

Université de Montréal

L'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires : Une réponse
au besoin en logements des ménages immigrants récents à Montréal,
le cas de Côte-des-Neiges

par

Abdelaziz Bahlouli

Faculté de l'aménagement

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures et postdoctorales
en vue de l'obtention du grade de Maîtrise en Sciences appliquées (M. Sc.A)
en aménagement, option aménagement

avril, 2011

© Abdelaziz Bahlouli, 2011

Université de Montréal
Faculté des études supérieures

Ce mémoire intitulé :

L'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires : Une réponse aux besoins en logements des ménages immigrants récents à Montréal, le cas de Côte-des-Neiges.

Présenté par :
Abdelaziz Bahlouli

A été évalué par un jury composé des personnes suivantes :

Paula Negron,
présidente-rapporteuse

Daniel Gill,
directeur de recherche

Michel Guenet,
membre du jury

Résumé

L'immigration dans les grandes métropoles comme Montréal est un phénomène qui prend de l'ampleur, ces dernières années. Or, si les ménages immigrants récents constituent un apport positif important dans la croissance démographique, sociale, culturelle et économique de notre société, l'amélioration de leur situation socioéconomique et des conditions des logements qu'ils occupent ne semble pas être la priorité des politiques d'habitation des pouvoirs publics. Malgré l'abondance des données statistiques sur l'immigration, il s'avère que l'on connaît peu sur les conditions de logement de ce type de ménages et de la qualité des aides publiques en matière de logements sociaux qui leur sont destinées.

Notre recherche, par une méthode quantitative et une technique d'analyse statistique, a mené une recherche empirique sur la population de l'agglomération de Montréal, spécialement celle de Côte-des-Neiges, pour analyser la situation socioéconomique des ménages immigrants récents et leurs conditions de logement. Ceci pour connaître si les ménages immigrants récents ont un niveau socioéconomique inférieur à la moyenne des ménages de l'agglomération, pour constituer les ménages les plus démunis, et si leurs conditions de logement sont défavorables par rapport à celles de la moyenne des ménages de l'agglomération et ainsi figurent parmi les plus mal-logés.

Dans un deuxième temps, notre recherche, par une méthode graphique et une technique de cartographie, a voulu illustrer puis comprendre la logique d'implantation des logements développés par l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires. Comprendre cette logique dans sa prise en considération du choix de logement initial des ménages immigrants récents et dans l'uniformité de la répartition de ses logements sur le territoire de l'agglomération de Montréal.

Mots-clés : immigrants, ménages, logement social, Montréal, aides publiques, localisation.

Abstract

Immigration in big cities like Montreal is a phenomenon which is growing in recent years. However, if households recent immigrants are an important positive contribution in the population growth, social, cultural and economic development of our society, improving their socioeconomic situation and conditions of housing they occupy, do not seem to be the priority housing policies of the government. Despite abundance of statistical data on immigration, it turns out that we know little about the housing conditions of such households and Quality of public support for their social housing are intended.

Our research, by a quantitative method and analysis technique Statistics conducted empirical research on population Greater Montreal, especially that of Côte-des-Neiges, for analyze the socioeconomic situation of households and recent immigrants their housing conditions. This to know if households Recent immigrants have a lower socioeconomic level than the average of households in the city, to constitute the poorest households poor, and if their housing conditions are unfavorable report to those of average households in the city and so are among the most poorly housed.

In our search for a second time, by a graphical method and mapping technique, we want to illustrate and then understand the logic implementation of housing, developed by the operation 5000/15000 housing community. Understanding this logic in its decision considering the initial choice of accommodation of households recent immigrants and in its uniformity of distribution of its units on the agglomeration of Montreal.

Keywords : immigrants, households, social housing, Montreal, geographical location.

