

SOCIÉTÉ  
D'HABITATION  
DU QUÉBEC

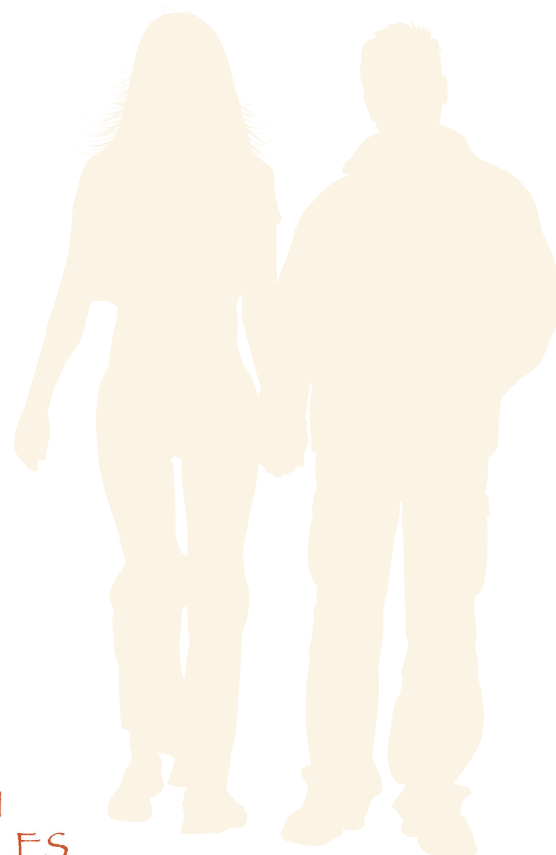
L'HABITAT COMME  
VECTEUR D'INTÉGRATION  
DANS LA VILLE :  
QUOI DE NEUF?





CENTRE MÉTROPOLIS DU QUÉBEC  
IMMIGRATION ET MÉTROPOLIS

ACTES DU SYMPOSIUM  
TENU À  
MONTRÉAL, LE 21 NOVEMBRE 2008



Le symposium intitulé « **L'habitat comme vecteur d'intégration dans la ville : quoi de neuf?** » a été organisé par le Centre Métropolis du Québec – Immigration et métropoles (CMQ-IM) dans le cadre des activités du Domaine 6 – *Logement, vie de quartier et environnement urbain*.

Damaris Rose, professeure au Centre Urbanisation Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique (INRS) et coordonnatrice du Domaine 6, assumait la responsabilité du symposium.

Les organismes suivants ont participé à l'organisation du symposium par l'entremise de leurs représentants : Annick Germain, Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS; Lyne Poitras, Centraide et Jacques Trudel, Société d'habitation du Québec.

Murielle Richard et Tuyet Trinh Thi, de l'équipe de direction du CMQ-IM, ont fourni un soutien à l'organisation logistique avec la participation de Marc J. Anglade qui a aussi rédigé la première version du manuscrit des présents actes dans le cadre d'un stage de recherche au Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS dirigé par la professeure Damaris Rose.

Le bureau du Québec de la Société canadienne d'hypothèques et de logement a contribué au financement du stage de recherche de Marc J. Anglade.

Les présents actes sont édités par la Société d'habitation du Québec.

#### **COORDINATION DU CONTENU**

Jacques Trudel, Direction de la planification, de la recherche et du développement

#### **COORDINATION DE L'ÉDITION**

Direction des communications

#### **CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE**

Siamois graphisme

#### **PHOTOGRAPHIE**

Xavier Dachez

Les idées exprimées dans ce document ne traduisent pas nécessairement la position de la Société d'habitation du Québec; elles n'engagent que la responsabilité des auteurs.

On peut télécharger ce document à l'une ou l'autre des adresses URL suivantes :

[www.habitation.gouv.qc.ca](http://www.habitation.gouv.qc.ca)

[www.im.metropolis.net](http://www.im.metropolis.net)

ISBN 978-2-550-60334-4 (PDF)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2010

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2010

© Gouvernement du Québec, 2010



## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| AVANT-PROPOS                                                                                                                          | 5  |
| MOT D'OUVERTURE                                                                                                                       | 6  |
| INTRODUCTION GÉNÉRALE                                                                                                                 | 8  |
| par Francine Dansereau, Centre Urbanisation Culture Société<br>de l'Institut national de la recherche scientifique (INRS-UCS)         |    |
| <b>SÉANCE A – L'INSERTION RÉSIDENTIELLE : OÙ EN SOMMES-NOUS?</b>                                                                      |    |
| L'INSERTION RÉSIDENTIELLE DES IMMIGRANTS MONTRÉLAIS<br>DANS UNE OPTIQUE COMPARATIVE : ÉVOLUTION, BILAN ET TENDANCES                   |    |
| par Damaris Rose et Virginie Ferreira, INRS-UCS                                                                                       | 9  |
| Commentaire de Jim Zamprelli, Société canadienne d'hypothèques et de logement                                                         | 14 |
| LA GÉOGRAPHIE RÉSIDENTIELLE : BILAN ET APPROCHE CRITIQUE SUR<br>LES QUESTIONS DE CONCENTRATION, SÉGRÉGATION, « GHETTOÏSATION »        |    |
| par Xavier Leloup, INRS-UCS                                                                                                           | 14 |
| Commentaire de Jacques Trudel, Société d'habitation du Québec                                                                         | 24 |
| PÉRIODE DE DISCUSSION                                                                                                                 | 25 |
| <b>SÉANCE B : DU LOGEMENT AU QUARTIER</b>                                                                                             |    |
| SOURCES ET QUALITÉ DE L'INFORMATION SUR LES LOGEMENTS<br>DISPONIBLES POUR LES NOUVEAUX ARRIVANTS                                      |    |
| par Jim Zamprelli, Société canadienne d'hypothèques et de logement                                                                    | 26 |
| Commentaire de Zina Laadj, La Maisonnée                                                                                               | 28 |
| LE CONTEXTE LOCAL ET INSTITUTIONNEL DE L'ACCÈS DES FAMILLES IMMIGRANTES<br>AU LOGEMENT ABORDABLE : ÉTUDE EXPLORATOIRE OTTAWA/MONTRÉAL |    |
| par Brian Ray, Michael Bulthuis et Caroline Andrew, Université d'Ottawa                                                               | 29 |
| Commentaire de Nathalie Chicoine, Communauté métropolitaine de Montréal                                                               | 31 |
| LES HLM MONTRÉLAIS EN MOUVANCE : SUCCÈS ET NOUVEAUX ENJEUX<br>À LA LUMIÈRE DES TENDANCES INTERNATIONALES                              |    |
| par Annick Germain et Xavier Leloup, INRS-UCS                                                                                         | 33 |
| Commentaires d'Hélène Bohémier, Office municipal d'habitation de Montréal                                                             | 38 |
| PÉRIODE DE DISCUSSION                                                                                                                 | 39 |

## TABLE DES MATIÈRES (suite)

### TABLE RONDE : LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION DE NOUVEAUX QUARTIERS D'IMMIGRATION, DES RÉUSSITES ET DES DÉFIS

INTRODUCTION PAR ANNICK GERMAIN | 40

#### 1<sup>er</sup> PANEL : LES COOPÉRATIVES D'HABITATION À L'ÉPREUVE DE LA DIVERSITÉ

Intervention de Paul Morin, Université de Sherbrooke | 40

Intervention de Diane Lemire, Groupe Conseil en développement de l'habitation | 41

Intervention de Claude Roberge, Coopérative d'habitation Village Cloverdale | 43

PÉRIODE DE DISCUSSION | 45

#### 2<sup>e</sup> PANEL : LES PROBLÈMES DE QUALITÉ DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET LES ENCLAVES DE PAUVRETÉ

Intervention de Suzanne Laferrière, Ville de Montréal | 45

Intervention de Dominique Perrault, Regroupement des comités logement  
et associations de locataires du Québec | 48

PÉRIODE DE DISCUSSION | 50

#### 3<sup>e</sup> PANEL : FILIÈRES RÉSIDENTIELLES ET CHOIX DE QUARTIERS DES IMMIGRANTS

Intervention de Sylvie Paré, Université du Québec à Montréal | 50

Intervention de Jeanne Lesage, Regroupement des organismes du  
Montréal ethnique pour le logement | 53

Intervention de Piali Das Gupta, Ressources humaines et Développement social Canada | 54

PÉRIODE DE DISCUSSION | 55

#### SYNTHÈSE

par Lyne Poitras, Centraide du Grand Montréal | 56

ANNEXE I – PROGRAMME | 58

ANNEXE II – LISTE DES PARTICIPANTS | 60



## AVANT-PROPOS

par Damaris Rose, professeure, Centre Urbanisation Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique et coordonnatrice du Domaine 6 – Logement, vie de quartier et environnement urbain, Centre Métropolis du Québec – Immigration et métropoles

La première décennie du nouveau millénaire a été marquée par de nouveaux défis pour les personnes récemment immigrées au Québec qui cherchent à se loger dans la région montréalaise. En raison des nouvelles politiques de sélection des immigrants, la plupart des nouveaux arrivants possèdent un fort « capital humain », mais, comme plusieurs recherches l'ont démontré, ils se heurtent souvent à de nombreux obstacles dans leur parcours d'insertion économique. Ainsi, ils ont tendance à ne gagner que des revenus faibles ou modestes au cours de leurs premières années d'installation, ce qui a pour effet de repousser la réalisation de leur rêve d'accession à la propriété. En même temps, ils se trouvent confrontés à un marché résidentiel locatif qui a changé par rapport à la décennie précédente : les loyers ne sont plus aussi bon marché et les taux d'inoccupation sont faibles, notamment pour les logements abordables de taille convenable destinés aux familles avec enfants.

Même si la plupart des nouveaux arrivants – incluant les réfugiés qui sont en situation plus précaire que les autres immigrants – connaissent déjà des personnes vivant au Québec au moment de leur arrivée, ils auront à naviguer dans un système complexe et peu familier pour se trouver un logement. Ils devront se chercher un quartier d'insertion sans toujours avoir accès à de l'information ou à des conseils pour éclairer leur choix. Au Québec, l'offre de nouveaux logements sociaux gérés par des coopératives et des organismes à but non lucratif (OBNL) s'est accrue au cours des dernières années et tend à attirer des familles immigrantes éprouvant des besoins impérieux, même si celles-ci se concentrent encore dans le parc d'habitations à loyer modique (HLM) existant.

Dans ce contexte changeant qui soulève beaucoup de questions de recherche et de politiques, les participants au domaine de recherche « Logement, vie de quartier et environnement urbain » du Centre Métropolis du Québec – Immigration et métropoles (un vaste réseau de chercheurs et d'organismes partenaires



en provenance de Montréal et d'autres villes du Québec) ont jugé opportun d'organiser un symposium, qui s'est déroulé le 21 novembre 2008 dans les locaux du Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS et auquel ont participé une centaine de personnes. Ce symposium avait pour but de faire le point sur l'état des connaissances en ce qui concerne l'habitat et les immigrants et de stimuler la réflexion sur les priorités de recherche orientée.

Nous tenons à remercier toutes les personnes et tous les organismes qui ont rendu possible ce symposium, ainsi que la publication des présents actes. Par cette publication, nous voulons non seulement fournir une synthèse des exposés et des échanges, mais aussi rejoindre un plus vaste public de chercheurs et d'intervenants préoccupés par la qualité du logement et de l'habitat des personnes immigrées, en tant qu'enjeu majeur de leur installation et de leur intégration sociale.

Bonne lecture!

## MOT D'OUVERTURE

par Hubert de Nicolini, directeur de la planification et du développement de programmes, Société d'habitation du Québec

Je remercie les responsables d'Immigration et métropoles (IM) ainsi que les organisateurs et organisatrices du symposium de me permettre de m'adresser à vous aujourd'hui, ce qui me donne l'occasion de vous confirmer le grand intérêt que la Société d'habitation du Québec (SHQ) porte à vos activités depuis nombre d'années. En ce qui me concerne, il y a moins d'un an que j'ai la responsabilité du secteur de la recherche à la SHQ, ayant surtout œuvré au développement de programmes. Les personnes de la SHQ qui ont été en contact avec vous m'ont cependant bien informé de la collaboration fructueuse qui s'est développée depuis la mise sur pied de votre centre en 1996, grâce à votre mode de fonctionnement qui fait appel au partenariat avec les divers organismes publics et communautaires intéressés au domaine de l'immigration.

Le symposium d'aujourd'hui est une nouvelle manifestation du dynamisme dont fait preuve le Centre Métropolis du Québec, non seulement en réalisant d'importantes études sur les problématiques vécues par les personnes immigrantes, mais en s'assurant aussi d'en partager généreusement les fruits par de nombreuses publications et activités de diffusion et en favorisant les échanges sur ces questions.

Il n'y a aucun doute que l'habitat est un vecteur d'intégration majeur. Compte tenu des fluctuations qu'a connues le marché de l'habitation au cours de la présente décennie, il est certainement pertinent de s'interroger sur les développements qui ont pu se produire quant aux possibilités d'insertion dans ce marché des populations nouvellement arrivées, selon leurs diverses caractéristiques, et sur les moyens pris pour leur venir en aide, le cas échéant.

Les médias de Québec ont fait grand état, la semaine dernière, de l'arrivée de 200 réfugiés birmans, la Vieille Capitale n'ayant encore jamais accueilli de réfugiés de ce splendide pays malheureusement gouverné par une junte antidémocratique. Parmi toutes les questions d'intégration, celle du logement figurait en première place.

La SHQ est très heureuse du privilège qui lui est accordé de participer au Comité des partenaires d'IM, de même que de la possibilité de collaborer professionnellement aux travaux du domaine d'études qui l'intéresse, actuellement traité par le Domaine 6 – *Logement, vie de quartier et environnement urbain*. Cette collaboration professionnelle s'est notamment manifestée en 2000, plusieurs s'en souviendront, par la participation à l'organisation d'un colloque portant sur « *L'insertion des immigrants dans le logement social à l'heure de la réorganisation municipale* », dont la SHQ a publié les actes. Le partenariat, rendu possible par Immigration et métropoles, a également permis la réalisation conjointe d'une étude, gérée et publiée en 2005 par la Société, sur les conditions de logement des ménages immigrants au Québec, dont l'auteur, M. Xavier Leloup, est parmi nous aujourd'hui.

Incidemment, je puis vous dire que la SHQ a accepté de prendre en charge l'édition des actes du présent symposium, comme elle l'avait fait pour le colloque de 2000.

Déjà, l'étude de 2005 révélait qu'en 2001, selon l'indicateur couramment utilisé, la proportion des ménages consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement était largement supérieure à la moyenne chez les nouveaux arrivants, dans un contexte où l'on notait, par ailleurs, une relative amélioration des conditions de logement pour les ménages immigrants dans leur ensemble comme pour la population en général. Depuis, les données les plus récentes, tirées du recensement de 2006, semblent indiquer que cet écart se serait encore accentué. Alors que la proportion des ménages qui paient 30 % et plus de leur revenu pour se loger est demeurée à peu près stable entre 2001 et 2006 (23 %) pour la population en général, elle passe de 45 % à 50 % pour les immigrants récents (arrivés depuis 2000). On constate d'ailleurs que la proportion des ménages vivant sous le seuil de faible revenu parmi cette dernière clientèle a légèrement augmenté au cours de cette période, ce qui n'est certainement pas sans conséquence sur l'accès au logement.

L'action publique québécoise en habitation a comme objectifs essentiels d'améliorer l'habitat et de faciliter l'accès au logement pour tous. Parmi les clientèles visées, on compte bien sûr les ménages issus de l'immigration, notamment de l'immigration récente, qui connaissent des problèmes particuliers d'accès à un logement convenable. L'accès au logement des ménages immigrants est donc une préoccupation qui concorde parfaitement avec la mission de la Société.



Les programmes québécois d'aide à l'habitation sont accessibles aux ménages immigrants au même titre qu'aux autres citoyens. La forte concentration de ces ménages à Montréal a notamment fait en sorte qu'une proportion significative des locataires de logements sociaux est issue de l'immigration. C'est l'une des façons de contribuer à leur intégration sociale et humaine, et nous devons saluer les efforts faits par tous nos partenaires des organismes gestionnaires de ces logements, dont plusieurs représentants sont ici présents, pour adapter de façon créatrice leur gestion à cette réalité.

Cette adaptation des pratiques s'impose de plus en plus et atteint d'autres régions du Québec alors que la régionalisation de l'immigration commence à prendre réellement forme. Ainsi, à l'occasion d'une réunion que nous avons tenue récemment à l'Office municipal d'habitation (OMH) de Drummondville, nous avons pu entendre sa directrice, M<sup>me</sup> Andrée Martin, nous faire part des mesures novatrices prises pour faire face à ce phénomène nouveau pour eux, mais qui devrait continuer à s'étendre, là comme ailleurs au Québec.

Dans le domaine de l'habitation comme dans beaucoup d'autres, l'État n'agit pas seul. De plus en plus d'acteurs sociaux et économiques sont impliqués : les propriétaires privés, les agents économiques, les organismes communautaires agissent chacun dans leurs rôles respectifs. Les municipalités ont un rôle clé comme maîtres d'œuvre de leurs propres programmes, mandataires de programmes gouvernementaux, partenaires financiers et immobiliers, ainsi qu'en matière de planification et de concertation.

Dans tous ces milieux, des ressources humaines et financières doivent être mobilisées autour de visions d'ensemble cohérentes qui exigent, entre autres choses, le développement constant de connaissances pour se donner des cibles précises qui font largement consensus. C'est ce qui fait la grande utilité de votre démarche intersectorielle de recherche : elle débouche clairement sur des possibilités de concertation et d'action. Dans ce contexte, nous sommes aussi conscients que l'appui des gouvernements et la continuité de leur engagement financier pour favoriser des démarches comme la vôtre demeurent une importante condition de réussite.

L'utilité que représente pour nous l'ensemble des activités de recherche et de diffusion de votre centre se manifeste, entre autres, par la possibilité d'échanger nos connaissances et nos expériences pour réaliser les meilleures actions possible.

Je ne vous mentionnerai qu'un exemple d'une expérience de partenariat qui sera intéressante à suivre, sachant qu'il y en a bien d'autres, mais celle-ci touche de près ma direction. Nous sommes en train de conclure une entente de service avec La Maisonnée, un organisme communautaire d'accueil et de référence bien connu œuvrant auprès des personnes immigrantes, aussi partenaire d'Immigration et métropoles; l'objet de l'entente porte sur la mise en place de pratiques organisées d'habitation partagées dans la région de Montréal.

Nous partageons certainement la conviction que l'intégration pleine et entière des nouveaux arrivants est possible et que, dans une large mesure, cette intégration passe par le logement et les milieux de vie qui conditionnent grandement la participation à la vie civique, économique et communautaire. Notre expérience au Québec, déjà très positive à cet égard, nous permet de dire en effet qu'il est possible, quand tous les efforts convergent, d'assurer partout la qualité de vie et l'équilibre social qui peuvent permettre aux populations de toute origine, aisées ou modestes, de bien se loger, tout en cohabitant dans de bons milieux où le tissu social est harmonieux. Les délibérations d'aujourd'hui représenteront sûrement un important jalon pour y arriver.

Bon symposium!

## INTRODUCTION GÉNÉRALE

par Francine Dansereau, professeure honoraire, Centre Urbanisation Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique et première coordonnatrice du Domaine 6 (autrefois Volet 2), Centre Métropolis du Québec – Immigration et métropoles

L'objectif de ce symposium est double :

1. Dresser un état des connaissances acquises après plus de dix ans de recherche sur la thématique « immigration et habitat » (habitat entendu au sens large, soit non seulement l'espace domestique, celui du logement ou de l'unité d'habitation, mais aussi ce qui l'entoure – le voisinage, le quartier – et constitue un milieu de vie porteur de contraintes et d'opportunités sur le plan de l'insertion urbaine entendue dans un sens plus large). Comme il y a déjà eu un colloque de ce genre en novembre 2000, axé principalement sur le logement social, au cours de cette journée, nous allons surtout centrer nos discussions sur les recherches menées depuis ce temps.
2. Définir des pistes de recherche pour les années à venir, en tenant compte des préoccupations et des besoins ressentis par une diversité d'acteurs associés tant aux groupes du milieu « communautaire » qu'aux organisations relevant de différents ordres de gouvernement ou encore à des institutions liées au réseau de la santé, de l'éducation, etc.

En passant en revue les projets qui ont été entrepris depuis les débuts du centre Métropolis établi à Montréal, dans le domaine que l'on a longtemps appelé : « logement et vie de quartier », on ne peut qu'être frappé par le caractère récurrent de certaines thématiques de recherche, certaines questions de fond qui interpellent chercheurs, décideurs et gens de terrain.

Parmi ces thèmes récurrents figurent :

- Les préoccupations concernant la **géographie résidentielle**, plus particulièrement les dynamiques de « **ségrégation** » ou, pour adopter un langage plus neutre, les phénomènes dits de **concentration** ou d'agrégation. La préoccupation centrale ici étant toujours celle de la superposition, de la conjonction ou des recoupements, donc, au fond, celle du renforcement entre (1) concentration de minorités (c.-à-d. de populations identifiées sur la base de l'origine ethnique ou nationale, la langue, l'immigration plus ou moins récente, l'affiliation religieuse, etc.), (2) concentration de populations défavorisées sur le plan socio-économique (revenus, niveau de scolarité, chômage, etc.) et (3) qualité du logement et du milieu urbain (accès aux équipements et services de toutes sortes, verdure, qualité de l'air, criminalité, etc.). Bref le spectre du ghetto où se conjugue une pluralité de formes d'exclusion/isolation/repli. On peut consulter à ce sujet l'*Atlas de l'immigration de la région métropolitaine de recensement de Montréal en 2001*.
- La situation – ou les **conditions de logement** – des ménages immigrants ou réfugiés, comparée à celle des natifs : statut d'occupation, coût et taux d'effort, qualité du logement, etc., généralement analysés selon la période d'immigration.
- Les comportements des propriétaires sur le marché locatif privé : pratiques d'entretien, de gestion et surtout de **sélection différentielle** selon les clientèles visées et les stratégies mises en œuvre dans différents segments du parc locatif et dans différents quartiers.
- La place du **logement social** dans les trajectoires résidentielles des immigrants : l'accès relatif (plus ou moins ouvert, à quels types de ménages, à quelles conditions, etc.); les dynamiques de cohabitation interculturelle et d'insertion/intégration au milieu environnant qui s'y déploient; les dispositifs d'accueil et d'accompagnement social visant le désenclavement, l'ouverture sur la communauté, l'établissement de ponts avec les associations et organismes communautaires locaux.



- Les politiques publiques locales de **gestion de la diversité** dans différents milieux (grande métropole ou ville « régionale », banlieues).
- La participation des associations émanant des communautés culturelles et des organismes communautaires s'occupant de l'établissement des immigrants aux **instances locales de concertation et de prise de décision**.

Je pourrais, en vérité je devrais, préciser davantage ma pensée, mais ce n'est pas ma mission en ce début de journée. Désolée si j'ai omis des thèmes très importants.

Dans les recherches qui seront discutées au cours de ce symposium, nous allons voir comment ces thèmes récurrents, et d'autres peut-être plus « originaux » ou « périphériques », sont abordés aujourd'hui. Et nous espérons que les questions et les préoccupations soulevées, de même que les suggestions qui en découleront, nourriront les recherches qui sont actuellement à l'étape de la planification ou du démarrage.

Un second point sur lequel je voudrais attirer votre attention est la **façon de faire** de la recherche. J'ai déjà signalé le fait que la recherche devrait être menée en **collaboration active** avec des partenaires qui ne sont pas seulement des contributeurs financiers, mais aussi des contributeurs d'idées, des critiques, des accompagnateurs et, dans certains cas, des chercheurs associés.

Enfin, je note que nous nous sommes engagés davantage avec le temps dans des **recherches comparatives ou « multi-sites »** à différentes échelles. Je crois que c'est là une tendance forte et extrêmement positive qui semble traduire la maturité de notre réseau.

## SÉANCE A – L'INSERTION RÉSIDENTIELLE : OÙ EN SOMMES-NOUS?

**Animation : Chakib Benzakour, agent de recherche et de planification socio-économique, ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles**

### L'INSERTION RÉSIDENTIELLE DES IMMIGRANTS MONTRÉALAIS DANS UNE OPTIQUE COMPARATIVE : ÉVOLUTION, BILAN ET TENDANCES

**par Damaris Rose, professeure, et Virginie Ferreira, Centre Urbanisation Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique**

**Damaris Rose** : Notre objectif dans ce premier exposé est de faire un tour d'horizon rapide des résultats d'études récentes portant sur l'insertion résidentielle des ménages immigrants, notamment des études faites dans le contexte du Centre Métropolis du Québec. Nous mettrons plus particulièrement l'accent sur ce que nous avons appris concernant l'accès de ces ménages au logement au moyen de l'analyse des données de recensement et des données d'enquêtes longitudinales. La question de la localisation résidentielle à l'intérieur des métropoles sera traitée dans le deuxième exposé par notre collègue Xavier Leloup.

En faisant ce bilan, nous allons mentionner quelques tendances à surveiller ainsi que des questions qui mériteraient d'être explorées au moyen de travaux qualitatifs et des données de 2006 qui commencent tout juste à être disponibles.

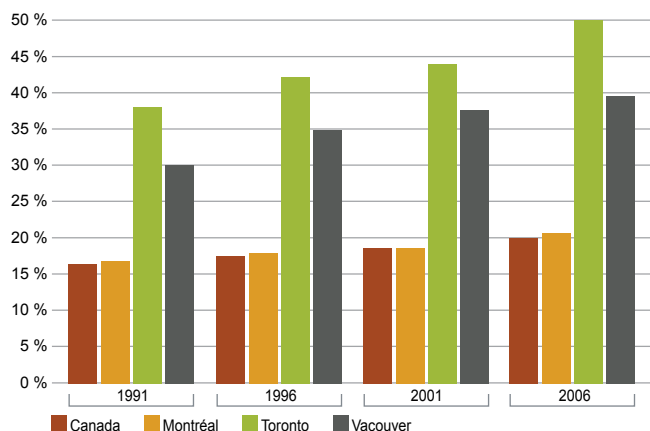
Il va sans dire que le logement et l'habitat sont des enjeux clés pour les nouveaux arrivants. On parle de chez-soi, de lieu sûr et surtout, c'est un cliché mais je crois que cela mérite toujours d'être dit, d'un nouveau point d'ancrage pour un nouveau départ. Il est évident que l'insertion résidentielle est un gage de réussite, mais comment se mesure la réussite de l'insertion résidentielle?

C'est une question complexe, une notion clé qui englobe des aspects matériels et symboliques et renvoie à la fois aux normes et aux valeurs de la société d'accueil et à celles des cultures d'origine. Nous avons donc besoin à la fois d'indicateurs objectifs et de recherches qualitatives pour explorer ce qu'est la réussite de l'insertion résidentielle.

Commençons par une mise en contexte, en regardant les grands traits de l'immigration dans la région métropolitaine de Montréal. Ici, dans la mesure du possible, nous avons utilisé les données du recensement de 2006. J'ai préparé un graphique sur la population immigrante, toutes années d'immigration confondues, pour l'ensemble du Canada et pour les trois grandes métropoles canadiennes (figure 1). On voit que, pour chacune des grandes métropoles, la population immigrante augmente d'un recensement à l'autre. On voit aussi que Montréal est remontée un peu au-dessus de la moyenne canadienne en 2006, même si la proportion demeure bien inférieure à celle des autres grandes villes.

FIGURE 1

Part de la population immigrante dans la population totale :  
grandes tendances



Population immigrante en 2006 :

|          |           |           |           |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| Canada   | 6 186 950 | Toronto   | 2 320 160 |
| Montréal | 740 355   | Vancouver | 831 265   |

Source : Statistique Canada, recensements

Ensuite, nous avons jugé opportun de vous présenter, en chiffres absolus, le nombre d'immigrants récents en 2006 au Canada et dans les trois grandes métropoles (figure 2). Combien de nouveaux arrivants ont choisi Montréal, Toronto ou Vancouver entre 2001 et 2006? C'est ce qu'on voit sur ce tableau qui révèle que 15 % des nouveaux immigrants ont élu domicile dans la région métropolitaine de Montréal.

FIGURE 2

Combien des nouveaux arrivants au Canada choisissent  
Montréal, Toronto et Vancouver (2006) ?

|                                                                             | Montréal | Toronto | Vancouver |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|---------|-----------|
| IMMIGRANTS RÉCENTS<br>(2001-2006)                                           |          |         |           |
| N                                                                           | 165 345  | 447 930 | 151 690   |
| Proportion des<br>nouveaux arrivants<br>au Canada ayant<br>choisi cette RMR | 14,9 %   | 40,4 %  | 13,7 %    |

Source : Chui et al. 2007

Grâce à notre collègue Robert Murdie (qui fait partie du centre Métropolis situé à Toronto, maintenant connu sous le nom de Centre Métropolis de l'Ontario), nous avons aussi pu établir la répartition des régions de naissance des immigrants récents dans les deux régions métropolitaines (Murdie, 2008). Globalement, ce sont les mêmes tendances qu'en 2001. Montréal accueille proportionnellement moins de nouveaux arrivants en provenance de l'Asie de l'Est et de l'Asie du Sud alors que, tous pays confondus, les immigrants d'Afrique et d'Europe y sont plus nombreux que dans les autres métropoles canadiennes. Évidemment, dans les deux cas, la présence des immigrants originaires des pays francophones est plus importante à Montréal que dans les autres grandes villes du pays.

Résumons maintenant quelques caractéristiques des ménages immigrants récents à partir de deux sources de données de 2001, les données équivalentes pour l'année 2006 n'étant pas encore disponibles. Il s'agit du recensement et de l'analyse de la première vague de l'*Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada* (ELIC) qui a suivi un échantillon représentatif de la cohorte d'immigrants arrivés au Canada entre octobre 2000 et septembre 2001, six mois, deux ans et quatre



ans après leur arrivée. Il apparaît que les soutiens des ménages des nouveaux arrivants sont plus jeunes à Montréal que dans les autres grandes métropoles canadiennes. Cet aspect, qui n'est pas très connu, risque pourtant d'avoir une incidence sur le logement. Les ménages sont aussi de plus petite taille. Ces différences pourraient être attribuables aux politiques de sélection du Québec, à la répartition des régions d'origine qui diffère de celle que l'on voit dans les autres villes, ainsi qu'à la composition du parc résidentiel montréalais qui ne favorise pas les ménages de grande taille.

Nous nous sommes amusés à spéculer : qu'est-ce que le recensement de 2006 nous réservait? Y a-t-il eu un bébé-boum dans la cohorte d'immigrants arrivés entre 1996 et 2001? Un taux important de divorces? Un plus grand nombre de réunifications familiales? Je pense que l'évolution de la taille des ménages des immigrants après leur arrivée à Montréal mérite d'être suivie en raison de son incidence sur l'adéquation du parc résidentiel, compte tenu de la pénurie de logements abordables de deux et trois chambres à coucher.

