

# *LOGEMENT SOCIAL POUR FAMILLES EN MILIEU URBAIN DENSE À MONTRÉAL : REGARD SUR LES QUARTIERS DE VILLE-MARIE*

**Rapport de recherche, version synthèse**



Crédit photo: Simon Martel (2022)

Version synthèse du rapport de recherche

Logement social pour familles en milieu urbain dense à Montréal :  
regard sur les quartiers de Ville-Marie

Présenté comme exigence partielle de la maîtrise en études urbaines avec stage de recherche

Rédaction de la synthèse :

Pierre Carrere, coordonnateur

Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH)

Synthèse rédigée pour :

Comité logement de Ville-Marie

## TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION.....	4
2.	MANDAT ET OBJECTIFS DE RECHERCHE .....	5
	2.1 Mandat donné par l'organisme.....	5
	2.2 Problématique et objectifs de recherche.....	6
3.	CONTEXTE MONTRÉALAIS .....	8
4.	CADRE CONCEPTUEL ET DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE .....	11
	4.1 Un cadre conceptuel autour de la satisfaction résidentielle.....	11
	4.2 Les entretiens semi-directifs comme méthode .....	13
5.	RÉSULTATS.....	16
	5.1 Caractéristiques concernant le logement, l'immeuble résidentiel, le quartier ainsi que l'accessibilité et les types de services de proximité .....	16
	5.1.1 Motifs de l'installation des familles dans les quartiers .....	16
	5.1.2 Logement : design, confort et entretien .....	16
	5.1.3 Bâtiment résidentiel : espace extérieur, entretien et la hauteur.....	17
	5.1.4 Quartier : commerces, services, lieux publics et accessibilité.....	18
	5.2 Les relations de voisinage et les rapports au quartier .....	20
	5.2.1 Relations de voisinage.....	20
	5.2.2 Rapports au quartier : liens communautaires.....	21
	5.3 Perception du milieu urbain dense comme milieu résidentiel .....	21
	5.3.1 Un milieu de proximité pratique et accessible.....	21
	5.3.2 Sécurité et trafic peu accueillants pour les familles et leurs enfants.....	22
	5.4 La mixité sociale et l'offre de logement social pour familles .....	22
	5.4.1 Mixité sociale et résidentielle dans les quartiers .....	22
	5.4.2 Offre de logement familial, logement social et coopératives d'habitation.....	23
6.	DISCUSSION ET CONCLUSION .....	25
	6.1 Retour sur les dimensions de la satisfaction résidentielle à Ville-Marie.....	25
	6.1.1 Dimension physico-fonctionnelle : qualités architecturales et urbanistiques essentielles .....	26
	6.1.2 Dimension sociale : conditions qui facilitent les relations sociales des familles .....	27
	6.1.3 Dimension de perception : les quartiers centraux comme milieu résidentiel familial .....	28
	6.1.4 Caractéristiques propres des familles et satisfaction résidentielle .....	28
	6.1.5 L'offre de logement communautaire familial : la coopérative d'habitation .....	29
	6.1.6 Environnement résidentiel : mixité sociale et pratiques d'aménagement urbain .....	29
	6.1.7 L'offre de grands logements : la rareté et les coûts élevés du loyer.....	30
	6.2 Faits saillants sur l'environnement résidentiel pour les familles dans les quartiers de Ville-Marie .....	30
	6.3 Portée et limites de la recherche .....	32
7.	RÉFÉRENCES .....	34

## Figures et tableaux

Figure 1 : La satisfaction résidentielle, une convergence entre besoins et caractéristiques du milieu construit et social .....	11
Tableau 1 : Dimensions, variables et indicateurs de la satisfaction résidentielle .....	12
Tableau 2 : Quelques caractéristiques des familles participantes.....	15
Tableau 3 : Principales qualités et principaux défauts du logement (nombre de répondants).....	17
Tableau 4 : Qualités et défauts de l'immeuble et sur le bâtiment à haute densité (nombre de participants) .....	18
Tableau 5 : Principaux services et équipements répondant aux besoins des familles (nombre de répondants)...	19
Tableau 6 : Principales caractéristiques des relations sociales des familles (nombre de répondants) .....	21
Tableau 7 : Éléments de la perception des quartiers centraux comme milieu résidentiel (nombre de répondants).....	24

## 1. INTRODUCTION

Ce rapport de recherche a pour objet le logement social pour familles avec enfants à revenu faible<sup>1</sup> ou modeste<sup>2</sup> en milieu urbain dense dans le contexte particulier de l'arrondissement Ville-Marie à Montréal. La dernière étude qualitative portant sur le rapport entre les besoins des ménages en habitation et le logement social à Montréal date de 1999, une étude dans laquelle Morin et ses collaborateurs s'attardaient notamment sur l'apport du logement communautaire à la satisfaction résidentielle et à l'insertion socio-spatiale des personnes qui y habitent. L'objectif de cette recherche est donc de faire une mise à jour de ces connaissances par la réalisation de vingt-quatre entretiens auprès de familles résidant à Ville-Marie.

Cette recherche, réalisée dans le cadre d'un stage auprès du Comité Logement de Ville-Marie, s'arrime aux objectifs de l'organisme. Ayant initié un projet dédié aux familles en 2012, le comité vise entre autres à rejoindre les familles et à les soutenir dans leur mobilisation autour du développement de projets de logement répondant à leurs besoins auprès des décideurs municipaux ou régionaux, à développer et préserver le parc de logements sociaux et communautaires pour des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à promouvoir la mixité sociale et des usages pour un développement complet et inclusif des quartiers de Ville-Marie.

Cette synthèse du rapport de recherche s'organise en six parties. Nous commencerons par présenter le mandat et les objectifs qui guident cette recherche, puis nous présenterons succinctement le contexte montréalais en termes de logement et de politiques publiques favorisant le logement social et communautaire. Ensuite, nous présenterons le cadre conceptuel de notre recherche développé autour du concept de satisfaction résidentielle ainsi que notre appareil méthodologique constitué d'entretiens. Enfin, nous présenterons les résultats de l'étude à travers des thématiques liées à la satisfaction résidentielle des participants telles que les caractéristiques du logement, des bâtiments, du quartier et de ses services de proximité, de la situation socioéconomique et familiale des ménages ou encore des politiques publiques du logement. Finalement, nous proposerons une discussion de ces résultats à la lumière de notre cadre conceptuel et de la littérature.

---

<sup>1</sup> « Ces ménages éprouvent des difficultés à se trouver un logement locatif dont le loyer correspond à leur capacité de payer. Ces ménages se retrouvent principalement dans les catégories de revenu annuel inférieures à 35 000 \$ » (Ville de Montréal, 2005, p. 2).

<sup>2</sup> « Une partie de ces ménages rencontre des difficultés sur le marché locatif, tandis qu'un segment important de ce groupe, qui aspire à accéder à la propriété, ne trouve pas à Montréal de produits résidentiels correspondant à sa capacité de payer. Les revenus de ces ménages peuvent se situer environ entre 35 000 \$ et 55 000 \$ » (Ville de Montréal, 2005, p. 2).

## 2. MANDAT ET OBJECTIFS DE RECHERCHE

### 2.1 Mandat donné par l'organisme

Dans le cadre du projet dédié aux familles, le comité a depuis 2012 constitué un portrait général de cette population par une recherche impliquant environ trois cents familles avec enfants inscrites sur la liste de demandeurs de logements sociaux de l'organisme.

Ainsi, quatre obstacles à la rétention ou à l'installation des familles à Ville-Marie ont été identifiés :

- 1) des réticences de la part de certains décideurs quant à la place des familles dans le centre-ville et dans des immeubles en hauteur en milieu urbain dense ;
- 2) la difficulté d'accès aux terrains pour développer des logements sociaux ;
- 3) la durée et la complexité associées au développement de ces projets d'habitation ;
- 4) le sous-financement du volet « familles et personnes seules » du programme de développement de logement social et communautaire Accès Logis.

Se rapportant plus spécifiquement au présent mandat, le Comité Logement de Ville-Marie souhaitait disposer d'une étude qualitative auprès de familles de l'arrondissement inscrites sur la liste de demandeurs de logements sociaux de l'organisme permettant de mieux identifier les besoins en matière de logement de ces familles. L'objectif général poursuivi est donc de mieux connaître les besoins et les attentes en matière de logement et de milieu de vie des familles à revenus faible ou modeste vivant dans les quartiers centraux ainsi que de décrire et mieux comprendre la place du logement social et communautaire montréalais dans les politiques du logement et dans l'offre de logement pour les familles.

La première étape du mandat a consisté en une revue de la littérature existante sur les politiques et programmes de logement à Montréal, qui visent une offre de grands logements historiquement pour les familles de classe moyenne, et plus récemment de grands logements abordables. La deuxième étape, sur le terrain, a consisté en des entretiens auprès de familles inscrites sur la liste de requérant-e-s de logement social du Comité, réparties dans les districts municipaux de Sainte-Marie, Saint-Jacques et Peter-McGill, territoires desservis par l'organisme. Le contenu de ces entrevues constitue l'apport principal de la présente étude.

Une des retombées attendues de cette recherche est de mieux identifier les besoins en matière de logement des familles à revenu faible ou modeste vivant en milieu urbain dense, des besoins généralement méconnus des décideurs et du grand public. Les résultats outilleront ainsi le Comité dans son travail auprès de décideurs, d'organismes communautaires ou d'autres acteurs interpellés par les enjeux de l'habitation sociale dans l'arrondissement de Ville-Marie. La connaissance des besoins, d'une part, en logements abordables plus adaptés à cette population moins favorisée, et d'autre part, d'un milieu de vie résidentiel convenable et inclusif, offre aussi la possibilité à différents intervenants du milieu, dont le milieu communautaire d'habitation ou encore l'administration municipale d'en tenir compte afin de mieux adapter leurs services. Une autre retombée attendue de la recherche, pour le Comité Logement de Ville-Marie est d'avoir les informations et les données nécessaires pour consolider le projet dédié aux familles. L'organisme pourrait également créer de nouveaux services en fonction des besoins et des attentes exprimés par les familles participantes.

## 2.2 Problématique et objectifs de recherche

Concernant la place des familles à Montréal, la littérature nous montre que plus en plus de familles préfèrent habiter dans la métropole plutôt qu'en région ou en banlieue (Chantal et Wexler, 2015). La présence des familles montréalaises est par ailleurs nécessaire pour maintenir un dynamisme économique et une diversité de la population (*ibid.*). Celles-ci permettent aussi de consolider une offre de services éducatifs, de loisirs et communautaires, elles contribuent à la revitalisation des quartiers et à nourrir le sentiment de sécurité pour des milieux résidentiels plus accueillants (*ibid.*).

Dans cet espace urbain, les familles veulent bénéficier, d'une part, d'un logement comprenant au moins trois chambres à coucher ainsi que d'un accès à un espace privé extérieur, à la lumière naturelle et cela à un prix abordable (Chantal et Wexler, 2015). Concernant l'abordabilité du logement, de nombreuses familles qui disposent d'un revenu faible ou modeste doivent consacrer plus de 30 % et parfois plus de 50 % de leurs revenus pour se loger, ce qui a des répercussions sur leurs autres budgets de dépenses essentiels à leur qualité de la vie (la nourriture, les vêtements, les déplacements, les loisirs, etc.). D'autre part, elles veulent aussi bénéficier d'un milieu de vie leur offrant des services de proximité, d'équipements pouvant accueillir leurs enfants, de la convivialité et de la sécurité pour les déplacements en tant que piéton (*ibid.*). Il est évidemment peu probable de trouver tous ces critères à la fois, c'est pourquoi ces ménages réalisent certains compromis sur les caractéristiques du logement recherché (*ibid.*). Les incompatibilités faisant l'œuvre de compromis ont trait à l'abordabilité mais également aux dualités suivantes : cadre bâti/espaces verts, sécurité du piéton/trafic automobile, tranquillité/bruit, etc. Cette dualité entre les attributs d'un milieu urbain à haute densité et le mode de vie familiale semble donc intéressante à réfléchir par le prisme de la satisfaction résidentielle des familles concernées.

Cette recherche s'interroge ainsi sur le milieu de vie résidentiel des familles et dans quelle mesure l'habitation sociale, en milieu urbain dense, pourrait-elle répondre de façon adéquate aux besoins et attentes des familles actuelles et futures ?

À cet égard, plusieurs auteurs (Morin *et al.*, 1999; Marans et Stimson, 2011; Amérigo et Aragonés, 1997) affirment que la satisfaction résidentielle est associée à l'accès à un logement adéquat, respectant les capacités de payer du ménage ou de la famille et situé dans un environnement convenable. Cette satisfaction dépend donc de plusieurs caractéristiques propres aux familles, à leur mode de vie, à leurs besoins et à leurs attentes quant au logement et à son environnement immédiat (l'immeuble résidentiel, le quartier, le voisinage, les services, etc.). Si les milieux suburbains peu denses offrant de logements spacieux semblent attirer les familles, les milieux urbains denses en étant plus propices à concentrer une variété de services et d'équipements publics et privés à proximité comportent aussi de nombreux avantages pour les familles.