Table des matières

Introduction :	1
Question et méthode de recherche :	11
PARTIE I : LA RECHERCHE THÉORIQUE	16
Chapitre I : L'aide publique en matière d'habitation	17
1.1. Le logement, un droit universel ?	18
1.2. L'aide publique en matière d'habitation des plus démunis :	21
1.2.1. L'aide à la pierre ou le logement locatif public subventionné :	23
1.2.2. L'aide à la pierre ou le logement géré par des organismes à but non lucratif :	26
1.2.3. L'aide à la personne ou le supplément au loyer :	28
1.3. Conclusion :	32
Chapitre II : l'histoire de l'intervention gouvernementale en matière le logement social...	34
2.1. Définition du logement social :	35
2.2. L'histoire du logement social au Canada et au Québec :	38
2.2.1. L'intervention du gouvernement fédéral, de 1945 à 1993 :	39
2.2.2. L'intervention du gouvernement provincial, de 1993 à 2002	45
2.2.3. Opération 5000/15000 logements, de 2002 à 2010	51
2.3. Conclusion :	59
Chapitre III : Les immigrants et le logement.	60
3.1. Introduction :	61
3.2. Le niveau socioéconomique des ménages :	62
3.3. Le taux d'effort considérable :	64
3.4. Le marché du logement défavorable :	65
3.5. La discrimination sociale et raciale :	68
3.6. Les Conditions de logement déplorables :	72
3.7. Conclusion :	74

PARTIE II : LA RECHERCHE EMPIRIQUE.....	76
Chapitre IV : Situation socioéconomique et conditions de logement des ménages immigrants récents.....	77
4.1. Introduction :.....	78
4.2. Concentration des immigrants et des immigrants récents au Québec :.....	79
4.3. Concentration des immigrants et les immigrants récents à Montréal :.....	81
4.4. Localisation de la concentration résidentielle des immigrants récents :.....	83
4.5. Principales caractéristiques socioéconomiques des ménages :.....	87
4.5.1. Type de familles :.....	88
4.5.2. Niveau de revenus :.....	89
4.5.3. Taux de chômage :.....	91
4.5.4. Taux d'effort :.....	92
4.6. Conditions de logement des ménages immigrants récents :.....	94
4.6.1. Type de logement :.....	95
4.6.2. Mode de tenure :.....	96
4.6.3. Peuplement des logements :.....	98
4.6.1. État physique des logements :.....	99
4.7. Conclusion :.....	101
Chapitre V : L'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires.....	103
5.1. Introduction :.....	104
5.2. Analyse statistique de l'opération :.....	105
5.3. Localisations des logements de l'opération :.....	110
5.3.1. Analyse par arrondissement :.....	111
5.3.2. Analyse par secteurs de recensement :.....	113
5.4. Conclusion.....	118
Chapitre VI : les raisons des manques de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires.....	119
6.1. Introduction.....	120

6.2. La difficulté de construction :	121
6.3. Le rôle des GRTs :	125
6.3.1. Le GRT Bâtir-Son-Quartier (BSQ) :.....	127
6.3.2. Le GRT Groupe Conseil en développement de l’habitation (Groupe CDH) :.	130
6.3.3. Le GRT Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL).....	132
6.3.4. Le GRT Atelier Habitation Montréal (AHM).....	134
Conclusion de la partie II	136
Conclusion générale :	138
Bibliographie.....	141
Annexe 1 : Définitions des principales variables utilisés dans le mémoire d’après Statistique Canada.....	I
Annexe 2 : Chartes et conventions du droit au logement	VIII
Annexe 3 : Principes de la politique d'habitation du gouvernement fédéral.....	XIII
Annexe 4 : Formules de logement social au Québec	XIV
Annexe 5 : Liste des projets de l'opération 5000/15000 logements en 2010.....	XVII

Liste des tableaux

Tableau 1 : Programmes d'aides publiques au logement de 1970 à 2010.....	51
Tableau 2 : Concentration des régions du Québec en immigrants récents en 2006.....	80
Tableau 3 : Concentration de Montréal en immigrants récents en 2006.	82
Tableau 4 : Le nombre d'immigrants récents par unité résidentielle à Montréal en 2010. .	106
Tableau 5 : Pourcentage des logements par rapport aux mises en chantiers résidentiels en 2010.....	122
Tableau 6 : Ratio des logements réalisés des GRTs en 2010.....	126
Tableau 7 : Répartition des logements développés par BSQ en 2010.	128
Tableau 8 : Répartition des logements développés par CDH en 2010.....	130
Tableau 9 : Répartition des logements développés par ROMEL en 2010.....	132
Tableau 10 : Répartition des logements développés par AHM en 2010.....	134