On savait déjà qu'il y a une pénurie de logements abordables de deux et trois chambres à coucher, ce que les données publiées par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) viennent de confirmer. C'est pourquoi il sera très important d'examiner la question de l'insertion résidentielle des familles immigrantes avec enfants dans les données de 2006 que l'on doit recevoir incessamment.

**Virginie Ferreira** : Nous allons maintenant prendre quelques minutes pour aborder la question de la propriété résidentielle chez les immigrants. Historiquement, c'est un fait bien documenté que l'accession à la propriété a joué un rôle central dans les stratégies d'insertion sociale et économique des immigrants de nombreux pays qui sont venus s'installer dans les villes nord-américaines depuis le début du vingtième siècle.

De nos jours, la propriété résidentielle est de plus en plus vue, même à Montréal, comme le signe d'une insertion résidentielle réussie, l'aboutissement normal d'une carrière résidentielle ascendante. Il est donc important de suivre ce qui se passe par rapport à cette question chez les immigrants récents.

Le mythe selon lequel les ménages immigrants sont plus nombreux à être propriétaires que les Canadiens de naissance perdure. Les données du recensement de 2001 ont montré que ce n'était plus le cas : les Canadiens de naissance sont maintenant légèrement plus nombreux à être propriétaires que les immigrants. Quant aux immigrants arrivés depuis le début des années 80, ils connaissent des taux très faibles d'accession à la propriété. Ces mêmes données ont confirmé qu'une période de résidence allongée rendait les immigrants plus susceptibles de devenir propriétaires. Mais le passé est-il garant de l'avenir à cet égard?

Nous savons aussi que l'arrivée de cohortes originaires de pays différents à Montréal a changé le visage de l'immigration. La baisse de la propension à devenir propriétaire est cependant loin d'être entièrement attribuable à des facteurs dits « culturels ». D'autres facteurs, tels que l'âge, l'insertion économique différenciée selon l'origine ou le contexte économique à l'arrivée de l'immigrant, sont à considérer quand on étudie la propension des immigrants à devenir propriétaires.

Quelles informations les données plus récentes vont-elles nous apporter? En attendant les données du recensement de 2006, voici quelques résultats issus de l'analyse de l'ELIC.

Trois constats peuvent être faits quand on considère l'accession à la propriété de cette population :

- Avec le temps, le taux d'accession à la propriété a augmenté à Montréal, Toronto et Vancouver, les trois régions métropolitaines de recensement.
- Toronto et Vancouver ont un profil similaire au fil des vagues : le taux d'accession à la propriété augmente selon le même schéma.
- L'écart de Montréal, qui avait un taux de propriétaires très inférieur aux deux autres RMR dès la première vague, s'est accentué avec le temps.

Nous avons voulu observer les intentions d'accession à la propriété puisque l'enquête le permettait. Il convient de noter que les intentions sont différentes des aspirations : « l'intention » suppose un passage à l'acte et est liée à des préoccupations

temporelles récentes, alors que « l'aspiration » fait référence à des désirs que l'on appréhende à plus long terme. Les intentions ont été observées dans les trois vagues des trois RMR. Six mois après leur arrivée, la majorité des immigrants de chacune des villes souhaite accéder à la propriété. Quatre ans après leur arrivée, l'intention d'accéder à la propriété est moins importante pour les immigrants, quelle que soit la RMR considérée.

La baisse des intentions d'accéder à la propriété ne peut s'expliquer uniquement par le fait qu'une partie des locataires de la première vague est devenue propriétaire à la troisième vague. Quels facteurs pourraient expliquer ces changements d'intention? En croisant les intentions et les types de ménage, il apparaît que six mois après leur arrivée, les intentions étaient positives. À la troisième vague, il y a une baisse importante des intentions pour tous les types de ménage considérés, notamment pour les couples sans enfants.

En ce qui concerne la perception qu'ont les immigrants de leur situation économique, qu'elle soit positive ou négative, six mois après leur arrivée les immigrants avaient clairement l'intention d'accéder à la propriété. Quatre ans après, seuls les immigrants ayant une perception positive de leur situation économique continuent, dans une proportion importante, à avoir l'intention d'accéder à la propriété.

**Damaris Rose** : Dans la dernière partie de notre exposé, nous voulons dire quelques mots sur les situations résidentielles qui devraient être considérées comme problématiques. C'est-à-dire les ménages en situation de précarité ou de « vulnérabilité » en ce qui concerne leur accès au logement et leur sécurité d'occupation.

L'ELIC montre que six mois après leur arrivée à Montréal, 40 % des nouveaux immigrants déclarent avoir eu des difficultés à trouver un logement. Petit point intéressant, pour les gens admis dans la catégorie « travailleurs qualifiés » à Montréal, les questions du manque d'accès au crédit et d'absence de cosignataire du bail ou de garant sont aussi fréquemment mentionnées que les barrières financières. Ce résultat est différent de ce que l'on observe à Toronto et à Vancouver. La même enquête révèle aussi que les nouveaux arrivants se fient avant tout à des amis pour recevoir de l'aide en matière de logement. Ceci soulève la question de la qualité de l'information accessible aux immigrants. Je sais qu'il y a des gens dans la salle qui ont des choses à dire à ce sujet...

Passons à un point un peu inquiétant au sujet des immigrants récents qui sont propriétaires à Montréal un point que nous avons remarqué lors de notre analyse des données du recensement de 2001 provenant des compilations spéciales faites par Statistique Canada pour les chercheurs du Centre Métropolis. Les revenus de ces immigrants sont plus faibles que ceux de leurs pairs, canadiens de naissance. Par contre, leurs mensualités sont beaucoup plus élevées. Ça ne veut pas nécessairement dire qu'il y a un gros problème, mais on peut imaginer que ces gens doivent travailler très fort pour payer leurs mensualités. Il serait important de surveiller cette tendance.

Au sujet des besoins impérieux (l'indicateur de la SCHL) – je crois que les données de 2006 ne sont pas encore disponibles – déjà en 2001, en observant le taux sur les besoins impérieux des ménages locataires, on a remarqué que la situation à Montréal était plus difficile pour les immigrants récents que pour les autres immigrants (figure 3). C'était toutefois moins problématique à Montréal que dans les autres métropoles, sans doute parce que les loyers y sont beaucoup plus bas. Cela ne veut pas dire qu'il y a lieu d'être complaisant en cette matière, puisque les loyers ont beaucoup augmenté. Il sera donc très important de voir ce qui arrive à l'indicateur des besoins impérieux pour 2006.

FIGURE 3

Incidence de besoins impérieux\* de logements  
chez les ménages locataires, Montréal, 2001

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Non-immigrants     | 24,0 % |
| Immigrants         | 29,0 % |
| Immigrés 1996-2001 | 33,3 % |

\* Indice de la SCHL, tenant compte de l'accessibilité financière, de la condition et de la taille du logement actuel

• Situation moins dramatique qu'à Toronto et à Vancouver

Source : SCHL (2004), Le point en recherche, série socio-économique 04-042 (édition révisée).

L'indicateur de besoins impérieux tient compte à la fois de l'accessibilité financière, de la condition et de la taille des logements. C'est surtout le problème d'accessibilité financière qui importe dans le cas de Montréal. Mais les problèmes de surpeuplement et d'insalubrité des logements commencent aussi à être préoccupants. D'autres participants à ce symposium vont en parler.



Dans nos recherches, nous avons aussi regardé de façon comparative le pourcentage des ménages de locataires et de propriétaires qui, pour 2001, sont globalement vulnérables parce qu'ils déboursent plus de 50 % de leurs revenus pour se loger (figure 4). On voit ici encore que Montréal est mieux placée que les autres grandes métropoles canadiennes. Les ménages d'immigrants récents sont plus susceptibles d'être dans cette situation de vulnérabilité que les autres ménages. Que voulons-nous dire quand nous parlons de vulnérabilité en raison d'un taux d'effort excessif? C'est d'avoir à couper dans les besoins essentiels, de risquer de se retrouver sans toit ou en situation d'itinérance cachée en raison d'une accumulation de retards dans le paiement du loyer ou de ses versements hypothécaires, et de devoir emménager dans un logement moins cher, mais insalubre.

**FIGURE 4**

Pourcentage de ménages (propriétaires et locataires) qui sont « vulnérables » du fait qu'ils déboursent  $\geq 50$  % de leur revenu pour se loger (2001)

|                            | Montréal | Toronto | Vancouver |
|----------------------------|----------|---------|-----------|
| Ensemble des ménages       | 18,1 %   | 20,0 %  | 22,3 %    |
| Ménages immigrants         | 20,4 %   | 21,6 %  | 24,4 %    |
| Ménages immigrés 1996-2001 | 27,8 %   | 30,9 %  | 33,1 %    |

Source : Hiebert *et al.* (2007), tableau 8

Puisque j'ai déjà dépassé le temps qui m'était alloué, je ne parlerai pas des nouvelles questions soulevées par nos résultats. Ces points pourraient être abordés lors de la discussion.

## RÉFÉRENCES

CHUI, T., K. Tran et H. MAHEUX (2007). *Immigration au Canada : un portrait de la population née à l'étranger, Recensement de 2006*. Ottawa : Statistique Canada (Division de la Statistique sociale et autochtone), N° 97-557-XIF au catalogue. [en ligne]. <http://www12.statcan.ca/francais/census06/analysis/immcit/pdf/97-557-XIF2006001.pdf>

HIEBERT, D., A. GERMAIN, R. MURDIE, V. PRESTON, J. RENAUD, D. ROSE, E. WYLY, V. FERREIRA, P. MENDEZ et A. M. MURNAGHAN (2006). *Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver*. Coll. « Série sur les besoins particuliers de logement ». Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 47 p. [en ligne]. <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/65320.pdf>

LELOUP, X. et V. FERREIRA (2005). *Conditions de logement des ménages immigrants au Québec : une réalité contrastée. Étude réalisée pour la Société d'habitation du Québec, le ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Ville de Montréal, et le Centre de recherche interuniversitaire de Montréal Immigration et Métropoles*. Québec : Société d'habitation du Québec. [en ligne]. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/publications/M18366.pdf>

LELOUP, X. et V. FERREIRA (2006). *Conditions de logement des ménages immigrants. Géographie du logement, accession à la propriété et accessibilité financière dans la région métropolitaine de Montréal*. Montréal : Immigration et métropoles (Publication IM - n° 27), 67 p. [en ligne]. [http://www.im.metropolis.net/research-policy/research\\_content/doc/Rapport\\_Conditions\\_de\\_logement\\_Leloup\\_%20final.pdf](http://www.im.metropolis.net/research-policy/research_content/doc/Rapport_Conditions_de_logement_Leloup_%20final.pdf)

MURDIE, R. A. (2008). *Diversity and Concentration in Canadian Immigration: Trends in Toronto, Montréal and Vancouver, 1971–2006*. Coll. « Research Bulletins ». Toronto : University of Toronto, Centre for Urban and Community Studies. [en ligne]. <http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/researchbulletins/CUCSRB42-Murdie-Cdn-Immigration3-2008.pdf>

ROSE, D., A. GERMAIN et V. FERREIRA (2006). *La situation résidentielle et les besoins en logement des immigrants récents dans la région métropolitaine de Montréal*. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 93 p. [en ligne]. [ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdh/Research\\_Reports-Rapports\\_de\\_recherche/fr\\_bilingue/immigrantsmontreal\\_F.pdf](ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdh/Research_Reports-Rapports_de_recherche/fr_bilingue/immigrantsmontreal_F.pdf)

**Commentaire de Jim Zamprelli, chercheur principal, Politiques et recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement**

Je dirais que la ville de Montréal est bien distincte par rapport à ce qui se passe ailleurs. Il y a des avantages et des désavantages. Quand on regarde les données qui nous sont fournies par l'ELIC, on voit bien sûr des différences. Mais, les nouveaux arrivants sont, d'une certaine manière, plus avantagés à Montréal lorsqu'on regarde les loyers et le prix moyen des maisons. On sait aussi qu'un fort pourcentage d'immigrants a des besoins impérieux. On sait enfin que les immigrants dépensent plus, en moyenne, pour le logement que les natifs.

Mais j'ai remarqué une chose intéressante dans une étude où on a examiné de plus près les différences – je pense que vous vous êtes référés à cette étude subventionnée par la SCHL. Que s'est-il passé dans la progression des nouveaux arrivants qui faisaient partie des échantillons des trois vagues? On a bien noté les différences comme nos chercheurs l'ont fait. Ce qui est intéressant, c'est que malgré le fait que le pourcentage de propriétaires est moins élevé à Montréal, le taux de croissance de la propriété chez les nouveaux arrivants installés au cours de la période allant de six mois à quatre ans dépasse celui des deux autres régions métropolitaines. Encore une fois, tout est relatif. Mais quand même, pourquoi, à Montréal, du point de vue de la croissance, l'accès à la propriété est-il supérieur à ce qu'on voit à Toronto et à Vancouver?

En ce qui concerne la question de « l'intention », il est vraiment difficile de deviner pourquoi il y a une baisse d'intention chez les gens qui font de la propriété un objectif important dans les trois métropoles. Peut-être qu'après avoir vécu au Canada pendant quelques années la réalité du marché résidentiel les frappe. Peut-être qu'il existe d'autres causes sociales, comme la discrimination.

Mais, bien sûr, tout le monde s'accorde à dire que c'est la situation économique qui l'emporte en ce qui concerne l'intention d'acheter une propriété. Donc, vive la différence, même s'il y a des gagnants et des perdants!

## LA GÉOGRAPHIE RÉSIDENTIELLE : BILAN ET APPROCHE CRITIQUE SUR LES QUESTIONS DE CONCENTRATION, SÉGRÉGATION, « GHETTOISATION »

**par Xavier Leloup, professeur chercheur, Centre Urbanisation Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique**

Comme le disait Francine Dansereau lors de l'introduction de la journée, cette question a été récurrente au sein du Volet 2, puis du Domaine 6 du Centre Métropolis du Québec. Il n'empêche qu'elle reste d'actualité.

D'une part, avec l'afflux d'immigrants récents vers les grands centres urbains canadiens, il y a de plus en plus de commentaires et d'éditoriaux qui font référence, de manière parfois quelque peu alarmiste et angoissée, à leur insertion urbaine. Si vous lisez par exemple la presse anglophone, le terme « ghetto » y est régulièrement utilisé pour décrire certains espaces résidentiels ou quartiers dans lesquels se concentrent un ou plusieurs groupes identifiables. Les récents débats ayant entouré la pratique des accommodements raisonnables au Québec n'ont d'ailleurs pas toujours complètement échappé à cette emphase verbale en s'interrogeant sur la « ghettoisation » (ce néologisme imprononçable, pour reprendre un autre commentaire de Francine Dansereau) des minorités et ses effets sur le lien social et politique censé les unir à la société dite d'accueil<sup>1</sup>.

D'autre part, quelques éléments violents récents ont suscité de vives réactions. Je pense, par exemple, aux émeutes survenues à Montréal-Nord en août 2008 à la suite du décès d'un jeune du quartier lors d'une intervention policière ou aux fusillades survenues à Toronto ou à Vancouver et qui semblent impliquer de plus en plus souvent des jeunes issus de gangs criminalisés. Il se crée alors un certain doute dans l'esprit des commentateurs sur le maintien d'une « paix sociale urbaine » qui semblait relativement acquise et non problématique. Ce doute recouvre à nouveau des idées plus ou moins exprimées sur la concentration et la marginalisation de certains jeunes issus de l'immigration ou

<sup>1</sup> Une étude sur la question, réalisée par P. Apparicio et A.-M. Séguin, est annexée au rapport final de la Commission Bouchard-Taylor. Le rapport cite également un ouvrage collectif publié récemment, dont la lecture devrait convaincre les uns et les autres de la complexité des relations qui peuvent se tisser entre les nouveaux venus et l'environnement urbain dans lequel ils évoluent : LELOUP, X. et M. RADICE (Eds.) (2008). *Les nouveaux territoires de l'ethnicité*. Québec : Presses de l'Université Laval.



de minorités visibles, la crainte de la formation de « ghettos à l'américaine », appauvris, marginalisés et violents, n'étant jamais très éloignée.

Cette intervention ne portera pas sur les événements de Montréal-Nord ou sur les gangs de rue. Il s'agissait simplement de rappeler que ces événements récents sont très souvent débattus dans la presse et dans les blogues, avec des discours qui ne sont pas toujours empreints d'ouverture à l'autre, mais qui traduisent souvent la crainte et la peur. Essayer de remettre ces discours en perspective en utilisant des travaux de recherche reste alors pertinent.

D'un point de vue plus scientifique, je pense qu'il est utile de continuer à étudier la distribution des immigrants et des minorités dans l'espace de la ville parce qu'elle constitue un phénomène complexe. En tant que tel, le terme ségrégation a toujours été difficile à définir et à expliquer. Si vous demandez à un sociologue, à un géographe, à un anthropologue ou à un ethnologue ce qu'est la ségrégation pour lui, il ne vous donnera sans doute pas la même réponse que ses collègues. Il en va de même, évidemment, pour tous les autres termes qui y sont reliés, comme celui de ghetto ou d'enclave, sans oublier, enfin, les questions de mesure.

Le but de mon intervention est de reprendre quelques travaux réalisés dans le cadre du Domaine 6 du Centre Métropolis du Québec. Comme l'indiquent les références à la fin du texte, ces travaux ont été relativement nombreux au cours des dernières années. Ils fournissent des connaissances sur plusieurs questions liées à la ségrégation résidentielle des immigrants à Montréal et, pour certains d'entre eux, introduisent une perspective comparative sur le sujet.

Il est évidemment impossible, dans le temps imparti, de faire une synthèse exhaustive de l'ensemble de ces travaux. Ma présentation se concentre plutôt sur deux d'entre eux : l'un mené en collaboration avec Philippe Apparicio et Philippe Rivet et l'autre conduit sur une base individuelle (en gras dans les références). J'espère que ce bref exposé suscitera votre curiosité et vous incitera à lire les autres travaux.

À partir de ces travaux, je vais d'abord rappeler quelles sont les grandes hypothèses qui se dégagent de la littérature canadienne sur la ségrégation résidentielle. Je vais ensuite montrer comment nous avons utilisé Montréal comme laboratoire d'analyse en ayant recours à des techniques novatrices et en introduisant un point de vue comparatif. Enfin, je vais revenir sur la manière dont nous nous sommes positionnés par rapport aux hypothèses formulées précédemment.

Sous-jacent à cet exercice, il y a un questionnement plus fondamental dont j'aimerais débattre ici : dans le fond, a-t-on encore besoin du terme ségrégation? Et de celui de ghetto? Est-on encore obligé, chaque fois que l'on publie un article sur le sujet, de le commencer ou de le conclure en disant qu'il n'y a pas de ghettos dans les villes canadiennes? Ne pourrait-on pas utiliser d'autres termes et reconnaître d'emblée la complexité et la diversité qui caractérisent les modèles d'insertion urbaine des immigrants?

### TROIS GRANDES HYPOTHÈSES

À lire les travaux sur la ségrégation résidentielle dans les villes canadiennes, il semble bien qu'il soit possible de formuler trois hypothèses ou observations de départ qui prennent l'apparence d'éléments incontournables :

1. Les villes canadiennes se distinguent des villes états-uniennes.
2. Il existe, au sein des villes canadiennes, une relative indépendance entre la ségrégation ethnique et la ségrégation socio-économique.
3. On constaterait le maintien, au sein des villes canadiennes, d'un niveau relativement élevé de concentration de certains groupes dans l'espace.

La première hypothèse, qui établit que les villes canadiennes se distinguent des villes états-uniennes, est la plus commune. En effet, on n'y constate pas la formation de ce que plusieurs auteurs états-uniens désignent par les termes « hyper-ségrégation » ou « hyper-ghetto », qui caractérisent la situation de la population

afro-américaine dans la plupart des grands centres urbains<sup>2</sup>. On notera toutefois que cette situation a pu évoluer plus récemment avec l'arrivée massive aux États-Unis d'immigrants en provenance d'Amérique latine ou d'Asie. On notera aussi que si l'hypothèse est largement vérifiée, elle ne dispense pas les chercheurs de s'interroger sur les forces sociales qui contribuent à façonner la ségrégation résidentielle au sein des villes canadiennes.

La deuxième hypothèse est indirectement reliée à la précédente. En effet, si les villes canadiennes ne sont pas confrontées à une situation d'hyper-ségrégation, c'est parce qu'on n'y observe qu'une faible relation entre la distribution des immigrants ou des minorités ethnoculturelles et celle de la pauvreté. Cependant, encore une fois, les travaux récents indiquent que cette relation a tendance à devenir plus complexe ces dernières années<sup>3</sup>. On ne fera donc pas l'économie d'une réflexion plus poussée sur cette question. La seconde étude dont je parlerai l'aborde d'ailleurs plus à fond.

La troisième et dernière hypothèse nous renvoie à une observation récurrente en géographie sociale. En effet, de nombreux travaux soulignent le maintien de niveaux de concentration relativement élevés des populations immigrantes dans les villes canadiennes, Montréal en tête. Toutefois, il faut s'entendre sur le sens que l'on donne à la concentration résidentielle et sur la façon de la mesurer.

### UNE CRITIQUE EMPIRIQUE DE LA NOTION DE CONCENTRATION

La première étude à laquelle je fais référence est celle menée en collaboration avec Philippe Apparicio et Philippe Rivet. Elle porte précisément sur une critique empirique de la notion de concentration. Elle repose sur l'idée que la ségrégation résidentielle se mesure à partir d'une multiplicité de dimensions. Ainsi, dans un article devenu une référence dans le domaine, Douglas Massey

et Nancy Denton en identifient cinq, empiriquement indépendantes les unes des autres<sup>4</sup> :

1. L'égalité
2. L'exposition
3. La concentration
4. L'agrégation spatiale
5. La centralisation

Pour donner une idée claire de chacune de ces dimensions, permettez-moi de faire usage d'un exemple fictif. Admettons que j'ai dans la main du gravier de deux couleurs différentes (bleu et vert) et que j'ai dessiné au sol une grille à l'aide d'une craie. Imaginez que les deux couleurs constituent les populations d'une ville et que la grille au sol en représente les quartiers.

L'égalité voudrait que si je laisse tomber le contenu de ma main sur le sol, les graviers bleus et les graviers verts se distribuent de manière égale entre tous les carrés qui se trouvent au sol. Autrement dit, si je le dis de manière plus scientifique, si vous avez 18 % d'immigrants dans une métropole et qu'ils sont distribués de manière égale dans l'espace, ils devraient représenter 18 % de la population dans chaque quartier. C'est souvent sur cette mesure que l'on s'est appuyé par le passé pour dire que la concentration des immigrants atteint un niveau relativement élevé dans les villes canadiennes.

Si je poursuis mon exemple, l'exposition représente les chances qu'a un gravier bleu ou vert de partager une case de mon damier avec d'autres graviers bleus ou verts. En d'autres mots, l'exposition est la probabilité qu'a un membre d'une population ou d'un groupe donné de partager un quartier avec des personnes qui ont la même origine que lui. En tant que Belge immigré à Montréal, la probabilité que je sois exposé à d'autres Belges dans mon quartier est faible. Par contre, au bureau, elle est élevée, puisque j'ai comme voisine Annick Germain, elle aussi d'origine belge.

2 Voir, par exemple : MASSEY, D. S. et N. A. DENTON (1989). « Hypersegregation in US Metropolitan Areas: Black and Hispanic Segregation Along Five Dimensions ». *Demography*, 26(3), 373-391.

3 Voir, par exemple : SMITH, H. et D. LEY (2008). « Even in Canada? The Multiscalar Construction and Experience of Concentrated Immigrant Poverty in Gateway Cities ». *Annals of the Association of American Geographers*, 98(3), 686-713; SMITH, H. (2004). *The Evolving Relationship between Immigration Settlement and Neighbourhood Disadvantage in Canadian Cities, 1991-2001*. Vancouver : RIIM Working Paper Series No 04-20.

4 MASSEY, D. S. et N. A. DENTON (1988). « The Dimensions of residential Segregation ». *Social Forces*, 67(2), 281-315.



La concentration est le fait pour une de mes deux sortes de gravier de tomber dans un quartier de taille réduite en comparaison de la superficie occupée en moyenne par les autres. La concentration spatiale signifie qu'une population ou un groupe donné occupe une portion réduite de l'espace de la ville, ou qu'elle ou il se retrouve dans un espace réduit.

L'agrégation spatiale correspond à la situation où les graviers bleus ou verts occupent des cases contiguës de ma grille en damier. C'est aussi le cas dans les villes où des groupes occupent plusieurs quartiers contigus dans l'espace.

Enfin, la centralisation d'un de mes deux types de gravier, bleu ou vert, sera forte s'il occupe des cases qui se situent près du centre du damier. En d'autres mots, une population sera qualifiée de centralisée si elle réside dans des espaces proches du centre-ville.

Outre ces cinq dimensions, l'autre élément à prendre en considération est la diversité des indices développés pour mesurer la ségrégation résidentielle. Il existe environ 50 indices de ségrégation. Dans le travail que je présente ici, nous en avons retenu 15 au total. Une partie d'entre eux sont des indices unigroupes (10 indices), c'est-à-dire qu'ils mesurent la répartition d'un groupe selon une des cinq dimensions précédentes en prenant comme point de comparaison la population totale. Une autre partie est constituée d'indices multigroupes (4 indices), c'est-à-dire qu'ils mesurent la répartition de plusieurs groupes pris ensemble selon la dimension d'égalité en les comparant à nouveau avec la population totale. Enfin, nous avons retenu l'indice d'entropie ou de diversité qui mesure le degré d'hétérogénéité des unités territoriales en ce qui concerne la population. La cartographie des résultats de cet indice permet de localiser les espaces hétérogènes ou homogènes en matière de diversité ethnoculturelle. Je n'en parlerai toutefois pas dans cette présentation, vu l'espace qui lui est imparti; les personnes intéressées peuvent se référer aux publications citées.

Les variables à prendre en considération constituent le dernier point méthodologique à examiner. Il importe de s'arrêter un instant sur ce point. En effet, dans la plupart des travaux sur la ségrégation résidentielle, les auteurs ne prennent en compte qu'une seule variable pour décrire la population, immigrante ou

totale. Or, ce choix n'est pas neutre; il est souvent lié aux données disponibles et à une perception implicite de la structure sociale. Ainsi, dans des pays européens comme la Belgique ou la France, la seule variable qui est insérée dans le recensement afin de mesurer la diversité ethnoculturelle de la population est la nationalité. En réalité, on a tendance à coller à cette variable un ensemble de positions sociales et de dispositions individuelles qui orienteraient les conduites résidentielles et d'échange dans l'espace de la ville<sup>5</sup>. En d'autres mots, il s'agit d'une logique catégorielle qui souffre d'une limite, celle d'être unidimensionnelle. Pour tenter de rompre avec ce type de logique, nous avons intégré à l'analyse 7 variables qui regroupent les immigrants selon 79 groupes. Lors de la présentation de la seconde étude, je reviendrai sur la question des variables d'analyse en indiquant comment j'ai essayé de passer d'une logique catégorielle à une logique de milieu social. Notons aussi que l'échelle d'analyse retenue est celle des 68 zones de la RMR de Montréal, définies dans le cadre du projet Métropolis.

En ce qui a trait aux techniques d'analyse, la principale à laquelle nous avons eu recours est la classification ascendante hiérarchique. Celle-ci permet en effet de réduire un grand ensemble de données en classes homogènes. Dans le cas qui nous occupe, il s'agissait de chercher les ressemblances entre nos 79 groupes d'immigrants et les 10 indices unigroupes qui caractérisent leur distribution dans l'espace. Cette technique nous permet donc, plutôt que d'avoir à présenter nos résultats groupe par groupe (ce qui serait très indigeste vu leur nombre et le nombre d'indices utilisés dans l'analyse), de définir les profils ségrégatifs caractéristiques de plusieurs groupes à Montréal.

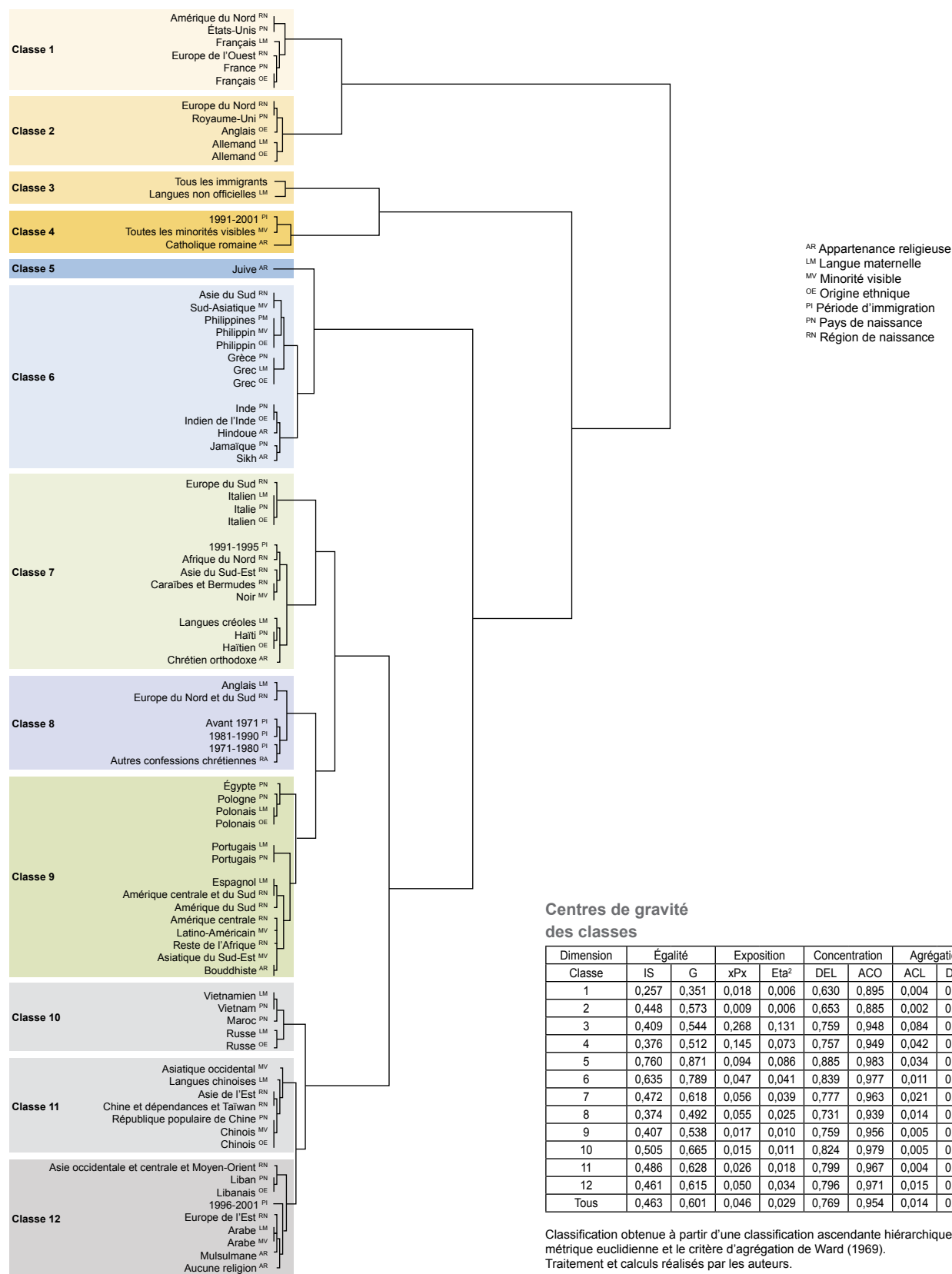
En ce qui a trait au résultat, ce type d'analyse donne un graphique comme celui que l'on trouve dans la figure 5 ci-après. Chaque nuance de gris représente un profil ségrégatif à Montréal. Il y en a 12 au total. À nouveau, le temps manque pour présenter les groupes en détail. Je vais plutôt me concentrer sur quelques considérations générales qu'il est possible de tirer de la lecture du graphique.