Plus spécifiquement, cette recherche tentera de répondre aux sous-questions suivantes :

- 1) Quelles sont les satisfactions et insatisfactions résidentielles des familles quant à leur logement et au quartier en milieu urbain dense ? Quels types de services de proximité et d'équipements répondent à leurs besoins et sont adaptés pour les enfants ?
- 2) Quelles sont les conditions que favorisent les relations de voisinage et les rapports au quartier des familles avec enfants ?

- 3) Qu'est-ce qui favoriserait la sécurité des enfants dans leur accessibilité aux services et équipements à proximité des logements destinés aux familles ?
- 4) Comment les caractéristiques des familles et du contexte peuvent-elles influencer la satisfaction résidentielle ? Quel est l'apport des politiques du logement sur l'offre en habitation sociale pour les familles montréalaises moins nanties ?

Cette recherche exploratoire a donc pour objectif principal de mieux connaître les besoins et attentes des familles en matière de logement et d'environnement résidentiel pouvant favoriser leur maintien ou leur installation en milieu urbain dense comme dans les quartiers (centraux) de Ville-Marie à Montréal. Plus spécifiquement, il s'agit de comprendre chez les familles leurs satisfactions et insatisfactions résidentielles en s'intéressant aux caractéristiques de l'environnement ou du milieu résidentiel (le logement, l'immeuble résidentiel, le voisinage, le quartier), à l'accessibilité à différents services de proximité, la sécurité des enfants dans l'espace public, à quelques conditions favorisant des rapports de sociabilité et à la perception de certains aspects de ce milieu urbain qui sont en lien aux besoins des familles en matière d'habitation. Enfin, il s'agit de cerner la place des politiques du logement dans l'offre en habitation sociale pour les familles montréalaises moins nanties. L'intérêt de la présente étude est d'identifier des pistes possibles de réflexion afin de bonifier ou d'améliorer le milieu de vie résidentiel à travers l'offre de logement social pour familles ainsi que les activités du secteur communautaire, tout cela en considérant le point de vue des familles.

### 3. CONTEXTE MONTRÉALAIS

Selon Hurteau (2019), Montréal et les autres villes au Québec font face à une crise du logement qui s'annonce permanente. En effet, d'une part, le taux d'inoccupation moyen se situe en 2019 à 2,3 % pour l'ensemble du Québec représentant une chute de 1,9 point de pourcentage en deux ans, ce qui place le marché locatif dans une situation d'une précarité similaire à celle des années 2006-2012 (*ibid.*). D'autre part, le prix moyen d'un loyer a augmenté de 9 % depuis 2000 et la part du loyer dans le revenu avant impôt des ménages locataires tend alors à augmenter (*ibid.*), ce qui fragilise la situation économique des ménages et familles locataires de la province. Concernant le taux d'inoccupation des loyers à trois chambres et plus, il se situe en 2019 à 1,5 %, c'est un recul de 2,4 points en deux ans (*ibid.*). Cela signifie qu'il est de plus en plus ardu pour les familles locataires de trouver un logement capable de satisfaire à leurs besoins, en plus de générer de véritables problèmes d'abordabilité (*ibid.*). Pour cet auteur, dans le cas montréalais, le taux d'inoccupation y est encore plus bas, ce qui rend presque impossible de trouver un logement pouvant accueillir convenablement les familles et les loyers suivent une augmentation inquiétante. Leurs quartiers centraux n'échappent pas cette situation de pénurie.

Toujours d'après Hurteau (2019), les raisons de ce resserrement de la disponibilité des logements locatifs sont nombreuses, mais principalement quatre méritent d'être soulignées : 1) les objectifs de construction de logements sociaux sont trop faibles et accusent d'importantes retards; 2) l'absence de mesures contraignantes pour amener les promoteurs à diversifier l'offre d'habitation qu'ils mettent en chantier; 3) la multiplication des locations commerciales de type Airbnb qui retire du marché des logements pour les ménages et familles locataires; et 4) l'augmentation de la demande de logement, notamment en raison de la croissance démographique (*ibid.*, p. 2).

Face à cette situation, les différents programmes et mesures de l'intervention canadienne en habitation sociale reposent sur trois principes, à savoir : 1) le mode dominant de fourniture du logement doit être le marché visant ainsi d'assurer aux Canadiens un choix de logements à prix abordable et que le marché puisse répondre à la majeure partie des besoins de la population, sans l'aide du gouvernement; 2) la bonne qualité des logements, lesquels doivent répondre aux normes techniques actuelles et aux attentes en matière de confort; et 3) le troisième principe vise les ménages qui n'ont pas les capacités financières pour accéder à un logement de qualité et de taille convenable à un prix abordable sur le marché privé.

Au Québec, l'expression « logement social » réfère à toutes les formes de production et de gestion du logement qui sont hors normes de rentabilité du marché privé. Ces habitations de qualité et de taille convenable offrent des loyers à un coût inférieur à leur équivalent sur le marché privé (Société d'habitation du Québec, SHQ, 2017, p. 12). Pour la Ville de Montréal, également, le logement social est une forme de logement abordable<sup>3</sup> qui répond à divers besoins que le marché privé, seul, ne peut combler (Ville de Montréal, 2005, p. 3). Même si les acteurs qui interviennent dans le domaine de l'habitation sociale ne s'entendent pas tous sur l'ensemble des critères définissant ce qu'est un « logement social », il est possible d'identifier dans ces définitions trois critères qui font consensus à l'échelle des sociétés occidentales selon

---

<sup>3</sup> « Un logement est considéré abordable lorsque son loyer ou son hypothèque mensuels (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30 % de son revenu mensuel brut » (Ville de Montréal, 2005, p. 2).

Morin et al. (1990) : 1) une logique de fonctionnement hors marché en ce qui concerne les formes de production et de gestion du logement (celles-ci bénéficient de l'aide financière de l'État) ainsi que la fixation des loyers inférieurs à ceux exigés pour des logements comparables sur le marché privé; 2) ce logement vise les ménages et les familles à revenu faible ou modeste et il applique des critères d'attribution en fonction des besoins; et 3) différents aspects du secteur public, tels que les règles de fonctionnement sont soumises aux décisions politiques et aux contrôles de l'État (p. 4-6).

Montréal est la seule ville dans la province qui a adopté une stratégie visant à faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires et stimuler la production de propriétés à prix abordables ou logements abordables. En 2005, la Ville a adopté la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, remplacée en 2021 par le Règlement pour une métropole mixte. Son application était liée à la négociation avec les promoteurs afin qu'ils incluent 30% d'unités abordables (15% en logement social et communautaire et 15% en logement abordable d'initiatives privées) dans les nouveaux projets résidentiels de 200 unités et plus requérant une modification réglementaire importante (Ville de Montréal, 2005). En 2015, elle fait l'objet d'une révision qui notamment abaisse à 100 unités et plus son seuil d'application (Ville de Montréal, 2015). En 2017, l'adoption de la *Loi 121 ou Loi sur la métropole du Québec* augmente l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec, dans plusieurs aspects tels que dans le logement abordable et familial. À cet égard, la loi permet à la Ville de prendre des mesures visant à favoriser la construction de logements abordables et familiaux, et d'intervenir dans certains aspects de leur conception. Plus précisément, la Ville peut prévoir la construction de nouvelles unités, déterminer le nombre et le type d'unités qui pourront être exigées ainsi que régir les dimensions et le nombre de pièces des unités résidentielles visées. Finalement, la Ville peut aussi établir des règles permettant d'assurer le caractère abordable des logements pour une durée déterminée. Cette loi a permis à Montréal d'adopter un Règlement d'inclusion qui fait suite à la Stratégie de 2005, ce qu'elle ne pouvait pas faire avant. En 2019, grâce aux nouveaux pouvoirs qui lui sont accordés avec l'adoption de la *Loi 121*, la Ville soumet à la consultation publique son « Règlement pour une métropole mixte » qui comprend un volet familial. Ce nouvel outil, qui vient tout juste d'être adopté (2021), vise à répondre aux objectifs en matière de logement social, abordable et familial sur le territoire de la ville. Ce règlement remplace la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, adoptée par la Ville en 2005. L'augmentation de la mixité sociale dans les quartiers et une meilleure réponse aux besoins des ménages et des familles à faible revenu ou a besoins particuliers font partie des objectifs du nouveau règlement.

Ce règlement comporte différentes options pour atteindre ses objectifs. Concernant l'objectif de 20 % de logement social, 20 % de logement abordable et 20 % de logement familial, il propose, entre autres, la session d'un terrain ou des contributions financières (Ville de Montréal, 2019, p. 16). De plus, ce sont quatre territoires d'application des exigences du règlement qui sont concernés et ceux-ci sont déterminés en fonction de leurs valeurs foncières, à savoir : le centre-ville, les quartiers centraux, la périphérie et les extrémités de l'île de Montréal (*ibid.*). Toutefois, ce règlement soulève des critiques, par exemple sur l'abordabilité des logements à développer répondant aux besoins des ménages et des familles locataires moins nanties de Montréal et à la gestion centralisée des contributions financières permettant l'exclusion des logements sociaux des projets immobiliers ce qui implique du développement de logements sociaux loin des quartiers où vive la population mal-logée.

Finalement, l'évolution récente des interventions en habitation au Canada est notamment caractérisée par le transfert de responsabilités vers les provinces, puis les politiques provinciales ont aussi accordé de l'importance au rôle des municipalités comme Montréal dans le domaine de l'habitation. Ce transfert impliquant la réduction du rôle de l'État et de ses dépenses, a amené une perte de l'universalité des objectifs et du mode de prestation de ces interventions en se concentrant sur des groupes ciblés. Cela se traduit, entre autres, par une diminution importante de la construction de nouvelles unités d'habitation sociale. De plus, les tendances néolibérales qui s'exercent sur les politiques d'habitation font que la reconduction des programmes s'effectue à la pièce en l'absence d'une politique à long terme (Bouchard *et al.*, 2010). L'ampleur des listes d'attente pour un logement HLM, l'appauvrissement des populations vivant dans les coopératives et dans les OSBL d'habitation laissent voir que l'offre de logements sociaux est toujours insuffisante.

## 4. CADRE CONCEPTUEL ET DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE

### 4.1 Un cadre conceptuel autour de la satisfaction résidentielle

Le cadre conceptuel qui a guidé cette recherche repose sur la littérature scientifique cherchant à comprendre les liens entre les caractéristiques des lieux (environnement physique et social) et ce que les gens retirent (satisfaction) de vivre dans ces endroits (Weidemann et Anderson, 1985; Francescato *et al.*, 1989; Fleury-Bahi, 2010; Amérigo et Aragonés, 1997). Nous avons identifié trois dimensions : physico-fonctionnelle, sociale et sensible (ou de perception), lesquelles influencent la satisfaction résidentielle. En ce sens, les quartiers centraux montréalais constituent un milieu urbain dense et multifonctionnel, avec une offre en habitation familiale limitée, encore davantage au niveau du logement social. Malgré certains avantages de localisation, les familles moins fortunées trouveraient difficilement à s’y loger convenablement, ce qui peut influencer leur satisfaction résidentielle.

Ainsi, les projets résidentiels notamment pour des familles retiennent trois dimensions fondamentales, à savoir : 1) la qualité physique du logement et ses effets sur la santé; 2) la relation des occupants au logement et ses effets sur les sentiments d’appropriation; et 3) la qualité du voisinage et de l’insertion urbaine et leurs effets sur la dynamique sociale du milieu résidentiel (Leloup et Séraphin, 2009, p.2). Dans le cadre de cette recherche, la dernière dimension est particulièrement intéressante, car celle-ci prend en compte le logement dans son environnement urbain élargi, celui du voisinage immédiat et celui du quartier. Il s’agit aussi de voir si l’insertion urbaine du logement rend accessible aux individus une série de services publics et privés. Dans le cas des familles, on pense en particulier aux commerces, aux écoles, aux parcs et aux équipements collectifs pouvant accueillir leurs enfants, mais aussi à des rues sécuritaires où le déplacement des piétons est facilité.

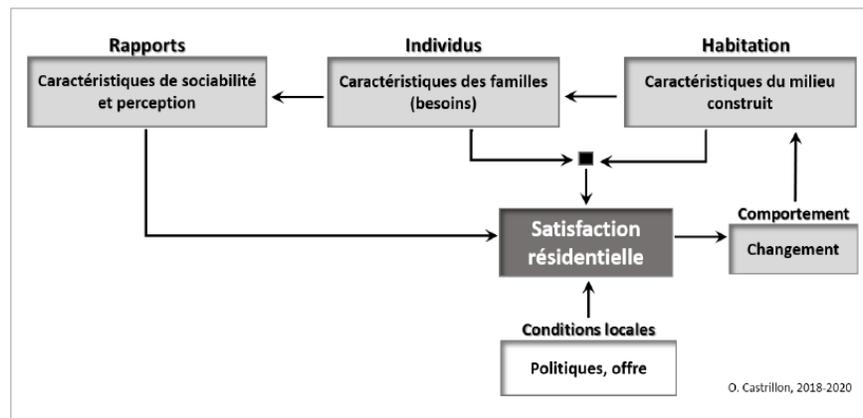


Figure 1 : La satisfaction résidentielle, une convergence entre besoins et caractéristiques du milieu construit et social

Une synthèse du concept de satisfaction résidentielle retenue dans cette étude est illustrée dans la figure 1. Ce concept tient compte de la relation individu-environnement et des conditions sociales du contexte. En effet, sa définition permet de considérer l’ensemble des facteurs physico-fonctionnels, sociaux et sensibles (ou de perception) de l’environnement ou du milieu résidentiel destiné notamment aux familles.

