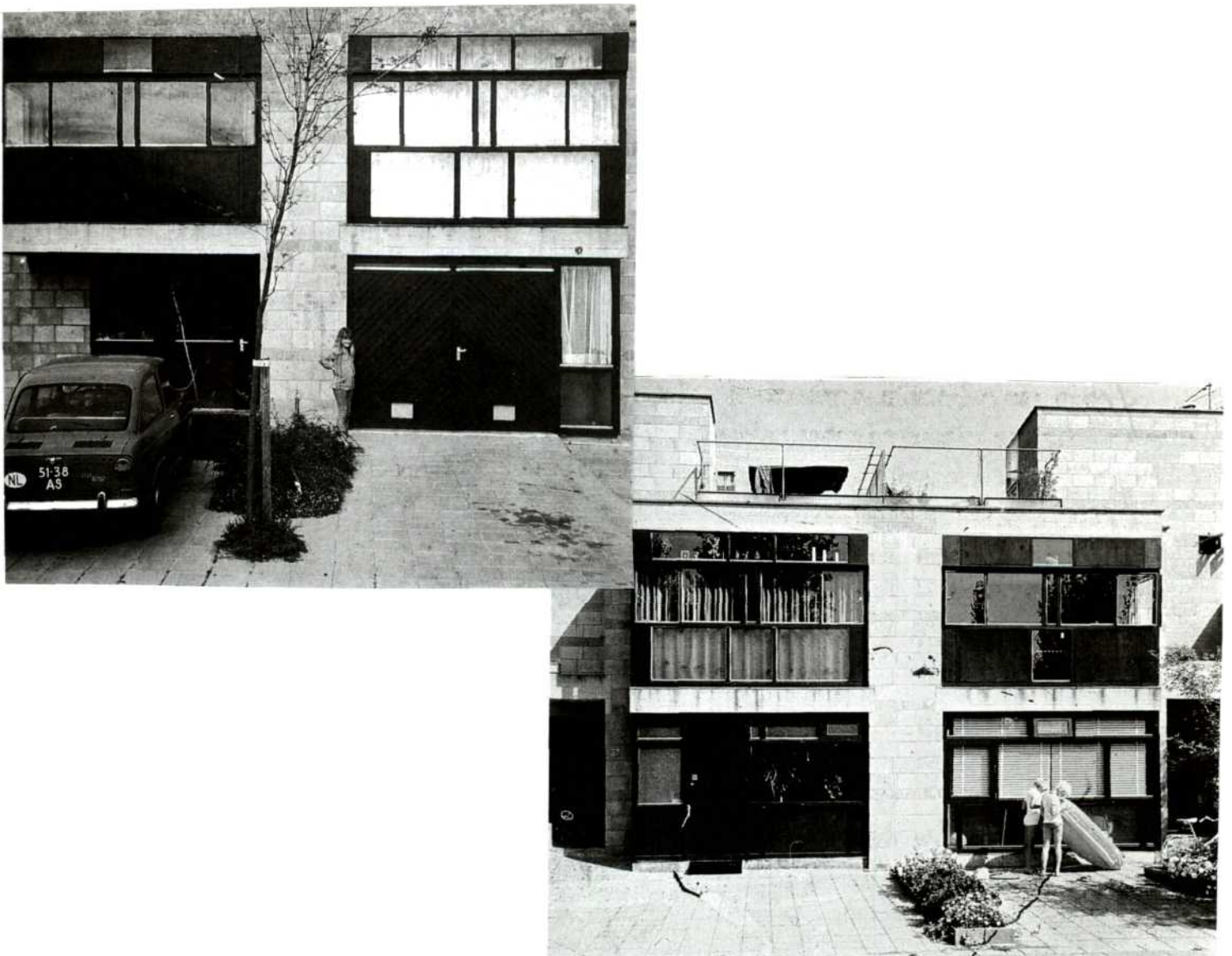


FIGURE 5

Maisons typiques de l'ensemble Diagoon conçu par l'architecte Hertzberger à Delft, Hollande : l'occupant a la possibilité de choisir les pans de mur qui seront recouverts de surfaces transparentes ainsi que ceux qui seront recouverts de surfaces opaques



PROCESSUS D'ADAPTATION (figure 6)

Tendance à l'actualisation

Pour bien comprendre notre interprétation du processus d'adaptation, il importe d'expliquer au départ que nous partageons le point de vue de Carl Rogers (1961) à l'effet qu'il y aurait chez la plupart des individus une tendance à l'actualisation interprétée par les psychologues Jutras et Cullen (1983) comme une motivation à transiger de façon optimale avec l'environnement. Or, selon nous, cette tendance se manifesterait à chaque fois que surgit un besoin.

Définition de besoin

Nous définissons d'autre part le besoin comme un état d'insatisfaction qui résulte tantôt d'un déséquilibre entre d'une part :

- . l'habitat, les attentes et les tendances de la personne ou de certains groupes de personnes;

et tantôt d'un déséquilibre entre :

- . l'habitat et les pressions du milieu.

Fait à noter, cet état d'insatisfaction est parfois déclenché par l'évolution des modes de vie ou par les événements qui ponctuent la vie des personnes et des ménages.

Caractéristiques des personnes ou des groupes

Pour illustrer notre définition de besoin, la référence aux caractéristiques des personnes ou des groupes renvoie, dans le cas des personnes âgées, aux besoins de sécurité et d'animation; dans

le cas des adolescents, elle renvoie au besoin accru de territorialité, d'indépendance et de distance de ces derniers par rapport aux parents.

Évolution et modes de vie

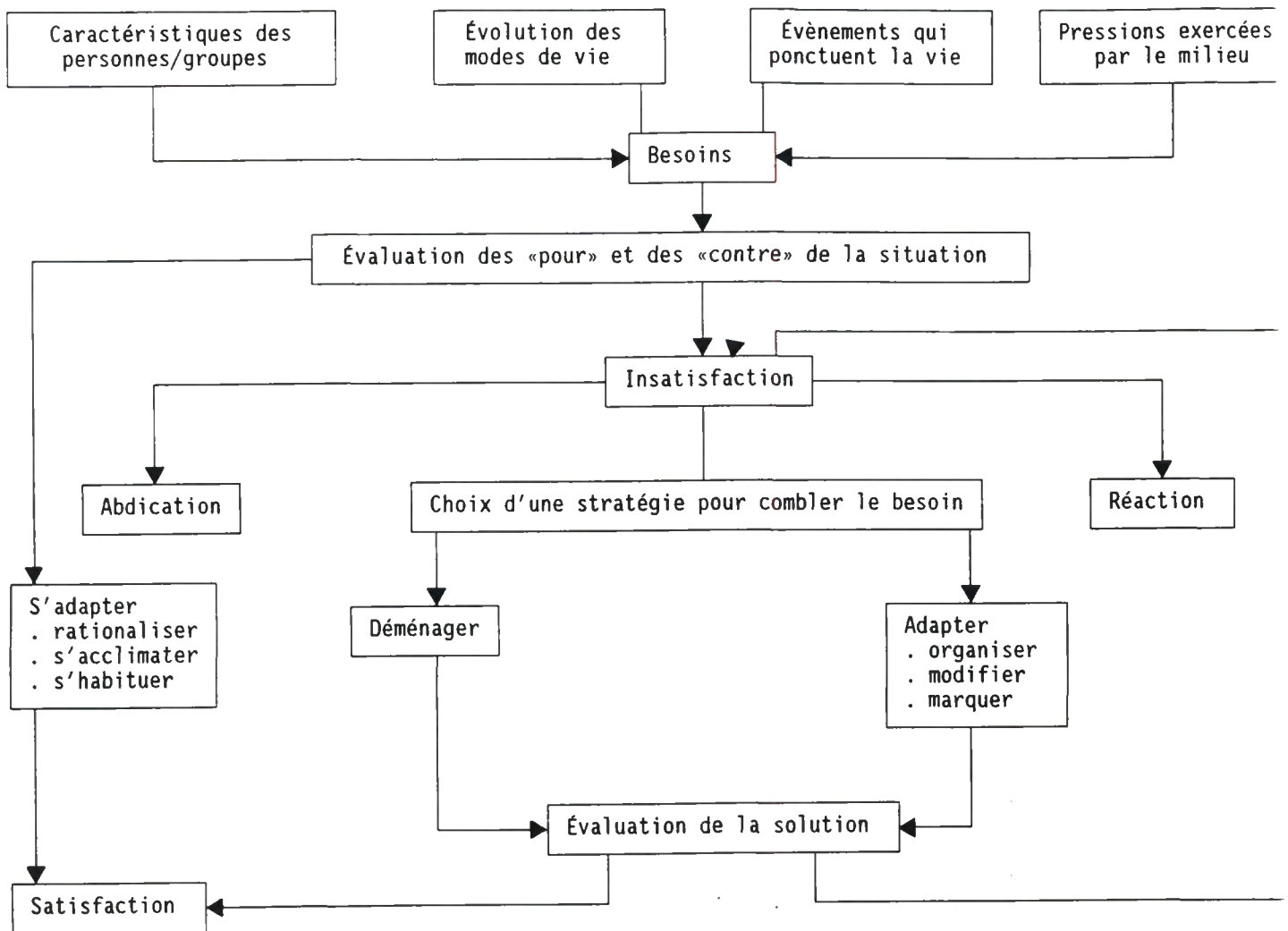
La référence à l'évolution des modes de vie renvoie quant à elle à des phénomènes tels que l'évolution des attitudes par rapport au privé ainsi qu'à l'évolution des attitudes par rapport aux compromis que l'on peut aujourd'hui observer.