Le premier constat que l'on retrouve dans toutes nos données, c'est la concentration relative des immigrants à Montréal. Mais en disant cela, en réalité, on ne dit rien. Parce que si les

5 Voir : GRAFMEYER, Y. (1999). « La coexistence en milieu urbain : échanges, conflits, transaction ». *Recherches sociologiques*, XXX(1), 157-176.

FIGURE 5

Dendrogramme de la classification des groupes d'immigrants





immigrants sont effectivement inégalement répartis dans la RMR de Montréal, qu'ils y sont relativement concentrés, et relativement centralisés, ils n'y sont toutefois pas agrégés et y sont peu exposés à des personnes de leur propre groupe. L'exemple typique de ce profil est constitué par le groupe qui rassemble les personnes qui se sont déclarées de religion juive au recensement et qui composent la classe 5. Il s'agit d'un groupe hétérogène, mais les données du recensement ne permettent pas de mesurer cette hétérogénéité, qui se concentre dans l'espace, qui y est très inégalement réparti, et dont les espaces résidentiels de prédilection ne sont pas très éloignés du centre-ville. Cependant, l'agrégation y est faible puisque les quartiers qu'il occupe sont dispersés à l'échelle de la métropole et que les membres partagent leur espace résidentiel avec d'autres groupes, issus de l'immigration ou non.

Ce premier résultat apporte une nuance au constat souvent repris dans la littérature sur les villes canadiennes quant au caractère ségrégué de l'immigration à Montréal. Ce constat repose le plus souvent sur une mesure de l'inégale répartition des populations immigrantes dans l'espace. Or, cette mesure de la ségrégation est relativement sensible à la taille des groupes. En un mot, à Montréal, les immigrants sont certes inégalement répartis dans l'espace, mais en nombre relativement faible, ce qui explique le caractère diversifié du paysage urbain qui y prédomine et l'exposition élevée à la différence que les différents groupes y expérimentent.

Le deuxième constat que l'on peut tirer de notre étude est qu'il faut sans doute parler pour Montréal d'un modèle pluraliste d'insertion urbaine des immigrants et des nouveaux venus, une idée déjà avancée par Annick Germain il y a quelques années<sup>6</sup>. Il s'agit peut-être de remplacer le mot ségrégation par celui de segmentation, parce que l'on sait que la majorité des quartiers d'immigration à Montréal sont pluriethniques, que les immigrants connaissent une mobilité résidentielle avec l'allongement de la durée de résidence et que de nouveaux groupes s'agrègent souvent à des populations immigrantes plus anciennes et bien établies.

En conclusion, il faudra sans doute se poser ou se reposer la question de l'existence de filières résidentielles et migratoires mixtes à l'échelle de certains quartiers de Montréal, où d'anciens immigrants louent ou vendent leur logement à de nouveaux venus. Des études complémentaires seraient toutefois

nécessaires pour comprendre les mécanismes de succession qui sous-tendent une telle filière résidentielle et les effets qu'elle peut avoir sur la coexistence interethnique à l'échelle des espaces résidentiels et dans la vie urbaine (commerces, activités de loisir, transport public, etc.).

L'autre point sur lequel je voudrais insister concerne les résultats obtenus pour les indices multigroupes. Le tableau 1 présente les résultats que nous obtenons pour les 7 variables retenues pour décrire la population immigrante. Les indices multigroupes indiquent que la ségrégation résidentielle semble plus importante suivant les variables du pays de naissance, de l'origine ethnique et des minorités visibles, alors que les autres variables semblent jouer un rôle plus réduit.

**TABLEAU 1**  
Résultats des indices multi-groupes

| Variable                | N groupes | D     | G     | H     | S     |
|-------------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|
| Période d'immigration   | 4         | 0,362 | 0,485 | 0,118 | 0,522 |
| Région de naissance     | 13        | 0,422 | 0,560 | 0,139 | 1,000 |
| Pays de naissance       | 16        | 0,488 | 0,629 | 0,167 | 1,000 |
| Langue maternelle       | 13        | 0,425 | 0,556 | 0,138 | 0,990 |
| Origine ethnique        | 12        | 0,495 | 0,635 | 0,173 | 1,000 |
| Minorité visible        | 8         | 0,459 | 0,604 | 0,160 | 0,901 |
| Appartenance religieuse | 9         | 0,394 | 0,520 | 0,143 | 0,914 |

Source : Recensement de 2001 de Statistique Canada, compilation spéciale, traitement et calculs réalisés par les auteurs.

En somme, on peut tirer de cette première étude les grandes conclusions suivantes. La diversité de l'immigration à destination de Montréal se traduit dans l'espace par une géographie résidentielle elle-même diversifiée. Le modèle d'insertion des immigrants dit par segmentation, tel que l'a défini Annick Germain, semble donc continuer à prévaloir. Un autre point intéressant à souligner est le fait que l'on trouve dans plusieurs profils à la fois d'anciens et de plus récents immigrants. S'il y a segmentation de l'insertion urbaine des immigrants, elle se fait selon une dynamique

<sup>6</sup> Voir : GERMAIN, A. (1997). *Montréal : laboratoire de cosmopolitisme entre deux mondes*. Montréal : INRS-Urbanisation Culture et Société.

complexe qui implique plus d'un groupe à la fois. Enfin, les indices multigroupes montrent aussi que la population immigrante est la plus ségréguée selon l'origine ethnique, le pays de naissance et l'appartenance à une minorité visible. Les territoires de l'immigration se différencient donc plus selon des catégories culturelles ou liées au caractère visible ou non de l'immigration.

### LES FONDEMENTS D'UNE CRITIQUE THÉORIQUE DE LA NOTION DE CONCENTRATION

Dans la deuxième étude, l'objectif poursuivi est quelque peu différent. Je cherchais en effet à produire une réévaluation de la notion de concentration résidentielle en croisant une typologie élaborée récemment par plusieurs auteurs à partir d'une logique théorique (et non plus empirique, comme le fait par exemple une classification ascendante hiérarchique) et leur qualification socioéconomique à travers une identification des quartiers défavorisés<sup>7</sup>.

Les idées de base de cette critique théorique se résument en trois points :

1. Je voulais passer d'une logique catégorielle, telle que décrite plus haut, à une logique de milieu social, pour être en mesure de mieux qualifier le contexte sociologique dans lequel les populations immigrantes évoluent lorsqu'elles sont saisies au lieu de résidence. Cela permet entre autres de passer de l'idée de « ghetto », qui est souvent associée à une forte concentration ethnique dans l'espace, à celle de « ghetto de pauvres », qui est associée à une forte concentration de la pauvreté. En d'autres termes, une typologie plus fine des quartiers, selon la composition ethnoculturelle et sociale de leur population, rend accessibles des distinctions telles que celles qu'il faut introduire entre un quartier ethnique défavorisé et une « enclave dorée » où se concentre une population économiquement plus favorisée.
2. Une classification des quartiers selon leur composition ethnoculturelle et sociale répond mieux, du point de vue de l'interprétation des résultats, à l'apparition de relations de plus en plus complexes entre la diversité ethnoculturelle et les inégalités sociales au sein des villes canadiennes.
3. J'ai adopté une approche comparative afin de contraster les résultats obtenus à Montréal avec ceux des deux autres

grandes métropoles canadiennes : Toronto et Vancouver. Cette approche permet en effet de prendre la mesure des ressemblances et des dissemblances qui existent entre elles.

Sur le plan des techniques d'analyse, cette étude utilise différents outils. Le premier est une typologie des quartiers qui est appliquée à l'ensemble des secteurs de recensement dans les trois grandes métropoles. À cette typologie, j'ai toutefois ajouté une dimension interne puisque, pour chaque catégorie, j'ai distingué les quartiers défavorisés et non défavorisés — le seuil différenciant ces deux types de quartier est fixé à 40 % de ménages ou plus qui sont sous le seuil des faibles revenus, tel que défini par Statistique Canada. Le deuxième outil est un indice d'enclavement qui fonctionne comme suit : dans chaque ville, on calcule pour chaque groupe la proportion de membres qui vivent dans un quartier où ils représentent successivement 20 %, 30 %, 40 %... et jusqu'à 70 % de la population totale du quartier. Comparativement à de nombreux autres indices de ségrégation, cette mesure a l'avantage d'être absolue et peu sensible à la taille des groupes. Enfin, différentes statistiques, qui décrivent les ménages et leurs conditions de logement, ont été calculées à partir des données du recensement pour les différents types de quartiers et une cartographie thématique a été réalisée afin d'évaluer la répartition spatiale à l'échelle des trois métropoles.

Soulignons aussi que la recherche porte sur les données du recensement de 2001 et que j'ai choisi de retenir la variable d'appartenance à une minorité visible comme catégorie pour décrire la diversité ethnoculturelle dans les trois grandes métropoles du pays. Ce choix se justifie en partie par l'importance prise par cette variable dans la ségrégation résidentielle, entre autres à Montréal, comme l'indiquent certains résultats de l'étude précédente. De surcroît, comme je l'ai déjà mentionné en introduction, de nombreux débats sur l'immigration au Canada portent en réalité beaucoup plus sur l'augmentation de la taille de certains groupes minoritaires et sur certaines de leurs conduites, qu'elles soient avérées ou seulement présumées.

Avant de présenter les résultats, il importe aussi de rappeler les différences qui existent entre Montréal, Toronto et Vancouver en ce qui a trait à la présence des minorités visibles et au niveau de défavorisation moyen des ménages. On notera qu'il y a proportionnellement deux fois plus de minorités visibles à Toronto

<sup>7</sup> La typologie est empruntée à l'article suivant : POULSEN, M., R. JOHNSTON et J. FORREST (2001). « Intraurban ethnic enclaves: introducing a knowledge-based classification method ». *Environment and planning A*, 33, 2071-2082.



et à Vancouver qu'à Montréal. On notera également que la taille des différents groupes est aussi différente, avec une surreprésentation des Noirs et des personnes s'apparentant à la minorité arabe/asiatique occidentale à Montréal, une surreprésentation des Asiatiques du Sud, des Chinois et des Noirs à Toronto, et, enfin, une surreprésentation des Chinois et des Asiatiques du Sud à Vancouver.

En ce qui concerne le taux de faible revenu, Montréal présente le taux le plus élevé tant pour la population totale que pour les minorités visibles, devant Vancouver et, finalement, Toronto. On soulignera aussi que c'est à Montréal que le taux de faible revenu des ménages des minorités visibles s'avère le plus élevé et que la différence entre ce taux et celui de l'ensemble de la population est la plus importante.

Les indices d'enclavement observés dans les trois villes indiquent que, globalement, Montréal se situe à un niveau plus bas que celui des deux autres grandes métropoles. Cette observation est aussi valable quel que soit le groupe de minorités visibles comparé. En d'autres termes, les minorités visibles sont peu enclavées à Montréal (à l'inverse de la catégorie « Autres », qui inclut les personnes ayant déclaré ne pas appartenir à une minorité visible), alors qu'elles le sont de manière modérée à Toronto et à Vancouver. Les détails des niveaux d'enclavement sont présentés dans les trois figures suivantes.

FIGURE 6

Indice d'enclavement des quatre groupes les plus importants et de la catégorie « Autres » Montréal, 2001

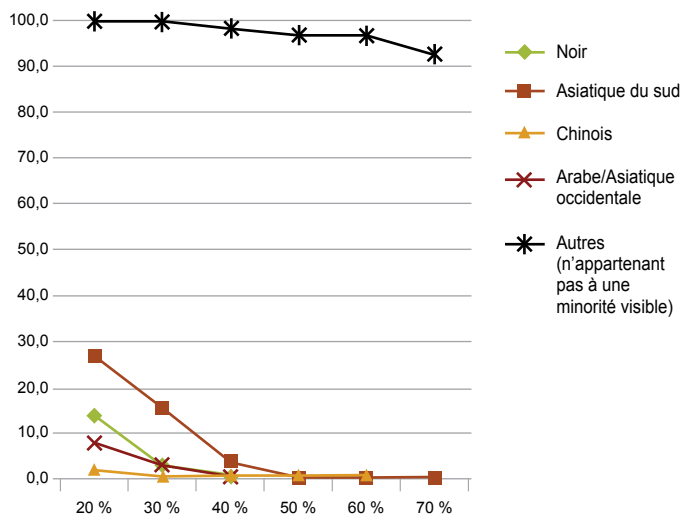


FIGURE 7

Indice d'enclavement des quatre groupes les plus importants et de la catégorie « Autres » Toronto, 2001

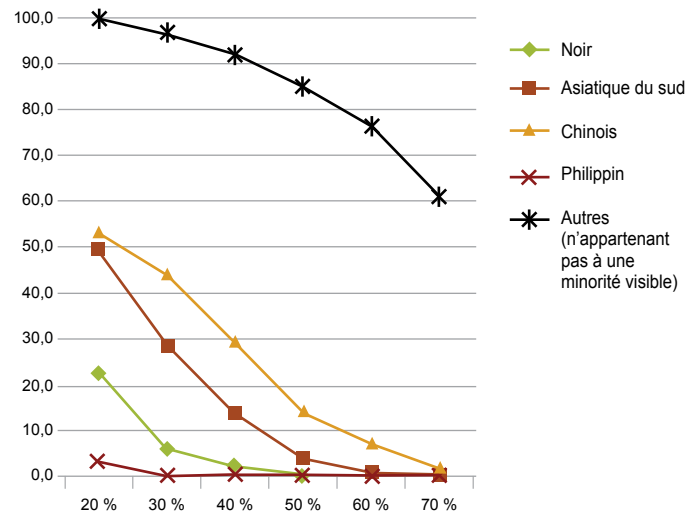
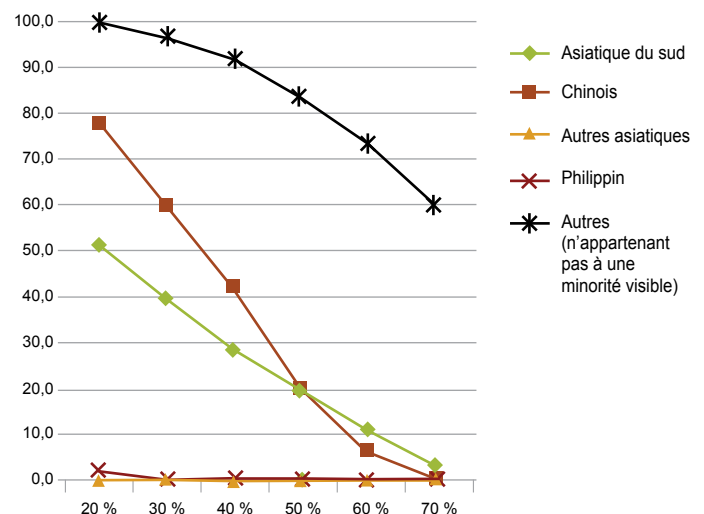


FIGURE 8

Indice d'enclavement des quatre groupes les plus importants et de la catégorie « Autres » Vancouver, 2001



L'autre partie des résultats provient de l'application de la typologie des quartiers, décrite précédemment, aux secteurs de recensement des trois villes étudiées. Montréal compte proportionnellement le plus grand nombre de quartiers « isolés » et « non isolés ». On remarquera aussi que c'est dans cette ville que le nombre absolu de quartiers défavorisés est le plus élevé. Toronto apparaît bien comme la ville la plus diversifiée et où les minorités visibles ont tendance à former des quartiers où elles sont fortement représentées, c'est-à-dire dans des types de quartiers « pluralistes », « mixtes » et « polarisés ». Vancouver présente un profil proche de celui de Toronto, même si les chiffres absolus sont plus faibles en raison de la taille de cette ville.

Un autre élément intéressant à souligner est la répartition des quartiers défavorisés selon les types de quartiers identifiés. Ainsi, il semble qu'à Montréal, les quartiers les plus diversifiés sont aussi plus souvent des quartiers défavorisés, alors que ce n'est que partiellement le cas dans les deux autres villes. Toronto est un exemple intéressant, puisqu'on y trouve 27 quartiers « polarisés » dont aucun n'est classé comme défavorisé. Il s'agit en effet de quartiers situés en banlieue et qui accueillent la population chinoise en grand nombre. La cartographie établie sur ces bases illustre bien la relative concentration de la diversité ethnoculturelle à Montréal par comparaison avec les deux autres grandes métropoles canadiennes : l'accès à la banlieue pour les minorités visibles étant le plus grand à Toronto, alors que Vancouver présente un profil mixte avec des quartiers diversifiés proches du centre-ville et en banlieue.

Que conclure de tout ceci? Il semble en premier lieu que Montréal s'en sortirait plutôt bien, du moins si l'on suit l'hypothèse assimilationniste selon laquelle les minorités ethnoculturelles sont plus dispersées dans l'espace de la ville lorsqu'elles y connaissent une insertion sociale et professionnelle réussie. Il s'agit pourtant de nuancer d'emblée ce propos. Les effets liés à la taille peuvent être assez importants quand on cherche à mesurer le niveau d'enclavement d'une population. En effet, il n'est pas impossible qu'un groupe de petite taille soit enclavé à une échelle plus fine que celle des secteurs de recensement en lien avec des dynamiques particulières du marché du logement. L'idée même d'enclave doit aussi être utilisée avec précaution. Après tout, dans de nombreux contextes, on a aussi observé que des groupes relativement enclavés dans l'espace de la

ville entretenaient néanmoins des relations constantes avec le reste de la société d'accueil. Toutes les enclaves ne sont donc pas économiquement défavorisées et ceux qui y vivent ne développent pas systématiquement des attitudes qui les éloignent de celles partagées par la majorité qui les entoure<sup>8</sup>. La manière dont est décrite la diversité ethnoculturelle joue également un rôle. Le statut de minorité visible ne saisit qu'une dimension de cette diversité et est fortement corrélé avec la présence importante d'une immigration récente.

Malgré toutes ces remarques, je conclurai sur un fait qui devra retenir l'attention des chercheurs, mais aussi des décideurs et des intervenants. En effet, comme nous disposons de données croisées entre le statut de minorité visible et le seuil de faible revenu, il est possible de produire une répartition relative de la population dans les quartiers défavorisés selon leur appartenance ou non à une minorité visible (voir le tableau 2). Lorsque l'on compare d'abord le pourcentage de ménages, quel que soit leur niveau de revenu, on constate que c'est à Montréal que la proportion des ménages de minorité visible qui résident dans un quartier défavorisé est la plus élevée (42 %) et que l'écart entre population totale et minorité visible est le plus grand. Si l'on compare ensuite ce qui se passe entre les ménages au-dessus et sous le seuil de faible revenu, on constate encore que Montréal se distingue des deux autres villes.

Pour prendre l'autre extrême, il suffit de consulter les résultats de Vancouver, où l'écart entre la proportion de ménages au-dessus ou sous le seuil de faible revenu qui résident dans un quartier défavorisé est quasi identique. Autrement dit, l'espace social de Montréal semble bien plus marqué par une hiérarchie sociale qui combine les facteurs ethniques et de classe, alors que Vancouver, plus égalitaire en termes ethniques, serait caractérisée par une ségrégation fondée sur le niveau socioéconomique des ménages. Il faut évidemment rester prudent. Le tableau 2 ne présente en effet que des taux bruts et il peut exister d'autres variables sous-jacentes, comme l'âge, le niveau d'instruction, l'activité professionnelle, etc., qui pourraient expliquer la localisation différenciée des minorités visibles entre les trois villes. Il n'empêche qu'à Montréal, on trouve proportionnellement plus de ménages de minorités visibles qui vivent dans des quartiers défavorisés, quelle que soit leur situation quant à l'indicateur de faible revenu.

8 Voir, par exemple : GLAZER, N. et D. P. MOYNIHAN (1963). *Beyond the Melting Pot: Negroes, Puerto Ricans, Italians and Irish of New York City*. Cambridge, MA : MIT Press. McNICOLL, C. (1993). *Montréal. Une société multiculturelle*. Paris : Bélin.



TABLEAU 2

Répartition relative de la population  
dans les quartiers défavorisés

|                                                         | Montréal | Toronto | Vancouver |
|---------------------------------------------------------|----------|---------|-----------|
| % des ménages<br>(population totale)                    | 19       | 5       | 5         |
| % des ménages<br>à faible revenu<br>(population totale) | 35       | 14      | 11        |
| % des ménages de<br>minorité visible                    | 42       | 10      | 6         |
| % des ménages<br>de minorité visible<br>à faible revenu | 54       | 19      | 10        |

Source : Recensement de 2001 de Statistique Canada, compilation spéciale, traitement et calculs réalisés par les auteurs.

C'est sur cette dernière observation que je conclus cette présentation. Comme je le disais en introduction, l'idée centrale aura été de critiquer la notion de concentration, ainsi que d'apporter quelques nuances quant à la distribution des groupes minoritaires dans l'espace de la ville. J'espère que les éléments avancés tout au long de ma présentation vous auront convaincu de prendre connaissance en détail des travaux mentionnés et de suivre ceux à venir sur ces thèmes au sein du Domaine 6 du Centre Métropolis du Québec.

## RÉFÉRENCES

### Travaux menés par des chercheurs du Domaine 6

APPARICIO, Philippe, J. MONGEAU, V. PETKEVITCH et M. RADICE. *Atlas de l'immigration de la RMR de Montréal en 2001*. [en ligne]. <http://atlasim2001.inrs-uqc.quebec.ca/>

APPARICIO, Philippe, Xavier LELOUP et Philippe RIVET (2006). [en ligne]. *La répartition spatiale des immigrants à Montréal : apport des indices de ségrégation résidentielle*. Publication n° 28, CMQ-IM. [en ligne]. [www.im.metropolis.net/research-policy/research\\_content/doc/Rapport\\_Repartition\\_spatiale\\_des\\_immigrants\\_Apparicio.pdf](http://www.im.metropolis.net/research-policy/research_content/doc/Rapport_Repartition_spatiale_des_immigrants_Apparicio.pdf)

APPARICIO, Philippe, Xavier LELOUP et Philippe RIVET (2007). «La diversité montréalaise à l'épreuve de la ségrégation : pluralisme et insertion résidentielle des immigrants.» *Revue de l'immigration et de l'intégration internationale*, vol. 8 : 63-87.

LELOUP, Xavier et Virginie FERREIRA (2006). *Conditions de logement des ménages immigrants. Géographie du logement, accession à la propriété et accessibilité financière dans la région métropolitaine de Montréal*. Publication n° 27, CMQ-IM, 67 p. [en ligne]. [www.im.metropolis.net/research-policy/research\\_content/doc/Rapport\\_Conditions\\_de\\_logement\\_Leloup\\_%20final.pdf](http://www.im.metropolis.net/research-policy/research_content/doc/Rapport_Conditions_de_logement_Leloup_%20final.pdf)

LELOUP, Xavier (2007). « Vers la ville pluraliste? Distribution et localisation des minorités visibles à Montréal, Toronto et Vancouver en 2001 », *Revue canadienne des sciences régionales*, vol. XXX n° 2 : 263-292.

**Commentaire de Jacques Trudel, conseiller principal au développement de l'expertise, Direction de la planification et du développement de programmes, Société d'habitation du Québec**

J'apprécie l'occasion qui m'est offerte de commenter la précédente communication, qui présente pour moi plusieurs motifs d'intérêt. Ce n'est pas un sujet facile. Notre collègue Xavier Leloup nous aura d'ailleurs tous convaincus de la complexité de la notion de ségrégation, surtout lorsqu'on veut lui donner une consistance conceptuelle et quantitative un peu plus précise.

Le couple mixité-ségrégation est très souvent évoqué et utilisé dans les politiques publiques. C'est le cas non seulement en matière d'insertion et de cohabitation des communautés ethniques et culturelles, mais aussi sous l'angle du mélange de populations qui ont différentes caractéristiques sociodémographiques. Ce qu'on résume souvent par le terme de mixité sociale.

Sur le plan méthodologique, je pense que l'on peut tirer parti des études qui nous sont présentées pour tenter de clarifier et de rendre plus rigoureuses nos approches de ce couple mixité-ségrégation. La mixité est souvent évoquée comme objectif des politiques, mais rarement sommes-nous en mesure d'en fixer des cibles quantifiées selon des critères précis. Cela peut parfois concourir à engendrer un certain scepticisme vis-à-vis de la notion même de mixité. Je ne crois pas qu'il faille pour autant écarter complètement les perceptions qualitatives ou intuitives qui ont aussi leur mérite. En somme, on sait ce que l'on veut dire quand on parle d'éviter la ségrégation ethnique et de promouvoir la mixité sociale. Mais, il n'en demeure pas moins que les approches méthodologiques peuvent être utiles pour nous permettre de conceptualiser et d'évaluer les résultats des politiques publiques de façon plus rigoureuse. À titre d'exemple, la méthode qui nous a été présentée a été utilisée par certains de ses auteurs pour un rapport de recherche destiné récemment à la commission Bouchard-Taylor et a permis justement d'apporter un éclairage sur les notions de « ségrégation » et de « ghettoïsation ».

Des questions peuvent se poser quant à la possibilité de pousser encore plus loin certains des aspects méthodologiques, notamment en ce qui a trait à l'échelle des territoires observés. Dans la première étude mentionnée, les zones considérées correspondent plus ou moins à la taille des quartiers urbains, c'est donc une échelle assez grande. Les résultats seraient-ils différents si le modèle était appliqué à de plus petits territoires, par exemple

les secteurs de recensement? À Montréal, on parle beaucoup de micro-zones de pauvreté qui seraient aussi des lieux de concentration de groupes ethnoculturels. Est-ce qu'une approche territoriale plus fine permettrait de mieux les cerner?

Une approche très « micro », à l'aide d'enquêtes portant sur le voisinage immédiat, pourrait également être utilisée. Serait-il possible aussi d'opérer des croisements entre certaines caractéristiques des ménages comme l'âge et le mode d'occupation? Autrement dit, on pourrait encore complexifier l'approche. On peut soupçonner que ce n'est pas si facile, mais avec les ordinateurs d'aujourd'hui, il est possible de faire des calculs à peu près illimités. Et, comme nous avons pu le voir, nos collègues auteurs maîtrisent très bien les instruments de modélisation.

Venons-en maintenant aux constats avec quelques remarques rapides. On retiendra d'abord les côtés positifs pour l'insertion des immigrants à Montréal, si l'on considère que l'ensemble des études mentionnées semble indiquer des rapports assez équilibrés entre les communautés des nouveaux arrivants et leurs milieux d'accueil. On percevra aussi comme encourageant le fait qu'il n'y a pas de véritable ghetto selon la définition qui en a été donnée, et que les niveaux d'enclavement et de concentration ne sont pas trop préoccupants.

Le modèle de segmentation mentionné, qui semble être propre à Montréal et qui est fait de regroupements successifs de groupes de même origine, concourt à ce résultat. Le même parcours est parfois reproduit par d'autres groupes. Les parcours résidentiels illustrés par les profils présentés permettent de faire ce genre de rapprochement. Ainsi, le parcours résidentiel traditionnel des Italiens dans le territoire montréalais serait, semble-t-il, suivi par un parcours semblable des Haïtiens.

Un constat en découle : les dimensions socioculturelles apparaissent plus déterminantes que le fait même de l'immigration. Ce qui permet justement d'éviter l'isolement et l'enclavement des immigrants récents. Ce modèle comporte des avantages et, pour qu'il fonctionne bien, la contribution des organismes communautaires sur le terrain y joue un rôle important. Ces organismes fournissent un excellent travail de soutien et de référence tout en favorisant l'entraide et l'accès aux services. La distribution pluraliste qui en résulte dans l'espace urbain permet d'éviter les concentrations excessives et en arrive à constituer une superposition de communautés, ce qui n'est toutefois pas sans présenter un potentiel de tension.



Mon collègue n'a pas eu le temps de présenter en détail sa deuxième étude, qui est intéressante, entre autres, parce qu'elle fait référence à des questions de défavorisation et de situations socioéconomiques. Je voudrais simplement mentionner que l'on utilise le seuil de faible revenu de Statistique Canada parce que cet indicateur est le plus facilement disponible. Mais il ne faut pas oublier que cet indicateur défavorise le Québec quand on s'en sert pour faire des comparaisons avec le reste du Canada, parce qu'il surestime le facteur de faible revenu. Ainsi, les tableaux qui montrent des taux comparativement beaucoup plus élevés pour Montréal peuvent être sujets à caution.

Selon les données les plus récentes, il n'en demeure pas moins qu'il y a un accroissement de la proportion des ménages sous le seuil de faible revenu chez les immigrants récents à Montréal, alors que, selon le même indicateur, cette proportion diminue dans la population en général. On peut donc penser qu'il y aurait une dégradation de la situation socio-économique des immigrants récents depuis quelques années et c'est sûrement un des aspects sur lesquels les recherches doivent être poursuivies.

## PÉRIODE DE DISCUSSION

La période de discussion débute avec une question de M<sup>me</sup> Nancy Pole (Centraide du Grand Montréal), qui demande pourquoi on doit utiliser avec prudence l'indicateur du seuil de pauvreté, notamment pour établir des comparaisons. M. Jacques Trudel répond qu'il existe plusieurs indicateurs de faible revenu, le seuil de faible revenu de Statistique Canada étant le plus couramment utilisé parce qu'il est le plus facilement disponible. Toutefois, cet indicateur établi sur une base pancanadienne distingue la composition des ménages et la taille des agglomérations sans faire de différences entre les régions. Ainsi, le fait que les logements coûtent moins chers au Québec ne se reflète pas dans l'indice. Par conséquent, l'indice tend à surestimer le taux de faible revenu des Québécois par rapport à celui des autres Canadiens. Le fait d'utiliser l'indicateur à l'intérieur du Québec pose moins de problèmes parce qu'alors on compare des valeurs comparables. Mais à l'échelle pancanadienne, il faut avoir en tête qu'il y a un biais, qui est d'ailleurs bien connu des chercheurs.

M<sup>me</sup> Marie-Hélène Perron (Société d'habitation du Québec) enchaîne avec une question portant sur l'enclavement relatif des minorités culturelles dans les villes canadiennes, comparativement aux villes américaines. Elle relève un paradoxe entre les politiques et les résultats obtenus. Alors que les politiques canadiennes sont axées sur le multiculturalisme, les politiques

américaines tendent vers une seule et unique identité, être américain. Les résultats sont paradoxaux, car au Canada, on constate un désenclavement relatif alors que, depuis les trente dernières années, on voit plutôt une ségrégation croissante des communautés culturelles dans les grandes villes américaines.