En plus, chaque famille (ou ménage) exprime un niveau de satisfaction résidentielle qui lui est propre et qui résulte de la confrontation ou de la convergence entre un processus mental (évaluation ou comparaison) et des caractéristiques spatiales et sociales objectives de son environnement résidentiel ou milieu de vie.

Pour rendre ces idées générales plus opérationnelles, deux étapes sont proposées. La première consiste à identifier les attributs spatiaux et sociaux permettant de caractériser les dimensions (physico-fonctionnelles, sociales et de perception) de l'environnement résidentiel (le logement, l'immeuble résidentiel, le voisinage et le quartier) repris par d'autres études sur la satisfaction résidentielle. La deuxième étape propose de connaître la satisfaction résidentielle des familles à travers leurs besoins et attentes déclarés en matière d'habitation, c'est-à-dire connaître le point de vue des utilisateurs ou des familles. Il semble en effet plus adapté, dans une optique de connaître la convergence entre les besoins des familles en matière d'habitation et de l'environnement ou du milieu résidentiel, de mieux saisir leur sentiment de façon directe. C'est la raison pour laquelle des entretiens semi-dirigés sont faits à partir d'une grille de lecture prenant en compte les trois dimensions et les déclinant en indicateurs précis indiqués au tableau 1 afin de mieux reconnaître la satisfaction résidentielle des familles participantes.

Tableau 1 : Dimensions, variables et indicateurs de la satisfaction résidentielle

Dimensions	Variables	Indicateurs
<b>Physique</b> (aspects de l'architecture et de l'urbain) et <b>Fonctionnelle</b> (services et équipements)	Espace bâti	Taille du logement, espace extérieur de l'immeuble, densité du cadre bâti, type de bâtiment
	Espaces verts	Parcs, espaces publics
	Accessibilité des voies	Mobilité dans le quartier, sécurité piétonnière
	Services de proximité	Santé, éducation, sociaux, communautaires
	Services culturels et de loisirs	Équipements sportifs et lieux culturels
	Commerces	Magasins, épicerie, restaurants, etc.
	Transports publics	Bus, métro, transport actif, auto-partage, etc.
<b>Sociabilité</b> (voisinage et rapports au quartier)	Relations de voisinage	Type de relations / liens, vie privée
	Relations sociales dans l'espace public	Convivialité / tolérance, intrusion / intolérance
	Mixité ou composition sociale	Ouverture à la différence
	Rapport au quartier (vie associative, communautaire)	Présence ou participation à des associations ou organismes communautaires
<b>Perception</b> (appréciation du milieu urbain dense comme milieu résidentiel)	Mode de vie (attentes et préférences sur les manières d'habiter)	Opportunités offertes par le quartier d'épanouissement personnel, professionnel
	Image de la ville et du milieu urbain dense	Vie quartier, réputation, tranquillité, sécurité, références de comparaison

La première dimension comporte les caractéristiques physiques et fonctionnelles. Celles-ci font référence à la qualité physique de l'habitation ou du logement et aux aspects physiques de l'environnement qui

l'entoure (l'immeuble résidentiel et le quartier). Elles sont aussi relatives au caractère pratique des activités quotidiennes. Cette dimension dépend notamment des caractéristiques du milieu construit, à savoir : les aspects architecturaux (l'espace bâti) et les aspects urbanistiques (l'espace public) ainsi que les types de services de proximité et d'équipements (services sociaux, commerciaux, desserte en transport public, etc.). Les caractéristiques de sociabilité (deuxième dimension) sont relatives aux conditions qui favorisent les relations sociales dans l'environnement résidentiel. Elles comportent des aspects de sociabilité qui sont liés aux relations de voisinage et aux liens familiaux ainsi qu'à la mixité ou la composition sociale du voisinage (ouverture à la différence). Les rapports au quartier ou la vie communautaire ou associative sont aussi considérés.

La perception des caractéristiques du milieu de vie est une dimension qui renvoie au sentiment d'appréciation ou d'attraction du milieu urbain dense comme milieu résidentiel. Cette dimension comporte ainsi les aspects sensibles par rapport à l'image de la ville et du milieu urbain en lien au mode de vie familial, c'est-à-dire la sensibilité ou le goût des familles pour certains aspects du milieu urbain : sa densité, sa sécurité, sa réputation, son animation, sa variété de services, etc. Cette troisième dimension est liée étroitement aux caractéristiques personnelles des familles, lesquelles comportent des aspects spécifiques de ces ménages qui influencent leur satisfaction résidentielle. Parmi ces aspects, il est important de mentionner des caractéristiques sociodémographiques, du type de ménage (en couple, avec des enfants d'âge scolaire, etc.) et du logement actuel (taille, nombre de chambres à coucher, etc.).

Les conditions locales (le contexte) sont d'autres facteurs qui influencent la satisfaction des familles, principalement, celles liées aux caractéristiques physiques et fonctionnelles du milieu construit. Parmi ces facteurs il est pertinent d'énoncer, d'une part, les politiques sociales (les programmes, la réglementation, etc.) qui font référence à l'intervention du gouvernement en matière d'habitation particulièrement sur le logement social. D'autre part, la Stratégie d'inclusion (2005-2021) et le Règlement pour une métropole mixte (avril 2021) de la ville de Montréal ont été ou sont des outils permettant d'inclure le logement social dans les projets immobiliers résidentiels privés et de favoriser la mixité ou la diversité sociale et résidentielle. Enfin, les caractéristiques du marché immobilier influencent, entre autres, le type et la quantité de l'offre d'habitation ainsi que le prix du loyer qui peuvent être un frein à l'accessibilité pour les familles, encore davantage si elles sont à faible ou modeste revenus.

#### **4.2 Les entretiens semi-directifs comme méthode**

Du point de vue de la méthodologie, tel que précisé plus haut, la compréhension des politiques et programmes de logement a été faite à partir d'une recherche documentaire qui repose principalement sur les politiques du logement au Canada et au Québec. La connaissance des besoins et attentes des familles s'est faite à travers la réalisation des entrevues. Dans ce cas, l'approche privilégiée est celle d'une démarche qualitative puisque, comme Gauthier et Bourgeois (2016) le soulignent, cette approche permet une compréhension approfondie et détaillée des expériences vécues, des attitudes et des perceptions par différents groupes de la population. Pour ce faire, la collecte des données a été faite à partir d'entretiens auprès des parents ou des membres des familles inscrites sur la liste de requérant-e-s de logement social du Comité. Cette méthode permet au participant d'exprimer ses expériences, ses interprétations, ses

perceptions d'un évènement ou d'une situation (Quivy et Campenhoudt, 2000, p. 174). L'entretien semi-dirigé permet ainsi de comprendre le sens que les acteurs donnent à leurs pratiques et aux évènements auxquels ils sont confrontés quotidiennement comme leurs interprétations de situations conflictuelles ou non, leurs lectures de leurs propres expériences, leurs systèmes de valeurs et leurs repères normatifs (*ibid.*, p. 175).

Cet outil s'est avéré donc pertinent afin d'avoir accès aux besoins et attentes des familles (expériences personnelles), quant à leur habitation, à leur satisfaction ou insatisfaction résidentielle (sentiments) et à leur perception du milieu urbain dense comme milieu résidentiel. Dans le cadre de cette recherche, l'entretien semi-dirigé a pris la forme d'entretien relativement structuré suivant une grille comportant une série de questions ouvertes visant à circonscrire les expériences que les répondants ont vécues, les comportements qu'ils ont adoptés et les perceptions qu'ils ont eues de l'objet étudié (Mayer *et al.*, 2000, p. 120).

Nous avons constitué un échantillon de familles à partir d'une technique non probabiliste, c'est-à-dire l'échantillon a été choisi plutôt en fonction de certaines caractéristiques précises de la population que des données obtenues au hasard sur l'ensemble de la population (Mayer et Ouellet, 1991). Plus particulièrement, l'échantillon a été constitué de volontaires contactés principalement à partir de la liste de requérant-e-s de logement social du Comité Logement de Ville-Marie.

Les participants font partie de ménages familiaux (deux conjoints ou monoparentaux) avec de jeunes enfants à la maison, à faible ou modeste revenu. Ces participants habitent ou souhaitent habiter dans un des trois quartiers où le Comité offre ses services en matière de logement social, soit les quartiers (ou districts électoraux) Sainte-Marie, Saint-Jacques et Peter-McGill dans l'arrondissement de Ville-Marie. La sélection de ces familles dont les enfants ont moins de 18 ans a été faite également en considérant les enjeux en matière d'aménagement d'espaces, d'activités et de services, car ils sont moins présents dans ces quartiers à haute densité et visait aussi à assurer une diversité de profils de ménages familiaux. Vingt-quatre entretiens ont permis l'atteinte du niveau de saturation des données (Quivy et Campenhoudt, 2000).

Le guide d'entretien a été élaboré en fonction des dimensions qui influencent le degré de satisfaction résidentielle selon ses trois dimensions, soient la dimension physique et fonctionnelle (architecture, urbanisme, services et équipements), la sociabilité (voisinage et rapports au quartier) et la perception du milieu urbain dense et le mode de vie familiale (appréciation ou attirance pour vivre en milieu urbain). Dans le but d'opérationnaliser ces dimensions, des variables et des indicateurs ont été associés à chacune d'entre elles, ceux-ci ont permis de guider l'élaboration des questions ouvertes de l'entretien. Ainsi, le guide final comptait huit grands sujets : l'histoire résidentielle, le milieu construit, l'accessibilité, les services de proximité et équipements, les relations de voisinage, les rapports au quartier, la perception du milieu urbain dense comme milieu résidentiel ainsi que la mixité sociale et l'offre de logement social pour familles.

Les caractéristiques personnelles des familles (quatrième dimension), incluant les informations d'ordre socioéconomique, du type de ménage et du logement actuel, font aussi partie des aspects qui influencent

leur degré de satisfaction résidentielle. La collecte de données comprenait aussi un court questionnaire sociodémographique à questions fermées visant à collecter ces informations.

Les 24 entretiens semi-dirigés auprès des familles habitant dans l'arrondissement de Ville-Marie se sont déroulés entre juillet 2018 et avril 2019. Les entretiens, d'une durée entre 60 et 90 minutes, ont été réalisés à différents endroits selon le choix des participants comme le domicile, l'Université du Québec à Montréal, La Relance Jeunes et Familles, le YWCA Centre-ville et les bureaux du Comité logement Ville-Marie. Le formulaire de consentement a été signé par tous les répondants avant de remplir (ou répondre verbalement) au questionnaire sociodémographique. L'ensemble des participants a accepté l'enregistrement des entretiens (troisième temps) sur support numérique. Ce matériel audio a été retranscrit intégralement sous forme de verbatim et des codes alphanumériques ont remplacé les noms des répondants afin d'assurer leur anonymat.

L'échantillon comprend des familles aux profils sociodémographiques différents comme le montre le tableau 2. La moitié des familles comptent deux enfants et l'étendue de l'âge des enfants se situe principalement entre 6 et 17 ans. Sur les 24 familles, 15 résident dans Ville-Marie depuis plus de cinq ans et neuf depuis moins de quatre ans. En termes socio-économiques, le revenu familial de 14 familles dépend d'une seule personne, des deux conjoints dans le cas de quatre autres familles et le reste compte sur une source de revenus autre que d'emploi comme l'aide sociale au moment des entretiens. Dix-huit familles gagnent 40 000 \$ ou moins et deux ont un revenu familial supérieur à 80 000 \$.

Tableau 2 : Quelques caractéristiques des familles participantes

Genre (répondant)		Groupes d'âges (répondant)		Type de famille		Enfants en charge		Groupes d'âges (enfants)	
Femme	21	25-34 ans	3	Biparentale	11	1 enfant	6	5 ans et moins	17
Homme	3	35-44 ans	15	Monoparentale	13	2 enfants	12	6 à 11 ans	15
		45-54 ans	5			3 enfants et plus	6	12 à 17 ans	12
		55-64 ans	1					18 ans et plus	5
								Pas de réponse	3

L'échantillon comprend des répondants scolarisés, 15 ont réalisé des études universitaires et cinq des études collégiales ou techniques. La majorité des participants sont nés à l'extérieur du Canada. Parmi toutes les familles, 18 ont plus de deux enfants et elles occupent des logements d'une chambre à coucher (ou une chambre, ou un studio ou un 3½) ou deux chambres à coucher (4½), c'est-à-dire qu'elles occupent un logement de taille insuffisante ou non convenable. Dans l'ensemble des familles, 14 sont locataires depuis plus de cinq ans et dix depuis moins de quatre ans.