En effet, dans *L'Histoire de la vie privée*, un imposant ouvrage collectif dirigé par Philippe Aries, Antoine Prost (1987) propose que la famille serait en train de disparaître en tant qu'institution pour ne devenir que la simple rencontre des vies privées.

Cette observation a amené le sociologue Dufour (1989) à se demander si l'importance de plus en plus grande que prennent les espaces privés tels que les salles de bains et les chambres ne correspondrait pas justement à cette percée importante de la vie privée.

FIGURE 6

Représentation schématique du processus d'adaptation



Événements qui ponctuent la vie

Parmi les événements qui ponctuent la vie des familles, il y en a un certain nombre qui correspondent aux étapes de développement de tous les ménages (naissance, passage de l'enfance à l'adolescence, etc.) et il y en a d'autres qui ne font pas partie de la vie de tous les ménages bien qu'ils soient quand même assez fréquents (divorce, retour d'un des conjoints aux études ou sur le marché du travail, etc.). Chacun de ces événements exerce évidemment des pressions sur le logement qui sont associables à une autre catégorie de besoin.

Pressions exercées par le milieu

Parmi les pressions exercées par le milieu, il y a évidemment la mode telle que véhiculée dans les revues de décoration qui contribue d'une manière importante à la confection de l'image de la maison idéale. Combinées à la mode, il y a également l'ensemble des pressions culturelles appliquées par la famille, les amis et le milieu qui contribuent à créer d'autres types de besoin. Ces pressions se manifestent par exemple lorsque la position d'une famille dans sa trajectoire résidentielle ne correspond pas à son statut social ou au cycle de vie dans lequel elle se trouve.

Évaluation des «pour» et des «contre» de la situation

Lors de la prise de conscience d'un besoin, les individus font généralement intervenir, dans l'évaluation de leur situation, des éléments pondérateurs tels que : la durée anticipée de séjour dans leur habitat actuel ou l'absence de logements alternatifs à des coûts abordables. Au cours de cette évaluation, plusieurs font un bilan des pour et des contre de leur situation et, suite à cette évaluation :

- . certains *abdiquent* c'est-à-dire qu'ils continuent à vivre avec un certain malaise;

- . d'autres *réagissent négativement* et vont par exemple négliger l'entretien de leur logement;
- . d'autres se *concentrent sur les avantages de leur logement* et s'adaptent en rationalisant leur situation;
- . d'autres décident par contre de *faire disparaître leur état d'insatisfaction* en passant à l'action; parmi ceux-ci, il y en a qui décident de *déménager* et d'autres qui décident *d'adapter* leur logement.

Or, il y a selon nous trois façons d'adapter son logement, on peut :

- . l'*organiser*, c'est-à-dire adopter une politique d'utilisation des pièces de son logement;
- . le *marquer*, c'est-à-dire utiliser des objets pour qualifier symboliquement son logement et se l'approprier.
- . le *modifier*, c'est-à-dire faire des ajustements afin de le rendre plus fonctionnel ou afin de faire en sorte qu'il corresponde davantage à l'image que l'on a de soi-même ou à l'image que l'on souhaite projeter.

La notion d'adaptation rejoint donc celle «d'appropriation» que Duplay (1985) a défini comme étant «un phénomène conscient ou inconscient de correspondance, ressentie ou réelle, entre un milieu construit et les besoins ou les souhaits de ses habitants».

Ce dernier distingue trois types d'appropriation, à savoir :

- . l'appropriation *juridique* (i.e. : être propriétaire de son cadre bâti);

- . l'appropriation *sentimentale* (i.e. : occuper quotidiennement un espace et le charger d'affectivité);
- . l'appropriation *créatrice* (i.e. : agir sur son cadre bâti).

PRINCIPALES VARIABLES AYANT UNE INFLUENCE SUR LE PROCESSUS D'ADAPTATION

Jetons maintenant un coup d'oeil sur les principales variables qui peuvent avoir une influence sur le processus d'adaptation.

On notera que sur ce schéma (figure 7) nous avons regroupé comme faisant partie du même phénomène les notions «adapter», «habiter» et «s'approprier» car ces notions, selon les définitions que nous venons de donner, sont étroitement apparentées.

Ce schéma fait ressortir les trois grandes catégories de variables qui, à notre avis, ont la plus grande influence sur le processus d'adaptation. Nous avons déjà introduit ci-dessus la théorie de Carl Rogers relativement à la tendance que l'on retrouve à divers degrés d'un individu à l'autre à actualiser son potentiel; nous n'allons donc pas revenir sur cette théorie.

Niveau et type de compétence environnementale

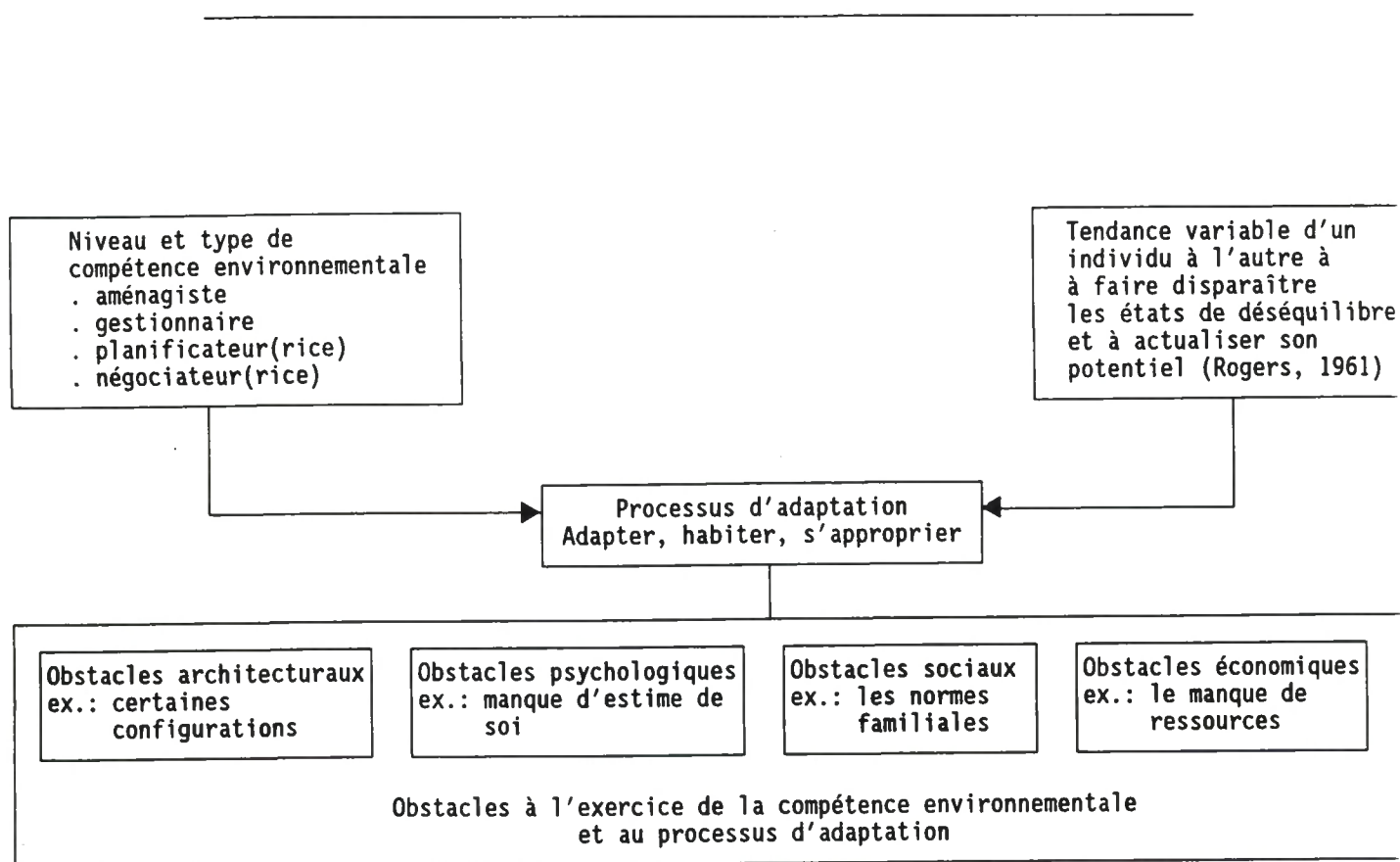
Nous n'avons toutefois pas discuté de l'influence que pouvaient avoir le niveau et le type de compétence environnementale sur le processus d'adaptation. Nous soupçonnons que cette variable est également d'une très grande importance mais nous nous limiterons à la mentionner car il s'agit là d'un phénomène que nous n'avons pas encore eu la chance d'approfondir.