M. Xavier Leloup y voit une question à deux composantes. D'abord, l'examen des degrés d'enclavement se fait un peu partout dans le monde occidental et bien que l'on constate toujours une plus grande ségrégation aux États-Unis, ce n'est pas une question d'immigration. Il ne faut pas confondre immigration et ségrégation. Des travaux de sociologues et de géographes ont montré, par exemple, que dans les années 70 à New York les communautés étaient encore très concentrées. Puis, elles ont créé des enclaves qui ne les ont pas empêchées de s'intégrer économiquement et socialement à la vie américaine. Par comparaison avec les États-Unis, où la question raciale domine, la ségrégation est moindre au Canada. Mais il ne s'agit pas ici d'immigration et cela ne remet pas en cause le melting pot américain. Quant à l'autre aspect de la question, concernant le multiculturalisme, les résultats d'études de pays où de telles politiques existent semblent montrer que le multiculturalisme encourage l'enclavement et le maintien d'une certaine identité. Cependant, il se dit très sceptique par rapport à cette lecture. Si l'on pense aux époques où les premiers immigrants sont arrivés au Canada, on ne peut pas dire, selon lui, qu'ils se sont intégrés de manière très différente dans les villes avant et après la politique. Il ne voit donc pas très bien la pertinence d'établir un lien de cause à effet entre les deux.

M<sup>me</sup> Zina Laadj se dit toujours gênée par la définition que donnent les chercheurs de Statistique Canada du concept de « minorité visible ». Elle demande si une réflexion peut être menée afin de faire ressortir clairement ce qu'on entend par ce concept. M<sup>me</sup> Rose et M. Leloup expliquent que lorsque les chercheurs utilisent le terme de la même façon que le gouvernement fédéral, ils le font exactement pour les mêmes motifs. Rappelant que le concept de minorités visibles découle de la *Loi sur l'équité en matière d'emploi*, ils précisent qu'il est utilisé par Statistique Canada et par les chercheurs essentiellement dans le but de promouvoir l'équité sur le marché du travail. Ils renchérissent en citant cette phrase : « Je serai très heureux lorsqu'on n'aura plus besoin d'utiliser le concept de minorité visible, mais malheureusement, on en a encore besoin. » Selon M. Leloup, c'est d'ailleurs une catégorie très hétérogène. Par exemple, dans la minorité visible noire, on trouve de nombreuses populations différentes. Les conditions de logement peuvent être très variables

à l'intérieur d'un même groupe. En outre, il faut retenir le caractère déclaratif de la réponse à la question d'appartenance à une minorité visible dans le questionnaire du recensement.

À une question de M<sup>me</sup> Charlotte Horny (maîtrise en urbanisme de l'Université de Montréal) portant sur la situation socioéconomique comparée des immigrants, notamment sur les différences à l'intérieur des groupes d'immigrants et de minorités visibles concernant leur choix résidentiel, M<sup>me</sup> Rose souligne qu'à l'intérieur de la population immigrante, tous les croisements possibles ont été faits pour toutes les villes canadiennes. On a étudié la proportion des immigrants de différentes générations, leur date d'arrivée et leur appartenance aux minorités visibles. Les résultats varient d'une ville à l'autre et le rapprochement entre pauvreté et minorité visible n'est pas automatique. Comme il existe de nombreux cas de figure, il faut faire des analyses détaillées à l'intérieur de grands groupes à l'aide de données croisées. Heureusement, ces données sont disponibles et peuvent être mises en relation avec celles dont on dispose sur le logement, ce qui a été fait avec les données de 2001 et devrait l'être avec celles de 2006.

M. Xavier Leloup intervient en fin de débat pour faire deux commentaires. Le premier porte sur l'accession à la propriété. Des modèles complexes montrent que les immigrants ont des taux supérieurs d'accession à la propriété, toutes choses étant égales par ailleurs. Mais selon lui, il faut distinguer entre les immigrants installés depuis longtemps et les immigrants récents. Il rappelle qu'un jeune ménage, immigrant ou non, qui achète une maison aujourd'hui a une tâche relativement différente d'il y a vingt ans. Or, on a tendance à mesurer les effets du marché du logement de manière globale, alors qu'il faut les mesurer de façon instantanée. Son deuxième commentaire a trait au croisement entre minorités visibles et seuil de faible revenu. Il donne l'exemple de Toronto où il y a beaucoup de minorités visibles, mais où un seul groupe est largement majoritaire. Dans vingt secteurs de recensement de Toronto, il y a essentiellement des immigrants chinois. Ces secteurs sont tous en banlieue et aucun n'est classé comme défavorisé. Ces croisements ne veulent donc pas du tout dire qu'il y a un ghetto (comme il l'a démontré dans sa deuxième étude), mais seulement qu'il y a un enclavement d'une minorité. Il faut préciser s'il s'agit de personnes défavorisées ou non, car le croisement n'est pas du tout automatique, ni sur le plan individuel, ni sur le plan global.

## SÉANCE B : DU LOGEMENT AU QUARTIER

**Animation : Myriam Bérubé, agente du Domaine 6 – Logement, quartier et environnement urbain, Centre Métropolis du Québec – Immigration et métropoles**

### SOURCES ET QUALITÉ DE L'INFORMATION SUR LES LOGEMENTS DISPONIBLES POUR LES NOUVEAUX ARRIVANTS

**par Jim Zamprelli, chercheur principal, Politiques et recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement**

Je vais vous présenter un résumé des principaux constats d'une étude ayant trait à un outil qui existe depuis quelques années et qui s'appelle *Le guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant*.

C'est surtout un outil pour aider les individus et les organismes à mieux comprendre les façons de devenir locataire, ce que signifie être propriétaire et comment accéder à la propriété. Évidemment, l'objectif est de donner assez d'information pour que les nouveaux arrivants puissent se débrouiller plus facilement dans le marché résidentiel ici au Canada.

L'étude, réalisée par un consultant engagé par la SCHL, a porté sur la demande d'information. Nous avons fait un sondage auprès des organismes s'occupant de l'établissement des nouveaux arrivants et des personnes arrivées plus ou moins récemment (bien que quelques personnes dans l'échantillon aient pu être au Canada depuis au moins cinq ans). Nous voulions trouver des moyens de mesurer la qualité et l'utilité de l'information fournie aux organismes et aux individus en matière de logement.

Notre méthodologie consistait à faire un sondage auprès des organismes chargés de l'établissement et du logement des nouveaux arrivants dans toutes les régions du Canada. Plus de cent personnes, trente au Québec, ont été interrogées, dont la plupart ont répondu en ligne. Le sondage des nouveaux arrivants dans les principaux centres urbains a permis d'obtenir 180 réponses, dont 19 au Québec.



Nous avons aussi sondé des immigrants potentiels (de Chine et des Philippines) qui sont toujours à l'étranger, qui aspirent à immigrer au Canada et dont les demandes sont en traitement. Nous nous sommes aussi adressés à des personnes qui travaillent à faire accepter les demandes d'immigration. Il s'agit de soixante réponses sur papier et en ligne. Les réponses ont été obtenues par l'intermédiaire du Projet canadien d'intégration des immigrants et du programme *Canadian Orientation Abroad* (COA), deux programmes autorisés par Citoyenneté et Immigration Canada (CIC).

Le consultant a aussi organisé des rencontres. Au début, il devait s'agir de groupes de discussion, mais en raison du grand intérêt manifesté, l'exercice a été transformé en atelier.

Il faut comprendre, et garder en tête, que toutes les enquêtes ont été faites auprès d'échantillons qui n'ont pas été pris au hasard. Les résultats sont donc hautement qualitatifs, même si certaines statistiques détaillées sont fournies. C'est le bémol!

## LES BESOINS D'INFORMATION

La majorité des nouveaux arrivants – 75 % à l'échelle nationale, 74 % au Québec (majoritairement de Montréal) – ont indiqué avoir des besoins importants d'information non satisfaits en matière de logement. Autrement dit, soit qu'ils n'avaient pas trouvé de réponses à leurs questions, soit que les réponses trouvées n'étaient pas adéquates. On ne sait pas exactement, mais ils sentaient toujours le besoin d'avoir soit de l'information plus détaillée, soit de l'information ayant trait à d'autres enjeux ou à d'autres aspects du marché résidentiel au Canada.

Quand on regarde les réponses concernant les besoins d'information en matière de logement, on voit que les points les plus fréquemment cités sont : le coût de location et la taille du logement; les niveaux de bruit, de propreté et de sécurité; l'emplacement, la proximité des services, etc.

Il s'agit donc d'éléments très importants, de priorités en fait, pour les répondants. Et les besoins d'information en matière de logement sont persistants. Ces besoins étaient très élevés parmi les arrivants récents (82 % à l'échelle nationale, 80 % au Québec) et restaient importants chez les immigrants installés au Canada depuis plus de cinq ans. Les besoins étaient similaires chez les immigrants potentiels vivant à l'étranger. Parmi ceux qui étaient

sur le point d'immigrer, 95 % ont indiqué avoir des besoins d'information toujours non satisfaits en matière de logement.

Un coup d'œil sur les statistiques. L'analyse des résultats de l'enquête auprès des nouveaux arrivants fait ressortir les quelques constats suivants :

- Il existe un besoin constant d'information sur le coût des logements, les problèmes liés à l'emplacement, à l'achat d'une maison, aux droits juridiques, etc., dans le marché locatif et dans le marché de la propriété.
- On observe des différences entre les besoins des nouveaux arrivants selon leurs catégories, par exemple, entre les réfugiés et les immigrants qualifiés. Les besoins sont également différents entre ceux qui veulent devenir locataires et ceux qui veulent devenir propriétaires.

Ce sont des sujets complexes, exigeant des données plus spécialisées que celles fournies par la présente enquête, laquelle nous a quand même donné une idée globale.

Quant aux représentants d'organismes, ce qu'ils ont dit, en gros, était à mon avis assez semblable à ce que disaient les individus. Ils ont réaffirmé avec force les principaux points notés dans les enquêtes sur l'importance de fournir des renseignements touchant le logement ainsi que sur la nécessité de les fournir en plusieurs langues, dans des formats mieux adaptés, à l'aide de textes plus courts et plus spécialisés qui facilitent une meilleure distribution et, surtout, sur un support papier plutôt qu'exclusivement en ligne. Ce dernier point est extrêmement important, parce qu'on a tendance au gouvernement à miser de plus en plus sur l'utilisation des moyens électroniques au lieu de se servir d'imprimés pour informer les citoyens.

Les employés des organismes ont fait part d'un intérêt manifeste envers une meilleure coordination intergouvernementale en matière de production de l'information et d'une plus grande participation des organismes pour permettre de produire des renseignements mieux ciblés et plus pertinents à l'échelle locale. Je voudrais vous présenter maintenant une nouvelle stratégie de marketing de la SCHL envers les nouveaux arrivants, qui, heureusement, répond dans une large mesure aux résultats de l'enquête.

D'abord, les résultats de ce nouveau genre de marketing. Notre site Web comporte aujourd'hui :

- des documents multilingues et ciblés en fonction de sujets précis;
- des guides du logement courts et spécialisés pouvant servir d'outils de référence.

Même si toute la documentation se trouve sur notre site, nous allons nous assurer de la produire, de la rendre disponible et de la distribuer également sur support papier.

Enfin, on espère une plus grande collaboration entre la SCHL et les organismes d'aide à l'établissement. Une dernière petite chose en ce qui concerne ce nouveau micro-site. Faisons un sondage rapide : y a-t-il des personnes parmi vous qui ont déjà découvert cette page? [Plusieurs personnes lèvent la main.] C'est fascinant!

Tous les renseignements sont classés selon les catégories location, achat ou même entretien du logement et traduits en six langues : le français et l'anglais évidemment, mais aussi le mandarin, l'ourdou, le tagalog et l'arabe. Nous allons certainement élargir ce choix à l'espagnol et peut-être à d'autres langues. Toute la documentation qui est disponible sur le site Web l'est dans ces six langues. Par ailleurs, si vous êtes un travailleur en établissement, vous avez accès à toutes sortes de données sur le logement : taux de disponibilité, loyer moyen, prix des logements, etc.

Je dois m'arrêter ici, mais je suis disponible si vous avez des questions plus détaillées sur ce nouveau marketing qui traduit la volonté de la SCHL de mieux communiquer avec les nouveaux arrivants pour répondre à leur besoin d'information en matière de logement.

#### **Commentaire de Zina Laadj, intervenante sociale responsable de la recherche de logements à La Maisonnée**

À propos de l'étude menée par la SCHL, La Maisonnée a participé au sondage en distinguant les nouveaux arrivants selon leurs statuts, leurs besoins d'information sur le logement étant différents. Cette étude a conduit au guide sur le logement destiné aux nouveaux arrivants qui présente des éléments importants

sur les conditions et les types de logement que l'on trouve en général au Canada. À La Maisonnée, nous envoyons l'adresse URL du guide aux personnes qui nous demandent des informations sur le logement par courriel, depuis l'étranger. C'est un outil intéressant pour les nouveaux arrivants.

Si ce guide traite du marché canadien du logement dans son ensemble, il y a lieu de souligner qu'au Québec, le ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles produit aussi un document, intitulé *Apprendre le Québec*, dont une partie est consacrée au logement, et qui contient des conseils judicieux sur les droits et obligations des locataires, les types de logement, etc. Ce document est remis aux résidents permanents à leur arrivée à l'aéroport. J'aimerais toutefois souligner que les nouveaux arrivants devraient le recevoir avant leur arrivée et qu'il serait souhaitable d'y apporter certaines améliorations. Par exemple, on n'y trouve pas de liste de lieux d'hébergement temporaire ni de données sur le prix des logements, qui sont pourtant des informations importantes pour les familles qui doivent se trouver rapidement un logement. De plus, il contient de nombreux hyperliens, un moyen d'information qui n'est pas toujours accessible aux nouveaux arrivants au moment de leur installation.

La troisième remarque que je ferai au sujet du document qu'a présenté M. Zamprelli est la suivante : sur le terrain, le besoin d'information des nouveaux arrivants sur le logement varie effectivement selon leur statut (revendicateur du statut de réfugié, réfugié accepté, résident permanent) et la durée de leur séjour (moins de six mois, une année, cinq ou dix ans). En ce sens, il y a lieu de mieux sélectionner l'information offerte à la clientèle concernée; trop d'information peut aussi désinformer. C'est le constat que nous avons fait sur le terrain et que de nombreux arrivants font aussi.

Aujourd'hui, il n'y a aucun document qui donne le coût moyen d'un 1 ½, d'un 2 ½, d'un 3 ½, d'un 4 ½ ou d'un 5 ½. Je dis bien une fourchette, des coûts moyens. Pourtant, c'est une information importante, pertinente et nécessaire parce que les personnes font un budget avant d'arriver. Ils vont apporter de l'argent et doivent savoir combien ils devront allouer au logement. C'est une information qu'on n'a pas toujours, surtout pour Montréal. À mon avis, il y a donc lieu de cibler la clientèle. Peut-être que l'on pourrait améliorer la qualité de l'information en partenariat ou en accord avec les personnes qui sont sur le terrain, et mieux savoir ce qu'il leur faut et ce qu'ils demandent.



## LE CONTEXTE LOCAL ET INSTITUTIONNEL DE L'ACCÈS DES FAMILLES IMMIGRANTES AU LOGEMENT ABORDABLE : ÉTUDE EXPLORATOIRE OTTAWA/MONTRÉAL

par Brian Ray et Michael Bulthuis, professeurs, Département de géographie, Université d'Ottawa, et Caroline Andrew, professeure, Centre d'études en gouvernance, Université d'Ottawa

Nous avons réalisé ce projet en collaboration avec nos collègues Damaris Rose et Xavier Leloup. Notre question principale est de déterminer dans quelle mesure l'accès à un logement adéquat à prix acceptable constitue une condition importante d'insertion sociale des ménages immigrants. Notre étude compare Montréal et Ottawa et pose la question de savoir comment les conditions métropolitaines, dans chaque ville, pour les ménages immigrants, influencent leur façon d'accéder à un logement adéquat et abordable.

Aujourd'hui, je vais discuter simplement du contexte, des politiques de logement et des répercussions de ces politiques sur l'insertion résidentielle des immigrants dans les deux villes.

Pour commencer, le pourcentage d'immigrants à Montréal et à Ottawa est très semblable, à peu près 23 %. À Gatineau, il est de 8,6 % (mais je ne discuterai pas en profondeur du cas

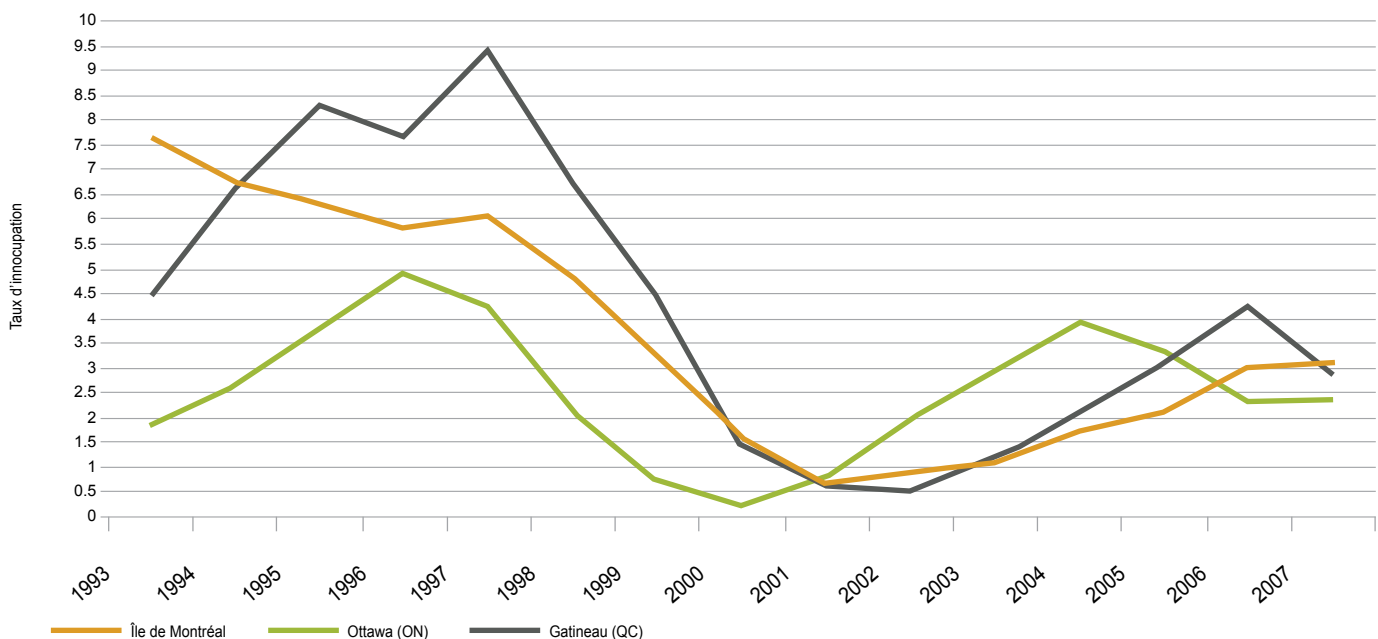
de Gatineau parce qu'il est un peu différent). Il est important de souligner le pourcentage des immigrants récents : à Ottawa, il constitue seulement 16,5 % de la population immigrante par comparaison avec Montréal et Gatineau où ce pourcentage est respectivement de 22,3 % et 23,5 %. L'autre facteur important à souligner est que le revenu des familles est très différent dans les deux villes. Et, évidemment, les revenus des immigrants récents sont plus élevés à Ottawa, en comparaison de Montréal.

Concernant le parc locatif dans les deux villes, le pourcentage des appartements de trois chambres ou plus à Ottawa est très faible. C'est seulement 4 % de tout le parc d'appartements. Un autre fait important, à Ottawa, 19 % des copropriétés sont louées sur le marché locatif. À Montréal, il y a un plus grand pourcentage d'appartements de trois chambres et plus et le nombre de copropriétés louées y est de beaucoup moindre, mais le marché locatif secondaire est beaucoup plus important.

Autre chose, le taux d'inoccupation est très différent entre les deux villes. Ce taux a beaucoup changé depuis le début des années 90. Maintenant, à Ottawa, le taux d'inoccupation par rapport aux années précédentes est beaucoup plus favorable, par comparaison avec Montréal (figure 9). Ensuite, quand on compare le loyer dans les deux villes, et c'est vrai des appartements qui ont une chambre comme de ceux qui en ont trois, le prix est beaucoup plus élevé à Ottawa.

FIGURE 9

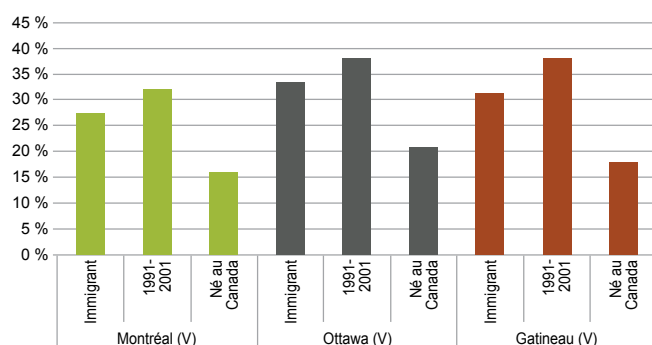
Taux d'inoccupation (global), Montréal, Ottawa et Gatineau, 1993-2007



Enfin, selon les données de 2001 que nous avons utilisées, pour les immigrants récents et les personnes nées au Canada, le pourcentage des ménages qui consacrent 30 % et plus de leur revenu au loyer est beaucoup plus élevé à Ottawa (figure 10).

FIGURE 10

Pourcentage des ménages locataires unifamiliaux (couples) consacrant 30 % ou plus du revenu au loyer brut, 2001



Alors, quel est le défi majeur des nouveaux arrivants à Ottawa? Trouver un logement adéquat à un prix acceptable. Et dans l'ensemble, la perception veut qu'il soit plus difficile maintenant de trouver un appartement abordable qu'au cours des années précédentes.

### LES POLITIQUES CONCERNANT LE LOGEMENT

À Ottawa, le contrôle des loyers s'applique seulement aux logements qui ont été construits avant 1991 et seulement aux locataires en place. Pour chaque nouvelle location, le propriétaire et le locataire peuvent négocier un nouveau prix. La situation concernant le marché privé est très différente à Montréal parce que, depuis très longtemps, on y exerce un véritable contrôle des loyers, comparativement à ce qui se passe en Ontario.

Concernant le parc locatif social dans chaque ville, le nombre total de logements y est très semblable : à peu près 23 000. Mais le nombre de logements gérés par chaque ville, par rapport à ceux gérés par les associations privées, est différent. Par ailleurs, les logements HLM y sont classés en trois grandes catégories : les logements pour les personnes âgées, les logements pour les familles et les logements spéciaux (installations spéciales, services d'assistance sur place), un classement qui est très semblable dans les deux villes.

Je ne peux pas discuter en profondeur de tous les détails des politiques, mais il y a lieu de souligner quelques aspects importants : en Ontario, ce qui inclut Ottawa, l'aide au loyer est basée sur un taux d'effort de 30 %, alors qu'à Montréal il est de 25 %. Le temps d'attente normal à Ottawa se situe entre cinq et huit ans et il y a une seule liste d'attente qui est chronologique. Actuellement, il y a 9 500 ménages sur la liste. Et tous les fournisseurs, sauf les coopératives, utilisent la même liste. Certains groupes sont prioritaires : les victimes de violence familiale (groupe établi par la province) et deux autres groupes, les sans-abri et les individus qui sont dans un refuge ou dans la rue, et les personnes ayant un grave problème de santé et qui n'ont pas de chambre à coucher. Les groupes prioritaires sont un peu différents à Montréal, mais ni à Montréal ni à Ottawa, les immigrants ne constituent un groupe prioritaire. Concernant les conditions d'admissibilité, il faut, à Ottawa comme en Ontario :

- être citoyen, résident permanent, réfugié ou demandeur d'un statut de réfugié;
- qu'aucun membre du ménage ne fasse l'objet de mesures d'expulsion (c'est important pour comprendre la situation à Ottawa);
- que toutes les personnes qui occupent un logement social aient un revenu (de travail, pension visée par une entente de parrainage, pension alimentaire, etc.).

Concernant les revenus, il n'y a pas de conditions à Ottawa, alors qu'il y en a à Montréal où il y a aussi un système de pointage très élaboré qui n'existe pas sous la même forme à Ottawa.

Finalement, à Montréal, approximativement 40 % des ménages qui habitent dans les HLM sont des immigrants. Malheureusement, les mêmes données n'existent pas pour Ottawa.

À Ottawa, il y a une autre dimension importante, la qualité des logements. Le mauvais état matériel et structurel du parc locatif social est vraiment un problème. Par exemple, certains organismes qui rendent des services sociaux aux nouveaux immigrants les encouragent à chercher un logement sur le marché privé à cause de la mauvaise qualité du parc locatif social et en raison d'une perception selon laquelle les problèmes sociaux seraient beaucoup plus sérieux dans ces bâtiments.



Je passe rapidement aux conclusions. Les populations immigrantes, dans les deux villes, ont plusieurs caractéristiques en commun – pourcentage de la population, période d'arrivée, etc. –, mais le système de logement y est vraiment différent. Et, à cause du système de pointage, il est beaucoup plus facile pour les familles immigrantes d'avoir accès au logement social à Montréal. Il est important de souligner ce facteur parce qu'à Ottawa il existe seulement une liste chronologique et la plupart des familles doivent attendre plusieurs années avant d'arriver en haut de la liste, même si leurs revenus sont très faibles ou leur logement précaire. À Montréal un revenu faible est pris en considération, les familles reçoivent un certain nombre de points et ont, normalement, un accès plus rapide à un logement social. L'existence d'une liste chronologique à Ottawa a donc une influence majeure sur la qualité de vie des familles immigrantes à faible revenu.

Finalement, le fait que le cadre physique du stock locatif social à Ottawa soit fréquemment en mauvais état incite les organismes qui aident les immigrants à suggérer aux familles de chercher un logement plutôt sur le marché privé. Ces organismes estiment que le logement social à Ottawa n'est pas de bonne qualité et que l'accès y est difficile; ils encouragent donc les immigrants à chercher ailleurs.

**Commentaire de Nathalie Chicoine, conseillère en recherche, Direction des politiques et interventions de développement, Communauté métropolitaine de Montréal**

Les travaux de Brian Ray, de Michael Bulthuis et de Caroline Andrew portent sur une question moins fréquemment traitée et pourtant très pertinente. Ils complètent extrêmement bien ceux présentés plus tôt. La question du contexte local et institutionnel de l'accès au logement abordable interpelle tout particulièrement les gestionnaires municipaux ainsi que les partenaires gouvernementaux qui définissent les programmes et établissent les réglementations.

L'intérêt premier de la recherche est de mettre en lumière le fait que tous ces systèmes de réglementation, d'admission, sont le reflet des valeurs de notre société et de choix politiques. La dimension comparative Ottawa-Montréal est aussi, comme l'a souligné Francine Dansereau, très porteuse parce qu'elle permet de montrer comment certains règlements, critères ou modes de calcul, qui peuvent paraître anodins, influencent de façon

significative le degré d'accessibilité de certaines catégories de demandeurs. L'intérêt de cette recherche repose aussi sur le fait que l'analyse des caractéristiques du cadre institutionnel renvoie à des questions fondamentales. J'ai trouvé un certain nombre d'enjeux, mis en lumière par une telle analyse, qui constituent des défis pour les intervenants et qui interpellent plus particulièrement la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

### L'ACCÈS À L'INFORMATION

L'information permet de se loger à meilleur coût et dans de meilleures conditions. Sans une information adéquate, on risque de payer trop cher et de se retrouver dans des logements de piètre qualité ou encore dans des quartiers mal desservis par le transport en commun ou mal lotis en services. L'accès à l'information n'est pas étranger au concept d'égalité des chances et d'équité. À cet égard, l'une des actions privilégiées par le *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013* de la CMM est d'entreprendre des travaux exploratoires sur la pertinence de créer un guichet unique pour le logement social et abordable.

La création de la CMM en 2001 a conduit à établir un financement partagé du logement social, auquel les 82 municipalités de la région contribuent en fonction de leur richesse foncière respective. En contrepartie, tout citoyen qui réside sur le territoire du Grand Montréal peut prétendre à un HLM ou à un supplément au loyer, n'importe où dans la région. Cette possibilité est encore méconnue de plusieurs. Un portail où l'information serait centralisée permettrait au citoyen de se prévaloir plus facilement de cette possibilité au lieu de déposer des demandes dans un ou plusieurs des 47 offices municipaux d'habitation (OMH) de la région.

Le logement social et abordable représente une faible proportion du stock de logements de la région. La majorité des locataires sont logés sur le marché privé. Il est donc pertinent de documenter le contexte local, institutionnel, législatif et réglementaire du marché locatif privé. Il faut aussi tenter d'évaluer, au-delà de ces cadres, quelles sont les pratiques. En ce sens, les références à la Régie du logement – qui intervient au sujet de la fixation des loyers, mais aussi plus largement en ce qui concerne les relations propriétaires-locataires, la qualité du logement, la jouissance des lieux, etc. – sont pertinentes.

### LA RARETÉ DE L'OFFRE

Les listes d'attente pour le logement social sont très longues. Dans le Grand Montréal, il y a autant de ménages admissibles en attente d'un logement social qu'il y a de ménages qui occupent un HLM. Plusieurs personnes devront attendre des années avant de se faire offrir un appartement. L'accès au logement n'est pas seulement une question d'information. Que faire dans un contexte où il y a une rareté criante de l'offre? La Charte des droits et libertés de la personne du Québec interdit au propriétaire de faire preuve de discrimination à l'égard des immigrants. Malgré tout, dans quelle mesure la discrimination limite-t-elle l'accès au logement pour les immigrants? Quelle connaissance a le grand public et les immigrants de cette loi? Quels sont les recours en cas de discrimination?

### L'ÉQUITÉ ET LA MIXITÉ DANS LES HLM, LES COOPÉRATIVES ET LES OBNL D'HABITATION

Ensuite, il y a le défi de la recherche de l'équilibre entre l'équité dans le traitement des demandes et la mixité des populations résidentes au sein même des HLM. Selon certains, la réintroduction d'une certaine mixité insufflerait un nouveau dynamisme dans les relations entre les locataires. À l'heure actuelle, les critères d'admission très serrés, au chapitre des revenus notamment, se traduisent par une absence de mixité dans le profil économique des résidents. De plus, les chercheurs pourraient distinguer deux sous-systèmes au sein du logement social : d'une part, celui des HLM et des suppléments au loyer gérés par les OMH, soumis à des règlements d'attribution très précis et uniformes à l'échelle du Québec, et, d'autre part, celui du logement communautaire (coopératives d'habitation et OBNL). Ce deuxième univers est moins documenté.