Les résultats ont donné lieu à une analyse thématique (Bardin, 2007). Cette grille a également inclus des thèmes inattendus qui ont émergé des entretiens. Dans ce cas, les données qualitatives brutes ont donc été utilisées pour tester ou vérifier la validité des dimensions de la grille d'analyse, et les thèmes issus du guide d'entretien ont aussi servi de base à l'analyse de contenu.

## 5. RÉSULTATS

Les résultats démontrent qu'au-delà des critiques manifestées lors des entretiens, en général les familles participantes ont exprimé leur souhait de rester dans les quartiers qu'elles habitent ou à proximité. En effet, malgré les problèmes de cohabitation avec certaines populations marginalisées et l'insécurité liée au trafic ainsi que le manque d'écoles primaires et de logements adéquats (trois chambres et plus) et abordables, les participants ont une perception positive des quartiers centraux (à haute densité) comme milieu de vie notamment pour la proximité de multiples services (commerces, services, vie communautaire, transport, etc.). Nous allons voir de plus près les résultats de cette enquête à travers les thèmes suivants : 1) les caractéristiques concernant le logement, l'immeuble résidentiel et le quartier l'accessibilité et les types de services de proximité; 2) les relations de voisinage et les rapports au quartier; 3) la perception du milieu urbain dense comme milieu résidentiel; et 4) la mixité sociale et l'offre de logement social pour familles.

### 5.1 Caractéristiques concernant le logement, l'immeuble résidentiel, le quartier ainsi que l'accessibilité et les types de services de proximité

#### 5.1.1 Motifs de l'installation des familles dans les quartiers

La proximité du centre-ville a été soulevée comme le principal motif d'installation pour neuf participants, notamment pour la forte présence de commerces, de la garderie, et des services de transports publics. Un autre motif relevé pour neuf participants a été la présence de connaissances dans le quartier avant d'y emménager, ce qui a favorisé la prise de contact avec les concierges ou les propriétaires des immeubles.

L'aspect financier a été le motif le plus important dans leur choix. À cet égard, un tiers des familles semblent apprécier le fait que le prix du loyer de leur logement actuel soit plus avantageux que celui du précédent logement.

La proximité des amis ou de la famille, permettant d'échanger des services ou d'éviter l'isolement en faisant des activités collectives notamment avec les enfants, est appréciée par les huit familles qui ont cet entourage, et regrettée par seize des familles interviewées qui n'en ont pas. Cependant, elle génère parfois aussi un sentiment d'inconfort en raison du risque d'intrusion dans l'intimité familiale.

#### 5.1.2 Logement : design, confort et entretien

Concernant les caractéristiques du logement, la luminosité constitue un atout pour cinq familles interrogées. Certains mécontentements ont été manifestés quant à la taille du logement ou des pièces, et ce, chez un tiers des familles rencontrées. La taille des chambres à coucher est également jugée trop petite, et en particulier celles réservées aux enfants : elles ne permettent pas un aménagement pouvant accommoder deux enfants. Pour la moitié des répondants, c'est spécifiquement le nombre de chambres à coucher qui constitue un désagrément, puisque les enfants de différent sexe ou des adolescents ne bénéficient pas de leur propre chambre.

La dimension des cuisines est aussi critiquée, des répondants y soulignent qu'on y passe de nombreuses heures à cuisiner pour plusieurs personnes. Le bruit des voisins, que l'on entend à travers les murs et les planchers, semble à l'origine d'un sentiment d'inconfort ou de conflits entre voisins comme l'ont exprimé dix participants. Le manque relatif d'insonorisation du logement a des impacts pour ceux qui ont des enfants, car ils reçoivent des plaintes à cet égard. Neuf répondants soulignent que le manque de qualité de l'isolation thermique pose aussi des problèmes, surtout l'hiver. Pour ces familles, cette situation nuit énormément à leur santé et à leur bien-être.

Finalement, la question de l'entretien du logement par les propriétaires a été dénoncée comme très insuffisante par neuf des participants, dont certains expriment leur insatisfaction quant à l'état de la salle de bain et du plancher. Cette situation favorise la présence de moisissure, dans le premier cas, et nuit à l'apparence générale du logement, dans le deuxième, selon les répondants.

Tableau 3 : Principales qualités et principaux défauts du logement  
(nombre de répondants)

Caractéristiques	Qualités	Défauts
Insonorisation		10
Isolation thermique		9
L'entretien du logement		9
Localisation, proximité de tout	9	
Lumière naturelle	5	
Nombre de chambres à coucher		12
Taille des chambres et des pièces		8

Source : Enquête auprès des familles.

### 5.1.3 Bâtiment résidentiel : espace extérieur, entretien et la hauteur

Concernant les caractéristiques du bâtiment, l'accès à une cour est apprécié par les neuf familles qui en ont une, et regretté chez le tiers des interviewées qui n'en ont pas, car les cours permettent aux enfants d'y jouer en sécurité. Plusieurs répondants affirment également que l'aménagement des espaces extérieurs communs ne répond pas à l'ensemble de leurs besoins, dont celui de socialisation pour les adultes et celui d'activités pour les adolescents.

L'entretien et l'état général des bâtiments ont été l'objet de critiques par treize des répondants, dont certains soulignent néanmoins les efforts déployés par quelques propriétaires ou concierges responsables des immeubles. Il n'en demeure pas moins que près du tiers des répondants pensent que les délais des travaux de réparation ou d'entretien sont trop longs, les obligeant à composer avec des situations qui rendent leur vie quotidienne moins facile. Six répondants estiment que l'état du bâtiment affecte leur bien-être, puisque les vieux immeubles n'assurent pas le confort des locataires tant durant l'hiver (trop froid) ou durant l'été (trop chaud). Dans certains cas, c'est plutôt l'aspect architectural et esthétique qui est critiqué.

*L'édifice est vieux. Il n'est pas présentable, c'est moche. Il manque d'entretien. Il n'est pas rénové depuis longtemps. La cour est en mauvais état, on ne peut pas s'en servir. La saleté de l'édifice est générale et on entend le bruit des voisins*  
(Répondant LSF15)

Lorsqu'interrogés sur la possibilité de vivre dans un bâtiment à haute densité (immeuble de cinq étages ou plus), la moitié des répondants ont mentionné qu'ils accepteraient, sous certaines conditions : que le coût du loyer soit abordable, que l'immeuble dispose d'un ascenseur, ou encore si cela leur permettait d'obtenir un logement adapté à leurs besoins, incluant un nombre suffisant de chambres à coucher. Des espaces extérieurs privés seraient une autre caractéristique à laquelle les répondants s'attendent à trouver dans ce type de bâtiment. Un quart des répondants souligne l'importance d'avoir accès à un balcon, et un autre quart d'avoir accès à une cour. Il s'agit pour ceux-ci des espaces qui permettraient aussi bien aux enfants et aux adultes de profiter d'un lieu sécuritaire et attractif à l'extérieur de leur logement.

Tableau 4 : Les qualités et défauts de l'immeuble et sur le bâtiment à haute densité  
(nombre de participants)

Caractéristiques	Qualités	Défauts
L'accès à une cour commune		8
L'entretien des espaces communs et l'état général		13
Le bâtiment à haute densité (immeuble à 5 étages et plus)	12	
L'accès à un balcon	6	
La présence d'un ascenseur	12	

Source : Enquête auprès des familles.

#### 5.1.4 Quartier : commerces, services, lieux publics et accessibilité

Concernant maintenant le quartier, l'offre en commerces et en services de proximité suscite des points de vue différents. Quatorze familles rencontrées se disent généralement satisfaites de l'offre commerciale de proximité. Quelques-unes d'entre elles estiment toutefois qu'il manque certains commerces et services dans un rayon de proximité (par exemple, un petit marché de produits provenant de différents pays et une clinique médicale ont été mentionnés plusieurs fois). Quatre autres répondants ne sont pas du tout satisfaits de l'offre et expliquent devoir parcourir de longues distances ou quitter le quartier pour subvenir à leurs besoins, notamment afin de pouvoir s'approvisionner dans une épicerie à bas prix.

*Oui, en général, il y a d'épiceries dans le quartier. Il y a une près de chez moi, mais elle est cher. Alors pour faire mon épicerie à prix raisonnable, il faut que j'aille plus loin.*  
(Répondant LSF04)

La présence d'infrastructures de loisirs et d'activités culturelles est bien appréciée. Les bibliothèques (Nationale, Frontenac et du Centre-Sud de Montréal) ainsi que l'Association sportive Centre-Sud, le Centre sportif Jean-Claude-Malépart et l'aréna Camille-Houde sont les plus fréquentées par les familles

interviewées. Le tiers des participants sont satisfaits des activités qui sont offertes, notamment pour les enfants et les familles. Le niveau de satisfaction est moins élevé concernant les écoles. Sept répondants se dit totalement insatisfait de l'offre, particulièrement au niveau des écoles primaires, quelques-uns d'entre eux soulignent aussi le manque au niveau du secondaire.

L'importance de la proximité des parcs et des espaces publics a été également exprimée par les participants. Les espaces publics les plus fréquentés sont les parcs Lafontaine, du Mont-Royal et les espaces verts des Habitations Jeanne-Mance. À l'exception de cinq familles rencontrées, toutes affirment habiter à proximité de parcs ou d'espaces publics. Dix-neuf répondants apprécient la présence des équipements publics destinés au divertissement des enfants (jeux, terrains de sport, piscine, etc.). Plusieurs d'entre elles fréquentent plutôt le parc du Plateau Mont-Royal parce qu'il serait davantage familial, tranquille et sécuritaire. Quatorze répondants affirment apprécier la végétation dans les parcs, et également, ils estiment que ces lieux et leur végétation s'avèrent extrêmement bénéfiques pour sortir, pour changer d'air et pour se rafraîchir lorsqu'il fait chaud. Cependant, plusieurs répondants critiquent l'appropriation de ces espaces publics du quartier par des personnes comme les itinérants.

La qualité de la desserte en transport en commun semble faire l'unanimité auprès des familles interviewées. Les stations de métro Berri-UQAM, Sherbrooke, Lucien-L'Allier, Peel, Guy-Concordia, Saint-Laurent, Beaudry, Papineau et Frontenac sont fréquemment utilisées par de nombreux répondants, notamment pour l'accès au travail, aux commerces et aux services. Dix-neuf participants soulignent la qualité du service des lignes de bus sauf pour la ligne 125 sur la rue Ontario, dont la fréquence ne répond pas aux besoins des répondants.

Tous les répondants apprécient grandement la facilité de se déplacer à pied ou à vélo dans le quartier. Les mêmes répondants affirment que l'utilisation des transports actifs leur permet de réaliser leurs activités quotidiennes comme aller aux commerces ou aux services ainsi que de participer à une vie de quartier à échelle humaine en réalisant des activités familiales.

Tableau 5 : Principaux services et équipements répondant aux besoins des familles (nombre de répondants)

Caractéristiques	Qualités	Défauts
Desserte commerciale et des services de proximité	14	4
Desserte en transport en commun	19	5
Équipements publics pour le divertissement des enfants	19	
Offre en écoles primaires		7
Offre en activités culturelles pour les enfants et les familles	8	
Proximité de parcs ou d'espaces publics	19	
Transports actifs	24	

Source : Enquête auprès des familles.

## 5.2 Les relations de voisinage et les rapports au quartier

### 5.2.1 Relations de voisinage

Les différents modes de vie des résidents des immeubles seraient à la base de relations de voisinage relativement restreintes. Pour 21 familles rencontrées, leurs voisins sont en général des personnes seules ou des couples sans enfants. Néanmoins, ces participants affirment entretenir une relation positive avec leurs voisins qui se limite à des courtes salutations ou discussions cordiales et respectueuses lorsqu'ils se croisent dans les espaces communs. Neuf participants soulignent l'entraide comme une autre relation entretenue, peu souvent, avec leurs voisins d'immeuble.

*La relation est de salutation et de conversation banale. Souvent, j'ai une relation d'entraide ou de petits services avec une seule famille voisine. (Répondant LSF15)*

Malgré ces contacts ou échanges distants, quinze familles interviewées ont dit qu'elles aimeraient avoir davantage de relations de voisinage en invoquant notamment des questions d'échange de services ou de réalisation d'activités ensemble avec les enfants. Par ailleurs, le tiers des répondants semblaient peu enclins à vouloir approfondir leurs relations de voisinage, afin d'éviter des problèmes de voisinage comme le manque de civisme.

Dix-sept parents disent apprécier la composition différente des ménages (familles, personnes seules, couples, personnes âgées) entourant leur lieu d'habitation. Cette diversité est généralement perçue comme positive, car elle permettrait, surtout aux enfants, d'apprendre à cohabiter avec d'autres modes de vie ou cultures. Parmi eux, six ont affirmé que la présence d'autres familles avec enfants et adolescents favoriserait la cohabitation. Ces ménages feraient généralement preuve de plus de tolérance envers les jeunes enfants.