Il y a d'autre part une autre série de variables avec lesquelles nous sommes plus familiers, il s'agit des obstacles au processus d'adaptation à savoir :

- . les *obstacles architecturaux* qui font référence à certains agencements, à certaines configurations qui se prêtent plus ou moins à l'adaptation;
- . les *obstacles psychologiques* qui renvoient à des phénomènes tels que le manque d'estime de soi, la crainte de faire des changements irréversibles ou le manque de savoir;
- . les *obstacles de nature sociale* qui renvoient aux règles légales qui interdisent aux locataires de faire certains changements ou aux règles familiales qui interdisent par exemple aux enfants de s'approprier de certaines pièces;
- . et enfin, les *obstacles de nature économique* qui font évidemment référence à l'absence de ressources ou d'argent.

FIGURE 7

Principales variables ayant une influence sur le processus d'adaptation



ADAPTABILITÉ DU «PLEX» MONTRÉALAIS

Sur la base de ces théories et à partir de l'observation du fait que les plex montréalais avaient su s'adapter depuis plus d'un siècle à l'évolution rapide des besoins et des modes de vie, l'architecte Martin E. Wexler du Service de l'habitation et du développement de la Ville de Montréal et nous-mêmes avons entrepris depuis quelques années des recherches visant à comprendre les raisons qui font en sorte que ce type de logement (qui représente 53 % des bâtiments résidentiels de Montréal) avait si longtemps et si bien réussi à desservir les Montréalais.

Pour ce faire nous avons mené diverses études de cas notamment une étude (Teasdale et Wexler, 1986) auprès d'une dizaine de familles parmi lesquelles il y avait des adolescents et de jeunes adultes et qui occupaient le même plex depuis plus de quinze ans. Le but de cette étude était d'identifier les éléments architecturaux qui facilitaient ou qui faisaient obstacle à l'adaptation.

Notre principale observation a été que le plex montréalais se caractérisait par une adaptabilité remarquable.

Niveau architectural

En effet, en ce qui a trait à l'architecture :

- . les plex se prêtent bien à des ajustements majeurs en ce sens qu'ils peuvent croître ou décroître; par exemple certaines personnes achètent un plex et le transforment en cottage;
- . les plex se prêtent également bien à des ajustements mineurs parce que leurs pièces peuvent être interprétées de différentes façons et parce que les rapports entre les pièces de même qu'entre ces pièces et les zones de circulation peuvent être modifiés facilement;

- . les plex de par leur linéarité et de par le découpage de leurs pièces favorisent la création de zones intimes que les occupants peuvent facilement s'approprier.

Niveau social

Sur le plan social, les plex peuvent s'adapter aux besoins de différents types de ménages : personnes seules, couples avec ou sans liens affectifs et familles avec enfants. Dans plusieurs cas par exemple les propriétaires choisissent de louer les logements à leurs parents âgés qui se sentent ainsi en sécurité près de leur famille tout en conservant leur autonomie dans un logement bien à eux.

Niveau psychologique

Sur le plan psychologique, les plex contribuent au besoin d'identité, de territorialité et d'indépendance des individus et des ménages étant donné que chacun des logements possède un accès individuel.

Niveau économique

Sur le plan économique, de jeunes parents ou célibataires peuvent trouver intéressant l'achat d'un plex comme première maison car les revenus de location aident alors à payer l'hypothèque.

Niveau légal (mode de tenure)

En ce qui a trait au mode de tenure, il y a aussi une très grande flexibilité : certaines personnes achètent et vont louer les logements qu'ils n'occupent pas, d'autres vont préférer acheter un plex en copropriété indivise avec des amis tandis que d'autres vont préférer acheter un plex en copropriété divise.

Conception durable

Les plex, compte tenu de leur très grande adaptabilité, constituent par surcroît une forme d'habitation particulièrement durable; d'ailleurs leur résistance à l'épreuve du temps et à l'évolution des modes de vie en fournit la preuve.

CONCLUSION

Pour les raisons que nous venons de mentionner nous sommes d'avis que, parmi les modèles résidentiels connus, le plex est probablement un de ceux qui se rapprochent le plus du modèle humaniste. Certains diront qu'il s'agit d'un modèle idéaliste puisque les promoteurs ont plutôt tendance à choisir le modèle ciblé.

Choisir le modèle humaniste, signifie, quant à nous, d'opter pour une forme d'adaptabilité «universelle» mais ne signifie certes pas reproduire le plex dans sa forme actuelle. L'habitat urbain et notamment le plex doit en effet être actualisé, repensé et réinterprété en regard des nouvelles exigences de l'urbanisme, des nouveaux types de ménage émergents et des caractéristiques de la famille d'aujourd'hui. Or, parmi ces exigences, nous aimerions souligner plus particulièrement :

- . le besoin de densifier l'habitat;
- . le besoin d'aménager des espaces extérieurs différenciés, appropriables et sécuritaires pour les adultes et les enfants.

Nous ne voudrions pas donner l'impression que cette approche représente pour nous la seule option viable mais nous souhaiterions que l'on retienne l'idée qu'il y a peut-être là une piste fort prometteuse qui mérite d'être explorée.

Architecte de formation, Pierre Teasdale est spécialisé dans la recherche évaluative et dans la préparation de lignes directrices de conception relative à l'habitation.

Professeur titulaire à l'École d'architecture de l'Université de Montréal, ses cours s'inscrivent dans le champ d'étude personne/environnement. Parmi ses plus récentes activités professionnelles, soulignons le rôle important qu'il joue dans le réaménagement de l'ensemble Benny Farm à Montréal, en cours depuis 1991.

BIBLIOGRAPHIE

BOUDON, Philippe (1977). Pessac de Le Corbusier. Paris : Dunod.

DUFOUR, J.D. (1989). Famille et environnement. Document no. 4. Québec : Musée de la civilisation.

DUPLAY, M. (1985). Méthode illustrée de création architecturale. Paris : Édition du Moniteur.

GARWOOD JONES et VAN NOSTRAND architectes (1990). New Designs for Multi-Family Housing in Ataratiri and the Railway Lands. Toronto : City of Toronto Housing Department and Ontario Ministry of Housing.

GREATER LONDON COUNCIL (1976). GLC Architects Review 2. London : Academy Editions.

HERTZBERGER, H. (1991). Lessons for Students in Architecture. Rotterdam : Uitgeverij Publishers.

JUTRAS, C. et CULLEN, K. (1983). L'intervention environnementale : une affaire de compétence. Psychologie Canadienne, 24:1, 37-45.

PROST, A. (1987) in Aries, P. et Duby, G. L'histoire de la vie privée, Tome 5. Paris : Seuil.

ROGERS, C.R. (1961). On Becoming a Person. Boston, Houghton Mifflin.

RYBCZYNSKI, Witold et al. (1990). La maison évolutive. Montréal : School of Architecture, McGill University.

TEASDALE, P. et WEXLER, M. (1986). Dynamique de la famille, ajustements résidentiels et souplesse du logement. Montréal : École d'architecture de l'Université de Montréal.

**DÉFINIR LES CONDITIONS D'UTILISATION DES TECHNOLOGIES
DE L'INFORMATION POUR ADAPTER L'HABITAT ET LES SERVICES,
UN PROGRAMME DE RECHERCHE**

Pierre Girardin

Introduction

Lorsque l'on examine l'introduction des technologies de l'information (T.I.) à base de microprocesseurs dans l'univers domestique au cours des vingt dernières années, force nous est de constater que celle-ci n'a pas été une initiative couronnée d'un grand succès dès que les appareils s'éloignaient des techniques déjà familières. L'exemple le plus important, à savoir celui de l'ordinateur personnel n'a d'abord été accepté que par des usagers qui possédaient déjà une certaine culture informatique. Ce n'est que récemment, depuis l'introduction de Windows et du CD-ROM que l'appareil a pu desservir une clientèle plus large encore que restreinte compte tenu des compétences encore malgré tout nécessaires et des coûts élevés d'acquisition de ce dernier et de ses périphériques. Quelles sont les causes de ce qui a été longtemps un échec commercial alors que les lecteurs vidéo et le micro-onde, tous deux contrôlés par des micro-processeurs ont pourtant un taux de pénétration qui dépasse les soixante pour cent? Il y a tout d'abord une utilité immédiate plus importante reconnue à ces deux appareils moins complexes. Par ailleurs, soulignons que le micro-onde est bien davantage utilisé pour réchauffer et décongeler (économie de temps) qu'en remplacement des modes de cuisson traditionnels. Le lecteur vidéo sert plus pour obtenir un divertissement immédiat sur le même mode que les anciens magnétophones que pour ses capacités de programmation à l'avance. Moins utilisé compte tenu de sa complexité et de son inadéquation initiale à l'univers domestique, l'ordinateur a eu plus souvent lorsqu'employé, un usage ludique (plus simple et reposant pour les enfants ou leurs parents)

davantage que centré sur la gestion domestique. Ces possibilités inutilisées révèlent dans le cas des trois appareils une inadéquation aux besoins et capacités de leurs utilisateurs.