### LE DÉFI IDENTITAIRE

Plusieurs municipalités souhaiteraient pouvoir favoriser les résidents de leur territoire lors de l'étude des dossiers d'admission aux HLM ou aux suppléments au loyer. Cela n'est actuellement pas possible sur le territoire de la CMM. Certains souhaiteraient pouvoir octroyer quelques points aux résidents locaux. Une réflexion pourrait être menée à ce sujet.

### LA GESTION DE L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL : LE DIABLE EST DANS LES DÉTAILS

La diffusion de l'information, les critères d'admissibilité, la gestion des listes d'attente, les normes de location comportent une multitude de particularités pouvant avoir des incidences sur l'accessibilité au logement social. Par exemple, l'existence ou non d'un loyer plafond, la prise en compte de l'ancienneté d'une demande par rapport à celle des besoins, la délimitation des secteurs pouvant faire l'objet d'un choix par le demandeur, le nombre de secteurs pouvant être choisi sont autant d'éléments qui peuvent avoir une incidence majeure sur l'accessibilité et le profil des populations admissibles. Il existe donc de réels défis sur le plan de la gestion et de la micro-gestion afin d'assurer une accessibilité optimale.

En conclusion, une telle analyse permet une « mise à plat » des conditions métropolitaines contrastée par l'accès au logement abordable. Elle est une occasion de mesurer leurs incidences sur l'insertion sociale des immigrants. En documentant le contexte de l'accès des familles immigrantes au logement abordable, les chercheurs en viennent à éclairer les conditions d'accès de tous les demandeurs au logement abordable. La dimension comparative – entre Ottawa et Montréal – est également stimulante, car elle permet de s'interroger sur les pratiques dans une région donnée et de constater que les façons de faire sont différentes et soutenues par des visions différentes de la question de l'accessibilité. Ultiment, cette analyse peut nous conduire à remettre en question nos façons de faire. De telles études sont très intéressantes et extrêmement utiles. Elles sont un bel exemple d'arrimage entre le milieu de la recherche et les préoccupations des personnes sur le terrain.



## LES HLM MONTRÉLAIS EN MOUVANCE : SUCCÈS ET NOUVEAUX ENJEUX À LA LUMIÈRE DES TENDANCES INTERNATIONALES

par **Annick Germain et Xavier Leloup**, professeurs, Centre Urbanisation Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique

Le logement social est un segment du marché du logement qui est de plus en plus occupé par une clientèle immigrante et qui appelle une réflexion sur les relations entre cette clientèle et celle des quartiers environnants. Depuis les années 90, le profil des locataires des HLM, surtout des HLM familles, a changé de façon spectaculaire, surtout (mais pas exclusivement) à Montréal.

### PROFIL DES FAMILLES VIVANT EN HLM

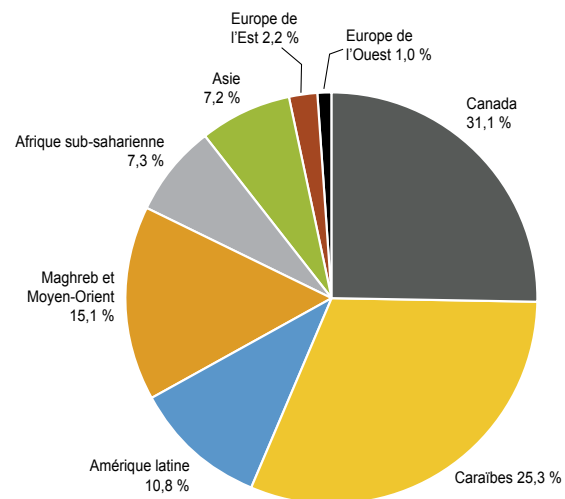
Avant de nous plonger dans deux projets de recherche du Domaine 6 d'Immigration et métropoles, il est intéressant de rappeler quelques résultats d'une recherche menée par Xavier Leloup (Leloup, 2008) dans le cadre d'un projet financé par le Fonds québécois de la recherche sur la société et la culture (FQRSC) et l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Rappelons que l'enquête réalisée en 2006-2007 pour les besoins de ce projet portait sur le territoire de l'île de Montréal, soit le territoire de gestion de l'OMHM, et qu'elle s'intéressait uniquement aux familles avec enfant résidant dans un logement social de type HLM. Les points suivants, notamment, sont ressortis des résultats de l'enquête :

- La taille moyenne des ménages observés est supérieure à la moyenne générale, soit 4 personnes contre 2,2.
- Les jeunes occupent une place importante au sein de cette population qui compte, en moyenne, 2,82 enfants par ménage (contre 1,1 dans la population en général).
- Il y a surreprésentation des familles monoparentales, qui comptent pour 61 % des ménages; 52 % des enfants et des jeunes vivent dans une famille de ce type.
- La durée moyenne de résidence de ce groupe dans les HLM montréalais s'établit à 9,3 ans et la durée médiane à 9 ans.

Selon la même enquête, 69 % des adultes et 16 % des enfants sont issus de l'immigration. Comme l'indique la figure 11, 31 % des adultes sont nés au Canada (majoritairement à Montréal), 25 % sont originaires des Caraïbes, 15 % de l'Afrique du Nord ou du Moyen-Orient, 11 % d'Amérique latine, 7 % d'Afrique subsaharienne et 7 % d'Asie, les deux groupes européens représentant une faible proportion de l'ensemble des adultes.

**FIGURE 11**

Proportions des adultes vivant en HLM dans des familles avec enfant, selon la région de naissance, Office municipal d'habitation de Montréal, 2006



On ne sera donc pas surpris que, pour les projets du Domaine 6 d'Immigration et métropoles, nous nous soyons plus particulièrement intéressés aux plans d'ensemble familles (entre 100 et 400 logements) sous l'angle des dynamiques de cohabitation interethnique. Ces travaux s'inscrivent dans la lignée de ceux effectués auparavant à Immigration et métropoles, notamment *Habiter la mixité* (Bernèche, 2005). On se rappellera aussi la recherche de Dansereau et Séguin (1995) sur la cohabitation interethnique dans l'habitat social.

À cet égard, nous souhaitons maintenant évoquer deux projets de recherche menés en étroite collaboration avec nos partenaires.

## IL ÉTAIT UNE FOIS UN HLM...

Le premier projet fait partie d'une recherche sur les actions menées par quatre organismes communautaires auprès des jeunes et de leur famille résidant en HLM dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Rappelons que le profil des locataires de HLM en général ne s'est pas uniquement transformé du fait de la forte (et on devrait ajouter présumée, puisque les variables ethniques ne sont pas censées être prises en compte par les OMH) différenciation des origines ethniques. Les plans d'ensemble sont aussi devenus des lieux habités par des populations qui ont certes comme point commun d'être très défavorisées, mais sont, pour le reste, passablement hétéroclites puisqu'elles comptent parmi elles des personnes ayant des problèmes de santé mentale, en plus d'une variété de types de ménages (des personnes seules aux familles comptant beaucoup d'enfants, en passant par une forte proportion de familles monoparentales). Dans plusieurs plans d'ensemble, les jeunes représentent près de la moitié de la population! Ces éléments sont importants pour situer la question plus spécifique des communautés culturelles. Une partie de la recherche consistait d'ailleurs à comprendre le type de milieu de vie produit par la cohabitation de ménages aussi différents dans des plans d'ensemble.

La recherche avait pour but d'accompagner ces organismes situés en plein cœur des HLM dans une démarche de retour sur leurs pratiques, organisée autour de six thèmes dont le dernier portait sur la cohabitation interethnique. Ce travail de réflexion a porté autant sur les dilemmes associés à une intervention de proximité que sur les caractéristiques des dynamiques sociales dans ces milieux de vie où se côtoient des personnes ayant des profils très divers, au-delà de leur condition commune de pauvreté. Mentionnons que les conditions de cohabitation ne sont pas seulement endogènes, mais se jouent aussi beaucoup dans les rapports avec le quartier environnant, ainsi qu'avec les intervenants extérieurs, ce qui demande parfois des organisations complexes. Et ce, d'autant plus que les populations des environs présentent un profil assez contrasté par rapport aux habitants des HLM.

Ces derniers sont, de fait, situés dans des quartiers où la majorité est, pour simplifier, blanche et de classe moyenne. Le travail communautaire consiste donc aussi, d'une part, à établir des ponts avec les intervenants extérieurs aux HLM et d'autre part, à compenser les problèmes d'accessibilité par des services et des activités *in situ*. C'est ce que nous avons appelé le dilemme du

pont et de la porte, autrement dit des arbitrages souvent délicats entre une ouverture sur le reste du quartier et une protection contre les stigmatisations imposées par l'extérieur sur des clientèles vulnérables. Ce dilemme étant lié aussi à la figure du ghetto, figure double qui fonctionne elle aussi comme un espace de relégation (du point de vue des intervenants) et comme un espace de protection (un milieu familial et d'une certaine façon rassurant du point de vue des locataires qui, d'ailleurs, en sortent le moins possible).

Quelques points ressortent de la partie de la recherche consacrée à la cohabitation interethnique. La diversité ethnique est-elle synonyme de problèmes de cohabitation?

- De toute évidence, ces problèmes sont davantage de nature intergénérationnelle qu'interethnique, ce qui avait déjà été mis en évidence dans d'autres recherches (Dansereau, 1995; Éveillard, 1995). Les jeunes, qui ont souvent grandi ensemble dans les plans d'ensemble, se côtoient sans trop de problèmes. Les tensions surviennent plutôt avec les personnes âgées ou entre les parents qui ne partagent pas les mêmes conceptions en matière d'éducation.
- Plusieurs stratégies sont alors expérimentées, allant de la diversification ethnique du personnel œuvrant dans les organismes communautaires ou les centres de jeunes à des formules de médiation.
- Mais il est évident que l'action communautaire est d'autant plus efficace qu'elle ne passe pas par des projets visant formellement le rapprochement culturel et qu'elle s'ancre plutôt dans ce qui fait la vie quotidienne du plan d'ensemble.

En prenant un peu de recul, on est frappé par le succès de ces interventions communautaires qui parviennent à fonctionner comme un dispositif de régulation sociale dans des milieux HLM denses où les problèmes sont nombreux et qui ont été construits à une époque où le développement social ne faisait pas vraiment partie de la mission des OMH. Il faut aussi noter que ces HLM sont bien plus défavorisés que ceux que l'on rencontre dans d'autres pays où prévaut un minimum d'hétérogénéité sociale dans le statut socio-économique.

On peut toutefois s'interroger sur la pérennité de ces dispositifs, bien sûr parce qu'ils dépendent à court terme de bricolages financiers et institutionnels, mais aussi parce qu'ils reposent sur une tradition d'intervention sociale portée par une génération qui



a construit cette tradition dans une période historique fort différente de celle qui semble se dessiner sous nos yeux. Le thème de la transformation des paradigmes de l'intervention sociale commence à faire l'objet des regards des chercheurs un peu partout, mais peu d'entre eux semblent s'attarder aux dimensions proprement culturelles, sujet que nous avons abordé dans une autre recherche comparative portant sur Montréal et Bruxelles (Boudreau, 2008).

### RETROUVER UN LOGEMENT RÉHABILITÉ, MAIS AUSSI DE NOUVEAUX VOISINS...

Le deuxième projet, qui porte aussi sur un plan d'ensemble et interroge les dynamiques de cohabitation interethnique, permet d'explorer un autre aspect des succès et des défis particuliers des HLM au Québec, succès et défis qui semblent se démarquer, dans une certaine mesure, de ce qui se fait ailleurs. En effet, on parle au Québec de réhabilitation majeure de HLM existants (plus d'un milliard de dollars sur cinq ans y seront consacrés) alors qu'un peu partout ailleurs, on assiste à une instrumentalisation des HLM vieillissants et paupérisés dans des opérations de revitalisation urbaine, parfois d'envergure. Les cas de figure sont nombreux, allant de la vente du parc social à des intérêts privés ou à leurs occupants, à leur démolition suivie de la reconstruction pour permettre une offre plus variée, en passant par des programmes d'employabilité. En France notamment, les politiques de réhabilitation des années 80 (sans déplacement des populations) ont cédé la place depuis 2003 à des opérations beaucoup plus lourdes de rénovation urbaine impliquant la démolition de quelque 300 000 logements sociaux et l'apparition de nouvelles constructions de factures diverses pour des clientèles plus variées (Lelévrier, 2005). Notons que les premières études sur l'impact de ces démolitions dressent un portrait plutôt sombre, en ce qui concerne les personnes déplacées.

Il faut aussi noter que, dans plusieurs pays européens, les politiques de revitalisation sont portées par un discours sur la cohésion sociale qui se décline en divers sous-thèmes portant sur les valeurs communes, les réseaux sociaux, les solidarités et rapports de confiance, l'attachement et l'identification à un lieu. La mixité sociale en serait une condition, mais les interprétations et les usages de cette catégorie de l'action publique sont fort variés, la France étant le pays où la mixité est le plus fortement affichée dans les politiques comme objectif en soi. Un peu partout, on observe le souci de s'assurer de la présence de ménages solvables pour soutenir une redynamisation à la fois sociale, économique et démographique des milieux. Par contre,

il est rarement question explicitement de mixité ethnique dans les politiques, même si la variable ethnique est de plus en plus intégrée aux portraits statistiques sur la géographie du logement en France, produits notamment par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France (ce qui permet de faire ressortir que les « étrangers » sont logés dans les segments les moins valorisés du parc, et sont fortement surreprésentés dans le parc locatif social).

Certains chercheurs suggèrent d'ailleurs que la mixité est, à l'occasion, « une façon de parler d'ethnicité de façon codée en termes de territoire et de classes sociales » qui peut parfois « développer des effets désolidarisants et noyer des identités collectives et communautaires, installant alors en lieu et place des rapports individualisés de dépendance à l'égard des dispositifs d'assistance, là même où on en appelle à la participation des habitants » (Avenel, 2007).

Au Québec, fort heureusement peut-être, le discours public est plus discret. On parlerait d'ailleurs plus volontiers d'inclusion sociale. Mais surtout, l'approche est plus pragmatique, et ceci, pour plusieurs raisons. D'abord, parce que la politique de réhabilitation des HLM, bien que fort significative quant aux sommes investies, découle plus d'une « astuce » politico-administrative que d'une politique volontariste. Ensuite, parce que s'il est désormais acquis que les OMH ne sont plus de simples opérateurs immobiliers, mais sont investis d'un mandat de développement social, leurs moyens sont modestes et relèvent plus d'une stratégie d'accompagnement, même s'ils viennent de voir leurs budgets bonifiés. Le projet de Place Lachine illustre bien cette approche.



La réhabilitation de Place Lachine fait figure de projet pilote puisqu'il a fallu déplacer les personnes occupant les 400 logements sociaux pendant les travaux, travaux substantiels rendus impératifs à la suite du constat fait en 2005 qu'un défaut de construction avait entraîné des problèmes d'insalubrité et de moisissures. Rappelons que Place Lachine est un plan d'ensemble comprenant huit bâtiments construits en 1971 au bord d'une autoroute. Le quartier a acquis une réputation peu enviable tant les problèmes sociaux s'y sont multipliés. Le secteur de recensement dans lequel se trouve Place Lachine se caractérise par un fort pourcentage de personnes sous le seuil de faible revenu (60 %) et peu scolarisées (53 % n'ont pas de diplôme d'études secondaires). Le quartier compte aussi un faible pourcentage d'immigrants (10 %).

Le relogement temporaire des habitants et la réhabilitation des logements se sont faits en trois phases s'échelonnant plus ou moins de 2005 à 2008. Cette opération de relogement s'est doublée d'une stratégie d'amélioration de la qualité de vie dans le plan d'ensemble en agissant sur un certain nombre d'éléments comme une diminution de la densité, une augmentation de la mixité sociale ainsi que l'amélioration de certains espaces, équipements, dispositifs de sécurité, etc. Or, au retour, les locataires trouveront certes de beaux logements réhabilités de façon substantielle, mais aussi... de nouveaux voisins. En effet, l'OMHM estime qu'un quart des logements seront occupés par de nouveaux locataires et que ces derniers proviendront en majorité des communautés culturelles, et ce, dans un environnement fort peu cosmopolite. Quelles dynamiques de voisinage s'établiront entre les anciens et les nouveaux locataires? Et comment cette nouvelle situation de cohabitation contrastée au plan ethnoculturel sera-t-elle apprivoisée?

Par ailleurs, ce projet peut aussi être considéré comme un projet pilote par un autre aspect de la dynamique de mixité. L'OMHM expérimentera en effet à cette occasion un mode d'attribution des logements différent, de manière à privilégier l'arrivée de nouveaux locataires vivant dans une moins grande pauvreté et ayant choisi l'arrondissement de Lachine (« Miser sur un sentiment d'appartenance »). L'ancienneté prévaudra désormais sur les besoins impérieux (soit les plus démunis des démunis) dans les critères d'attribution. L'OMHM a en effet obtenu une dérogation au règlement d'attribution.

Comme le déroulement de notre enquête est soumis aux aléas des travaux de réhabilitation et du retour ou de l'installation des nouveaux arrivants, nous n'avons pas encore de véritables résultats à partager avec vous. Notre petite enquête porte à la fois sur la manière dont la rencontre entre les anciens et les nouveaux locataires est amenée et, de façon plus large, sur toute la conduite de l'opération, y compris la réalisation des nouveaux aménagements (mesures de sécurité, espaces publics, etc.) et le travail de l'organisme communautaire qui est sur place, d'une part, et sur les premières impressions des résidents (groupes de discussion), d'autre part.

L'OMHM réussira-t-il à introduire une certaine mixité sociale, même modeste, dans le plan d'ensemble? Et sur quel mode sera vécue la nouvelle cohabitation interethnique? Telles sont les deux questions qui retiendront notre attention. Mais on peut d'ores et déjà voir que se met en place une approche à la fois plus modeste et plus incrémentale que l'approche française de rénovation urbaine. Cela donnera certainement matière à une réflexion qui pourra se situer dans une perspective internationale..



## RÉFÉRENCES

- AVENEL, Cyprien (2007). *Sociologie des quartiers sensibles*, Paris, Armand Collin.
- BERNÈCHE, Francine, sous la direction de Francine DANSEREAU et Annick GERMAIN (2005). *L'accueil et l'accompagnement des immigrants récemment installés en HLM dans des quartiers montréalais : l'expérience du projet Habiter la mixité*. INRS – Urbanisation, Culture et Société, 82 p. [en ligne]. <http://www.ucs.inrs.ca/pdf/berneche.pdf>
- BOUDREAU, Julie-Anne, Annick GERMAIN, Andrea REA et Muriel SACCO (2008). « De l'émancipation à la conformité culturelle? Changements de paradigme dans l'action sociale dans les quartiers multiethniques défavorisés à Bruxelles et à Montréal », *Working paper*. CMQ-IM N° 31, 17 p. [en ligne]. [http://im.metropolis.net/research-policy/research\\_content/doc/Conformite\\_culturelle\\_A.Germain-WP31.pdf](http://im.metropolis.net/research-policy/research_content/doc/Conformite_culturelle_A.Germain-WP31.pdf)
- CAPSULE RECHERCHE (décembre 2007). *L'intervention communautaire auprès des jeunes issus de l'immigration et résidant en HLM*, Centre Métropolis du Québec. [en ligne]. [http://im.metropolis.net/frameset\\_f.html](http://im.metropolis.net/frameset_f.html)
- CORBILLÉ, Christine (2002). « Démolir des logements sociaux : du tabou au mot d'ordre », *Cahiers de l'IAURIF*, p. 12-31.
- DANSEREAU, Francine, Anne-Marie SÉGUIN avec la collaboration de Daniel LEBLANC, INRS-Urbanisation (1995). *La cohabitation interethnique dans l'habitat social au Québec*, Société d'habitation du Québec, 305 p.
- ÉVEILLARD, Catherine, Francine DANSEREAU et Annick GERMAIN (1995). *La mixité dans le logement social : l'exemple de l'îlot Rousselot*, INRS Urbanisation, Inédits, n° 20, 54 p.
- GERMAIN, Annick et Xavier LELOUP (2006). *Il était une fois un HLM... Portrait de l'intervention communautaire dans quatre HLM de type « plan d'ensemble » de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve*, INRS-UCS, 117 pages. [en ligne]. [www.ucs.inrs.ca/pdf/RapportHLM.pdf](http://www.ucs.inrs.ca/pdf/RapportHLM.pdf)
- LELÉVRIER, Christine (2005). « Rénovation urbaine, relogement et recompositions territoriales », *Recherche Sociale*, N° 176, p. 24-41.
- LELOUP, Xavier et Annick GERMAIN (2008). « L'action communautaire auprès des jeunes et de leurs familles dans cinq plans d'ensemble montréalais : régulation sociale locale et construction du lien social », dans P. Morin et É. Baillergeau (dir.) *L'habitation comme vecteur de lien social*, PUQ, p. 145-195.
- LELOUP, Xavier (2007). « Les HLM montréalais et le discours sécuritaire : l'action communautaire ou la société des voisins? », *Lien social et politique-RIAC*, N° 57, p. 91-103.
- LELOUP, Xavier, D. GYSLER C. PORTAL, L. ANTAR et S. BORDET (2009). *Loger les familles avec enfants dans le logement social public montréalais : politique d'attribution et profil sociodémographique des résidents*, INRS-UCS, 154 p. [en ligne]. [www.ucs.inrs.ca/pdf/ProfilHLMfamille.pdf](http://www.ucs.inrs.ca/pdf/ProfilHLMfamille.pdf)

**Commentaires d'Hélène Bohémier, directrice, Service du développement social et des relations avec la clientèle, Office municipal d'habitation de Montréal**

Nous travaillons depuis plusieurs années avec les chercheurs de l'INRS et je dois dire que nous sommes généralement sur la « même longueur d'onde » en ce qui touche les analyses de la vie en HLM qui y sont faites. Nous sommes très heureux d'avoir leur soutien. Les projets auxquels nous avons collaboré nous ont permis de prendre de la distance relativement à nos opérations quotidiennes et d'améliorer notre action. Nous travaillons souvent dans l'urgence, comme des pompiers. Alors, avoir un appui dans la réflexion, un regard externe, est toujours excessivement précieux.

Notre réalité rejoint celle qui a été évoquée dans les présentations précédentes. Nous avons regardé les données sur l'âge, la durée de séjour, la présence des familles immigrantes, mais il ne faut jamais oublier qu'il existe un dénominateur commun : la très grande pauvreté vécue dans les HLM. Que l'on soit jeune, vieux, immigrant ou d'origine québécoise, la pauvreté est un facteur commun. On trouve environ 40 000 personnes, regroupées en familles ou vivant seules, dans les HLM à Montréal. En bref, leur réalité économique est à peu près la suivante : 9 000 \$ de revenus annuels pour les personnes seules, 11 000 \$ pour les familles (excluant les allocations familiales) et 13 000 \$ pour les personnes âgées.

On est loin des moyennes montréalaises. De plus, nous avons autant de ménages sur notre liste d'attente (quelque 22 000 ménages) que nous gérons d'unités de logement; et ces chiffres ne tiennent pas compte des gens qui ont démissionné, mais qui seraient admissibles. Nous pouvons estimer qu'il y a des milliers de personnes et de ménages qui auraient besoin soit d'un HLM, soit d'un autre type de logement social.

Ce que je retiens aussi des exposés qui ont été faits par les autres intervenants, c'est la gestion dans l'urgence, ce qui entraîne souvent une absence de planification à moyen et à long termes. Par exemple, à Montréal, les HLM ont été et sont toujours des lieux où on trouve un nombre important de personnes immigrantes. La fusion des offices municipaux dans l'île de Montréal en 2002 a permis aux personnes immigrantes de

s'installer dans des quartiers traditionnellement plus homogènes. Mais on n'avait pas effectivement préparé « l'atterrissage » de cette nouvelle clientèle immigrante. De là, des situations de conflits dans les milieux de vie entre les locataires. C'est pourquoi l'équipe du développement communautaire de l'Office municipal d'habitation de Montréal travaille avec différents partenaires des milieux concernés depuis une dizaine d'années sur des projets qui favorisent cette intégration en misant sur un accompagnement des personnes. Entre autres, le projet *Habiter la mixité* et l'expérience de Duff Court à Lachine.

Un autre projet d'accompagnement social : vous savez probablement déjà que le gouvernement du Québec a pris la décision dernièrement d'abolir progressivement les unités d'urgence du programme Supplément au loyer (PSL). Sans entrer dans les aspects techniques des programmes, rappelons-nous que ces unités étaient octroyées aux personnes sans logis depuis les premières crises de pénurie de logements abordables du 1<sup>er</sup> juillet. Ces familles bénéficiaient d'une subvention qui avait pour effet de fixer le loyer à 25 % de leur revenu. Aujourd'hui, le gouvernement souhaite qu'on intègre ces familles à l'intérieur des HLM. Il s'agit d'une clientèle qui a souvent eu (mais pas toujours – attention à la stigmatisation) un parcours de vie extrêmement difficile, chaotique dans son rapport au logement. Ce sont des gens qui se sont retrouvés à la rue avec leur famille. Nous avons proposé à la Société d'habitation du Québec de leur offrir un accompagnement social (contact pour les préparer au déménagement, information sur le quartier et les ressources, visites, appels téléphoniques, suivis, etc.) à l'intégration en milieu HLM, car le défi était d'autant plus grand qu'une bonne partie de ces personnes ne souhaitaient pas déménager. Nous sommes à expérimenter ce projet et à évaluer ses retombées.

Quant à l'intégration des personnes immigrantes, les défis sont plutôt des enjeux de cohabitation. On voit effectivement des difficultés de cohabitation entre personnes immigrantes et communauté d'accueil, des difficultés liées aux modes de vie différents selon les générations qui véhiculent des valeurs différentes, ou encore des défis de cohabitation entre les familles et les personnes seules. Agir sur l'intégration, c'est travailler à relever ces nombreux défis et à ce que celui qui est « différent » puisse aussi être citoyen dans son nouveau milieu de vie, sans violence et sans discrimination.



Les défis sont aussi dans la participation, car les personnes immigrantes sont très peu présentes dans les instances développées à l'Office pour favoriser la participation. Alors, imaginez participer à la vie du quartier. Quand on parle de l'intégration des familles vivant en HLM dans leur quartier, on parle de l'avenir des jeunes, notamment ceux des minorités visibles.

## PÉRIODE DE DISCUSSION

Cette période s'ouvre avec une question de M<sup>me</sup> Aleksandra Graonic (Conseil communautaire Côte-des-Neiges/Snowdon), qui demande quelle importance est accordée à l'information aux immigrants sur les conditions de logement privé ainsi que sur les droits et les obligations des locataires. M<sup>me</sup> Zina Laadj indique qu'il y a des comités de logement dans chaque quartier qui expliquent toutes les questions relatives aux droits, surtout à la défense des droits, et aux obligations que les immigrants ont en tant que locataires. Ces comités donnent en général certains éléments pertinents sur les articles de loi et les informations nécessaires à la fois aux paliers provincial, municipal et local. Et l'accompagnement couvre généralement plus que ces niveaux d'information.

Le débat est relancé par M. Jean-Pierre Essone (doctorant en Études urbaines à l'INRS-UCS), qui appuie l'intervention de la représentante de La Maisonnée quant aux lacunes en matière d'information, notamment à l'extérieur du Canada. Selon lui, un des aspects du problème se situe dans les ambassades et vient du fait que le personnel local responsable des formalités pour les personnes qui immigreront au Canada connaît peu la réalité québécoise. Selon lui, les problèmes de circulation de l'information commencent là : soit que celle-ci est subjective et incomplète, soit qu'elle est abondante et qu'elle n'est pas triée. Il termine avec une question sur le taux d'inoccupation en demandant si le seuil assez bas atteint en 2000-2001, par rapport aux autres années, était dû à une condition économique particulière.

M. Brian Ray répond qu'en effet la situation à Ottawa dans les années 2000-2001 était un peu exceptionnelle à cause d'un boom économique important dans le secteur des entreprises d'informatique de haute technologie. Mais après un certain temps, le taux d'inoccupation a commencé à augmenter, particulièrement

en raison de conditions favorables sur le marché de la propriété. Ces conditions étaient différentes à Montréal, même s'il y a aussi eu une diminution, suivie d'une augmentation, comme à Ottawa. M. Jim Zamprelli enchaîne en parlant du grand défi qui consiste à tenir les intervenants et les immigrants informés, en temps réel. Il indique que de grands efforts ont été consentis de la part des organismes gouvernementaux pour rendre disponible et accessible le maximum d'information. La mise en ligne des données est l'une des formules utilisées, mais le problème consiste à savoir où aller pour obtenir les données dont on a besoin. Il donne l'exemple des données concernant le marché locatif, que l'on peut trouver sur le site Web de la SCHL ou de Citoyenneté et Immigration Canada à condition de savoir comment s'y prendre pour naviguer dans le vaste univers de l'information virtuelle. Il indique cependant que des améliorations sont constamment apportées pour en faciliter l'accès.

## TABLE RONDE : LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION DE NOUVEAUX QUARTIERS D'IMMIGRATION, DES RÉUSSITES ET DES DÉFIS

**Animatrice : Annick Germain, professeure, Centre Urbanisation Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique et directrice du Centre Métropolis du Québec – Immigration et métropoles**

### INTRODUCTION PAR ANNICK GERMAIN

Cet après-midi, nous voulons explorer des thèmes importants. Nous en avons choisi trois qui ne sont pas limitatifs. Quand viendra la période des questions, nous pourrions aborder des thèmes qui n'auront pas nécessairement été traités par les panélistes. L'objectif est vraiment d'explorer les sujets sur lesquels nous devrions nous pencher dans la recherche sur l'habitat et l'immigration.

Voici de quelle manière nous procéderons. La table ronde se déroulera en trois parties, portant sur trois thèmes qu'il nous semblait important d'aborder aujourd'hui. Le premier thème concerne la question des coopératives d'habitation à l'épreuve de la diversité : « Est-ce que ce modèle coopératif fonctionne bien avec les clientèles immigrantes? » Comme ce n'est pas un modèle qui a nécessairement été conçu dans cette optique, il est important de voir ce qu'il en est aujourd'hui.

Un deuxième thème touche aux problèmes de qualité dans le parc locatif privé et aux enclaves de pauvreté. En fait, ce que nous avons en tête, ce sont les inquiétudes partagées par plusieurs, notamment en ce qui concerne certains segments du parc locatif privé, constitués d'un assez grand nombre d'ensembles de logements dans un état déplorable. Je ne donnerai qu'un exemple, Place L'Acadie, qui vient semble-t-il (on l'espère) de connaître un heureux dénouement.

Le troisième thème englobe les éléments et les acteurs qui peuvent intervenir dans le parcours résidentiel des immigrants, en particulier les agents immobiliers. En somme, qu'est-ce qui

infléchit le parcours résidentiel des immigrants, y compris leurs choix de quartier?

Alors, sans plus tarder, je donne la parole aux intervenants de notre premier panel.