*J'aime la diversité. S'il y a de gens de différentes ethnies, cultures ou statuts sociaux, ça ne me dérange pas. La diversité est bonne, pour échanger, pour voir comme les autres vivent, comment ils pensent parce qu'ici, il y a beaucoup de nationalités. C'est bon pour les enfants. (Répondant LSF05)*

Cependant, au niveau des tensions entre les locataires dans les immeubles résidentiels, certains désagréments liés à la cohabitation ont été mentionnés par dix-sept répondants. Plus particulièrement, les discussions en raison des conflits familiaux ou du bruit fait par d'autres locataires (à travers les murs ou les planchers) ou de la gestion de l'entretien des espaces communs ont été soulignés.

*J'ai été témoin des discussions entre les voisins, entre autres, pour des raisons de bruit des voisins ou des enfants. (Répondant LSF09)*

Tableau 6 : Principales caractéristiques des relations sociales des familles  
(nombre de répondants)

Caractéristiques	Qualités	Défauts
Cohabitation avec divers ménages et familles	17	
Désagréments liés à la cohabitation avec les voisins		17
Échanges distants ou courtes salutation cordiales		21
L'entraide entre les voisins	9	
La réalisation d'activités ensemble avec les enfants	15	
Faire du bénévolat	12	
Participation aux activités communautaires	22	

Source : Enquête auprès des familles.

### 5.2.2 Rapports au quartier : liens communautaires

Les bienfaits des services communautaires semblent faire l'unanimité auprès des répondants. Parmi eux, dix participants ont souligné le dynamisme et l'importance du réseau communautaire du quartier. Il existe de nombreuses ressources et activités pour les enfants et les familles, et c'est principalement ce qui ferait de leur quartier un quartier accueillant. À l'exception de deux familles interviewées, l'ensemble des répondants fréquente les organismes et participe à différentes activités communautaires dans le quartier. Ces activités leur permettent, entre autres, de rencontrer des gens et de participer aux activités familiales. Pour certains répondants, cette abondance d'activités et de services du réseau communautaire dont les familles profitent favorise un sentiment d'appartenance au quartier.

Le bénévolat est une autre activité que les participants semblent apprécier. La moitié des répondants dit faire du bénévolat et l'autre moitié en avait fait dans le passé. Parmi ceux qui sont actifs, dix interviewés ont manifesté que le partage de connaissances, l'entraide et l'intégration à la vie du travail constituent des motivations à s'engager davantage.

## 5.3 Perception du milieu urbain dense comme milieu résidentiel

### 5.3.1 Un milieu de proximité pratique et accessible

Seize répondants sont en général satisfaits de leur voisinage et de leur quartier. Les répondants ont souligné notamment la proximité des commerces et des services comme un aspect essentiel pour rendre plus facile la vie quotidienne familiale. La vitalité et l'importance des services communautaires dans les quartiers de l'arrondissement ont été exprimées par onze participants. Pour ceux-ci, il existe une abondance d'activités et de ressources qui rend leur quartier accueillant pour les familles. La proximité du centre-ville est bien appréciée par un nombre similaire de répondants, car l'animation et les divertissements offerts à différentes périodes de l'année proposent des possibilités de sortie avec les enfants.

*J'aimerais rester dans le même quartier. Parce que je suis habituée à toutes mes affaires quotidiennes, à toutes mes activités où je suis impliquée. En plus, si je déménage dans un autre quartier, je n'aurais plus de temps pour faire mes choses. Par exemple, je suis attachée à mon implication citoyenne et à mon bénévolat qui est à côté. Et aussi, je suis attachée aux gens avec qui je fais mes activités. (Répondant LSF10)*

### 5.3.2 Sécurité et trafic peu accueillants pour les familles et leurs enfants

Certains mécontentements se manifestent quant à la sécurité dans les espaces publics et les parcs. Cette situation pourrait constituer un frein à l'installation des familles dans ces quartiers. En effet, si dix participants soulignent l'importance de ces parcs notamment pour le divertissement des enfants, ils expliquent ne pas se sentir en sécurité dans certains de ces lieux en raison de la présence de personnes consommant de la drogue ou de l'alcool et la présence de seringues usagées au sol. Également, ces participants ont affirmé que la présence de personnes itinérantes dans différents espaces publics (trottoirs, rues, ruelles, parcs ou près de certaines stations de métro) alimente leur sentiment d'insécurité particulièrement par rapport au bien-être des enfants.

*Il y a des familles qui ne veulent pas habiter dans le quartier pour le trafic, la présence des itinérants ou des personnes avec des problèmes de drogue ou d'alcool ou de santé mentale. Et aussi, le logement est vraiment cher, très cher pour des familles avec enfants. (Répondant LSF17)*

Également, le trafic automobile est une autre des raisons pour laquelle les familles ne voudraient pas s'installer dans les quartiers de Ville-Marie. La question du trafic sur certaines voies de circulation incluant à l'intérieur des quartiers a été dénoncée par le quart des répondants. Plusieurs d'entre eux soulignent le bruit comme une source importante d'inconfort et particulièrement durant les heures de pointe. Ils ont notamment souligné la difficulté de travailler ou d'écouter la télévision durant ces périodes. Quelques-uns d'entre eux estiment aussi que la pollution est un autre aspect qui nuit à la santé. Également, le trafic automobile et l'absence des aménagements de protection pour piétons rendent le déplacement des personnes, notamment des enfants, peu sécuritaire, affirment quelques familles interviewées.

## 5.4 La mixité sociale et l'offre de logement social pour familles

### 5.4.1 Mixité sociale et résidentielle dans les quartiers

La connaissance de l'opinion des familles rencontrées sur les projets de mixité résidentielle et sociale a été importante afin de pouvoir faire le lien entre son discours sur ce type de projets et le logement qu'elles recherchent pour se loger. Les résultats semblent démontrer qu'il y a un fort rapprochement entre leur opinion et leur recherche, bien que 21 des participants n'aient pas entendu parler du programme AccèsLogis ou de la Stratégie d'inclusion de logements sociaux dans les projets résidentiels, lesquels favorisent cette mixité.

Quelques aspects des projets de mixité résidentielle et sociale semblent faire l'unanimité auprès des familles interviewées. Diverses raisons ont été invoquées pour justifier cette opinion. Vingt-deux participants apprécient la diversité ethnoculturelle et socioéconomique dans les projets résidentiels. Le

quart des répondants estime qu'un autre aspect bénéfique de ces projets serait l'intégration des nouveaux arrivants dans le quartier qui contribuerait à favoriser la tolérance et l'ouverture à l'autre.

Un participant voit dans les projets de mixité résidentielle une façon de conserver du logement abordable. Deux autres répondants pensent que ces projets pourraient contribuer à diminuer les effets néfastes de la gentrification (déplacement des moins fortunés, hausse des loyers).

*Les tours, elles sont difficiles à gérer et il peut avoir une espèce de ghetto. S'il y a des tours surtout de luxe, on est obligé de quitter le lieu. Et ça a déjà commencé dans le côté ouest de la ville parce qu'on voit des appartements luxueux. (Répondant LSF21)*

#### 5.4.2 Offre de logement familial, logement social et coopératives d'habitation

Dix-sept participants ont souligné que l'offre de logements pour familles est limitée dans le quartier où elles habitent et ils sont aussi hors de prix. Cette situation ne permet pas à ces familles de se loger de façon à répondre adéquatement à leurs besoins.

*Il y a 7 ans, on s'est installé ici et nous avons une belle qualité de vie. Aujourd'hui en famille, on ne peut pas venir s'installer ici parce que le loyer a presque triplé. Ils ont facilement monté d'environ 20 %. [...] je pense que le loyer est très cher même s'il est moins cher qu'ailleurs, par exemple, sur quelques endroits du Plateau. Ils sont plus chers qu'il y a 7 ans. (Répondant LSF01)*

Questionnés sur les raisons de s'inscrire sur une liste de requérant-e-s de logement social, c'est-à-dire sur cette démarche qui facilite l'accès à l'offre d'habitation sociale, l'opinion des familles participantes est en général partagée. Vingt-deux répondants ont dit que c'est une façon d'accéder à ce type de logement qui leur permettrait de se loger dans une habitation plus adéquate à leurs besoins en termes de confort et de sécurité, malgré le temps d'attente pour y arriver. Le prix du loyer plus adapté à leurs revenus et à leur stabilité financière serait une autre raison de chercher cette offre affirment dix-neuf participants. Plusieurs familles mentionnent aussi la localisation du logement près du centre-ville et du bon état général du logement comme des motifs pour préférer ce type d'habitation.

*Je pense qu'on va trouver un logement plus grand et plus des chambres pour mes 4 enfants. Le loyer va être moins cher pour un logement social. (Répondant LSF22)*

*Les loyers au centre-ville sont trop, trop chers. Mais, je sais qu'à l'avenir, je peux avoir un logement plus adéquat aux besoins de ma famille dans le quartier et moins cher. (Répondant LSF04)*

Le logement en coopérative d'habitation pour les familles, avec enfants, à faible ou modeste revenu dans les quartiers de Ville-Marie semble faire l'unanimité auprès des répondants. Pour ceux-ci, ce type de projets d'habitation répondrait mieux aux besoins des familles. Dix-sept participants affirment clairement être conscients de la nécessaire implication active des résidents dans les coopératives et dans la gestion de l'immeuble, notamment dans l'entretien et les tâches administratives. Par ailleurs, les répondants ont affirmé partager les valeurs que cette implication comporte. Sept répondants ont également fait ressortir que les coopératives favorisent le partage d'activités et l'échange des services ce qui rendrait la vie

quotidienne plus facile pour les familles. Cependant, un quart des participants ont exprimé leur mécontentement quant à certaines exigences dans la sélection des membres. Plusieurs de ces projets exigeraient des compétences techniques particulières réduisant les possibilités d’y être admis.

Tableau 7 : Éléments de la perception des quartiers centraux comme milieu résidentiel (nombre de répondants)

Caractéristiques	Perception positive	Perception négative
Centralité, proximité du centre-ville	11	
Commerces et services de proximité	16	
Déplacement peu sécuritaire des piétons (trafic)		6
Itinérance		10
Mixité sociale / diversité	22	
Offre limitée et prix élevés de grands logements		17
Vie culturelle et communautaire	11	

Source : Enquête auprès des familles.

## 6. DISCUSSION ET CONCLUSION

Au-delà des caractéristiques propres au milieu de vie résidentiel des familles, le principal objectif de cette étude visait à connaître leurs besoins et attentes en matière de logement et d'environnement résidentiel pouvant favoriser leur satisfaction résidentielle, et ainsi, leur maintien ou installation en milieu urbain dense comme les quartiers de Ville-Marie à Montréal. Elle visait aussi à identifier les conditions favorisant leurs rapports sociaux contribuant à leur bien-être. De plus, cette recherche visait à examiner dans quelle mesure les services à proximité des logements famille sont accessibles de façon sécuritaire pour les enfants. Finalement, il s'agissait de cerner la place des politiques du logement dans l'offre en habitation sociale pour les familles montréalaises moins nanties.

Afin d'être en mesure d'atteindre ces objectifs spécifiques, rappelons que cette recherche visait à répondre à quatre sous-questions : 1) Quelles sont les satisfactions et insatisfactions résidentielles des familles quant à leur logement et au quartier en milieu urbain dense ? Quels types de services de proximité et d'équipements répondent à leurs besoins et sont adaptés pour les enfants ? 2) Quelles sont les conditions que favorisent les relations de voisinage et les rapports au quartier des familles avec enfants ? 3) Qu'est-ce qui favoriserait la sécurité des enfants dans leur accessibilité à ces services et équipements à proximité des logements destinés aux familles ? 4) Comment les caractéristiques des familles et du contexte peuvent-elles influencer la satisfaction résidentielle ? Quel est l'apport des politiques du logement sur l'offre en habitation sociale pour les familles montréalaises moins nanties ?

Pour répondre à ces questions, il s'agit maintenant de reprendre nos résultats à la lumière des trois dimensions de la satisfaction résidentielle afin de dégager certains constats. Nous terminerons avec quelques pistes de réflexion sur l'environnement résidentiel satisfaisant pour les familles des quartiers de Ville-Maire.

### 6.1 Retour sur les dimensions de la satisfaction résidentielle à Ville-Marie

Les données présentées en lien avec la satisfaction résidentielle chez les familles (avec enfants et vivant en milieu urbain dense) confirment ceux de la littérature récente sur le fait que leur sentiment (positif ou négatif) dépend d'une variété d'aspects tant personnels que du milieu de vie. Les travaux recensés sur la satisfaction résidentielle, dans une approche plus contextualisée et relationnelle, ont démontré que ce sentiment est en lien avec les caractéristiques propres à l'individu (ou à un groupe) et à son environnement physique et social (Weidemann et Anderson, 1985; Francescato *et al.*, 1989; Fleury-Bahi, 2010; Amérigo et Aragonés, 1997). Ainsi, la satisfaction résidentielle résulte de la comparaison entre la situation actuelle (besoins, expériences vécues) d'un individu ou d'un groupe (les familles) et un environnement résidentiel idéalisé (attentes), et les comportements adoptés (adaptation, déménagement, etc.) afin de maintenir ou d'accroître cette convergence (Amérigo et Aragonés, 1997), c'est-à-dire de diminuer le décalage entre la situation actuelle et la situation idéalisée.