Concernant plus spécifiquement l'ordinateur, les études réalisées sur la question évoquent une mauvaise identification des besoins issue d'une mauvaise évaluation des divers usagers domestiques. De plus, un marketing axé sur la poudre aux yeux et le mythe de la machine («qui peut tout faire y compris présenter les recettes de cuisine et établir le budget familial») oubliait de préciser les connaissances informatiques et la consommation de temps nécessaires pour obtenir de tels résultats. Par ailleurs, les contenus des logiciels et leurs modalités d'accès (interface avec l'utilisateur) pêchaient par leur pauvreté. Il en ressort donc des besoins mal définis, une mauvaise intégration de ceux-ci en un système accessible et forcément l'absence d'une vision globale de l'organisation et des pratiques propres à l'univers domestique dans lequel cette innovation venait s'insérer. Ceci a été provoqué par le manque d'études approfondies préalables, le manque d'expérimentation sur le terrain et d'évaluations détaillées de l'utilisation. La solution fournie (matériel et logiciel) a donc été inadéquate dès le départ, ce qui a eu pour effet d'en décourager plusieurs, même si la situation se corrige aujourd'hui progressivement pour en faire peu à peu un véritable objet domestique. Cependant, considérant cette histoire d'échec initial, un parallèle est à faire avec l'usage des T.I. dans le cadre de l'adaptation de notre habitat et des services qui y sont dispensés.

Nécessité d'établir une démarche de définition des conditions d'introduction et d'utilisation des T.I.

En effet, tirer les leçons apprises durement par les fabricants de PC afin d'en tenir compte pour de nouvelles applications des T.I. dans l'habitat suppose une meilleure étude des besoins suivie d'essais et d'expériences sur le terrain destinés à en valider l'identification et à en dégager une utilisation opérationnelle comportant de meilleures garanties de succès. La meilleure façon d'adapter la technologie aux nouvelles conditions sociales d'occupation de l'habitat telles que le maintien de l'autonomie des personnes dépendantes consiste donc en l'élaboration

d'une démarche continue d'étude et d'expérimentation sur les diverses applications des T.I. dans l'habitat (domotique, télécommunications électroniques, systèmes de téléalarme et de sécurité, systèmes de télémétrie médicale, téléservices électroniques, etc.). Il s'agit donc d'établir un programme de recherche.

Nous avons donc à cet effet défini le programme de recherche AHMADTI (adaptation de l'habitat, maintien de l'autonomie, domotique et technologies de l'information).

L'apport d'un programme de recherche sur l'usage des T.I. dans l'adaptation de l'habitat et des services de maintien de l'autonomie

Il faut reconnaître que l'introduction des T.I. dans l'habitat urbain, domestique et institutionnel modifie profondément la relation de l'individu à ce dernier. L'autonomie, on le sait, consiste en une capacité de décider d'actions à réaliser dans le cadre d'un habitat, d'un environnement donnés. Elle est permise par l'indépendance assurée par l'absence de limitation personnelle dans la réalisation concrète d'actions ou d'interventions de modification de notre habitat. Une limitation physique ou mentale de fonctionnement dans le cadre de ce dernier due à notre propre condition ou à une modification de l'environnement entraîne un handicap si cette limitation force à une dépendance envers des personnes ou des objets pour réaliser l'action planifiée. Dans certains cas, la limitation est due à une perte temporaire ou permanente de capacités physiques ou mentales, incapacité qui reflète une rupture d'équilibre s'étant produit avant la naissance ou conséquente d'une lésion, d'une maladie, ou du processus normal de désorganisation progressive de l'organisme qu'on appelle le vieillissement.

Toute incapacité à réaliser des actions dans un habitat donné oblige soit : 1) à intervenir sur l'individu (réadaptation, entraînement, formation), 2) à modifier l'environnement, 3) à mettre en place des ponts d'aide entre un environnement inchangé et un individu inchangeable (qu'il s'agisse ici d'aidants ou de prothèses mécaniques), ou finalement 4) à déplacer l'individu dans

un nouvel environnement plus adapté (par exemple, une institution de santé, une maison adaptée, etc.). À la limite, ce concept ne se limite pas au handicap de naissance ou à la perte d'autonomie découlant de l'accident, de la maladie ou du vieillissement. En effet, on sait qu'au siècle dernier la majorité de la population vivait dans un habitat rural qui permettait à l'unité familiale de produire elle-même de quoi satisfaire la majeure partie de ses besoins. Aujourd'hui, le travail nécessite plus souvent un changement d'habitat grâce à divers moyens de transport. On pourrait ainsi dire qu'une personne qui a perdu l'autonomie dans son habitat à l'égard de sa subsistance pourrait bénéficier d'une intervention de type prothèse grâce à l'installation chez elle d'un poste de télétravail. Si l'autonomie est un objectif absolu souhaitable dans tous les cas, la question de savoir où doit commencer et où doit s'arrêter l'indépendance nécessaire à son exercice est une question plus sensible aux données sociales d'une époque et conséquemment plus relative.

Revenons maintenant au rôle de prothèse, de pont entre individu et environnement joué par les aidants ou bien par les techniques et outils développés pour les remplacer. On peut les diviser en deux groupes : 1) ceux accompagnant l'individu dans ses déplacements et 2) ceux implantés dans son environnement. Les T.I. se situent généralement dans cette dernière catégorie (dentiers, chaises roulantes et autres appareils ne sont généralement ni électroniques ni programmables). Par contre, le téléphone portatif ou l'ordinateur de poche utilisés pour maintenir l'autonomie pourrait faire partie de la première. Tout cela ici, simplement pour indiquer que, malgré leurs effets de pont individu-environnement, les T.I. s'intègrent généralement à l'habitat et constituent à ce titre des adaptations physiques de ce dernier.

C'est bien ces applications intégrables à l'habitat que l'on privilégiera dans notre programme de recherche. De même, on accordera priorité aux clientèles dont le niveau de dépendance est le plus élevé. Des projets concrets ont déjà été entamés qui concernent le maintien de l'autonomie en milieu domestique ou institutionnel des personnes limitées physiquement par un problème de naissance, de santé ou relié au vieillissement. Des partenaires tels l'UQAM ainsi

que des organismes des milieux de la santé, de l'habitation, de l'électronique et de l'éducation se sont déjà associés à la démarche et d'autres sont en voie de le faire sous peu.

Pierre Girardin possède un doctorat en sociologie.

Depuis une vingtaine d'années, il a successivement travaillé au ministère de l'Éducation, à l'Institut national de recherche scientifique (INRS-Urbanisation) et à la Commission de la santé et de la sécurité au travail.

À l'emploi de la Société d'habitation du Québec comme agent de recherche à la Direction de l'analyse et de la recherche, il mène présentement une étude prospective sur le potentiel d'utilisation de la domotique dans l'habitat au Québec.

Monsieur Girardin a déjà publié par l'entremise des Publications du Québec et des Éditions Agence d'Arc deux livres traitant de domotique.

LE LOGEMENT UNIVERSELLEMENT ACCESSIBLE, UNE RÉPONSE AUX BESOINS CHANGEANTS DE LA POPULATION : UN CAS CONCRET

Bertrand Malo

Je vais vous parler aujourd'hui d'accessibilité universelle en habitation. Je vais me concentrer sur les aspects architecturaux. En fait, j'en aurais long à vous dire sur l'accessibilité financière, l'intégration des personnes avec déficience intellectuelle, les problèmes de mise en marché, le soutien et le maintien à domicile, etc. mais je dois m'en tenir aux vingt minutes qui me sont allouées. Je vais donc commencer par vous faire part de notre version du concept, puis de nos réflexions concernant les défis à relever au cours des prochaines années.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, je vais prendre quelques minutes pour vous parler de la Société Logique.

Notre organisme est sans but lucratif. Il fut fondé en 1981 par des personnes handicapées qui cherchaient une façon différente de résoudre les problèmes architecturaux auxquels elles étaient confrontées quotidiennement.

Leur réflexion fut celle-ci : des modifications doivent être apportées aux bâtiments existants afin de pouvoir y accéder, y circuler, les utiliser. C'est donc que les normes traditionnelles de construction ne conviennent plus aux besoins des usagers. Alors pourquoi les conserver? Les membres fondateurs de Logique ont choisi de remettre en question ces normes traditionnelles, et parlèrent dès lors d'accessibilité universelle.

Cette pensée nous guide encore aujourd'hui et constitue l'essence même de toutes nos interventions.

L'équipe de Logique se compose actuellement de sept personnes qui travaillent à la conception, la diffusion et la réalisation du concept. Ce concept, il est le fruit de recherches bibliographiques, du vécu de nos membres et de nos collaborateurs, de discussions avec des organismes représentant des personnes handicapées ayant des limitations sensorielles ou motrices, et surtout de l'expérimentation. La Société Logique a, en effet, réalisé jusqu'à maintenant quatre projets d'habitation universellement accessible, soit plus de 115 unités de logement.

Nos interventions se situent au niveau de la recherche appliquée, et nos moyens sont ceux d'un organisme sans but lucratif. Ceci étant dit, passons tout de suite au concept que nous avons développé.

Pour définir notre version de l'accessibilité universelle, nous avons retenu quatre principes fondamentaux. Je parle ici de version, car il en existe plusieurs, presque aussi nombreuses que les organismes qui en font la promotion. Il s'agit d'ailleurs d'une question qui pourrait intéresser les chercheurs : démêler l'imbroglio suscité par ces multiples versions plus ou moins performantes selon le cas, qui mélangent les non-initiés (je parle ici des promoteurs privés qui pourraient s'intéresser au concept) et qui atténuent la gravité de la problématique du logement des personnes handicapées.