### 1<sup>er</sup> PANEL : LES COOPÉRATIVES D'HABITATION À L'ÉPREUVE DE LA DIVERSITÉ

**Intervention de Paul Morin, professeur, Département de service social, Université de Sherbrooke**

Le cadre de la présentation relève du Domaine 4 du Centre Métropolis du Québec, qui porte sur le rôle des collectivités d'accueil pour les nouveaux arrivants et les membres des minorités. Je vais vous présenter une recherche en cours qui illustre une situation fréquente et commune qui existe depuis fort longtemps à Montréal, mais qui est très récente à Sherbrooke et ailleurs au Québec et témoigne d'une évolution importante des coopératives d'habitation. Elle a pour thème : la coopérative d'habitation des grandes familles, ou le défi de créer un milieu de vie.

En fait, le contexte de la recherche sherbrookoise, c'est d'abord l'Estrie, 300 000 habitants, et Sherbrooke, 150 000. Avec la politique de déconcentration des immigrants, il y aurait à peu près 10 000 immigrants en Estrie, presque tous à Sherbrooke. Une particularité de cette immigration, c'est qu'elle est composée à 50 % de réfugiés. Or, habituellement, qui dit réfugiés, dit grandes familles et aussi, personnes scolarisées et moins scolarisées, mais souvent très scolarisées avec des difficultés d'insertion sur le marché du travail.

Un autre élément du contexte, c'est une crise du logement qui se résorbe peut-être à Montréal, mais qui est loin de se résorber à Sherbrooke, particulièrement pour les grandes familles appauvries. Il faut aussi savoir que les familles immigrantes ont tendance à se concentrer dans deux quartiers défavorisés de Sherbrooke, « Scott » et « Jardin Fleuri »; d'ailleurs, la Coopérative des grandes familles s'est installée à Scott dans un quartier largement défavorisé. Enfin, autre élément du contexte : la coopération. L'esprit coopératif est relativement fort en Estrie, entre autres, dans le milieu de l'habitation.



Il s'agit donc ici de documenter la naissance de la première coopérative d'habitation pour les grandes familles, un projet qui émane de familles multiculturelles. Comment ce nouveau milieu de vie s'organise-t-il afin de réussir à créer un vivre-ensemble fondé sur le modèle coopératif? Quel mécanisme ces personnes ont-elles imaginé pour y arriver? La très grande majorité des informations que je vais vous présenter sont extraites d'un essai de maîtrise en gestion du développement des coopératives et des collectivités qui est en train d'être complété.

Cette initiative a débuté en janvier 2004. Les problèmes auxquels se heurtaient alors les grandes familles largement issues des communautés multiculturelles à Sherbrooke, tels que répertoriés dans le projet présenté à la SHQ, étaient les suivants :

- L'inadéquation du nombre de pièces des appartements par rapport au nombre d'occupants, lesquels sont pour la plupart coincés dans des appartements de 5 ½ pièces pour sept à huit personnes.
- L'étroitesse des appartements et la promiscuité qu'elle occasionne, compromettant, d'une part, l'état de santé des membres de ces familles qui vivent un entassement étouffant dans des pièces encombrées de plusieurs lits superposés, et, d'autre part, la bonne conduite des devoirs à domicile et, de ce fait, les études des enfants.
- La situation conflictuelle avec les voisins de ces logements multifamiliaux, causée par la turbulence des enfants, les cris, etc.
- La difficulté accrue à trouver un logement en raison de la discrimination basée, semble-t-il, sur le nombre élevé d'enfants souvent en bas âge, et sur le fait que la plupart de ces familles vivent de l'aide sociale.
- Enfin, le traumatisme dû au sentiment d'exclusion.

En avril 2005, c'est l'assemblée générale d'organisation, puis le projet est déposé à la SHQ le premier janvier 2006, proposant 12 logements. Finalement, ce sont 24 logements qui seront construits parce que le groupe de ressources techniques (GRT) estime que, compte tenu des coûts, un projet de 12 logements ne peut pas être réalisé. En fin de compte, la coopérative de

24 logements a été construite en octobre 2007, comprenant des appartements de trois, quatre et cinq chambres à coucher. À l'heure actuelle, 24 familles y vivent : 19 sont d'origine africaine, deux d'origine colombienne, deux d'origine afghane et une famille est québécoise de souche. Il y a 39 parents, 89 enfants, soit 128 personnes vivant dans 24 unités de logement : c'est très parlant!

Le projet a été construit sur un terrain proche des HLM pour les aînés. Pour ce qui est du travail d'administration, le conseil est formé de sept membres, 40 % de femmes. Le conseil d'administration compte des gens très scolarisés. Six comités ont été formés portant sur le supplément au loyer, la sélection, la vie associative, etc.

Évidemment, là comme ailleurs, il y a tout un enjeu, celui du vivre-ensemble. Par exemple, il y en a un qui fait sa prière vers trois heures du matin et un autre, un pasteur d'origine africaine, qui a installé sa petite église dans son appartement. Bref, c'est la vie qui bat dans la coopérative. Ils viennent de terminer leur première année de cohabitation et de tenir leur assemblée générale annuelle. Le GRT a apporté son soutien pendant un an; c'est maintenant terminé. Il faudra voir comment la situation va évoluer dans les prochaines années.

L'évaluation faite par le GRT indique que la coopérative est sur la bonne voie, qu'elle a des comités et une vie associative forte. Il faudra voir, mais je pense que l'important, c'est que le projet répond effectivement à un besoin clairement établi. Une deuxième coopérative pour les grandes familles est d'ailleurs en train de voir le jour. On parle de coopératives de grandes familles, mais en réalité ce sont des personnes des communautés culturelles qui y demeurent.

#### **Intervention de Diane Lemire, chargée de projets, Groupe Conseil en développement de l'habitation**

Quand j'ai été invitée à parler de la Coopérative d'habitation Village Cloverdale et que j'ai vu le titre du panel « Les coopératives à l'épreuve de la diversité », j'ai trouvé que c'était un peu saisissant, parce que le titre suggère a priori des épreuves, des difficultés, un côté périlleux à vivre en mode coopératif lorsque les gens qui se rassemblent ne se ressemblent pas.

Par opposition, on peut imaginer une coopérative idéale composée de membres ayant des affinités ou des ressemblances et vivant en parfaite harmonie. Mais dans la vraie vie, chaque coopérative a sa couleur et tout n'est pas juste blanc ou noir. En effet, des gens qui se regroupent autour d'un projet commun, comme une coopérative d'habitation, apprennent à se connaître, à se découvrir, à se respecter et finalement à assurer une pérennité au projet commun. Le temps, les bases de la communication, l'ouverture à l'autre feront en sorte que le projet sera une réussite et cela est un défi quotidien. La Coopérative d'habitation Village Cloverdale s'inscrit tout à fait dans cette mouvance.

Je suis chargée de projets dans un groupe de ressources techniques, le Groupe CDH, dont le mandat est de réaliser des projets immobiliers en habitation qui sont contrôlés par les usagers et de fournir le soutien et l'expertise aux groupes porteurs qui désirent mettre sur pied une coopérative d'habitation ou un organisme à but non lucratif. Le Groupe CDH existe depuis plus de trente ans et compte environ 217 projets d'habitation, réalisés comme coopératives ou OBNL. Cela représente plus de 6 000 unités de logement. Il est présent dans beaucoup de quartiers centraux ayant une composante multiethnique et il a développé des projets d'habitation avec diverses communautés culturelles : par exemple, avec la communauté chinoise (5) au centre-ville, avec la communauté laotienne (6) dans divers quartiers. D'autres projets mixtes dans Côte-des-Neiges depuis le début des années 80 et plus récemment à Saint-Michel. Il faut dire que l'équipe du Groupe CDH a toujours été composée, entre autres, de membres de différentes origines culturelles.

Le Groupe CDH s'implique à Cloverdale depuis la fin des années 70 et le début des années 80, en accompagnant les locataires, et plus tard les membres de la coopérative, dans leurs démarches pour s'approprier l'ensemble immobilier selon la formule coopérative. C'est en 1999 que j'ai été engagée par le Groupe CDH à titre de chargée de projet pour travailler spécifiquement sur le projet de Cloverdale. Alors, qu'est-ce que Cloverdale? Et, qu'est-ce qui fait de Cloverdale un projet à part? Cloverdale, c'est :

- 734 logements, dans 52 immeubles;
- 60 nouveaux logements construits dans trois nouveaux immeubles;
- une population de 3 000 résidents, d'où le nom de « Coopérative Village Cloverdale ».

D'ailleurs, à l'époque, ce sont les gens qui avaient fait un petit concours pour trouver le nom. C'est vraiment un village où logent des familles à revenu modeste et faible et où l'on trouve aussi une cinquantaine de communautés culturelles vivant côte à côte. En fait, c'est la plus grande coopérative d'habitation du Québec. (Il faut le dire!) Et c'est la deuxième plus grande coopérative du Canada.

Je vois la grande histoire de Cloverdale en trois actes. Il y a d'abord eu le déclin. C'est une construction qui date des années 1958-1961, reprise en 1962 par la SCHL qui a géré les immeubles; en 1980, les loyers étaient convenables et c'était très bien géré. L'ensemble a ensuite été vendu à un OBNL d'hommes d'affaires (« Logisque »), qui n'était pas comme les OBNL que l'on connaît aujourd'hui. En 1986, les immeubles ont été revendus au secteur privé, Les Habitations Louisbourg limitée, et la situation a commencé à se détériorer : hausse considérable des loyers, plus de 250 logements vacants, retrait de l'aide assujettie au contrôle des revenus (ou supplément au loyer) l'OBNL étant passé aux mains du secteur privé.

J'entre alors dans le deuxième acte de cette grande histoire, la transition. Entre 1987 et 1999, c'est le recours collectif contre la SCHL et Logisque, en vue de faire déclarer illégale la vente au secteur privé, de faire rétablir le programme de supplément au loyer et de devenir propriétaire de l'ensemble immobilier en coopérative d'habitation.

En 1988, la SCHL accepte un règlement à l'amiable de 2 000 000 \$ et assure le financement de deux coopératives, Bonny (31 unités) et Jouvence (19 unités). En 1990, Les Habitations Louisbourg Ltée déclare faillite. En 1991, la fiducie Desjardins devient propriétaire par jugement de la cour et, en 1998, la SCHL signe une entente et autorise l'achat de 243 logements, ce qui met fin au recours collectif. C'est à ce moment qu'on a commencé à voir de quelle façon l'argent obtenu de ce recours collectif serait utilisé et c'est là que commence le troisième acte de cette grande histoire, la revitalisation.

La revitalisation a commencé en 1999 et se terminera en 2011. Elle comporte deux phases. La première a débuté en 1999, quand on a eu les moyens d'acheter et d'entreprendre la rénovation de 243 logements. Vous pouvez imaginer ce que représente une rénovation de 243 logements qui a été terminée vers 2002. Les logements ont ensuite été transférés à la coopérative. Déjà,



à cette époque, il y avait une population immigrante importante, beaucoup d'Haïtiens, d'Africains, de Latino-Américains (M. Claude Roberge va en parler plus tard).

La phase deux commence en 2006. Le grand défi pour la coopérative a été d'acheter les deux tiers restants de l'ensemble. Sur les 734 logements, un tiers était déjà acheté en 1999, mais les deux tiers restants étaient détenus par un propriétaire privé et ça allait mal. Il y avait beaucoup de drogues, de violence ; la coopérative devait faire quelque chose. Il a fallu l'aide de partenaires, le gouvernement provincial, la Ville de Montréal, dans le cadre du programme AccèsLogis Québec. Toute cette phase, de 2006 à 2011, se détaille en quatre volets :

1. Rénovation de 226 logements de trois chambres à coucher à l'aide du programme AccèsLogis Québec et agrandissement de 9 unités de logement pour grandes familles, comportant 5 chambres à coucher.
2. Rénovation des logements de deux chambres à coucher à l'aide du programme Rénovation à la carte de la Ville de Montréal.
3. Construction de trois immeubles totalisant 60 logements :
  - le projet Godard, 22 unités pour personnes âgées en légère perte d'autonomie ;
  - le projet Logan, 10 unités pour grandes familles (quatre et cinq chambres à coucher) à l'intention d'une clientèle multiethnique;
  - le projet Basswood, 28 unités pour personnes seules, réalisé par un partenaire communautaire, les Résidences OMEGA.
4. Aménagement des espaces publics pour changer l'image négative de Cloverdale (parcs, stationnement, trottoirs, aménagement paysager, etc.); autres sources de financement à trouver pour promouvoir le « nouveau Cloverdale ».

Bref, les défis et les objectifs étaient de changer l'image négative du secteur pour éviter d'en faire un ghetto, et de le revitaliser pour le transformer en un lieu attrayant pour les différentes clientèles potentielles provenant du quartier, de l'arrondissement et d'ailleurs.

Mais ce que j'ai trouvé de tout aussi important, ce sont les manifestations de la diversité culturelle. On parle beaucoup d'accommodements raisonnables depuis quelque temps. En 1999,

alors qu'on se donnait des outils pour travailler en coopératives, on a fait face à des situations de diversité culturelle. On a dû trancher et aller plus loin dans nos recherches pour en arriver à trouver des solutions ou encore mettre l'accent sur le comité d'accueil pour que les gens soient mieux informés. Et ce n'était pas fait avec des préjugés, mais toujours en vue de :

- favoriser la prise en charge de son milieu de vie par les résidents;
- répondre aux besoins des résidents, que ce soit des familles, des personnes âgées ou des personnes seules ayant des besoins particuliers;
- encourager et faciliter la mixité sociale et économique au sein de la coopérative d'habitation;
- poursuivre l'expérience positive de la diversité culturelle en milieu urbain.

Il fallait avoir conscience que les gens n'étaient pas habitués à vivre dans les types de logement que l'on connaît aujourd'hui. Il y avait aussi des questions religieuses comme celle de l'assurance logement : certaines personnes ne voulaient pas prendre d'assurance. On est donc allé consulter des imams qui avaient des opinions diverses à ce sujet et celle d'un imam favorable nous a aidés à faire accepter l'obligation d'avoir une assurance. Puis, les gens ont accepté beaucoup de règles dans un contrat de membres. Je pense que le secret dans tout ça, c'est vraiment de créer des instances pour faire entendre le point de vue de chacun, de se regrouper autour de projets communs, de participer à la vie communautaire et... en tout cas, c'est la plus belle coopérative!

#### **Intervention de Claude Roberge, directeur général, Coopérative d'habitation Village Cloverdale**

Je travaille pour la Coopérative d'habitation Village Cloverdale. Je suis le directeur général et nous avons 19 employés. En fait, je devrais dire que ce n'est pas une coopérative, mais plutôt un quartier. Il y a 52 immeubles, 118 adresses, tous de petits immeubles de trois ou quatre étages, couvrant un territoire de quelques kilomètres carrés. À l'origine, les immeubles ont été construits parce qu'il y avait une pénurie de logements. Ils étaient conçus pour de petites et jeunes familles. En général, il y avait les parents et deux ou trois enfants; c'étaient des blancs, anglophones. Avec les années, le milieu est devenu bilingue.

Entre les années 1985-1990, des réfugiés ont commencé à s'y installer. Aujourd'hui, 75 % des résidents ne sont pas nés au Canada et 80 % des familles sont monoparentales. Par contre, il y a un retour aux sources; c'est un peu comme le Québec des années 50, plus de 50 % de la population a moins de 18 ans. C'est vraiment un quartier comme on en connaissait au Québec il y a quarante ou cinquante ans. La Coopérative, qui aura 794 logements à la fin de l'année, fonctionne comme une PME; il faut définir les objectifs, développer des stratégies. Le conseil d'administration établit un plan d'action tous les trois ans.

Notre objectif premier est de créer un quartier axé sur la famille, où il fait bon vivre. Pour nous, c'est la priorité. Peu importe la diversité, parce que la diversité est culturelle et peut changer tous les cinq ou six ans; ça évolue. Nous avons trois stratégies principales pour accroître le sentiment d'appartenance et de fierté dans le quartier, parce que nous voulons encourager l'intégration des résidents dans la communauté en général. Finalement, notre plan de développement, ce sont les interventions de la Coopérative. C'est, pour rejoindre un peu ce qui a été dit :

- la rénovation des logements;
- la construction de nouveaux logements, notamment une résidence pour personnes âgées, pour retenir chez nous les personnes âgées qui ont élevé leur famille dans de grands logements;
- l'aménagement des espaces publics; cela fait partie de notre plan pour changer l'image de Cloverdale et pour que les gens soient heureux et fiers d'y demeurer.

Notre plan de développement passe donc par la mobilisation des résidents et par toutes sortes de comités. La cohabitation multiculturelle est essentiellement basée sur le partage des responsabilités. Nous nous sommes vite aperçus qu'il fallait des politiques qui s'appliquent à tout le monde, peu importe les croyances, religieuses ou autres, et finalement c'est plus simple et ça fonctionne mieux qu'avoir des exceptions. Il y a une politique pour toute la coopérative. En même temps, nous amorçons un virage écologique, avec des mesures d'économie d'énergie et de recyclage. Nous avons deux types de jardin, un communautaire et un collectif. « Collectif » veut dire que tout le monde apporte des produits et que tout le monde peut en manger. « Communautaire » veut évidemment dire que chacun a son petit lopin de terre.

Pour ce qui est de la mobilisation des résidents, il y a des axes principaux. On a beaucoup d'enfants et on a reçu du financement pour intervenir auprès des 14 à 18 ans, parce que s'il n'y a pas de gangs de rue à Cloverdale, il y en a déjà eu. On intervient donc comme des travailleurs du milieu et on travaille très étroitement avec le service de police. Il y a cinq ou six organismes d'aide pour le soutien aux jeunes et aux parents qui ont vu le jour au cours des dernières années. On a une banque alimentaire, des jardins et, pendant l'été, une dizaine d'animateurs qui s'occupent des enfants de six à douze ans, justement pour qu'ils soient occupés dans les parcs et ne fassent pas de mauvais coups. On organise des fêtes populaires pour essayer d'aider l'intégration. Même si on ne connaît pas un grand succès à ce chapitre, ce sont de beaux *partys* et les gens s'aiment beaucoup.

En ce qui concerne l'administration, nous l'avons décentralisée. Chaque immeuble de 3 à 14 logements devient une propriété où les gens ont un petit budget et neuf tâches à accomplir (il n'y pas de concierge dans une coopérative), y compris couper le gazon et déneiger. C'est beau de voir un nouvel arrivant du Congo commencer à se servir de la souffleuse...

L'avantage de ce type de propriété, c'est que l'on épargne énormément d'argent. Les gens apprennent à se connaître parce qu'ils vivent ensemble. Il y a donc un rapprochement entre les individus. Mon opinion rejoint ce que M<sup>me</sup> Diane Lemire a dit plus tôt, le partenariat est très important. Nous travaillons étroitement avec les tables de concertation, avec les arrondissements, etc. En fait, c'est une expérience positive en milieu urbain. La cohabitation est possible lorsque les individus partagent des objectifs communs et, dans notre cas, ce qui compte c'est la sécurité et avoir un endroit où élever une famille. Peu importe d'où l'on vient dans le monde, on partage ces deux objectifs. L'entraide est importante et il faut évidemment faire preuve de tolérance.

On appelle maintenant notre Cloverdale, le « nouveau Cloverdale » – comme le « nouveau Rosemont » – c'est-à-dire un endroit où les familles peuvent vivre en sécurité et en harmonie dans un lieu agréable. Notre plus grand défi, malgré le fait que 75 % des gens ne soient pas nés au Canada, c'est de faire fonctionner la coopérative. Pour le reste, ça fonctionne bien!



## PÉRIODE DE DISCUSSION

Une première question de M<sup>me</sup> Lyne Poitras (Centraide du Grand Montréal) porte sur la cohésion et l'intégration. Elle note que si la vie à l'intérieur de la coopérative peut aider les résidents à s'intégrer sur le plan économique, il existe néanmoins une grande différence entre la cohésion interne et l'intégration dans la société en général. En réponse, M. Claude Roberge précise qu'à la différence des autres immigrants qui ont besoin d'un réseau de soutien pour leur intégration, l'avantage de la Coopérative réside dans le fait que les gens sont obligés de se côtoyer lorsqu'ils accomplissent des tâches. Étant donné que ce sont les nouveaux arrivants qui sont majoritaires, le problème d'intégration à la communauté ne se pose pas. Ce processus est en soi un réseau que les nouveaux arrivants se constituent et ça ne leur prend qu'un court laps de temps pour s'intégrer. Mais il faut effectivement reconnaître que cette intégration est différente de l'intégration à la société en général, même si ce processus la facilite grandement. À la Coopérative Cloverdale, le cas des Congolais peut l'illustrer. Ce sont des gens habituellement bien formés, qui ont une bonne instruction et qui après cinq ou six ans s'intègrent relativement bien à la société, quittent la coopérative et achètent leur propre maison. Bien entendu, cela dépend aussi de leur formation; quelqu'un qui a un baccalauréat en langue anglaise prend plus de temps à se trouver un emploi qu'un comptable.

M<sup>me</sup> Ruth Diaz (maîtrise en pratiques de recherche et action publique de l'INRS-UCS) enchaîne en faisant ressortir que dans la construction et l'aménagement des édifices, le fait d'accorder trop d'importance aux critères économiques implique que certains aspects ne sont pas pris en compte. C'est le cas des questions liées notamment au bruit. Les Latino-Américains, par exemple, bougent et dansent beaucoup. Est-ce qu'au moment de construire ou de réhabiliter les édifices, des critères spécifiques liés aux caractéristiques des immigrants sont pris en compte? Pour M. Roberge, le bruit est un inconvénient réel, bien qu'il ne soit pas aussi important qu'on le croit. Le gros problème demeure le coût; car il est difficile et coûteux d'insonoriser un immeuble en bois de cinquante ans. M<sup>me</sup> Lemire ajoute qu'au-delà des problèmes d'architecture et de rénovation, d'autres facteurs peuvent entrer en ligne de compte, comme l'existence de comités de bon voisinage où les gens apprennent à travailler ensemble et à gérer les problèmes, notamment les problèmes de bruit.

M<sup>me</sup> Suzanne Pion (CRÉ de Montréal) revient sur la question des services de proximité, de la mobilité et du transport, étant donné que les familles établies au nord de la ville sont, semble-t-il, un peu enclavées. M. Roberge soutient que pour les besoins

quotidiens, les écoles, les moyens de transport, ça va relativement bien. Il y a le train de banlieue de Deux-Montagnes, dont la gare se trouve justement à Cloverdale, et entre cinq et six lignes d'autobus. Par contre, dans l'ouest de l'île, il n'y a pas beaucoup d'emplois et ces derniers sont concentrés dans des parcs industriels très mal desservis par le transport en commun. C'est la raison pour laquelle, selon lui, dans ces secteurs, on voit beaucoup de vieilles autos bon marché que les gens achètent pour se rendre au travail; un travail souvent mal rémunéré du reste.

## 2<sup>e</sup> PANEL : LES PROBLÈMES DE QUALITÉ DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET LES ENCLAVES DE PAUVRETÉ

**Intervention de Suzanne Laferrière, conseillère au développement, Direction de l'habitation, Ville de Montréal**

En matière d'habitation, la Ville de Montréal assume plusieurs rôles. D'une part, elle agit à titre de mandataire de la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour la gestion de l'ensemble des programmes québécois sur le territoire montréalais; d'autre part, elle intervient comme partenaire de financement, notamment dans le cadre des programmes à frais partagés de la SHQ. La Ville intervient également en matière de réglementation, tant au niveau des arrondissements que de la ville centrale. C'est dire que nous disposons d'un réel coffre d'outils en matière d'habitation, même si certains éléments sont tributaires des programmes des gouvernements canadien et québécois. C'est avec ces outils que nous répondons aux enjeux que posent les enclaves de pauvreté et, plus largement, les secteurs à revitaliser.

En toile de fond, il faut rappeler les trois grands axes d'intervention en habitation qui figurent au plan d'urbanisme et qui constituent l'ossature de notre politique d'habitation :

- assurer une offre résidentielle équilibrée qui fait place au logement à coût abordable;
- améliorer l'habitat existant et le cadre de vie;
- consolider le développement résidentiel, ce qui, dans une perspective de développement durable, inclut notamment la requalification de sites industriels anciens.

Pour concrétiser ces orientations, le *Plan d'action 2006-2009 en habitation* comprend deux volets. Le volet social vise la réalisation de 5 000 logements sociaux et communautaires (ceci s'ajoute à l'opération Solidarité 5 000 logements qui avait été menée entre 2002 et 2005). Le volet privé prévoit de son côté 10 000 interventions, dans les domaines de l'aide à la rénovation et à la construction, ainsi qu'en matière de soutien à l'accession à la propriété. Ces deux volets sont mis à contribution pour répondre à ce que j'appellerais des objectifs transversaux : la revitalisation de quartiers, la réponse aux besoins particuliers des familles, l'accessibilité du logement aux personnes à mobilité réduite, etc. Dans ce cadre, pour demeurer dans le sujet des « enclaves de pauvreté », ma présentation portera sur les défis émergents et sur certaines de nos interventions en cours.

D'abord, il n'est pas inutile de rappeler que l'expression « zones de pauvreté » désigne des réalités hétérogènes. Premièrement : le cas des quartiers industriels anciens, proches du centre, soit le fameux « T » inversé de la pauvreté des sociologues des années 50 à 80. Deuxièmement : des quartiers un peu plus périphériques qui ont pris leur essor dans l'après-guerre ou plus tard. Troisième cas de figure : les dernières venues dans le paysage de la pauvreté, des « micro-zones » souvent composées de moyens ou grands ensembles privés localisés dans des environnements de qualité variable.

Je parlerai aujourd'hui des deux dernières catégories. On peut d'emblée distinguer un type d'immeuble commun à ces deux zones de pauvreté : le bâtiment multilocatif, généralement de trois étages sans ascenseur (*walk-up*) qui arrive aujourd'hui à la fin d'un premier cycle de vie et requiert souvent un réinvestissement important pour sa remise en état. On peut inférer un lien, sans doute à confirmer par des recherches additionnelles, entre ces immeubles et un ensemble de mesures fiscales – les fameuses mesures dites « MURB »<sup>9</sup> – qui ont été mises en place à une certaine époque pour stimuler la construction résidentielle. Ces immeubles sont présents un peu partout, mais en particulier dans les territoires qui se sont développés dans les années 60 et 70, par exemple dans le nord-est de Montréal-Nord, dans la partie est de Saint-Michel, le nord de Côte-des-Neiges, l'axe du boulevard Laurentien à Cartierville, mais également dans certaines banlieues de la région. Il peut s'agir d'ensembles intégrés (une seule propriété), mais on voit également des agrégats d'immeubles développés à la pièce dans un même secteur, qui présentent aujourd'hui un même profil.

Ces types d'immeubles sont à l'origine d'une part importante des plaintes relatives à la sécurité et à la salubrité que reçoivent les arrondissements, et ce, à l'échelle de la ville. Parmi ces immeubles, certains grands ensembles de cette période ont connu une « trajectoire » particulière qui en fait aujourd'hui des immeubles détériorés et insalubres. La Ville a pris la mesure du problème et jugé nécessaire de lancer un plan, le *Plan d'action en matière d'insalubrité*, qui prévoit l'inspection de 10 000 logements en trois ans, dans le cadre du Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements, qui accorde des pouvoirs renforcés à la Ville pour exiger la mise aux normes des bâtiments, allant, dans le cas de certains propriétaires très délinquants, jusqu'à la réalisation de travaux en lieu et place de ces propriétaires<sup>10</sup>. Cette intervention, qui a déjà permis de faire plus de 3 000 inspections (nous sommes dans la première année du plan), s'adresse en priorité aux cas complexes ou de grande taille qui dépassent la capacité d'intervention des arrondissements. Un bon pourcentage des interventions entraîne des projets majeurs de rénovation, et même de redéveloppement de certains sites.

L'exemple très médiatisé des Places L'Acadie et Henri-Bourassa (secteur Bordeaux-Cartierville) en est une illustration, mais on peut également évoquer le cas de Place Christophe-Colomb (quartier Villeray), où près de 200 logements sont actuellement en voie de rénovation par un nouveau propriétaire privé, lequel s'est associé à des partenaires communautaires qui créeront des coopératives sur une partie du site.

Les immeubles visés sont désignés par les arrondissements, souvent à partir de signalements faits par des résidents, mais aussi par des acteurs du milieu, dont des tables de concertation communautaires. La lecture des portraits de quartiers produits par ces tables permet d'ailleurs de voir émerger, à l'échelle de la ville, des diagnostics convergents, où les indicateurs de pauvreté des micro-zones sont corollaires d'ensembles immobiliers détériorés du même type, et qui comptent une part importante de locataires issus de la nouvelle immigration. De fait, ces immeubles constituent une partie non négligeable des « *portal zones* », des quartiers de première implantation des nouveaux arrivants. C'est donc dire que ces immeubles et les quartiers qui les entourent campent le cadre où se jouent nombre d'enjeux d'accueil et d'intégration.

9 MURB pour *Multiple unit residential building*. Un terme « que les moins de vingt ans ne peuvent pas connaître », comme dit la chanson, mais familier aux urbanistes plus âgés.

10 <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P32/5e.pdf>



Les interventions en matière de salubrité sont un élément important des actions de la Ville, mais le travail ne se limite pas aux gestes réglementaires ou coercitifs. Tel qu'évoqué au début de la présentation, la Ville poursuit une approche intégrée qui inclut des mesures s'adressant au secteur privé, et d'autres qui impliquent la réalisation de logements sociaux et communautaires par des partenaires communautaires. Dans les quartiers en difficulté, ceci peut revêtir des dimensions particulières.

Dans ces secteurs, un des enjeux est de mobiliser les propriétaires pour contribuer à l'amélioration de leurs immeubles. Mais ces propriétaires doivent souvent être joints directement pour être informés des programmes ou sensibilisés à l'intérêt de rénover. Un démarchage actif auprès des propriétaires et l'offre d'un certain accompagnement technique (par exemple par des partenaires communautaires) ont déjà donné de bons résultats dans certains quartiers pour susciter la rénovation et encourager le recours aux programmes; de telles approches pourraient être proposées à nouveau.

Il arrive cependant que la simple rénovation des immeubles ne soit pas suffisante. Un exemple récent nous a été fourni par des immeubles de la rue Pelletier, dans la partie ouest de l'arrondissement Montréal-Nord. Il s'agit d'un cas qui a été médiatisé lorsque les forces policières sont intervenues pour mettre fin aux activités de membres d'un gang, installés dans l'immeuble. Malgré les arrestations, la situation demeurait difficile : immeuble très détérioré, propriétaire négligent, présence de locataires à très faible revenu et vulnérables, et craintes quant au retour des activités criminelles.

Dans ces conditions, l'enjeu va plus loin que la seule rénovation : il s'agit véritablement de reconstituer un milieu de vie. Dans le cas de la rue Pelletier, il s'est avéré difficile d'implanter une coopérative dans un milieu instable et fragilisé. Le choix s'est donc porté sur un OBNL d'habitation, la Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal (SHAPEM) qui a acheté et rénové le bâtiment. La SHAPEM a proposé à un autre organisme, Parole d'ExcluEs, de travailler à recréer des liens de voisinage, à accompagner les résidents et à répondre à certains besoins de services à partir d'une salle communautaire installée sur les lieux. Dans le cas de la rue Pelletier, le logement communautaire sert de soutien à une démarche organisée de « défense de quartier », qui prévient le retour d'occupants indésirables et qui est, plus positivement, une démarche citoyenne d'animation et de consolidation d'un milieu de vie.