Les auteurs s'entendent généralement sur un ensemble d'attributs ou de caractéristiques spatiales et sociales du milieu résidentiel qui influencent la satisfaction résidentielle. Ces attributs permettent de caractériser les dimensions (physico-fonctionnelle, sociale et de perception) de l'environnement

résidentiel (le logement, l'immeuble, le voisinage, le quartier) liées à la satisfaction résidentielle (Fornara et Bonaiuto, 2010; Morin *et al.*, 1999, 2005; Fleury-Bahi, 2010; Amérigo et Aragonés, 1997). À ces attributs s'ajoutent les caractéristiques personnelles des familles (profil sociodémographique, type de ménage, mode de vie, etc.) et les conditions locales ou le contexte (les politiques, le marché immobilier ou l'offre de logement social famille, les prix du loyer, etc.). Ces dimensions (et attributs) influençant la satisfaction résidentielle des familles sont exposées dans les sections qui suivent.

### *6.1.1 Dimension physico-fonctionnelle : qualités architecturales et urbanistiques essentielles*

Il se dégage de notre enquête par entretiens que les familles rencontrées sont généralement insatisfaites de certaines caractéristiques physiques de leur logement et de leur immeuble résidentiel incluant le nombre de chambres à coucher ou la taille de certaines pièces, l'accès à une cour ou l'aménagement adéquat des espaces extérieurs communs de leur immeuble. Ce résultat met en évidence un décalage entre les besoins et attentes des participants et les caractéristiques de leur environnement résidentiel immédiat influençant le caractère pratique de leurs activités quotidiennes, ce décalage est donc une source importante d'insatisfaction résidentielle (Amérigo et Aragonés, 1997). S'ajoutent à certains aspects du design, d'autres liés au confort et à l'intimité des espaces habitables et à l'état général tant du logement que du bâtiment qui ne contribuent pas à la satisfaction des participants, à savoir, le manque relatif d'insonorisation ou de qualité de l'isolation thermique du logement. Par ailleurs, les délais trop longs des travaux de réparation ou d'entretien contribueraient aussi à l'insatisfaction des familles.

À l'opposé, certains aspects des environs de l'immeuble et du quartier sont généralement jugés satisfaisants. En effet, les participants déclarent que le quartier offre une bonne accessibilité aux commerces, aux services de proximité et au transport public ainsi qu'aux parcs et aux équipements publics (jeux, terrains de sport, piscine, etc.). Ces résultats semblent indiquer que les répondants accordent une place importante à la proximité de ces différents services et activités de quartier qui facilitent l'organisation pratique de leur vie quotidienne et les activités liées à l'éducation des enfants, leurs loisirs et le travail des parents (Thomas et Pattaroni, 2012). Cependant, le manque d'écoles primaires fait partie des insatisfactions déclarées des familles, leur distance ne permettant pas aux parents de laisser leurs enfants relativement jeunes aller seuls à l'école.

Finalement, en réponse à la première question de recherche, si certains résultats de l'étude permettent de rendre compte de la satisfaction des répondants à l'égard de leur logement (la localisation et la luminosité) et de leur quartier (les services), nous pouvons aussi interpréter les insatisfactions des familles, comme une manifestation de la convergence relative entre leur situation actuelle et les caractéristiques idéales de leur espace habitable (logement et immeuble) (Amérigo et Aragonés, 1997). Ces insatisfactions vis-à-vis du logement peuvent constituer un prédicteur de possible mobilité résidentielle future des répondants (Weidemann et Anderson, 1985). De plus, les améliorations considérées nécessaires de ces espaces habitables et des caractéristiques du quartier par les participants constitueraient un moyen de se rapprocher de leur niveau de satisfaction à l'égard de plusieurs attributs importants, à savoir : 1) le logement, la taille, notamment le nombre de chambres à coucher; 2) l'immeuble, l'entretien et l'accès à une cour commune; et 3) le quartier, la présence des écoles primaires. Enfin, à ces attributs souhaités

s'ajoute la présence d'un ascenseur concernant l'alternative du bâtiment à haute densité (immeuble de cinq étages et plus) pour répondre aux besoins des familles en matière d'habitation en milieu urbain dense.

### *6.1.2 Dimension sociale : conditions qui facilitent les relations sociales des familles*

Notre enquête a révélé que les familles et les autres ménages de leur immeuble résidentiel entretiennent des relations de voisinage distantes et limitées pouvant influencer leur satisfaction résidentielle. En effet, la majorité des familles entretenaient des relations restreintes dépassant rarement la simple salutation de courtoisie. Quant aux autres degrés de relations de voisinage examinés, seule l'entraide sporadique s'avérait une relation significative pour plus du quart des répondants. Ces résultats pourraient s'interpréter par le fait que le manque d'espaces communs propices à la rencontre et à l'échange, à l'intérieur ou près de l'immeuble (par exemple d'une cour aménagée) serait une des principales raisons contribuant au manque d'interactions entre les ménages locataires. Ceci confirme les recherches de Pattaroni et al. (2009), lesquelles affirment que les relations de proximité ou de voisinage sont facilitées par certaines qualités architecturales et urbaines.

Une autre raison susceptible d'expliquer le bas niveau d'interaction sociale est le fait qu'en général la plupart des familles rencontrées seraient le seul ménage avec enfants ou un nombre réduit de ceux-ci dans leurs immeubles résidentiels. Cette différence ne favoriserait donc pas les relations de voisinage basées sur le partage des valeurs communes ou d'intérêts communs avec les autres ménages sans enfants. Cependant, les répondants apprécient de vivre entourés d'autres types de ménages, mais plus d'autres familles avec jeunes enfants et adolescents qui feraient généralement preuve de plus de tolérance envers les enfants facilitant ainsi la cohabitation, la confiance à leurs voisins (sécurité des enfants) et l'entraide dans certaines situations (la garde des enfants, l'entraide pour les accompagner à l'école, etc.).

Dans cette optique, la présence du réseau communautaire contribuerait aussi à renforcer les rapports des familles au quartier (Amérigo et Aragonés, 1997). Les résultats des entretiens ont révélé qu'une très forte proportion des participants fréquentait les organismes et participait à différentes activités communautaires dans le quartier. Les nombreux services et activités communautaires offerts pour les enfants et les familles ainsi que les occasions de pouvoir faire du bénévolat favorisent la satisfaction résidentielle des répondants. La présence du réseau communautaire, des espaces propices à la rencontre dans les immeubles et d'un voisinage composé de divers ménages et plusieurs familles constituent donc des conditions favorisant les relations sociales des familles avec enfants. Finalement, les liens sociaux de proximité tissés par les familles avec le quartier contribuent au sentiment d'appartenance ou d'attachement affectif au quartier (Fleury-Bahi, 2010; Aragonés et Amérigo, 1987). Composés ensemble, ces attributs portant sur les relations de voisinage et les activités communautaires, permettent de caractériser la dimension sociale qui influence la satisfaction résidentielle des familles, c'est-à-dire un environnement résidentiel accueillant où il fait bon vivre.

### 6.1.3 Dimension de perception : les quartiers centraux comme milieu résidentiel familial

En réponse à la troisième question, un aménagement adéquat ou de protection des piétons sur les trottoirs et les voies de circulation de voitures particulièrement à l'intérieur des quartiers semblerait favoriser l'accès aux services et équipements à proximité des logements famille pour les enfants de façon plus sécuritaire. À cela s'ajoute la possibilité d'une amélioration de la cohabitation avec certaines populations marginalisées dans les quartiers afin de les rendre plus conviviaux. En effet, pour les familles, la relative sécurité de leurs enfants peut influencer leur perception positive ou négative du quartier dense comme milieu de vie résidentiel. Cela vient donc confirmer que la satisfaction résidentielle des familles dépend d'un environnement résidentiel où prédominent les attributs physico-fonctionnels et sociaux qui sont perçus de qualité (Aragonés et Amérigo, 1987).

Ainsi, un quartier de proximité, accessible, convivial et sécuritaire pour les enfants, qu'ils soient jeunes ou adolescents serait des attributs favorisant la satisfaction des familles, mais la relative sécurité des enfants dans l'accessibilité aux services et équipement à proximité des logements familiaux rendraient cet environnement moins satisfaisant. Ceci a permis de mieux comprendre ce que les familles recherchent ou veulent éviter non seulement au niveau du logement, mais également au niveau du quartier dense comme milieu de vie familial.

### 6.1.4 Caractéristiques propres des familles et satisfaction résidentielle

L'analyse des entretiens fait ressortir que le type de ménage (ménages avec enfants), le mode de vie et le statut socioéconomique des répondants seraient en lien avec leur niveau de satisfaction. Concernant le type de ménage, dans notre échantillon, la majorité des participants souhaitent changer de lieu de vie soit pour l'arrivée d'un enfant dans l'avenir, soit pour que les enfants aient des chambres séparées. Ces résultats mettent en évidence la nécessité de déménager comme ajustement au cycle de vie de ces familles (Rossi, 1980, cité dans Youssouffi, 2011).

Concernant le mode de vie des familles, leurs besoins ou leurs manières dont elles organisent leurs activités quotidiennes se reflèteraient directement dans leurs préférences résidentielles. Les familles rencontrées préfèrent vivre dans un milieu urbain dense où elles peuvent généralement tout faire à pied ou en transport en commun et être proche à la vie communautaire et culturelle d'un quartier jugé convivial (Thomas et Pattaroni, 2012).

L'explication de l'insatisfaction à l'égard de l'abordabilité d'un logement en fonction du revenu des familles rencontrées, d'une part, est limitée par rapport aux qualités de l'environnement résidentiel qui auraient une plus grande influence sur la satisfaction. Le revenu aurait une influence relative quant à la satisfaction résidentielle des ménages, si indépendamment de leur revenu, ils ont accès à un logement et un environnement résidentiel qui répondent à leurs besoins (Fried, 1982, cité dans Aragonés et Amérigo, 1987). D'autre part, le revenu aurait un effet plus direct quant au nombre de mètres carrés dont une famille peut disposer pour se loger adéquatement (Thomas *et al.*, 2011). L'augmentation du revenu des ménages permettrait d'élargir les possibilités de choix de logement qui répondrait à leurs besoins et attentes. Ces différences ou inégalités de revenus auraient donc un effet discriminant quant à l'accès à un logement convenable (*ibid.*) notamment pour les familles à revenu faible ou modeste.

### *6.1.5 L'offre du logement communautaire familial : la coopérative d'habitation*

Les résultats de nos entretiens mettent en évidence l'apport du logement communautaire aux besoins et attentes des ménages et familles en d'habitation. Les politiques ou les programmes qui encadrent ces logements font partie des conditions locales (le contexte) pouvant influencer la satisfaction résidentielle de ces ménages. En effet, Il se dégage de notre enquête que les familles interviewées s'entendent sur les coopératives d'habitation comme une offre de logements et d'immeubles où elles peuvent se loger adéquatement à prix abordable. Ce résultat vient confirmer que le logement social notamment le logement communautaire apparaît comme une alternative pour un grand nombre de ménages et des familles à revenu faible ou modeste qui n'arrivent pas à trouver un logement adéquat sur le marché privé et qui se butent à une offre de logements publics limitée (Morin *et al.*, 2005; Bouchard *et al.*, 2010).

Ainsi, ces projets résidentiels qui prennent en considération la présence des familles offriraient généralement, selon les répondants, des espaces d'habitation plus adéquats à la taille ou composition de leur famille, un immeuble en bon état favorisant les relations de voisinage et une localisation centrale pouvant faciliter les déplacements quotidiens (travail, école, loisirs, vie communautaire, etc.). En d'autres mots, le logement communautaire apparaît donc comme une alternative qui contribuerait à répondre aux besoins et attentes physico-fonctionnelles et sociaux des familles moins nanties, tout en favorisant leur satisfaction résidentielle en milieu urbain dense (quartiers centraux).

### *6.1.6 Environnement résidentiel : mixité sociale et pratiques d'aménagement urbain*

Dans la revue de littérature, la place du logement social est importante dans les pratiques d'aménagement urbain à Montréal comme la revitalisation des quartiers centraux en contribuant à répondre aux besoins de la population qu'y habite. Cela se traduit, entre autres, par l'amélioration des milieux urbains à haute densité favorisant la rétention et l'attraction de familles ainsi que la diversification des types d'habitation et de l'offre locale. Dans ces pratiques, la Ville joue un rôle actif depuis les années 1950 visant en général la consolidation de leur vocation résidentielle, à favoriser la mixité sociale des résidents et à la qualité du milieu de vie.