Mais revenons aux principes qui guident notre réflexion. Premièrement, les personnes ayant des limitations en termes de mobilité, de vision et d'audition doivent pouvoir entrer, circuler et utiliser l'espace et les équipements d'un bâtiment.

Ensuite, le logement universellement accessible doit pouvoir être habité également par des personnes non handicapées. En effet, l'accessibilité universelle ne doit pas être destinée uniquement aux personnes handicapées, mais s'adresser à l'ensemble de la population.

Troisièmement, le logement universellement accessible doit être réalisable à des coûts comparables au logement traditionnel. Pour ce faire, il doit occuper la même superficie de plancher qu'un logement traditionnel de typologie comparable et les équipements et la quincaillerie qu'on y retrouve doivent être disponibles sur le marché régulier.

Cette contrainte au niveau des coûts de réalisation implique qu'un logement ainsi réalisé ne présentera pas toutes les caractéristiques requises pour répondre adéquatement aux besoins de toutes les personnes handicapées. Certaines auront besoin d'adaptation supplémentaire. Le logement universellement accessible doit donc être facilement adaptable, c'est-à-dire comprendre toutes les facilités requises pour permettre l'installation et l'utilisation des équipements et adaptations les plus couramment utilisés.

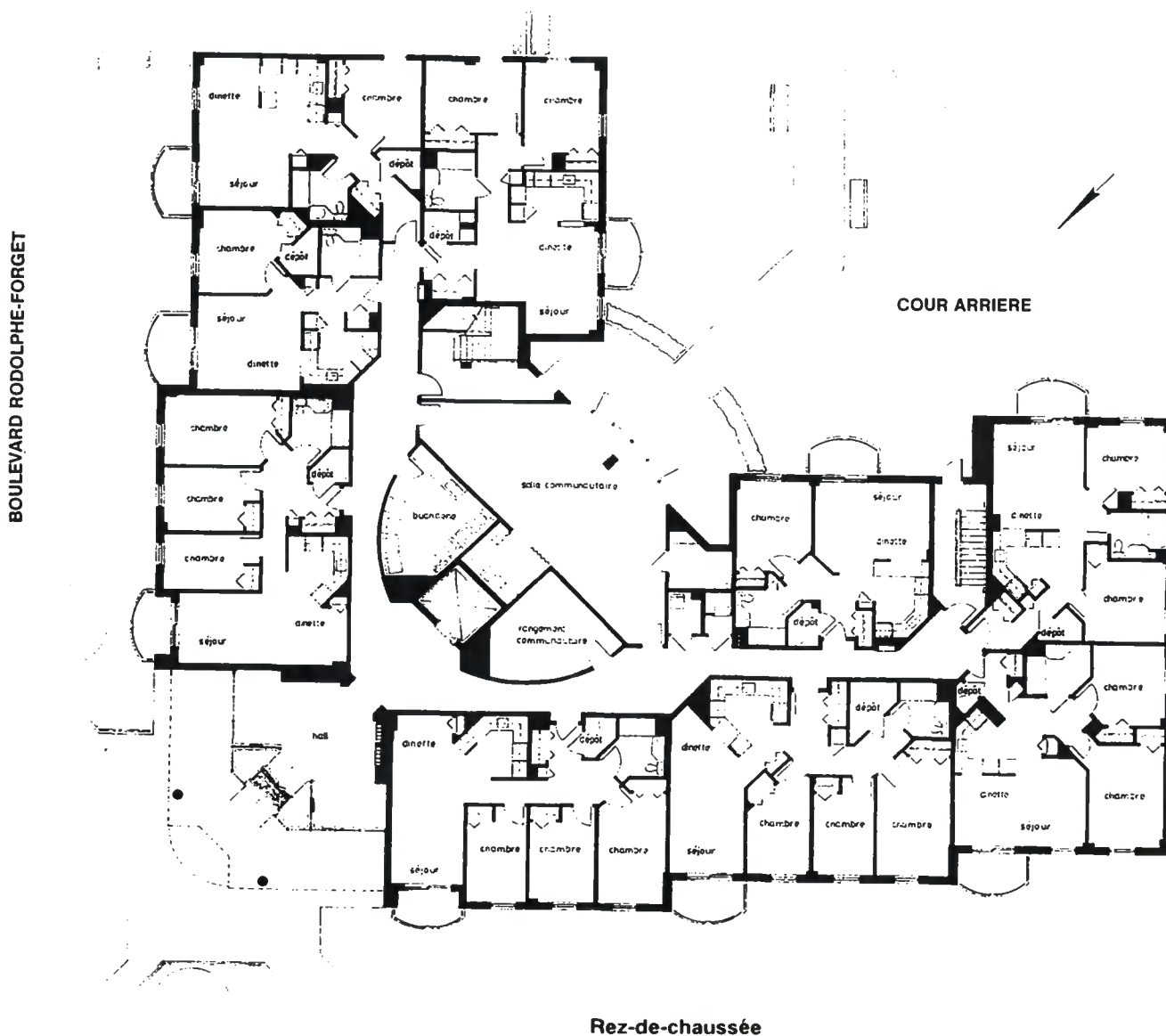
Regardons maintenant comment nous avons appliqué ce concept au projet «Habitation Perras», un bâtiment de 44 unités de logement, tous universellement accessibles. Nous cheminerons dans le bâtiment, de l'entrée principale au logement.

Nous avons réalisé ce projet grâce au Programme d'aide au logement sans but lucratif privé de la Société d'habitation du Québec. Les travaux ont débuté en mai 1991 et les locataires ont emménagé en avril 1992.

Tous les logements de ce projet sont subventionnés, c'est-à-dire que les locataires paient un loyer équivalent à 25 % de leurs revenus bruts. 10 % des locataires sont des personnes handicapées et 10 % des personnes âgées, même si tous les logements sont accessibles, il s'agit pour nous d'une question d'intégration.



L'entrée au bâtiment se fait de plain-pied et un débarcadère permet aux taxis et aux véhicules de transport adapté d'approcher la porte d'entrée.



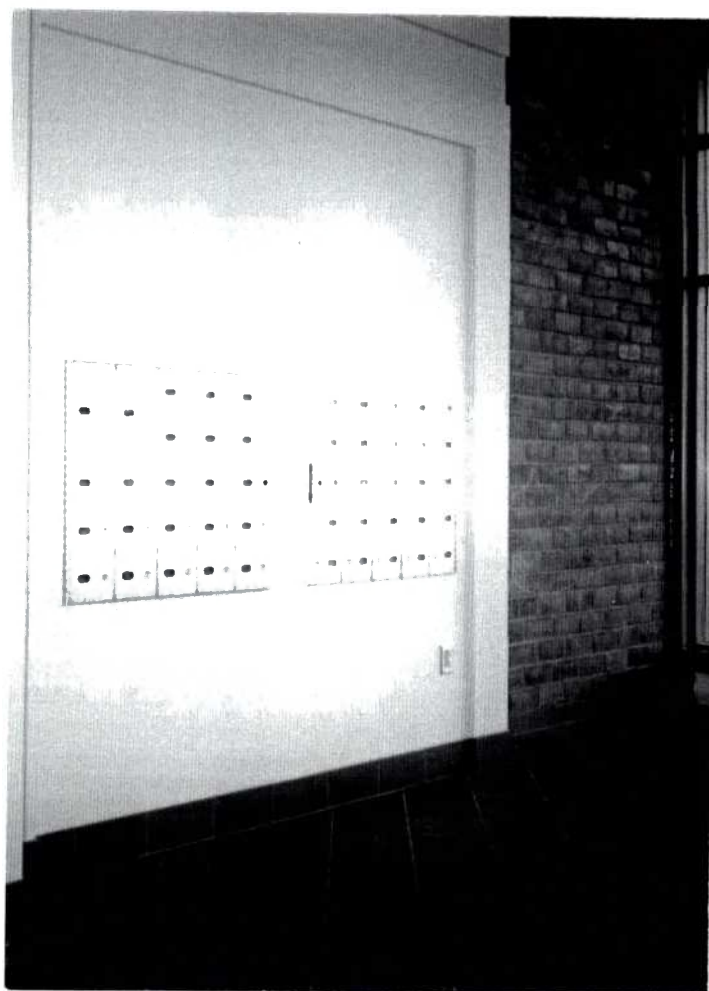
Le vestibule d'entrée est vaste et bien éclairé. Les personnes peuvent ainsi attendre leur transport à l'abri des intempéries. Les seuils de porte sont réduits au minimum et les portes sont munies d'ouvre-portes électriques, actionnés par télécommande, clé ou bouton-poussoir.



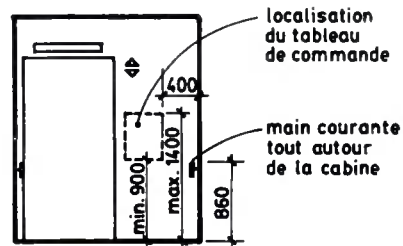
Dans le vestibule d'entrée, les boutons d'appel et le haut-parleur de l'intercom sont placés à 1,2 m du sol. Les boutons sont de bonnes dimensions, avec de gros caractères. L'intercom est relié directement au téléphone des logements, ce qui permet, par exemple, aux personnes alitées de répondre et d'ouvrir à leur préposé. Pour les personnes sourdes ou malentendantes, une caméra installée à l'entrée principale et reliée à la télévision permet aux locataires avec des limitations en termes d'audition, d'identifier leur visiteur, et au visiteur ayant les mêmes limitations de savoir que le locataire est présent et que la porte d'entrée est déverrouillée.