En citant l'expérience de la rue Pelletier, je ne veux aucunement sous-entendre que tous les projets de logements communautaires doivent suivre ce modèle. Le logement social et communautaire a, par ses qualités intrinsèques, des effets positifs : il offre un cadre stable et abordable aux ménages, répond aux besoins négligés par le marché (par exemple, les familles requérant de grands logements) et contribue à consolider le cadre bâti que ce soit par des projets d'achat-rénovation d'immeubles existants ou par des constructions neuves. Cependant, dans certains secteurs, le jumelage d'un projet de logements communautaires avec une intervention de milieu donne des résultats qui ne sauraient être atteints uniquement par l'un ou l'autre de ces éléments. La présence à mes côtés de M<sup>me</sup> Dominique Perreault, du CLIC de Bordeaux-Cartierville, me rappelle d'ailleurs qu'il y a quelques années, dans une première tentative d'intervention aux Places L'Acadie et Henri-Bourassa, l'ouverture d'un petit local dans un projet de logements communautaires réalisé sur le site avait permis que s'amorce un important travail de proximité (*outreach*) auprès des locataires de ce grand ensemble et de mise en lien avec les ressources sociales et communautaires du secteur.

Il y a certainement matière à poursuivre la réflexion sur ces approches plus globales, comme celle de la rue Pelletier, pour en mesurer les possibilités réelles. Chose sûre, le besoin d'agir dans certains secteurs, tel Montréal-Nord, rend plus pressant d'identifier les conditions de succès de ces approches. Ces conditions sont, bien sûr, la poursuite des programmes de logements sociaux et communautaires, mais incluent également l'accès au financement de longue durée pour assurer un accompagnement social et l'animation de certains milieux, ainsi que le soutien communautaire dans les projets destinés aux clientèles plus fragiles.

Un autre enjeu de plus en plus fréquent dans les zones en difficulté concerne l'inadéquation entre le bâti existant et les besoins changeants de la population qui y demeure. Nous connaissons tous ces secteurs où s'observe une présence importante de familles avec plusieurs enfants dans les 4½ des immeubles multilocatifs, qui souvent accueillent des nouveaux arrivants. La faiblesse des revenus des ménages est en cause, ainsi que la rareté de grands logements à coûts raisonnables. L'outil le plus apte à répondre à la situation demeure le logement social et communautaire : le programme AccèsLogis Québec permet aux organismes sans but lucratif et aux coopératives de construire

de tels logements. Dans les quartiers déjà densément construits, tels Parc-Extension et plusieurs autres, la création de grands logements familiaux passe toutefois par l'achat et le remodelage d'immeubles existants. Cependant, il est très difficile de réussir le montage financier de tels projets selon les paramètres actuels du programme AccèsLogis et la Ville, avec d'autres acteurs comme la Communauté métropolitaine de Montréal, presse la Société d'habitation du Québec d'ajuster les normes et les niveaux d'aide de ce programme.

En conclusion, le temps manquant pour élaborer plus longuement, il faut rappeler en premier lieu la nécessité de disposer d'un cadre de financement stable et adéquat pour les programmes d'habitation, notamment pour permettre des interventions soutenues dans les secteurs à revitaliser. En second lieu, les réflexions et les expériences d'animation de milieu et d'accompagnement social dans les secteurs en difficulté, qui impliquent des maillages intersectoriels au sein de projets d'habitation à but non lucratif, ouvrent une voie prometteuse. Certaines réflexions pourraient sans doute s'inspirer de ce que fait l'Office municipal d'habitation de Montréal depuis plusieurs années dans les HLM avec sa politique de développement social. Dans le secteur communautaire, les interventions d'animation et d'accompagnement de milieux, qui se font pour l'heure sur le mode expérimental, devront être soutenues.

Chose sûre, il faut rester à l'écoute des résidents et des organismes qui, sur le terrain, sont à même de comprendre les dynamiques de leur milieu et de proposer des solutions collées aux besoins.

**Intervention de Dominique Perrault, coordonnatrice du Comité de logement de Cartierville, membre du conseil d'administration du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec**

Je travaille dans les quartiers de Places L'Acadie et Henri-Bourassa depuis sept ans. Pourquoi les logements deviennent-ils si insalubres, que ce soit à Place L'Acadie, dans les immeubles de Saint-Léonard ou encore dans Villeray ou sur la rue Christophe-Colomb? Pourquoi en est-on rendu là?

J'avancerai deux hypothèses. La première, c'est que les propriétaires sont très peu enclins à faire des réparations dans ces immeubles. Ils les laissent se dégrader très rapidement. La deuxième, c'est qu'il existe à Montréal un règlement sur

l'entretien et la salubrité des logements qui est en vigueur depuis 2003, mais qui est très peu appliqué à l'échelle de la ville. C'est un règlement qui a du mordant, qui prévoit des sanctions assez importantes pour les propriétaires délinquants et qui n'est malheureusement pas appliqué.

Dans le cas de Place L'Acadie, c'est exactement ce qui est arrivé. Je ne qualifierais pas ce qui arrive à Place L'Acadie de « bonne nouvelle ». Les gens ont été déracinés de leur milieu de vie. Le propriétaire a obtenu quatorze millions pour avoir fait subir les pires atrocités à des locataires pendant des années et il s'en lave les mains. C'est sûr que c'est délabré et insalubre, mais les gens ont quand même un sentiment d'appartenance à leur logement et à leur milieu de vie. Même s'il s'agit de Place L'Acadie, ça reste un milieu de vie, c'est un mini-village où il y a 600 logements lucratifs. Donc, on les déracine de leur milieu pour peut-être leur offrir dans quelques années, pas avant 2010, un logement plus décent. C'est un peu pour ça que les logements se dégradent à ce point.

Pourquoi, en fait, les immigrants se retrouvent-ils dans ces logements-là? Il y a plusieurs raisons, en tout cas d'après ce que je vois sur le terrain. Premièrement, parce qu'il y a beaucoup de logements à louer puisque les logements sont vacants de façon régulière. Et parce qu'il y a peu ou pas de discrimination, de sorte que n'importe qui peut y trouver un logement. Habituellement, le propriétaire ne pose pas de questions ni sur le revenu, ni sur la couleur de la peau, ni sur le nombre d'enfants; il va vous louer un logement et souvent à prix fort.

On peut penser aussi que les logements insalubres ne sont pas chers et sont accessibles à tous. En fait, ce sont souvent des logements extrêmement chers. À Place L'Acadie, un logement de quatre pièces et demie pouvait se louer 870 \$, non chauffé. Il y a des logements insalubres qui ne sont pas chers, mais la majorité sont quand même au prix du marché et les loyers sont élevés pour une raison particulière : les immigrants sont généralement victimes de hausses de loyers abusives. Donc, une meilleure connaissance de la loi, du rôle de la Régie du logement et des recours contre les propriétaires aurait contribué à redresser la situation. On voit des augmentations de loyer de l'ordre de 25 \$, 50 \$, 75 \$ par année et, comme le fardeau incombe au locataire en matière de hausse de loyer, 99 % des logements échappent à ce qu'on appelle le contrôle de loyer par la Régie du logement; très peu de gens font appel à la Régie du logement en matière de hausse de loyer.



Il y a aussi, pour les immigrants, l'urgence de se trouver un endroit pour vivre. On vient d'arriver, on n'a pas d'endroit où aller et dans les années précédentes – ce n'est plus le cas maintenant, je peux le mentionner – dans Ahuntsic-Cartierville, même le ministère de l'Éducation disait : « Va te trouver un logement là-bas; ils ne te poseront pas de questions, tu vas avoir un toit ». C'est en bonne partie pourquoi les immigrants sont si nombreux dans ces immeubles.

J'ai parlé des propriétaires qui sont très peu enclins à faire des réparations, même si, pour ce qui est de leur revenu, ils ne sont pas à plaindre. Le propriétaire de Place L'Acadie est un grand propriétaire immobilier qui a plusieurs immeubles à Montréal. J'insiste pour dire qu'il possédait plusieurs logements, tous insalubres, tous! Ce monsieur ne payait pas le gaz et les locataires étaient coupés. Ce sont eux qui payaient pour son inaction en fait. C'est terrible!

Une autre chose importante : comme il y a beaucoup de mouvements dans ces grands immeubles, il est très difficile de créer une association de locataires. Et c'est compréhensible, car les locataires partent après un an. Ils en ont assez, ils s'en vont, il devient alors très difficile de créer un noyau de locataires qui souhaite poursuivre la lutte contre les propriétaires qui ne font pas les réparations.

La langue est aussi une barrière très importante quand on travaille avec les locataires de ces immeubles. À Place L'Acadie, on en avait recensé 23 et plusieurs locataires ne parlaient ni français ni anglais. On a toujours des limites par rapport à la communication. Le comité de logement fait des dépliants en français et en anglais, parfois en espagnol, mais pour l'ourdou et toutes les autres langues, nous ne sommes pas outillés pour fournir des renseignements aux locataires. Résultat : souvent, ces gens-là n'étaient pas informés.

Les locataires sont isolés dans leurs logements et on avait beau faire des fêtes de quartier comme à Place L'Acadie, seuls les enfants venaient. Souvent, on discutait avec les enfants qui, eux, vont à l'école française. On passe par des enfants de dix ans en espérant qu'ils remettent les documents qu'on leur donne à leurs parents ou on tente de leur expliquer dans des mots simples comment leurs parents doivent faire pour refuser une hausse de loyer ou aller à la Régie du logement simplement pour avoir du chauffage.

Les problèmes rencontrés par ces locataires sont énormes. En voici quelques-uns : la moisissure, les dégâts d'eau, le chauffage – souvent, régulièrement même, il n'y avait aucun chauffage à Place L'Acadie pendant des jours et des jours. Pas d'eau chaude au mois de décembre. On dit à ces locataires : « Présentez-vous à la Régie du logement et ouvrez un dossier. » Mais une urgence, à la Régie du logement, c'est un mois! Vous attendez un mois avant d'être inscrit au rôle pour tenter de vous débarrasser des blattes, des punaises et de la moisissure qui peut nuire à votre santé. On a vu des enfants extrêmement malades parce qu'ils sont constamment exposés à la moisissure, mais cette cause n'a pas priorité à la Régie du logement, et il faut attendre 17,4 mois avant d'être entendu dans les meilleurs délais. Ce qui est prioritaire à la Régie du logement, c'est le non-paiement du loyer. Si vous ne payez pas votre loyer, en moins de quarante jours vous êtes évincé de votre logement. Si vous avez un problème de blattes ou de punaises, vous devez attendre 17,4 mois en moyenne avant d'être entendu.

Pourtant, il existe deux responsabilités. Le locataire a comme responsabilité première de payer son loyer le premier du mois ou à une autre date s'il y a une entente. La première responsabilité du propriétaire c'est de fournir un logement en bon état à ses locataires. On voit déjà le paradoxe et l'inégalité de traitement à la Régie du logement. D'un côté, si votre logement est insalubre, vous attendez au moins 18 mois pour être entendu. De l'autre côté, si vous ne payez pas votre loyer, en quarante jours vous êtes dehors. Souvent, les locataires décident de se faire justice eux-mêmes et de ne pas payer leur loyer en se disant que ça va inciter le propriétaire à faire quelque chose. Ce n'est pas vrai. Le propriétaire va déposer sa requête et quarante jours plus tard le locataire est dehors. En même temps, le locataire fait une demande pour se débarrasser des blattes, demande qui va être entendue 18 mois plus tard. Le délai est tellement long qu'on peut appeler ce qui se passe un déni de justice; le locataire a le temps de quitter son logement parce qu'il n'en peut plus de se faire piquer par les punaises, parce que ses enfants sont malades, et le recours finit par tomber. Quand le locataire se présente devant la Régie, on lui dit qu'il n'habite plus là et que ça ne vaut pas la peine de sanctionner le propriétaire.

La dernière chose que je veux dire concerne les infractions. Souvent, selon le règlement, le propriétaire reçoit des constats d'infraction l'obligeant à faire les réparations. Mais il revend l'immeuble. À Place L'Acadie, le propriétaire a revendu ses

immeubles trois fois. Les constats d'infraction sont abandonnés parce qu'ils ne sont pas émis au nom de l'immeuble, mais à celui du propriétaire. C'est pourquoi nous avons demandé que ces constats d'infraction soient émis au nom des immeubles, de façon à ce que le prochain acheteur, souvent le même propriétaire qui gère les lieux sous un autre nom, soit dans l'obligation de faire les réparations.

## PÉRIODE DE DISCUSSION

M<sup>me</sup> Aleksandra Graonic (Conseil communautaire Côtes-des-Neiges/Snowdon) rapporte des éléments d'une recherche sur le terrain qui ont été compilés en faisant du porte-à-porte. Elle souligne que, globalement, il y a une forte dégradation des pratiques des propriétaires et, en même temps, une application soit trop lente, soit trop lourde des règlements municipaux et provinciaux. Elle estime que pour entrer dans le « vecteur d'intégration », il ne faut pas voir uniquement où l'on vit, mais aussi comment on vit. Une partie de la recherche devrait donc porter sur les conditions de logement, en mettant l'accent sur les aspects liés à la santé physique et mentale et à tous les autres impacts possibles : le comportement au travail, à l'école, etc. Il faut aussi mentionner l'impact sur la sédentarité, car les gens ne restent généralement pas longtemps dans ces logements, rendant presque impossible le travail en vue d'un rapprochement social.

Par ailleurs, selon elle, ceux qui restent longtemps le font à cause de multiples exclusions. Ils restent pendant des décennies dans les mêmes communautés, les mêmes immeubles, parlant les mêmes langues; ils sont isolés et n'ont aucun moyen de s'en sortir. Reste un sentiment d'impuissance tant pour les intervenants que pour les locataires qui sont dans l'incapacité d'agir comme des citoyens et de se prendre en charge avec toutes les conséquences que cela entraîne pour les parents, mais aussi pour les générations futures. Surtout quand les gens qui restent disent aux intervenants qu'ils se sentent abandonnés et sont désespérés d'avoir à vivre dans de pareilles conditions. Les conditions de vie dans les logements devraient donc constituer un thème essentiel des recherches à venir.

[Les autres questions sont reportées à la fin du troisième panel]

## 3<sup>e</sup> PANEL : FILIÈRES RÉSIDENTIELLES ET CHOIX DE QUARTIERS DES IMMIGRANTS

**Intervention de Sylvie Paré, professeure, directrice des programmes de 1<sup>er</sup> cycle en urbanisme, Département d'études urbaines et touristiques, Université du Québec à Montréal**

Je suis chercheuse à Immigration et métropoles, mais surtout dans un autre volet, celui qui porte sur l'économie et la démographie. Il s'agit du Domaine 2 – *Intégration économique et intégration au marché du travail*, où la thématique est plus axée sur l'économie et la démographie que celle du Domaine 6. L'objectif de mon intervention est de vous parler de l'univers résidentiel non locatif et des filières résidentielles. Ce qui m'a menée vers cette thématique de recherche est un intérêt personnel qui m'occupe depuis plusieurs années. Quand j'ai fait ma thèse de doctorat qui portait sur les agents d'immeubles et leur rôle dans le processus de ségrégation résidentielle ethnique, j'avais relevé des faits m'invitant à me pencher sur une question plus particulière, celle de la filière résidentielle haïtienne. En fait, j'ai suivi mon champ d'intérêt en examinant la perception que des acheteurs sur le marché résidentiel montréalais ont du rôle de leur agent d'immeubles dans le choix d'un établissement résidentiel.

En 2001, j'ai consacré une année à une étude postdoctorale s'intitulant *Le facteur ethnique dans la production de l'espace différencié : relations sociales et transactions immobilières*. Cette étude avait permis de cerner certaines filières résidentielles telles que la filière du groupe d'origine haïtienne à Rivière-des-Prairies. C'est par un questionnaire remis à des acheteurs identifiés dans la base des transactions immobilières (80 questionnaires) et par des entrevues en profondeur (20 entrevues) que j'avais cerné des traces du phénomène appelé « pilotage ethnique » qui m'amenait progressivement vers le quartier Rivière-des-Prairies, là où se dessinait cette filière résidentielle pour les immigrants haïtiens de la classe moyenne.

Dans une étude subséquente sur les Haïtiens de Rivière-des-Prairies, appuyée pas la SCHL, j'ai examiné 200 transactions immobilières (interethniques ou intra-ethniques), ce qui constituait un échantillon tiré d'une population de 2 000 transactions.



Des entrevues ont été menées avec des acheteurs de résidences unifamiliales d'origine haïtienne, de même qu'avec des institutions de financement. Je passe rapidement sur ces éléments, qui peuvent être trouvés dans les divers rapports de recherche mentionnés en références et généralement disponibles sur des sites Web. Des coordonnées plus précises peuvent être trouvées dans ma page de publications sur le site de l'Université du Québec à Montréal.

Dans l'étude postdoctorale de 2001, l'accès au logement locatif était ressorti comme l'une des difficultés majeures chez les immigrants haïtiens, une contrainte fréquente chez les membres de minorités visibles, surtout lorsqu'il s'agit de familles nombreuses. Je vous cite le passage d'une entrevue à l'appui de cette assertion :

« *Déjà, c'est difficile de trouver un logement sans enfant. D'ailleurs, 60 % d'entre nous sommes devenus propriétaires à force de refus de trouver un logement décent. [...] La plupart des familles haïtiennes le sont par la force des choses... on nous a forcés à être propriétaires.* » Entrevue auprès de la clientèle des agents d'immobiliers, Sujet 7, 27 avril 2000.

De certaines remarques comme celle-ci, je retenais qu'il y avait lieu de se pencher sur la problématique de l'accès au marché immobilier pour les personnes victimes de discrimination sur le marché locatif. Encore une fois, il y avait aussi lieu d'examiner le rôle des agents d'immobiliers, des acteurs facilitant l'accès à la propriété dans ce processus, car cette entrevue montrait le manque de solutions résidentielles pour les familles haïtiennes. Puisqu'il faut bien se loger malgré des conditions contraignantes, ces ménages subissaient une pression pour faire l'achat d'une propriété, ce qui sous-entendait aussi une plus grande partie du revenu familial consacré au logement.

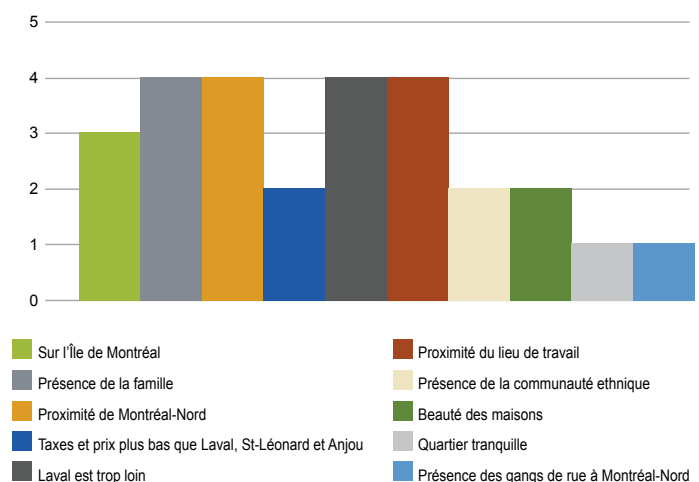
Rivière-des-Prairies est un quartier où il y a 17 % d'immigrants (données de 2001 pour l'arrondissement Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles); on y trouve notamment des personnes d'origine italienne dans une proportion de 43 % et haïtienne dans une proportion, relativement importante, de 27 %. Parmi les nouveaux immigrants, les Haïtiens sont les plus nombreux, soit 44 %.

Dans les questions posées aux 13 acheteurs d'origine haïtienne, une d'entre elles portait sur les motifs du choix du quartier. Les données présentées (figure 12) comportent des réponses

multiples, ce qui explique des totaux excédant les 13 entrevues. Plusieurs motifs sont donc évoqués de manière concomitante, comme se situer sur l'île de Montréal. Les trois plus fréquents sont : la présence de la famille, la proximité du lieu de travail, la présence de la famille et de la communauté ethnique sur l'île de Montréal, à proximité de Montréal-Nord où le réseau familial et celui de la communauté se concentrent généralement.

FIGURE 12

Motifs de choix du quartier par les acheteurs d'origine haïtienne, Rivière-des-Prairies, 2001



Source : Entrevues auprès d'acheteurs sur le marché résidentiel à Rivière-des-Prairies, 2001.

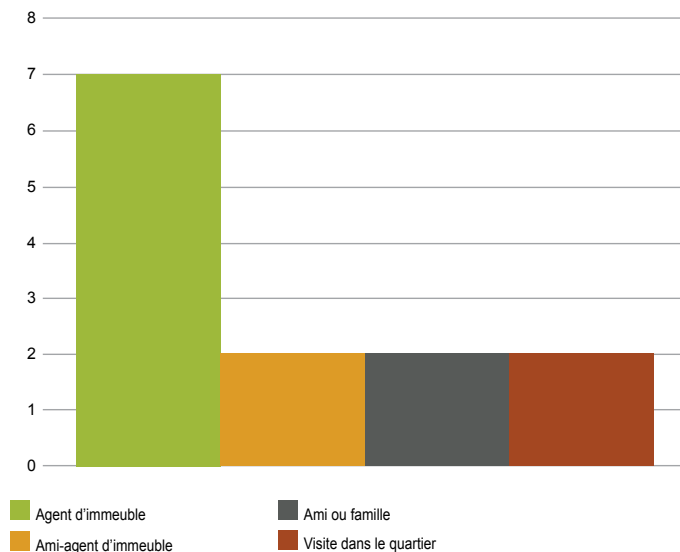
Parmi les facteurs structurants, il y a aussi la qualité architecturale des résidences, les taxes et les coûts d'accès à la propriété, moins élevés qu'à Laval, Saint-Léonard ou Anjou. D'ailleurs, une partie de la communauté ethnique s'y trouve. Par contre, Laval présente le problème de l'engorgement des ponts aux heures de pointe, alors qu'on souligne la présence de gangs de rue à Montréal-Nord. Évidemment, il est difficile de généraliser à partir de 13 entrevues, mais on note toutefois des éléments convergeant avec des résultats de travaux connus sur les facteurs d'établissement résidentiel. Le temps de transport jusqu'au lieu de travail et le sentiment de sécurité d'un quartier comptent parmi les facteurs classiques de choix d'établissement.

Dans cette même recherche, nous avons examiné le recours à un agent d'immobiliers dans l'achat d'une propriété. Le recours à l'agent d'immobilier, puis aux amis et aux membres de la famille,

ou encore les visites dans le quartier furent les moyens de se familiariser avec le milieu où l'on a acheté une propriété. À l'examen de la figure 13, remarquons l'importance du recours à l'agent d'immeubles, car plus de la moitié des acheteurs ont dit avoir eu recours à un agent ou à un ami agent d'immeubles pour conclure leur achat. Dans près de la moitié des cas, les gens ont aussi eu recours aux ressources de groupe pour trouver une résidence. La visite dans le quartier et les pancartes posées par les agents d'immeubles sur les propriétés sont également importantes.

FIGURE 13

Recours à l'agent immobilier, acheteurs d'origine haïtienne, Rivière-des-Prairies, 2001



Source : Entrevues auprès d'acheteurs sur le marché résidentiel à Rivière-des-Prairies, 2001.

Dans certains cas, les acheteurs ont changé d'agent d'immeubles en raison de la trop grande pression exercée par celui-ci. Certains allaient jusqu'à servir l'argument de vente suivant : « Allez à Rivière-des-Prairies, c'est fait pour vous. C'est le quartier idéal pour vous, pour trouver des compatriotes... » C'est donc en partie l'exclusion du marché du logement locatif de Montréal-Nord qui a engendré plus de mouvement dans le marché immobilier de Rivière-des-Prairies :

« ... j'ai quatre enfants, donc j'ai habité avant à Montréal-Nord... Il y a pas mal de propriétaires qui ne veulent pas louer son appartement pour des gens qui ont beaucoup... d'enfants. » Entrevues avec des acheteurs d'origine haïtienne dans le quartier Rivière-des-Prairies, Sujet 3, 2001.

De plus, le statut familial engendre en partie le projet de devenir propriétaire :

« ... quand tu as des enfants, c'est très difficile de... de se loger. Y en a des propriétaires qui sans le dire, ne... rappellent jamais. » Entrevues avec des acheteurs d'origine haïtienne dans le quartier Rivière-des-Prairies, Sujet 6, 2001.

Ainsi, les effets cumulatifs déjà énoncés montrent les processus de prise de décision des acheteurs sur le marché résidentiel de Rivière-des-Prairies; ceux-ci ont dû agir de manière prématurée par rapport à un éventuel projet d'achat résidentiel.

Des conclusions de l'étude tirées à cette époque, je constatais surtout, d'une part, l'accès limité des Haïtiens au marché immobilier des secteurs Anjou, Saint-Léonard et Montréal-Nord, compte tenu des coûts des propriétés plus élevés qu'à Rivière-des-Prairies et, d'autre part, la proximité géographique de Montréal-Nord, Anjou et Saint-Léonard favorisant l'adoption du quartier de Rivière-des-Prairies comme lieu de communalisation et de consolidation du réseau familial et d'amitié.

Il serait intéressant d'étudier d'autres filières résidentielles. Une équipe de recherche européenne s'intéressait justement à ce type de travail sur une micro-échelle. Je pense ici aux travaux effectués sur l'immigration turque, en France et aussi à Montréal, où l'on perçoit l'intérêt de mieux saisir la réorganisation intra-ethnique de certaines communautés d'arrivée récente. Il suffit de penser aux travaux d'Anne Yvonne Guillou, notamment en Bretagne, pour inspirer cette nouvelle démarche de recherche.

## RÉFÉRENCES

PARÉ, Sylvie (1998). *Rôle des agents immobiliers dans la ségrégation résidentielle ethnique : processus et mécanismes de production*. Sociologie, Université de Montréal. Thèse de doctorat (prix de l'IREC en 2001).

PARÉ, Sylvie (2001). *Le facteur ethnique dans la production de l'espace différencié : relations sociales et transactions immobilières*. Étude postdoctorale. Patrimoine Canada.

PARÉ, Sylvie (2004). *Incidences des transformations ethniques sur le marché résidentiel du quartier Rivière-des-Prairies à Montréal*. SCHL, rapport de recherche, 154 p.



### Intervention de Jeanne Lesage, chargée de projet, Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL)

M. Mazen Houdeib, le directeur du ROMEL, ne pouvait être présent et s'en excuse. Il m'a chargée de le remplacer pour cette intervention. Le ROMEL est un organisme à but non lucratif. Le ROMEL est aussi un groupe de ressources techniques qui développe des coopératives et des OBLN d'habitation. Je ne vais pas passer du temps à présenter notre organisme, il y a un merveilleux site Web que vous pouvez consulter. Nous regroupons 44 organismes à Montréal qui aident les nouveaux immigrants à trouver des logements abordables et de qualité. Avant tout, c'est une information qui leur est donnée, l'objectif est de les familiariser avec le marché du logement locatif de Montréal. La question qui revient le plus souvent est : « Comment vais-je trouver un premier logement qui réponde à mes besoins? » Chaque jour, de nouveaux immigrants viennent nous poser des questions multiples et très diversifiées. Nous avons réuni toutes les informations nécessaires dans un livret d'information qui s'appelle « Comment se loger? ». Il a été édité sur format papier, ce qui semble être un support efficace selon les intervenants précédents; mais il est aussi téléchargeable à partir du site de la Société d'habitation du Québec. C'est vraiment un outil pratique. Je ne vais pas m'étendre sur le sujet, car ce document peut vous être envoyé sur demande et nous pouvons vous en livrer en quantité.

Tout l'enjeu pour les nouveaux arrivants, c'est de faire des choix mieux éclairés pour s'établir facilement. L'enjeu est de taille parce qu'ils sont souvent coupés de leur réseau social et familial. Souvent, on débarque avec ses valises, on a plein de projets et d'idées en tête, mais la réalité vous rattrape. Les immigrants sont plus susceptibles de faire l'objet de discrimination sur le marché du logement. Ajoutez à cela des loyers élevés ou disproportionnés par rapport à leurs ressources financières, tout ceci ne s'annonce pas facile. Chaque membre de l'équipe du ROMEL, quel que soit le poste qu'il va occuper, passe une semaine à l'accueil. L'accueil au ROMEL, c'est une personne qui est là tous les jours, de 9 h à midi et de 13 h à 17 h. De nouveaux immigrants arrivent et posent des questions. On les écoute, puis on essaie de les aider à mieux comprendre le marché locatif à Montréal. L'important c'est de leur donner des clefs leur permettant de comprendre comment le marché fonctionne et surtout quels sont leurs droits.

C'est ensuite à eux de se prendre en main et de faire les démarches nécessaires. C'est très important parce que chaque immigrant a une histoire, des choix de vie différents et aura donc

son propre parcours en matière de choix résidentiels. On ne peut pas généraliser, chacun a une histoire qui peut faire toute la différence. Ses choix vont dépendre de plusieurs facteurs. Tout d'abord, de son statut d'immigrant : selon qu'il est réfugié, résident permanent ou étudiant à l'université. Puis, de son réseau : il a peut-être une famille, des amis, des collègues. Son revenu est aussi un facteur très important et la composition de son ménage joue un rôle essentiel, car quand on est une grande famille, il est beaucoup plus difficile de se loger. La maîtrise de la langue joue un rôle important. À tout ceci s'ajoute la discrimination. Ce contexte peut pousser les immigrants à accélérer le processus d'accès à la propriété puisque, paradoxalement, il apparaît plus facile de devenir rapidement propriétaire.

Je vous propose maintenant une petite promenade dans les quartiers multiethniques de Montréal. Il y a tout d'abord Côtes-des-Neiges. On y trouve surtout des immigrants récents aux profils très diversifiés et des logements souvent insalubres, mais le quartier est, en contrepartie, riche en services, en soutien communautaire, en commerces qui sont accessibles très aisément par le métro, l'autobus, et c'est vraiment important pour le nouvel immigrant qui n'a souvent pas d'autre moyen pour se déplacer. Il y a Villeray, Saint-Michel et Parc-Extension, des quartiers où les immigrants viennent souvent d'Europe du Sud, et maintenant aussi d'Asie et d'Amérique latine. On peut faire le même constat pour Ahuntsic-Cartierville qui accueille des immigrants venant du Maghreb et du Moyen-Orient. Ce que je veux montrer, c'est que tout change. On ne peut pas établir un portrait permanent; l'immigration change, les immigrants se déplacent d'un quartier à l'autre, il y a toujours de nouveaux parcours résidentiels qui apparaissent. Un petit peu plus loin, il y a Saint-Laurent et la couronne de Montréal qui accueillent aussi de plus en plus de ménages immigrants. Ils sont arrivés il y a cinq ou dix ans, la famille a grandi, on a maintenant besoin d'un plus grand logement. On a aussi besoin de plus grands logements quand on accueille les grands-parents. Plusieurs générations sous le même toit, cela demande de grands logements.