Les pratiques et outils d'aménagement comme la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels et le Règlement pour une métropole mixte constituent des caractéristiques du contexte montréalais pouvant influencer la satisfaction résidentielle des familles. En général, les familles rencontrées se sont aussi montrées favorables à la cohabitation d'une diversité de ménages ou mixité sociale dans leur environnement résidentiel. Ce résultat met en évidence l'importance de l'offre d'une typologie résidentielle afin de fournir aux familles un logement adapté à leurs besoins (Leloup et Séraphin, 2009; Meloche et Torres, 2015), notamment dans le secteur social et communautaire contribuant à favoriser leur satisfaction résidentielle. Ces appréciations positives de la mixité sociale de la part des répondants se feraient sur la base d'une coexistence dans le respect à l'égard des relations de voisinage malgré certaines tensions en raison de l'usage de certains lieux communs, ainsi que d'une présence significative de familles qui faciliterait la constitution d'une communauté de valeurs plus tolérante envers le bruit et l'activité générés par la présence des enfants.

De plus, la mixité sociale induite par le logement social et communautaire permettrait selon certains participants de contrer les effets pervers de la gentrification des quartiers centraux. Le programme AccèsLogis, qui prévoit une cohabitation de ménages à revenu faible et modeste dans les projets de logement communautaire, entraîne un effet social non négligeable dans les quartiers qui connaissent une augmentation importante de la rénovation résidentielle et de la construction (comme les quartiers centraux), et où le nombre des ménages à revenu faible ou modeste diminue (SHQ, 2012b; Bélanger et Cossette, 2014). Ainsi, les caractéristiques du logement communautaire et sa mixité sociale permettraient à ces ménages moins nantis de bénéficier d'une habitation et d'un milieu résidentiel répondant à leurs besoins et attentes favorisant leur satisfaction résidentielle.

### *6.1.7 L'offre de grands logements : la rareté et les coûts élevés du loyer*

L'insatisfaction des familles rencontrées est aussi en lien avec les enjeux suivants du contexte montréalais : la rareté de l'offre et les coûts élevés du loyer du logement familial spécifiquement dans les quartiers centraux. Ainsi, les projets sociaux et communautaires font face à des contraintes de production liées à l'évolution globale du marché du logement, aux politiques d'habitation et aux normes définies par les programmes de subvention (Leloup et Séraphin, 2009), des contraintes associées aux prix d'achat des terrains et aux coûts de construction qui semblent peser sur ces projets résidentiels. Ces contraintes expliqueraient en partie le peu d'intérêt pour la construction de grandes unités dans ce type de logement social et leur rareté sur le marché de l'habitation ainsi que l'augmentation des loyers sur le marché locatif en particulier dans les quartiers centraux. En ce sens, les participants trouvent de moins en moins de logements répondant à leurs besoins et attentes à prix abordable contribuant à leur insatisfaction. Ce constat est important puisque des sites appropriés pour le logement communautaire famille sont difficiles à trouver à Montréal et surtout dans les quartiers centraux.

## **6.2 Faits saillants sur l'environnement résidentiel pour les familles dans les quartiers de Ville-Marie**

La connaissance des besoins et attentes en matière d'habitation et d'environnement résidentiel des familles (avec enfants) notamment à revenu faible ou modeste vivant dans les quartiers de Ville-Marie à partir de l'analyse des entretiens a permis de faire certains constats. Le premier constat concerne la satisfaction résidentielle généralement ressentie par les familles participantes à l'égard de ce que peut leur offrir leur quartier malgré quelques insatisfactions manifestées quant à la qualité et le confort du logement. Ainsi, ces familles apprécient la localisation centrale et la luminosité du logement. À cela s'ajoute l'offre en commerces et en services de proximité, la présence d'infrastructures de loisirs et d'activités culturelles (pour les enfants et les familles), la qualité de la desserte en transport en commun et la facilité de déplacement à pied ou à vélo, ainsi que la proximité de certains parcs, espaces et équipements publics. Pour ces ménages, tout cela rend plus pratiques leurs activités quotidiennes. Les critiques visent davantage la taille insuffisante et peu adaptée du logement au nombre des enfants ainsi que le manque d'accès à une cour et d'entretien des espaces communs privés dans les bâtiments. Dans le cas d'un bâtiment à haute densité, les familles seraient prêtes à s'y loger s'il y a la présence d'un ascenseur.

La présence du réseau communautaire, des espaces propices à la rencontre dans les immeubles et d'un voisinage composé de divers ménages et plusieurs familles avec jeunes enfants et adolescents constitueraient des conditions favorisant les relations sociales des familles avec enfants. La mise en avant de ce rapport de proximité ou d'entretenir des relations conviviales avec ses voisins met en évidence l'importance, pour ces ménages, de pouvoir au moins faire confiance à leurs voisins ou s'entraider dans certaines situations afin de favoriser un voisinage convivial pour les enfants. De plus, les nombreux services et activités communautaires offerts pour les enfants et les familles contribueraient à renforcer les rapports de ces ménages au quartier et leur sentiment d'appartenance.

En ce qui concerne certains aspects des environs immédiats de l'immeuble et du quartier en lien avec la sécurité des enfants, les familles se montrent nettement moins satisfaites. Les critiques visent davantage certains problèmes de cohabitation avec les populations marginalisées et du trafic automobile. Ainsi, le sentiment d'insécurité des parents est alimenté par la consommation de drogue et d'alcool dans les espaces publics. Le trafic automobile serait une autre source importante d'insatisfaction en raison du déplacement peu sécuritaire des enfants sur certaines voies de circulation. Un aménagement adéquat ou de protection des piétons sur les trottoirs et les voies de circulation particulièrement à l'intérieur des quartiers pourrait favoriser l'accès aux services et équipements. À cela s'ajoute la possibilité d'une amélioration de la cohabitation avec les populations marginalisées afin de rendre les quartiers plus conviviaux. En effet, pour les familles, la relative sécurité de leurs enfants peut influencer leur perception positive ou négative du quartier dense comme milieu de vie résidentiel.

Comme nous l'avons vu, le type de ménage et leur mode vie sont des caractéristiques qui peuvent aussi influencer la satisfaction résidentielle des répondants, cependant, la question du revenu a été peu mentionnée. Ainsi, l'arrivée d'un enfant dans l'avenir ou les besoins changeants d'enfants de différents sexes qui grandissent fait évoluer les besoins physiques des familles qui nécessitent de plus d'espace. De plus, le mode de vie des familles rencontrées, c'est-à-dire leurs manières dont elles organisent leurs activités quotidiennes seraient liées à leurs préférences de vivre dans les quartiers centraux (ou un milieu urbain dense) où elles peuvent généralement tout faire à pied ou en transport en commun et être proche à la vie communautaire et culturelle du quartier. Les qualités de l'environnement résidentiel auraient donc une plus grande influence sur la satisfaction des besoins des familles que celle exercée par leur revenu. En revanche, ceci aurait un effet plus direct quant à la taille et à la localisation du logement dont ces familles peuvent disposer pour se loger adéquatement.

Parmi les conditions locales du contexte montréalais qui pourraient influencer la satisfaction résidentielle des familles, on retrouve : l'offre de coopératives d'habitation, la mixité sociale et la rareté et les coûts élevés de grands logements. Concernant l'offre de logement communautaire, les coopératives d'habitation sont au centre des préférences des familles interviewées comme une offre qui répondrait à leurs besoins et attentes ainsi qu'une alternative plus abordable que le logement du marché privé dans les quartiers de Ville-Marie. Cette forme d'habitat a vu le jour dans un contexte de changement des orientations des politiques et programmes de logement au Canada passant d'une vision centrée sur les besoins sociaux de la population à un modèle néolibéral où seuls les ménages les plus défavorisés se voient offrir une aide. Également, dans le transfert de responsabilités vers les provinces et les municipalités

comportant ainsi une réduction du rôle de l'État fédéral, ce qui amène, entre autres, une diminution importante de la construction de nouvelles unités de logement social.

Le rappel fait sur les interventions en habitation sociale indique aussi que le secteur du logement social a joué et joue un rôle dans le système de l'habitation canadien et québécois en fournissant un logement de qualité à un prix modique aux ménages à revenu faible ou modeste. Mais la diversité des formes de ressources est aujourd'hui mise au défi par un ensemble de facteurs. En même temps qu'une pression à la hausse s'est exercée sur le prix des logements du marché privé, un nombre élevé de demandeurs de logement à prix abordable ne trouvent pas à se loger (Bouchard *et al.*, 2010). Les tendances néolibérales qui s'exercent sur les politiques d'habitation font que la reconduction des programmes s'effectue à la pièce en l'absence d'une politique à long terme (*ibid.*). De plus, l'ampleur des listes d'attente pour un logement HLM et l'appauvrissement des populations vivant dans les coopératives et dans les OSBL d'habitation laissent voir que l'offre de logements sociaux est toujours insuffisante.

En général, les familles rencontrées se sont aussi montrées favorables à la cohabitation d'une diversité de ménages ou mixité sociale dans leur environnement résidentiel. La mixité sociale et la présence du logement social permettraient de contrer les effets de la gentrification en cours dans les quartiers centraux. Ces constats mettent en évidence que l'effet de la mixité socioéconomique intégrée au logement communautaire se vérifie non seulement dans les coopératives d'habitation, mais aussi dans les quartiers. Le logement social et communautaire assurerait aussi une plus grande stabilité résidentielle de ces ménages qui seraient plus sensibles aux pressions du marché immobilier.

Pour finir, les besoins insatisfaits des familles rencontrées en matière d'habitation sont aussi en lien avec la rareté de l'offre et les coûts élevés du loyer des grands logements (trois chambres à coucher et plus) spécifiquement dans les quartiers centraux. Ces enjeux ont généré ou génèrent des mesures comme les politiques familiales qui visent à retenir et à attirer de nouvelles familles dans les dernières années, particulièrement celles de la classe moyenne. Aujourd'hui, le Règlement pour une métropole mixte et son volet logement familial visent à améliorer l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux. Son adoption a été faite en vue d'agir sur des enjeux tels que la rareté de l'offre de grands logements locatifs et les hausses importantes des loyers, ce qui permettra, entre autres, la construction de logements sociaux et communautaires dans les quartiers centraux de Montréal pour répondre aux besoins des familles moins nanties à se loger convenablement et à un prix raisonnable ainsi qu'à soutenir la qualité de leurs milieux de vie.

### **6.3 Portée et limites de la recherche**

Cette recherche comporte certaines limites. D'abord, bien que l'échantillon ait été constitué de volontaires contactés principalement à partir de la liste de requérant-e-s de logement social du Comité logement Ville-Marie, le recrutement des familles désirant participer a demandé un effort important en raison des refus catégoriques ou indirects (report à plusieurs reprises de l'entretien). Malgré ces contraintes, les résultats des vingt-quatre entretiens ont permis l'atteinte du niveau de saturation des données. De plus, cette recherche aborde très peu la question de la diversité ethnique ou de la composition du ménage. Cependant, notre échantillon comporte des répondants d'origines diverses ainsi que des familles

biparentales et monoparentales. Concernant les biais relatifs à la méthode de l'entretien, nous avons tenté de les minimiser en utilisant une approche structurée de l'entretien permettant de réduire la possibilité de réponses modifiées ou nuancées de la part des participants afin de paraître plus ouverts ou plus tolérants quant à leur environnement résidentiel. De plus, l'usage de questions ouvertes utilisant un vocabulaire simple et précis a permis de minimiser les effets sur les résultats liés à l'enquêteur comme sa façon d'interroger, ses interventions lors de l'entretien et son attitude face aux thèmes abordés ainsi que ses caractéristiques personnelles.

Malgré ces contraintes, des points positifs peuvent être dégagés du déroulement de la recherche. D'abord, l'étude de cas a permis d'accéder aux expériences de la vie quotidienne des familles rencontrées et à leur contexte résidentiel en milieu urbain dense. De plus, les entretiens et notre analyse des thèmes abordés visent des dimensions objectives influençant la satisfaction résidentielle et leur traitement repose sur des données se rapportant à des éléments concrets des expériences vécues par les familles participantes. Cette étude a ainsi permis de vérifier, au-delà des besoins et attentes déclarés de ces familles en matière d'habitation et de l'environnement résidentiel, la présence des caractéristiques et des dimensions qui influencent la satisfaction résidentielle concernant leur logement, leur environnement résidentiel, leurs relations sociales et leur perception des quartiers centraux comme milieu résidentiel, et plus particulièrement la sécurité perçue des enfants. Enfin, plusieurs organismes intéressés aux enjeux des familles dans l'arrondissement ont collaboré en référant certains participants et en informant leur clientèle de notre recherche. Concernant la portée de la recherche, l'étude de cas a permis de mieux saisir les difficultés auxquelles font face les familles, notamment à revenu faible ou modeste, à se loger convenablement en milieu urbain dense comme les quartiers centraux dans l'arrondissement de Ville-Marie à Montréal. Ainsi, les objectifs de cette étude sont atteints.

L'étude est principalement d'ordre qualitatif et elle repose sur un échantillon constitué seulement à partir d'une liste de requérant-e-s de logement social. Il s'agit donc d'être prudent au moment d'en tirer de conclusions et de généraliser en fonction de ses résultats. Nonobstant cette limite, l'étude a donné la voix à des familles vivant dans un contexte urbain dense particulier qui permettra au Comité logement Ville Marie d'enrichir ses connaissances pratiques du terrain et de défendre plus avant le droit au logement abordable des familles à revenu faible ou modeste dans ce secteur.