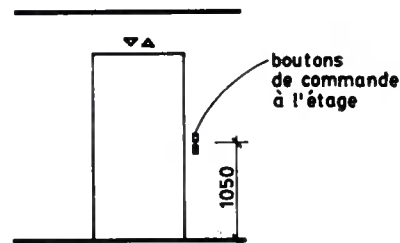
Autre élément du vestibule d'entrée, les boîtes aux lettres sont situées entre 70 cm et 1,4 m de hauteur, et quelques casiers plus grands sont prévus pour recevoir la correspondance des locataires ayant une limitation en termes de vision.



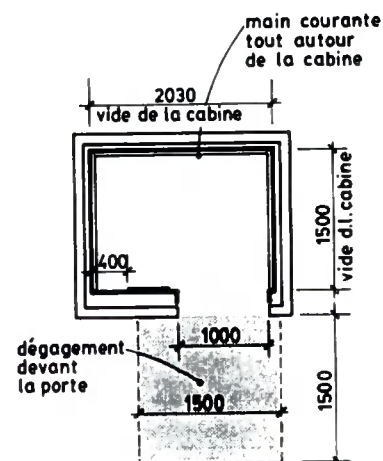
La cabine de l'ascenseur est relativement grande. L'ascenseur est muni d'un système visuel et de synthèse vocale d'identification des étages. Les boutons de contrôle, tant à l'intérieur qu'aux étages sont en relief, en braille et de couleur contrastante. Ils sont également situés plus bas que ce qu'on retrouve habituellement.



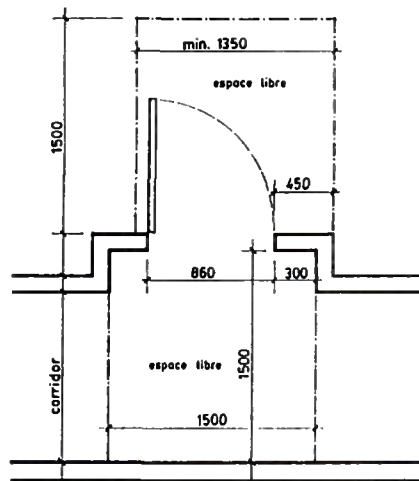
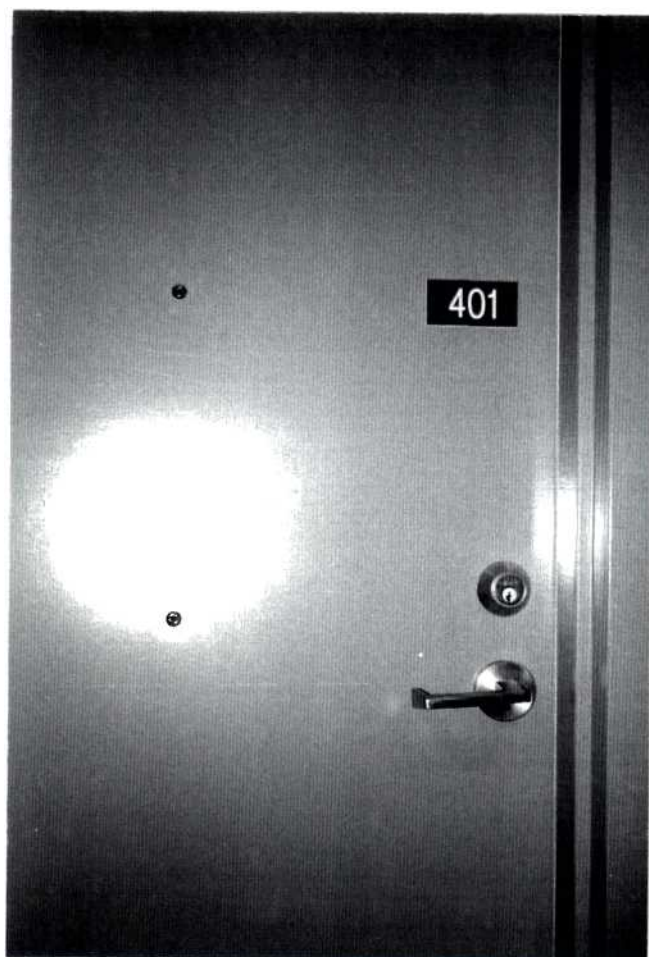
vue intérieure



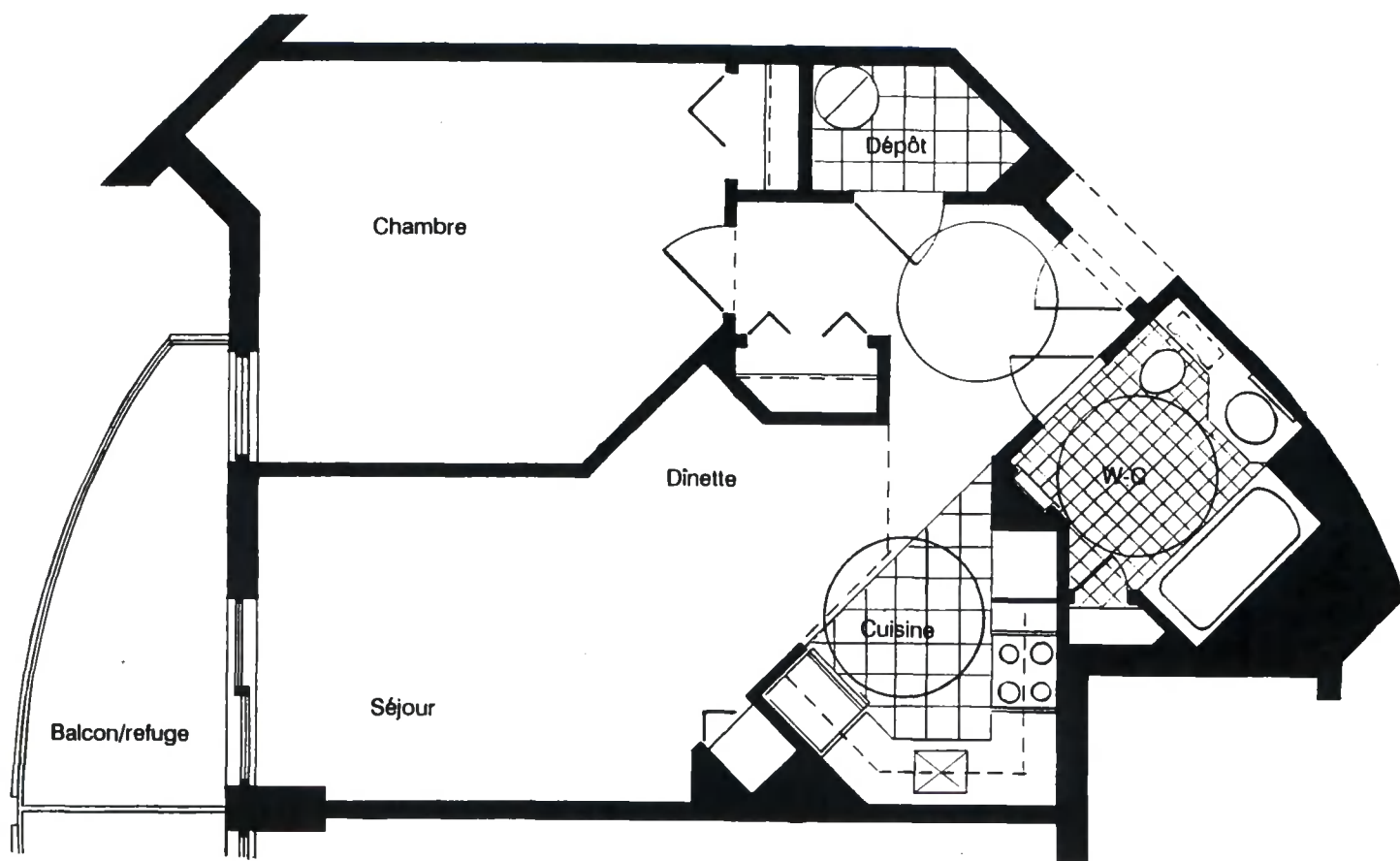
vue extérieure



Nous arrivons maintenant au logement. On constate la présence d'un espace libre de 1,5 m x 1,5 m devant la porte. Cette porte est munie de deux judas, d'une poignée à levier et d'une serrure indépendante. La signalisation est en gros caractères, en relief et de couleur contrastante, comme toute la signalisation du bâtiment. À l'intérieur du logement, une prise de courant a été prévue au-dessus de la porte, afin de faciliter l'installation d'un ouvre-porte électrique. Il s'agit d'un des éléments permettant l'adaptation du logement.