Pour finir, j'aimerais souligner l'apparition d'un nouveau phénomène qui est peut-être encore isolé, je ne sais pas, car je ne connais pas les statistiques. Ce que j'ai cru comprendre, c'est qu'il y a de nouveaux immigrants qui trouvent leurs premiers logements en périphérie de la ville de Montréal. Pourquoi s'éloignent-ils alors qu'ils ont souvent des problèmes de déplacement? À cause de l'augmentation des valeurs immobilières dans l'île, parce que les loyers sont toujours en hausse et deviennent de plus en plus disproportionnés par rapport au revenu d'un

immigrant récent et parce que le parc immobilier au centre-ville est inadapté pour les familles. C'est très difficile de trouver un grand logement au centre-ville. Enfin, il y a une autre raison, évoquée précédemment dans l'intervention du comité de logement, c'est le problème de la salubrité.

En tant que groupe de ressources techniques, nous participons à des opérations de rénovations immobilières à l'échelle du quartier à Saint-Laurent et Ahuntsic-Cartierville. Peut-être avez-vous entendu parler des RUI, les opérations de revitalisation urbaines intégrées? Je trouve que ce sont des opérations très intéressantes, parce qu'on associe des opérations de rénovation immobilière à un plan d'actions communautaires. On associe donc l'intervention béton et brique avec une action communautaire. Ce serait vraiment bien aussi que les inspecteurs des arrondissements de ces quartiers aient plus de moyens pour inspecter les logements et les immeubles insalubres, ils pourraient ainsi mettre plus de pression sur les propriétaires qui laissent leurs immeubles se dégrader. De façon générale, cela éviterait des situations comme celle de Place L'Acadie, où les locataires, immigrants récents, ont eu un piètre accueil et une première image peu reluisante du Québec. C'est très important le premier logement, ce n'est pas seulement un toit sur la tête, c'est la première étape d'une immigration et de tout processus d'intégration.

**Intervention de Piali Das Gupta, gestionnaire de politique, Secrétariat des partenariats de lutte contre l'itinérance, Ressources humaines et Développement social Canada.**

La stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2007 pour deux ans. Je suis ravie de vous dire que pendant le discours du trône, mercredi, le gouvernement a indiqué qu'elle sera prolongée. On ne sait pas pour combien de temps, mais c'est quand même une bonne nouvelle. Partout au Canada, on sait que les immigrants sont de plus en plus exposés aux risques d'itinérance même si nous ne disposons pas nécessairement de chiffres à ce sujet. Le problème, surtout chez les immigrants, c'est qu'ils sont rarement dans les refuges où nous avons des logiciels pour recueillir des données. Avec les immigrants, il existe une itinérance cachée, qui est quand même de l'itinérance. Souvent, les gens pensent que c'est leur façon de vivre en Asie, en Afrique, tous ensemble comme ça. Mais ce n'est pas vrai, ils ne cherchent pas à vivre comme ça. Deux familles, dans un appartement de deux chambres, c'est aussi insoutenable qu'insupportable. Pour nous, l'itinérance cachée, c'est vraiment de l'itinérance.

Dans des villes comme Ottawa et Toronto, on a commencé à voir des familles monoparentales aller dans les refuges pour échapper à la violence familiale. La ville d'Ottawa fait un bilan chaque année, qu'elle publie depuis quatre ans. Le nombre de familles immigrantes a beaucoup augmenté, c'est inquiétant. Le constat est plutôt qualitatif, mais on en entend parler aussi à Toronto. C'est quelque chose qu'il faut regarder ici aussi à Montréal, je pense.

Nous n'avons pas de chiffres sur l'itinérance à Montréal; le dernier dénombrement de sans-abri a eu lieu en 1998. Nous avons donc très peu de données, ce qui est un peu inquiétant et qui n'aide pas à trouver les lacunes et les solutions. Toutefois, nous savons qu'à Montréal, comme partout au Canada, ce sont plutôt les réfugiés et les demandeurs du statut de réfugié qui risquent de vivre dans l'itinérance. On dit que 20 % des immigrants et des nouveaux arrivants qui s'installent à Montréal sont des réfugiés, il est donc fort probable qu'il y en ait parmi ces immigrants qui risquent de connaître l'itinérance. Mais à cause de l'itinérance cachée, ce n'est pas facile d'offrir des services à ce groupe, alors c'est génial, en fait, que je sois assise à côté de la personne qui représente le ROMEL, parce que pour nous, le ROMEL est vraiment représentatif d'une bonne pratique. On aimerait utiliser ce modèle partout au Canada parce qu'il permet de brancher le secteur du logement sur celui de l'immigration.

C'est maintenant un défi partout au Canada parce que ceux qui ont l'expertise dans le domaine du logement, ou qui travaillent dans les refuges, ne connaissent pas toujours les services offerts aux immigrants. Il y a donc une grande lacune et un grand défi. On essaie de tirer parti des principes du ROMEL que l'on expérimente dans un projet pilote à Halifax actuellement, en offrant aux femmes immigrantes des services à la fois de logement et d'intégration pour elles et leurs enfants. Nous cherchons aussi à développer des partenariats avec d'autres ministères fédéraux. Il n'est pas seulement question de travailler avec Citoyenneté et Immigration Canada, mais également avec les ministères qui s'occupent de la santé et de la justice, parce que nous aimerions en savoir plus sur les conséquences du logement instable. Il ne faut pas seulement s'interroger sur le choix de logement, il faut aussi comprendre les répercussions, les conséquences de l'itinérance et du logement instable.

J'aimerais conclure en parlant d'un projet très prometteur qui va avoir lieu très bientôt à Montréal. En février, le gouvernement fédéral a alloué 110 000 000 \$ à la Commission de la santé mentale du Canada, pour des projets de recherche sur la santé



mentale et sur l'itinérance. Un de ces projets va se réaliser à Montréal et je viens d'apprendre qu'il va porter sur les différents services offerts aux sans-abri au Québec. Je pense que c'est vraiment un projet à suivre.

## PÉRIODE DE DISCUSSION

La période de discussion du troisième panel est lancée par M. Jean-Pierre Essone (doctorant en Études urbaines à l'INRS-UCS) qui se demande, au vu de tout ce qui a été énoncé par rapport à l'intégration, si les coopératives adoptent des mesures d'intégration à la culture québécoise dans l'habitat. M. Claude Roberge répond que, concernant les accommodements raisonnables, il faut rappeler qu'à Cloverdale, les gens qui ne sont pas nés au Canada sont majoritaires; selon lui, ce serait donc plutôt les Québécois de souche francophone ou anglophone qui devraient s'accommoder. Le conseil d'administration élu par les membres, des immigrants en majorité, formule et assume les politiques; alors, il n'y a rien à faire de particulier.

M<sup>me</sup> Marie-Claude Barey (Centre communautaire des loisirs Côte-des-Neiges) ajoute que ce qui se fait dans la Coopérative consiste tout simplement à développer de bonnes relations entre gens de différentes communautés avec les moyens qui sont propres à une coopérative, c'est-à-dire les comités de travail, les tâches, etc., même s'il faut, de temps en temps, tenir compte de certaines différences culturelles. Lorsqu'il s'agit de gens de la même communauté, cela nécessite le même travail de terrain. C'est comme dans un centre communautaire de loisirs, où on utilise l'outil principal que représente le loisir pour favoriser le rapprochement interculturel et l'intégration des gens dans leur milieu social.

Les débats se poursuivent avec d'autres questions de M. J.-P. Essone et de M. Marc J. Anglade (INRS-UCS), sur la pertinence de démolir les immeubles vétustes (comme on le fait en France), compte tenu des effets de déracinement des populations, notamment par rapport aux réseaux sociaux, ainsi que sur les conséquences de l'embourgeoisement (*gentrification*) dans un cadre bâti déjà en état d'insalubrité. M<sup>me</sup> Suzanne Laferrière mentionne deux raisons d'exclure la démolition. D'une part, démolir un immeuble qui est encore bon n'est pas nécessairement le choix optimal, d'autant plus que le parc social au Québec est très différent de celui qui fait l'objet de démolitions en France et ailleurs. D'autre part, on a le choix de réinvestir parce que, en gros, la typologie et l'implantation correspondent. De façon générale, le parc locatif social est en insertion dans le milieu montréalais, autant pour ce qui est des coopératives que des OBLN et des HLM. Elle souligne en outre que dans

l'optique de développement durable dans laquelle on se situe, il est important de conserver les bâtiments, et qu'on le fait aussi parce que les bâtiments réussissent malgré tout à procurer un sentiment d'appartenance. Elle ajoute que des chercheurs aux États-Unis ont documenté les effets provoqués par les démolitions à grande échelle dans les HLM, à Chicago en particulier, et constaté que la transplantation massive de gens, même avec des suppléments au loyer (*vouchers*), n'était pas nécessairement gagnante, parce que les gens sont finalement aussi vulnérables que dans le milieu qu'ils ont quitté, mais sans les réseaux sociaux qui – on le voit par l'absurde, par la négative – fonctionnaient. Il est donc essentiel, avant de se lancer dans des opérations de démolition à grande échelle, de considérer les expériences étrangères, sans compter qu'on n'a pas pour l'instant de signaux indiquant que le parc nécessite des opérations de cette nature.

M<sup>me</sup> Dominique Perrault revient sur la démolition des logements privés. Elle admet que dans le cas du logement privé, en raison du droit de propriété, on ne peut pas simplement détruire un immeuble parce qu'il est insalubre. Elle rappelle cependant que la Ville de Montréal, en vertu de l'article 174 de sa charte, peut exproprier un immeuble qui cause des problèmes de santé à ses occupants. C'est d'abord ce qui a été demandé à la Ville dans le cas de Place L'Acadie et de Place Henri-Bourassa, en vue de les transformer en logements sociaux. Maintenant, ces immeubles sont rasés; on va construire 1 200 logements, deux fois plus qu'il y en avait, mais il y aura 500 copropriétés, 600 logements locatifs à fort prix pour des personnes âgées et 240 logements sociaux pour l'ensemble des anciens résidents, dont seulement 50 % seront accessibles à des locataires à faible revenu.

À propos de l'embourgeoisement, M<sup>me</sup> Diane Lemire mentionne qu'à Cloverdale, le but demeure de conserver les immeubles et d'y maintenir les gens en essayant de répondre à des besoins spécifiques. En même temps, on veut aussi atteindre une véritable mixité sociale en accueillant des ménages venant de l'extérieur; il s'agit donc plutôt d'« embourgeoisement positif ». Et pour répondre à la question qu'à la rigueur « on ne fait rien », elle trouve que c'est un peu caricatural, parce qu'on sait qu'il y a un conseil d'administration très représentatif de la population de Cloverdale. En conséquence, les gens s'impliquent et essaient de promouvoir des activités qui répondent aux besoins des communautés culturelles.

M<sup>me</sup> Jeanne Lesage fait ressortir un aspect concret dont elle s'est rendu compte à l'occasion d'une rencontre avec le conseil d'administration d'une coopérative. Le conseil était formé d'un avocat,

d'un comptable agréé, d'un membre ayant fait des études de droit et d'un architecte qui ne peuvent pratiquer pour le moment parce qu'ils sont aux études ou en processus de reconnaissance de leurs qualifications. Le fait de mettre leurs connaissances au service de la coopérative est un moyen d'exercer leurs compétences en attendant qu'elles soient reconnues tout en atténuant beaucoup les frustrations.

M. Martin Wexler (Direction de l'habitation de la Ville de Montréal) relance le débat sur les filières résidentielles en mentionnant des études réalisées à Toronto sur la communauté portugaise montrant l'influence des agents immobiliers de même origine sur l'installation des immigrants dans certains quartiers. Il demande si le rôle des agents immobiliers a été pris en compte dans l'étude de la filière haïtienne à Rivière-des-Prairies et s'ils étaient eux aussi d'origine haïtienne. M<sup>me</sup> Sylvie Paré répond que c'était en effet une des conclusions de sa thèse de doctorat, les agents immobiliers se faisant les courroies de transmission pour alimenter des zones déjà fortement occupées par leur propre groupe ethnique. Par exemple, des Canadiens français acheminaient un peu plus de Canadiens français vers certains quartiers, alors qu'ailleurs, pour d'autres groupes, cet effet de filière semblait aussi se dessiner. C'est la raison pour laquelle elle a voulu voir si ceci se vérifiait par des enquêtes auprès des acheteurs. Effectivement, elle a ainsi pu constater des phénomènes d'appariement ethnique.

M. Brian Ray revient sur la question du logement des immigrants à Ottawa en soulignant que certaines politiques peuvent avoir des effets pervers. Ainsi, les personnes qui se trouvent dans un refuge représentent pour la Ville d'Ottawa un groupe prioritaire pour le logement social. Ce qui fait que les organismes d'aide aux immigrants incitent parfois une famille à aller vivre dans un refuge, un endroit où elle n'aura pas de réseau, financier ou autre, parce que cela lui donne priorité pour le logement. Ainsi, par une politique qui ne concerne pas vraiment les immigrants, on peut créer une situation qui fait en sorte que les immigrants se trouvent en grand nombre dans des refuges; sinon un immigrant qui demande un logement social peut attendre un bon cinq ans.

M<sup>me</sup> Piali Das Gupta ajoute qu'Ottawa est la seule ville pour laquelle on a des chiffres, mais que c'est un phénomène dont on entend parler partout au Canada, notamment à Edmonton, Calgary, Vancouver, Winnipeg et Halifax. Mais un phénomène tout aussi observable et documenté, selon elle, c'est la présence de familles monoparentales qui s'entassent dans les refuges pour échapper à la violence familiale. Il ne s'agit donc pas nécessairement d'une stratégie pour obtenir un logement, cela reflète peut-être un besoin en croissance du fait de la violence familiale.

À l'invitation faite aux panélistes de clore par un dernier mot, M. Paul Morin ajoute qu'il a beaucoup entendu parler de la responsabilité des organismes communautaires et des services de proximité, mais le logement étant un déterminant de la santé et du bien-être, il est un peu surpris qu'on n'interpelle pas davantage le réseau de la santé et des services sociaux, qui pourtant est, ou devrait être, un acteur majeur. D'autant plus qu'avec la réforme des CSSS leur conférant un mandat de responsabilité populationnelle, on ne peut pas imaginer de projets structurants sans qu'ils en soient parties prenantes. À son avis, il y a là un enjeu majeur.

## SYNTHÈSE

**Par Lyne Poitras, conseillère en planification et développement, Centraide du Grand Montréal**

Faire une synthèse après une journée aussi riche en échanges et en idées n'est pas chose facile. Toutefois, plusieurs éléments intéressants méritent d'être soulignés. Rappelons que le but de cette journée était de dégager ensemble de nouvelles pistes de recherche afin d'alimenter les chercheurs du Domaine 6. Ces pistes devaient s'inspirer des préoccupations des acteurs sociaux concernant l'habitat comme vecteur d'intégration. En contrepartie, cette journée permettait aux chercheurs de présenter les résultats de recherches récentes dans ce domaine afin de nous mettre à jour collectivement et de stimuler notre curiosité et notre réflexion.

Le premier symposium sur la question du logement et de l'immigration organisé par Immigration et métropoles en 2000 s'était principalement attardé sur les questions de logement social. Aujourd'hui, les organisateurs ont voulu élargir les champs d'études à différentes formes d'habitat, incluant, en plus du logement social, la coopérative, le logement privé et l'accès à la propriété. Les thèmes abordés tournaient surtout autour des conditions d'accessibilité au logement, des tendances dans la répartition locataires/propriétaires et du rôle du logement social dans la cohabitation.

À partir des résultats de recherche qui nous étaient présentés, nous nous sommes interrogés en matinée sur l'effet de la concentration des personnes issues d'un même continent ou d'une même communauté ethnoculturelle sur l'insertion et l'intégration. La question inverse s'est aussi posée, est-ce que l'éparpillement pourrait être un facteur d'intégration ou est-ce qu'il constitue plutôt un frein? Finalement, le grand éventail d'expériences fait dire que cela dépend des situations. Somme toute, les discussions de la matinée ont permis d'affirmer que tout est plus complexe qu'on l'imagine, tellement de facteurs pouvant influencer le succès d'une intégration. Si l'on veut exposer des



situations précises, il faut donc examiner l'établissement des nouveaux arrivants en tenant compte de plusieurs variables et en faisant des observations sur de petites zones géographiques. Il faut aussi essayer de mieux comprendre le phénomène de discrimination dans l'accès au logement. Mais surtout, il faut éviter de tomber dans les généralités. Les discussions de l'après-midi ont porté davantage sur les conditions facilitantes d'une expérience réussie d'intégration par le logement et sur les contraintes d'une telle expérience. Ces conditions et ces contraintes sont finalement d'intéressantes pistes de recherche.

### LES CONDITIONS FACILITANTES

Dans une étude comparative entre Montréal, Vancouver et Toronto, nous avons vu que Montréal se positionne bien quant au coût moyen des logements :

- l'effort consacré au logement est moins élevé à Montréal;
- en matière de besoins impérieux de logement, Montréal s'en tirerait mieux;
- la concentration serait aussi moins accentuée chez les minorités visibles à Montréal, ce qui, sans toutefois généraliser, pourrait être vu comme positif.

Les chercheurs et les intervenants ont une bien meilleure connaissance aujourd'hui des questions entourant l'intégration des immigrants et du logement. Il semble plus évident à l'heure actuelle que :

- l'expérience du premier logement est centrale dans le parcours d'intégration des immigrants;
- l'accès au HLM s'est amélioré pour les familles immigrantes depuis les années 90;
- il y a également une tendance, depuis quelques années, à améliorer l'image, trop souvent négative, des HLM, ce qui facilite l'émergence d'un sentiment d'appartenance des nouveaux arrivants;
- la formule coopérative offre des conditions intéressantes d'intégration parce que, en plus de rendre le logement abordable, elle propose un milieu de vie qui favorise le développement de certaines compétences et l'implication sociale;

- lorsqu'un quartier est bien pourvu en ressources communautaires et en services publics, il est plus propice au développement de réseaux sociaux et, par conséquent, il offre de meilleures conditions d'intégration.

### LES CONTRAINTES

Toujours d'après l'étude comparative avec les villes de Toronto et de Vancouver :

- à Montréal, les nouveaux arrivants auraient moins tendance à se porter acquéreur d'une propriété à l'intérieur des quatre premières années de leur arrivée que dans les deux autres villes;
- par ailleurs, une des contraintes majeures pour les nouveaux arrivants qui cherchent un logement convenable demeure toujours l'accès à l'information;
- les Montréalais sont plus dépendants du logement privé, car le logement social et abordable ne représente que 9,4 % du parc locatif sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, ce qui réduit la possibilité pour les nouveaux arrivants de trouver un logement à un prix raisonnable;
- l'état des logements dans plusieurs grands ensembles immobiliers à Montréal est déplorable;
- la discrimination qui a cours sur le marché du logement privé demeure un important facteur d'inaccessibilité pour les immigrants; la situation est encore plus difficile pour les nouveaux arrivants qui vivent de mauvaises expériences de logement, car ils manquent de réseaux et de ressources;
- peu de logements sont disponibles à prix convenable dans le centre de Montréal, alors qu'on éprouve des difficultés relatives à la distance et au transport;
- la question de l'itinérance s'est posée: serait-ce un phénomène en émergence chez les nouveaux arrivants? Est-ce une question pertinente ?

Finalement, l'atmosphère de la journée nous a rappelé, une fois de plus, l'importance de la plus-value des partenariats entre chercheurs et gens de terrain dans la définition des perspectives de recherche.

## ANNEXE I – PROGRAMME

9 h **Mot de bienvenue**

**Damaris Rose**, Centre Urbanisation Culture Société  
Institut national de la recherche scientifique  
Coordonnatrice du Domaine 6 – *Logement, quartier et environnement urbain*  
Centre Métropolis du Québec – Immigration et métropoles

9 h 5 **Mot d'ouverture**

**Hubert de Nicolini**, Direction de la planification et du développement de programmes  
Société d'habitation du Québec

9 h 15 **Introduction**

**Francine Dansereau**, Centre Urbanisation Culture Société  
Institut national de la recherche scientifique

9 h 30 **Séance A : L'insertion résidentielle : où en sommes-nous?**

Animation : **Chakib Benzakour**, ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles

1. *L'insertion résidentielle des immigrants montréalais : évolution, bilan et tendances dans une optique comparative avec d'autres métropoles canadiennes*

**Damaris Rose et Virginie Ferreira**, Centre Urbanisation Culture Société  
Institut national de la recherche scientifique

*Commentaire*

**Jim Zamprelli**, Politiques et recherche  
Société canadienne d'hypothèques et de logement

2. *La géographie résidentielle : bilan et approche critique sur les questions de concentration, ségrégation, « ghettoïsation »*

**Xavier Leloup**, Centre Urbanisation Culture Société  
Institut national de la recherche scientifique

*Commentaire*

**Jacques Trudel**, Direction de la planification et du développement de programmes  
Société d'habitation du Québec

10 h 30 **Pause**10 h 50 **Séance B : Du logement au quartier : enjeux actuels**

Animation : **Myriam Bérubé**, Domaine 6 – *Logement, quartier et environnement urbain*

Centre Métropolis du Québec – Immigration et métropoles

1. *Les sources et la qualité de l'information sur le logement disponibles aux nouveaux arrivants*

**Jim Zamprelli**, Politiques et recherche  
Société canadienne d'hypothèques et de logement

*Commentaire*

**Zina Laadj**, Service d'aide et de liaison pour immigrants La Maisonnée

2. *Le contexte local et institutionnel de l'accès des familles immigrantes au logement abordable : étude exploratoire Ottawa/Montréal*

**Brian Ray et Michael Bulthuis**, Département de géographie, Université d'Ottawa

**Caroline Andrew**, Centre d'études en gouvernance, Université d'Ottawa

*Commentaire*

**Nathalie Chicoine**, Communauté métropolitaine de Montréal



3. *Les HLM montréalais en mouvance : succès et nouveaux enjeux à la lumière des tendances internationales*

**Annick Germain et Xavier Leloup**, Centre Urbanisation Culture Société  
Institut national de la recherche scientifique

*Commentaire*

**Hélène Bohémier**, Office municipal d'habitation de Montréal

**12 h 20 Dîner**

**13 h 30 Table ronde : Les dynamiques de production de nouveaux quartiers d'immigration : des réussites et des défis**

Animatrice : **Annick Germain**, Centre Urbanisation Culture Société  
Institut national de la recherche scientifique

1. *Les coopératives d'habitation à l'épreuve de la diversité*

**Paul Morin**, Département de service social,  
Université de Sherbrooke

**Diane Lemire**, Groupe Conseil en développement de l'habitation

**Claude Roberge**, Coopérative d'habitation Village Cloverdale

2. *Les problèmes de qualité dans le parc locatif privé : les enclaves de pauvreté*

**Suzanne Laferrière**, Direction de l'habitation, Ville de Montréal

**Dominique Perreault**, Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

3. *Filières résidentielles et choix de quartiers des immigrants*

**Sylvie Paré**, Département des études urbaines et touristiques

Université du Québec à Montréal

**Jeanne Lesage**, Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement

**Piali Das Gupta**, Secrétariat des partenariats de lutte contre l'itinérance

Ressources humaines et Développement social  
Canada

**15 h 15 Pause**

**15 h 30 Synthèse**

**Lyne Poitras**, Centraide du Grand Montréal

**16 h Clôture**

## ANNEXE II – LISTE DES PARTICIPANTS

### LISTE DES PERSONNES INSCRITES ET PRÉSENTES\*

| PRÉNOMS      | NOMS          | ORGANISMES                                                                       |
|--------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Guy          | Abou Mourad   | Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire |
| Ricardo      | Acevedo       | Conférence régionale des élus de Montréal                                        |
| Marc         | Anglade       | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS (étudiant)                         |
| Adeline      | Ardeois       | Université de Montréal, Institut d'urbanisme                                     |
| Marie-Pierre | Arseneault    | Corporation de Développement Économique Communautaire de CDN et NDG              |
| Marie-Claude | Barey         | Conseil communautaire de loisirs de Côte-des Neiges                              |
| Chakib       | Benzakour     | Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles                        |
| Myriam       | Bérubé        | Carrefour de Ressources en Interculturel                                         |
| Hélène       | Bohémier      | Office municipal d'habitation de Montréal                                        |
| Marie-Josée  | Bonin         | Ville de Montreal                                                                |
| Laurence     | Boucheron     | Direction Santé Publique de Montréal                                             |
| Danièle      | Boudreau      | Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles                        |
| Julie        | Boyer         | Citoyenneté et Immigration Canada                                                |
| Diane        | Cardinal      | Initiative 1 2 3 Go! Pierrefonds-Roxboro                                         |
| Robert       | Chagnon       | Association québécoise de gérontologie                                           |
| Alexandra    | Charette      | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS                                    |
| Nathalie     | Chicoine      | Communauté métropolitaine de Montréal                                            |
| Yollande     | Cloutier      | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS                                    |
| Mélie        | Cotnareanu    | Comité logement Plateau Mont-royal                                               |
| Dyane        | Courchesne    | Table logement/aménagement de la Petite Patrie                                   |
| Valérie      | Courville     | Ville de Montréal, Service de police                                             |
| Edith        | Cyr           | GRT Bâtir son quartier                                                           |
| Francine     | Dansereau     | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS                                    |
| Piali        | DasGupta      | Développement social et Ressources Humaines Canada                               |
| Hubert       | De Nicolini   | Société d'habitation du Québec                                                   |
| Fahimeh      | Delavar       | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS                                    |
| Ruth Marcela | Díaz Guerrero | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS                                    |
| Lucile       | Dubois        | Ville de Montréal, arrondissement de Saint-Laurent                               |
| Danielle     | Durand        | Direction Santé Publique de Montréal                                             |
| Fritz        | Edner Almeda  | CIRE                                                                             |
| Pierre       | Emmanuel      | Université de Montréal                                                           |
| Jean-Pierre  | Essone Nkoghe | INRS-UCS/UQAM (étudiant)                                                         |
| Virginie     | Ferreira      | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS                                    |



| PRÉNOMS             | NOMS       | ORGANISMES                                                        |
|---------------------|------------|-------------------------------------------------------------------|
| Raphaël             | Fischler   | Université McGill, École d'urbanisme                              |
| Stéphanie           | Folliet    | Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement |
| Robert              | Gagnon     | Société d'habitation du Québec                                    |
| Annick              | Germain    | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS                     |
| Maurice             | Gervais    | Comité logement Saint-Laurent                                     |
| Aleksandra Petrovic | Graonic    | Conseil communautaire Côte-des-Neiges/Snowdon (Projet Nord-Est)   |
| Claude              | Grenier    | Société canadienne d'hypothèques et de logement                   |
| Guylaine            | Guay       | Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles         |
| Marise              | Guindon    | CSSS Jeanne Mance                                                 |
| Jill                | Hanley     | McGill School of social work                                      |
| Heidi               | Hoernig    | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS                     |
| Charlotte           | Horny      | Université de Montréal (étudiante)                                |
| Didier              | Houle      | GRT Groupe CDH                                                    |
| Marcellin           | Hudon      | Association des groupes de ressources techniques du Québec        |
| Cathy               | Inouye     | Projet Genèse                                                     |
| Chantal             | Ismé       | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS                     |
| Hélène              | Jacques    | Confédération québécoise des coopératives d'habitation            |
| Sandrine            | Jean       | Université de Montréal                                            |
| Zina                | Laadj      | La Maisonnée                                                      |
| Lise                | Lacombe    | Ville de Montréal, arrondissement de Saint-Laurent                |
| Suzanne             | Laferriere | Ville de Montréal, Direction de l'habitation                      |
| Simon               | L'Allier   | Université Laval                                                  |
| Louise              | Lancot     | GRT Groupe CDH                                                    |
| Claudine            | Laurin     | Fédération des OSBL d'habitation de Montréal                      |
| Marcel              | Lebel      | Vivre Saint-Michel en Santé                                       |
| Yannick             | Lecompte   | Université de Montréal, Institut d'urbanisme                      |
| Carole              | Legault    | Initiative 1 2 3 Go! Pierrefonds-Roxboro                          |
| Xavier              | Leloup     | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS                     |
| Diane               | Lemire     | GRT Groupe CDH                                                    |
| Jeanne              | Lesage     | Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement |
| James               | McGregor   | Société d'habitation du Québec                                    |
| Isabelle            | McMillan   | Association des locataires de Villeray                            |
| Meriem              | Mesli      | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS                     |
| Michel              | Metellus   | Bureau de la communauté haïtienne de Montréal                     |
| Jiména              | Michéa     | Comité Logement Plateau Mont-Royal                                |
| Pilar               | Mora       | Université McGill                                                 |
| Nathalie            | Morin      | Office municipal d'habitation de Montréal                         |

| PRÉNOMS      | NOMS       | ORGANISMES                                           |
|--------------|------------|------------------------------------------------------|
| Paul         | Morin      | Université de Sherbrooke                             |
| Nasim        | Naghavi    | Université Laval- Groupe de recherche GIRBa          |
| Toufik       | Nid Bouhou | Fédération des OSBL d'habitation de Montréal         |
| Hameza       | Othman     | La Maisonnée                                         |
| Anne-Carole  | Papierny   |                                                      |
| Sylvie       | Paré       | UQAM-Département des études urbaines et touristiques |
| Dominique    | Perrault   | Comité logement Ahuntsic-Cartierville                |
| Marie-Hélène | Perron     | Société d'habitation du Québec                       |
| Suzanne      | Pion       | CRÉ de Montréal                                      |
| Joaquina     | Pires      | Ville de Montreal, Direction de la diversité sociale |
| Lyne         | Postras    | Centraide du Grand Montréal                          |
| Nancy        | Pole       | Centraide du Grand Montréal                          |
| Élyse        | Prénovost  | La Maisonnée                                         |
| Brian        | Ray        | Université d'Ottawa                                  |
| Claude       | Roberge    | Coopérative Village Cloverdale                       |
| Damaris      | Rose       | Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS        |
| Hasna        | Rouighi    | Conseil Communautaire Côte-des-Neiges /Snowdon       |
| Hoda         | Shawki     | Société canadienne d'hypothèques et de logement      |
| Seydou       | Sow        | Coopérative d'habitation Village Cloverdale          |
| Vicky        | St-Pierre  | Université de Montréal, Institut d'urbanisme         |
| Marjolaine   | Tapin      | Comité logement Rosemont                             |
| Tuyet        | Trinh Thi  | Centre Metropolis du Quebec                          |
| Jacques      | Trudel     | Société d'habitation du Québec                       |
| Martin       | Wexler     | Ville de Montréal, Direction de l'habitation         |
| Myrna        | Zogheib    | PROMIS                                               |
| Valérie      | Zummo      | Université de Montréal, Institut d'urbanisme         |

\*Liste établie par Marc Anglade, incluant toutes les personnes inscrites et les personnes participantes, inscrites ou non.



*NOUS*

**BÂTISSONS  
DU MIEUX-  
VIVRE**

[www.habitation.gouv.qc.ca](http://www.habitation.gouv.qc.ca)

**Société  
d'habitation**

**Québec**