Est-il utile de mentionner que ce travail a requis plus de neuf mois de travail de terrain, excluant le temps nécessaire pour la codification et les analyses qualitatives. C'est évident qu'une recherche bénéficiant des ressources humaines et financières pourrait y consacrer le temps et les moyens requis pour effectuer des enquêtes plus robustes.

## 7. RÉFÉRENCES

- Amérigo, M. et Aragonés, J. I. (1997). A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. *Journal of Environmental Psychology*, 17(1), 47-57. Récupéré le 09 septembre 2017 de <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0272494496900389>
- Aragonés, J.I. et Amérigo, M. (1987). Satisfacción residencial: un concepto de calidad de vida. *Documentación social*, 133-154. Récupéré le 09 septembre 2017 de [https://www.researchgate.net/publication/291819940\\_Satisfaction\\_Residencial\\_Un\\_concepto\\_de\\_calidad\\_de\\_vida](https://www.researchgate.net/publication/291819940_Satisfaction_Residencial_Un_concepto_de_calidad_de_vida)
- Bardin, L. (2007). *L'analyse de contenu* (1e éd.). Paris : Quadrige.
- Bélangier, H. et Cossette, P. (2014). *Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social ?* Rapport de recherche présenté à Habiter Ville-Marie. Montréal. Récupéré le 08 octobre 2016 de [http://habitervillemarie.ca/wp-content/uploads/2015/07/QuellePlacePourLeLogementSocial\\_HVM\\_V15sept14.pdf](http://habitervillemarie.ca/wp-content/uploads/2015/07/QuellePlacePourLeLogementSocial_HVM_V15sept14.pdf)
- Bouchard, M. J., Frohn, W. & Morin, R. (2010). Le logement communautaire au Québec : apports et limites d'une innovation sociale. *Lien social et Politiques*, (63), 93-103. Récupéré le 24 janvier 2020 de <https://www.erudit.org/fr/revues/lsp/2010-n63-lsp3885/044152ar.pdf>
- Chantal, S. et Wexler, M. E. (2015). Fidéliser les familles à Montréal. Dans J-P. Meloche et J. Torres (dirs.), *Vivre en famille au coeur de la ville*, (p. 123-138). Montréal : Les Presses de l'Université de Montréal (Document en ligne). Récupéré le 23 juillet 2021 de <https://www-jstor-org.proxy.bibliotheques.uqam.ca/stable/j.ctv69t2z2>
- Comité logement Ville-Marie (2019, octobre). Un règlement à améliorer. Mémoire du Comité logement Ville-Marie déposé auprès de l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation publique sur le projet de Règlement pour une métropole mixte. Montréal. Récupéré le 03 octobre 2020 de [https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/7-39\\_clvm.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/7-39_clvm.pdf)
- Communauté métropolitaine de Montréal. (2005). *L'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la Communauté métropolitaine de Montréal*. Orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable. Montréal. Récupéré le 20 avril 2017 de [https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/4-8\\_cmm\\_orientations\\_logement\\_social\\_abordable\\_-\\_2005.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/4-8_cmm_orientations_logement_social_abordable_-_2005.pdf)
- Fleury-Bahi, G. (2010). Psychologie et environnement. Des concepts aux applications. *Le point sur... Psychologie*. De Boeck Supérieur. Récupéré le 01 décembre 2017 de <https://www.cairn.info/psychologie-et-environnement--9782804162566.html>
- Fornara, F., Bonaiuto, M. et Bonnes, M. (2010). Cross-validation of abbreviated perceived residential environment quality (PREQ) and neighborhood attachment (NA) indicators. *Environment and Behavior*, 42(2), 171-196. SAGE Publications. Récupéré le 18 février 2018 de [https://www.researchgate.net/publication/258132374\\_Cross-Validation\\_of\\_Abbreviated\\_Perceived\\_Residential\\_Environment\\_Quality\\_PREQ\\_and\\_Neighborhood\\_Attachment\\_NA\\_Indicators](https://www.researchgate.net/publication/258132374_Cross-Validation_of_Abbreviated_Perceived_Residential_Environment_Quality_PREQ_and_Neighborhood_Attachment_NA_Indicators)
- Francescato, G., Weidemann, S. et Anderson, J.R. (1989). Evaluating the built environment from the user's point of view: An attitudinal model of residential satisfaction. Dans W.F.E. Preiser (ed.), *Building Evaluation*, 181-198. New York: Plenum Press. Récupéré le 03 novembre 2020 de

[https://www.researchgate.net/publication/289580103\\_Evaluating\\_the\\_Built\\_Environment\\_from\\_the\\_Users'\\_Point\\_of\\_View\\_An\\_Attitudinal\\_Model\\_of\\_Residential\\_Satisfaction](https://www.researchgate.net/publication/289580103_Evaluating_the_Built_Environment_from_the_Users'_Point_of_View_An_Attitudinal_Model_of_Residential_Satisfaction)

- Gauthier, B et Isabel, B. (éd.). (2016). *Recherche sociale. De la problématique à la collecte de données* (6e éd.). Sainte-Foy : Presses de l'Université du Québec.
- Hurteau, P. (2019). Vers une crise permanente du logement. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques, IRIS, (14) :1-4. Québec. Récupéré le 23 juillet 2021 de <https://cdn.iris-recherche.qc.ca/uploads/publication/file/crise-logement-web.pdf>
- Leloup, X. et Séraphin, I. (2009). *Étude post occupation de projets résidentiels pour familles en milieu urbain dense*. Rapport remis à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal Institut national de la recherche scientifique Centre – Urbanisation Culture Société. Montréal. Récupéré le 13 mars 2017 de <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P64/4e1.pdf>
- Marans, R.W. et Stimson, R.J. (2011). An overview of quality of urban life. Dans R.W. Marans et R.J. Stimson (éds.), *Investigating Quality of Urban Life: Theory, Methods and Empirical Research* (p. 1-29). Brandon: Springer. Récupéré le 13 février 2019 de [https://www.researchgate.net/publication/285246561\\_An\\_Overview\\_of\\_Quality\\_of\\_Urban\\_Life](https://www.researchgate.net/publication/285246561_An_Overview_of_Quality_of_Urban_Life)
- Mayer, R., Ouellet, F., Saint-Jacques, M-C. et Turcotte, D. (2000). *Méthodes de recherche en intervention social*. Montréal-Paris : Gaëtan Morin éditeur.
- Mayer, R. et Ouellet, F. (1991). *Méthodologie de recherche pour les intervenants sociaux*. Montréal-Paris : Gaëtan Morin éditeur.
- Meloche, J.-P. et Torres, J (dirs.). (2015). *Vivre en famille au coeur de la ville*. Montréal: Les Presses de l'Université de Montréal (Document en ligne). Récupéré le 23 juillet 2021 de <https://www.jstor-org.proxy.bibliotheques.uqam.ca/stable/j.ctv69t2z2>
- Morin, R., Bouchard, M.-J., Frohn, W., Bodson, P. et Chicoine, N. (2005). Le logement communautaire à Montréal : satisfaction résidentielle et insertion socio-spatiale. *Canadian Journal of Urban Research*, 14(2), 261-285. Récupéré le 20 mars 2017 de <http://web.a.ebscohost.com.proxy.bibliotheques.uqam.ca/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=1&sid=699bd983-7a16-40e1-ad85-5910089ba5a5%40sessionmgr4008>
- Morin, R., Bouchard, M.-J., Frohn, W. et Chicoine, N. (1999), *Problématique d'insertion et logement communautaire : enquête dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal*. Chaire de coopération Guy-Bernier ESG-UQÀM (No 006-107). Université du Québec à Montréal. Récupéré le 20 mars 2017 de <https://chaire-cggb.uqam.ca/upload/files/107.pdf>
- Morin, R., Dansereau, F. et Nadeau, D. (1990). L'habitation sociale. Synthèse de la littérature. Collection « Rapports de recherche ». Institut national de recherche scientifique-Urbanisation, société et culture, INRS-USC, Université du Québec à Montréal. Montréal.
- Pattaroni, L., Thomas, M.-P. et Kaufmann, V. (2009). Habitat urbain durable pour les familles. Enquête sur les arbitrages de localisation résidentielle des familles dans les agglomérations de Berne et Lausanne. *Cahier du laboratoire de sociologie urbaine, Lasur*. École polytechnique fédérale de Lausanne, EPFL. Lausanne. Récupéré le 29 septembre 2017 de [https://infoscience.epfl.ch/record/150043/files/Cahiers\\_Lasur\\_PNR54.pdf](https://infoscience.epfl.ch/record/150043/files/Cahiers_Lasur_PNR54.pdf)

- Quivy, R. et Campenhoudt, L.V. (2000). *Manuel de recherche en sciences sociales* (3e éd.). Paris : Dunod.
- Société d'habitation du Québec (octobre 2020). *L'habitation en bref 2020. Bâtissons ensemble du mieux vivre* (dépliant). Récupéré le 17 février 2021 de <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/habitation-en-bref-2020.pdf>
- Société d'habitation du Québec. (2017). *L'habitation à cœur depuis 50 ans: 1967-2017*. Récupéré le 24 janvier 2020 de <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/SHQ/50e/50eSHQ-synthese.pdf>
- Société d'habitation du Québec. (2012a). La densification résidentielle : comment en favoriser l'acceptabilité sociale ? *Habitation Québec* (le bulletin d'information de la société d'habitation du Québec). Gouvernement du Québec. Récupéré le 29 septembre 2017 de <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021501.pdf>
- Société d'habitation du Québec. (2012b). Les coopératives d'habitation au Québec : histoire et membres fondateurs en bref. *Habitation Québec* (le bulletin d'information de la société d'habitation du Québec). Gouvernement du Québec. Récupéré le 29 septembre 2017 de <http://habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022083.pdf>
- Société d'habitation du Québec. (2003). L'amélioration de l'habitat : un défi permanent. *L'habitat en bref. Collection synthèse d'étude et de recherches*, (15). Récupéré le 15 septembre 2017 de <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/HB015.pdf>
- Société d'habitation du Québec. (2003). *AccèsLogis Québec. Programme AccèsLogis information générale*. Récupéré le 06 mars 2020 de <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/centredoc/NS16854.pdf>
- Société d'habitation du Québec et Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2012, septembre). Programme AccèsLogis Québec. *Bâtissons ensemble du mieux vivre* [dépliant]. Récupéré le 11 mars 2020 de [http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/depliant\\_acceslogis.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/depliant_acceslogis.pdf)
- Thomas, M.-P., Adly, H., Pattaroni, L., Kaufmann, V. et Galloux, S. (2011). Choix résidentiels et modes de vie dans l'agglomération franco-valdo-genevoise. Laboratoire de sociologie urbaine, LaSUR. École polytechnique fédérale de Lausanne, EPFL. Lausanne. Récupéré le 20 septembre 2020 de [https://www.grand-geneve.org/sites/default/files/fichiers/cahiers-thematiques/habitat/cahier-10-4\\_rapport-final-fvg-modes-de-vie\\_juin2011.pdf](https://www.grand-geneve.org/sites/default/files/fichiers/cahiers-thematiques/habitat/cahier-10-4_rapport-final-fvg-modes-de-vie_juin2011.pdf)
- Thomas, M.-P. et Pattaroni, L. (2012). Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse. *Espaces et sociétés*, 1(148-149), 111-127. Récupéré le 29 septembre 2017 de <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2012-1-page-111.htm>
- Ville de Montréal. (2019). Règlement pour une métropole mixte. Montréal, métropole de l'habitation. Document explicatif. Récupéré le 15 juin 2020 de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation\\_fr/media/documents/reglement\\_metropole\\_mixte-document\\_explicatif.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/reglement_metropole_mixte-document_explicatif.pdf)
- Ville de Montréal. Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine. (2015). Révision de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Plus de logements abordables à Montréal. Récupéré le 08 octobre 2016 de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/REV\\_STRATEGIE\\_INCLUSION.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/REV_STRATEGIE_INCLUSION.pdf)

Ville de Montréal. Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine. (2005). *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Récupéré le 08 octobre 2016 de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/STRATEGIE\\_INCLUSION.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/STRATEGIE_INCLUSION.PDF)

Weidemann, S. et Anderson, J.R (1985). A conceptual framework for residential satisfaction. Dans I. Altman and C.M. Werner (eds.), *Home Environments* (p. 153-182). New York and London: Plenum Press. Récupéré le 03 novembre 2020 de [https://www.researchgate.net/publication/258033527\\_A\\_Conceptual\\_Framework\\_for\\_Residential\\_Satisfaction](https://www.researchgate.net/publication/258033527_A_Conceptual_Framework_for_Residential_Satisfaction)

Youssoufi, S. (2011). *Satisfaction résidentielle et configurations spatiales en milieu périurbain*. Géographie. Université de Franche-Comté, Français. Récupéré le 29 septembre 2017 de <https://hal.archives-ouvertes.fr/tel-00903526/document>