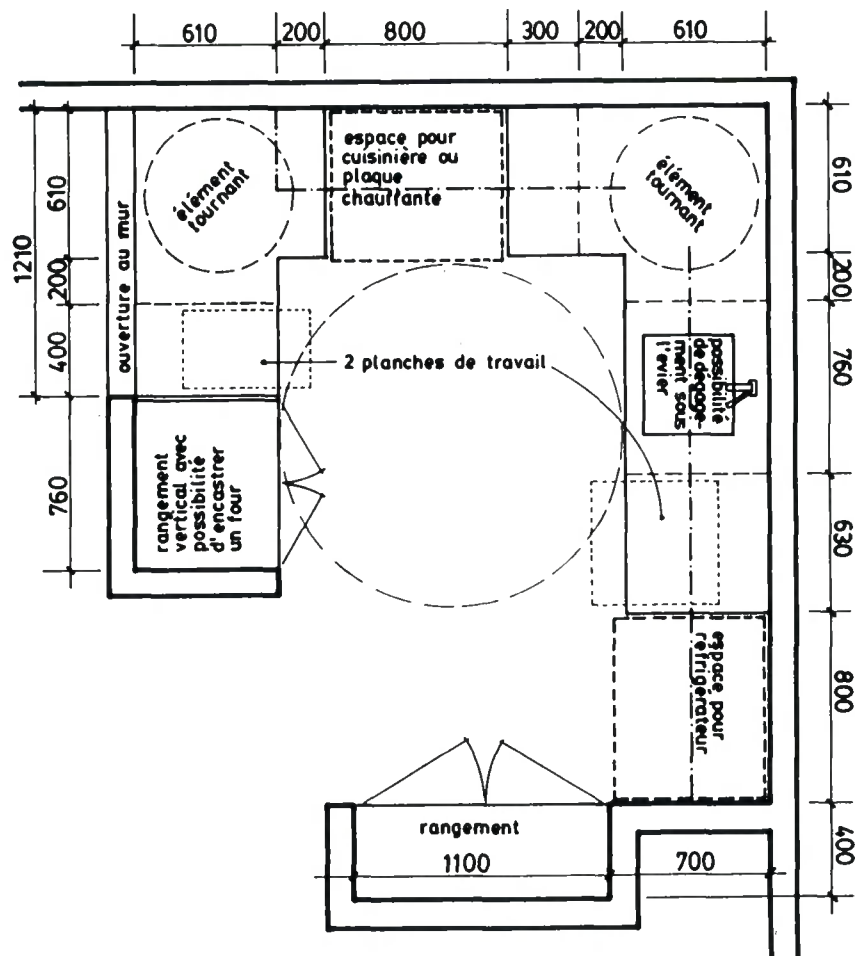


Nous entrons maintenant dans le logement. Il s'agit ici d'un logement d'une chambre à coucher, d'une superficie d'environ 600 pi². On remarque les espaces de pivotement prévus dans le vestibule, la salle de bains et la cuisine.

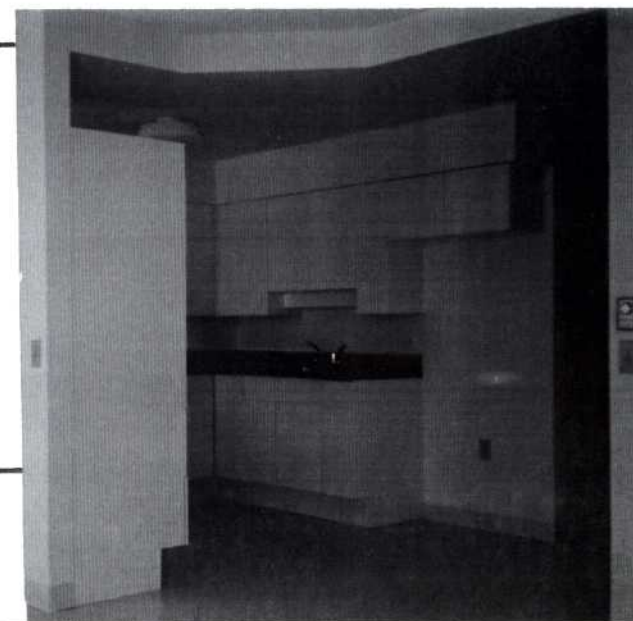
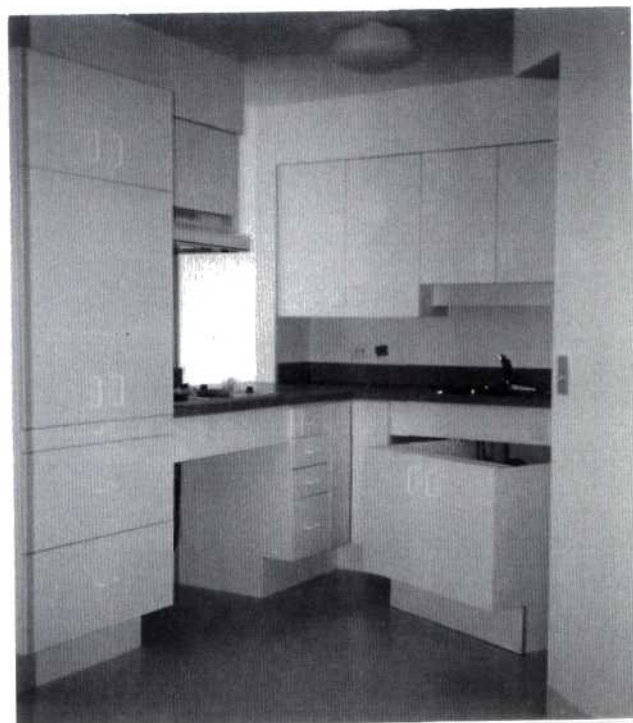
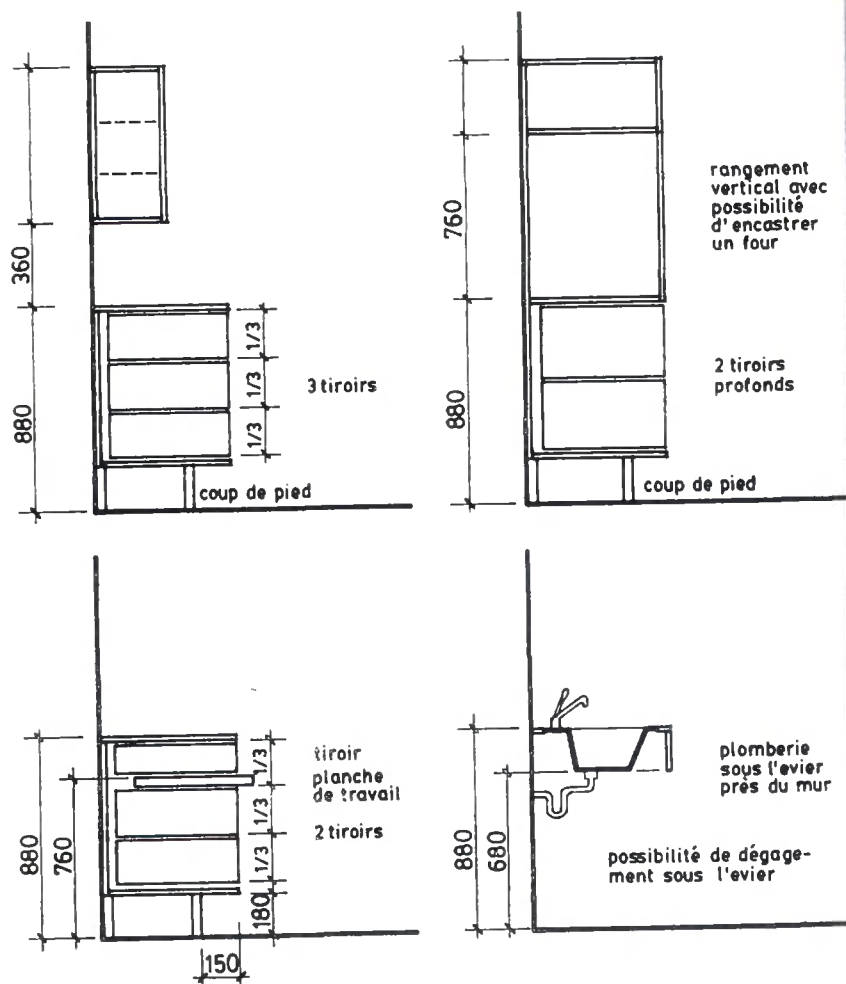


HABITATION PERRAS
LOGEMENT TYPE - 1 CHAMBRE A COUCHER

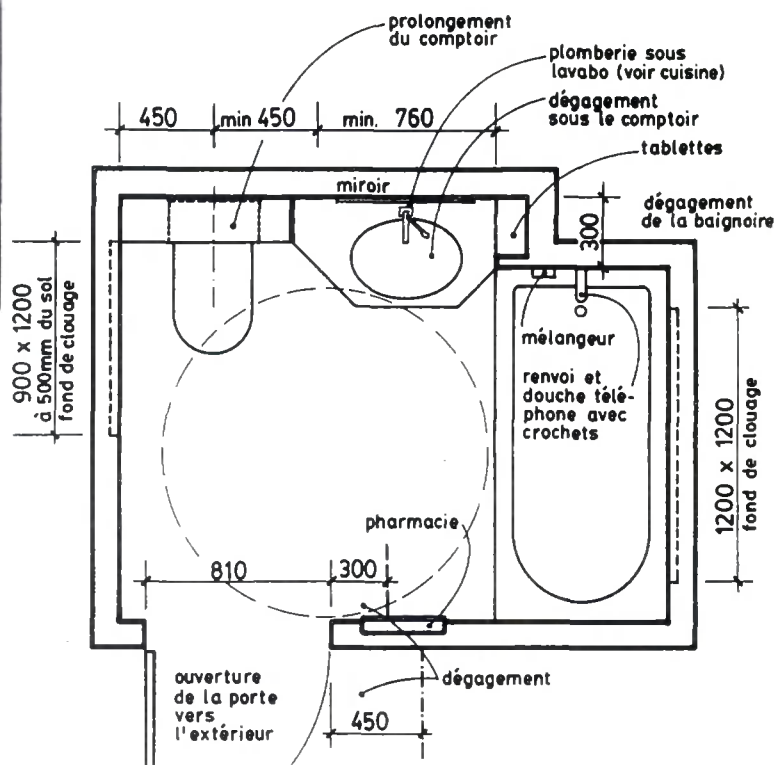
Dans la cuisine, les comptoirs sont plus bas, tout en étant plus hauts que les comptoirs adaptés. Les armoires du haut sont à 36 cm du comptoir, permettant ainsi de rejoindre plus facilement la tablette du bas. La cuisine est munie d'éléments de rangement pivotants et de planches de travail. L'emplacement de la cuisinière peut facilement être converti pour une plaque chauffante. Alors, le four encastré ou le micro-ondes peut être installé dans le garde-manger, des prises de courant sont prévues à cet effet.



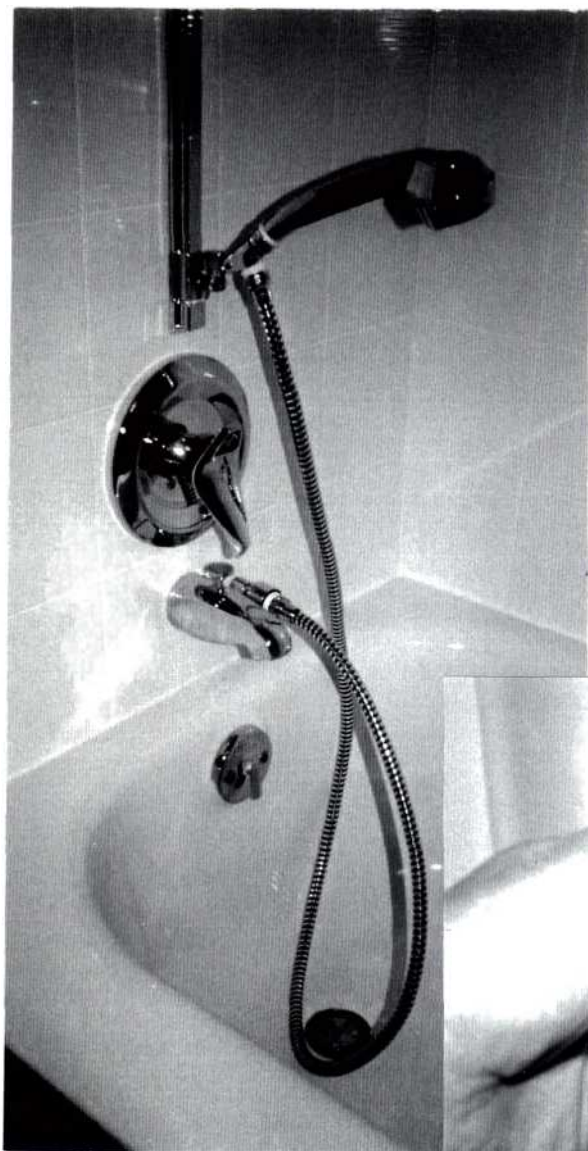
Un module de rangement amovible s'installe sous l'évier. Le locataire peut donc, au choix, avoir un évier dégagé ou non. Les prises de courant et les interrupteurs sont situés sur le fascia des comptoirs. Le siphon de l'évier est dirigé vers le mur. Notez que l'évier est standard et que le dégagement obtenu est suffisant. Le passe-plat fournit un éclairage naturel à la cuisine et est également utile au service des repas.



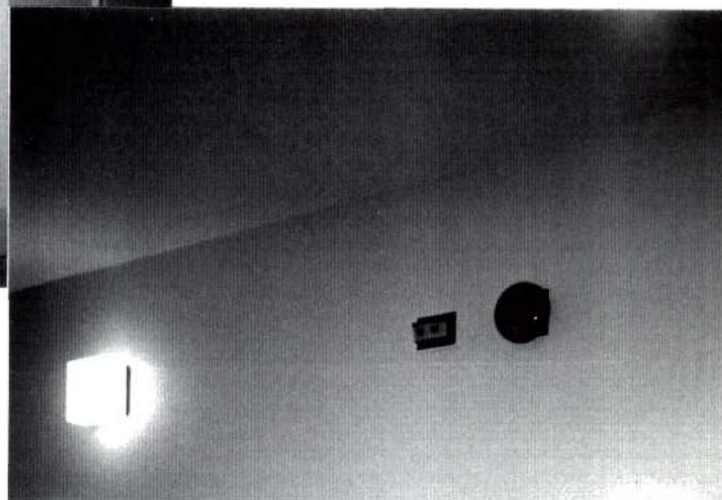
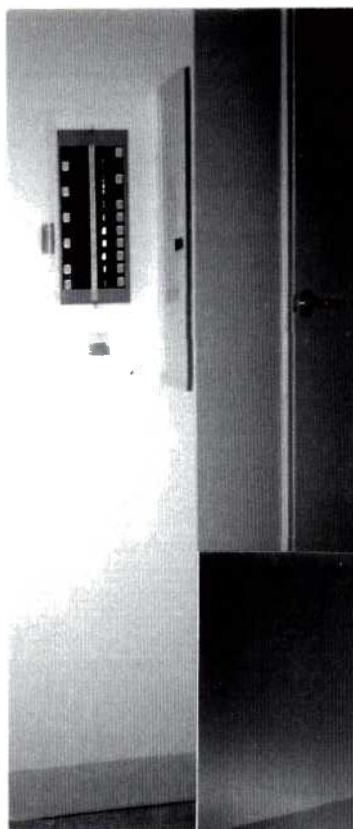
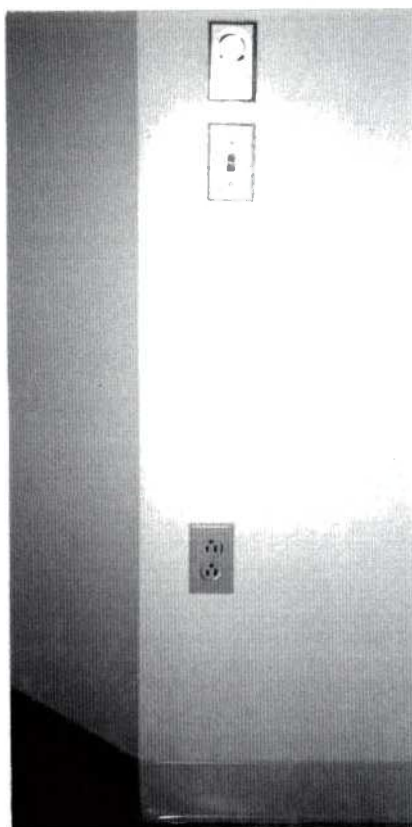
On constate que la baignoire est dégagée sur toute la longueur, pour faciliter les transferts. Le lavabo est dégagé, et comme dans la cuisine, le siphon est dirigé vers le mur. Le miroir n'est pas incliné, mais est suffisamment grand pour que tous puissent l'utiliser. La toilette est un modèle standard, de forme allongée. Enfin, nous n'installons pas de barres d'appui dans les logements. Des fonds de clouage sous la céramique et sous le gypse permettront aux locataires de les placer ou non, selon leurs besoins.



Les robinets, autant dans la cuisine que dans la salle de bains, sont à levier central, faciles à manipuler. La baignoire est munie d'une douche-téléphone sur barre coulissante.



Les prises de courant et de téléphone sont à 45 cm du sol. Les interrupteurs, alarme incendie et prise de rasoir sont à 1 m, et les thermostats à 1,2 m. Le panneau de contrôle est placé de façon à ce que les disjoncteurs soient au plus à 1,2 m du sol. Tous ces éléments sont placés à plus de 30 cm du coin intérieur d'un mur. Des alarmes stroboscopiques ont été installées dans les corridors et les espaces communs. Reliées au panneau d'incendie, ces lumières indiquent aux personnes avec des limitations en termes d'audition que l'alarme incendie a été déclenchée. Dans chacun des logements on retrouve une prise qui permet à une personne ayant des limitations en termes d'audition, de brancher son propre système.



Une attention particulière a également été portée au mécanisme d'ouverture des fenêtres. Ici, il s'agit de fenêtres à manivelle et une transformation a été apportée au système de verrouillage, pour faciliter son utilisation. Enfin, les tablettes et les tringles des garde-robes sont ajustables en hauteur. Le manque de temps m'oblige à sauter la salle de lavage, la chute à déchets, le stationnement intérieur, bref tous les espaces communs.





Société
d'habitation
du Québec