Liste des graphiques

Graphique 1 : Pourcentage des familles avec enfants à Montréal et CDN en 2006	89
Graphique 2 : Revenu moyen des ménages à Montréal et CDN en 2006.....	90
Graphique 3 : Taux de chômage à Montréal et CDN en 2006.....	92
Graphique 4 : Pourcentage des ménages d'un taux d'effort supérieur à 30 % à Montréal et CDN en 2006.	93
Graphique 5 : Pourcentage des logements dans des immeubles de plus de cinq (05) étages à Montréal et CDN en 2006.....	96
Graphique 6 : Pourcentage des locataires à Montréal et CDN en 2006.....	97
Graphique 7 : Nombre moyen de personnes par pièce à Montréal et CDN en 2006.....	99
Graphique 8 : Pourcentage de logements nécessitant des travaux de réparations majeures à Montréal en CDN en 2006.....	100
Graphique 9 : Nombre d'immigrants récents par unité résidentielle à Montréal et CDN en 2010.....	108

Liste des cartes

Carte 1 : Pourcentage des immigrants récents à Montréal en 2006.....	84
Carte 2 : Concentration des immigrants récents au centre de Montréal en 2006.....	85
Carte 3 : Répartition des immigrants récents à CDN en 2006.....	86
Carte 4 : Répartition des unités résidentielles de l'opération, en 2010	112
Carte 5 : Superposition des immigrants récents et des logements en 2010	114
Carte 6 : Superposition des immigrants récents et des logements, au centre de Montréal, en 2010.....	115
Carte 7 : Superposition des immigrants récents et des logements à CDN en 2010	117
Carte 8 : Territoire et logements développés par BSQ en 2010.....	129
Carte 9 : Territoire et logements développés par le Groupe CDH en 2010.....	131
Carte 10 : Territoire et logements développés par ROMEL en 2010.	133
Carte 11 : Territoire et logements développés par AHM en 2010.....	135

Liste des annexes :

Annexe 1 : Définitions des principales variables utilisés dans le mémoire d'après Statistique Canada.....	I
Annexe 2 : Chartes et conventions du droit au logement	VIII
Annexe 3 : Principes de la politique d'habitation du gouvernement fédéral.....	XIII
Annexe 4 : Formules de logement social au Québec	XIV
Annexe 5 : Liste des projets de l'opération 5000/15000 logements en 2010.....	XVII
Annexe 6 : Mises en chantier résidentielles à Montréal, 2002-2010.....	XXIV

Liste des sigles :

AGRTQ	.....	Association des groupes de ressources techniques du Québec
AHM	.....	Atelier Habitation Montréal
ALQ	.....	Accès-Logis Québec
BSQ	.....	Bâtir-Son-Quartier
CCQ	.....	Conseil de la coopération du Québec
CDH	.....	Conseil en développement de l'habitation
CDN	.....	Côte-des-Neiges
CMM	.....	Communauté métropolitaine de Montréal
CNS	.....	Conseil national de Stratégie
CQCH	.....	Confédération québécoise des coopératives d'habitation
FQHC	.....	Fonds Québécois d'Habitation Communautaire
FRAPRU	.....	Front d'action populaire en réaménagement urbain
GRT	.....	Groupe de Ressources Techniques
HLM	.....	Habitation à Loyer Modéré
LAQ	.....	Logement Abordable Québec
LAQ	.....	Logement Abordable Québec
LNH	.....	Loi Nationale de l'Habitation
OMHM	.....	Office Municipal d'Habitation Montréal
PARCO	.....	Programme expérimental d'Achat Rénovation en Coopératives
RA	.....	Région administrative
RCLALQ	....	Regroupement des Comités Logement et Associations de Locataires du Québec
ROMEL	.....	Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement
SCHL	.....	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	.....	Société d'Habitation du Québec

Dédicace

À ma regrettée mère...

Remerciements

Je souhaite remercier mon directeur de mémoire, monsieur Daniel Gill pour son excellent encadrement de mon travail et ses précieux conseils et orientations.

Je remercie également, monsieur Gilles Benoit, conseiller en développement de l'habitation à la Direction de l'habitation de la Division du développement résidentiel de la ville de Montréal, pour son aide dans la collecte des données concernant l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires.

Je remercie surtout, ma femme pour sa patience et sa compréhension.

Introduction :

Ces dernières années, la ville de Montréal vit une transformation démographique importante avec la venue en masse d'immigrants de divers pays du monde. Ces immigrants, qui proviennent de plus en plus des pays en voie de développement, d'Afrique, d'Asie et de l'Amérique latine, ont vu leur population atteindre, selon les données du recensement de 2006 de Statistique Canada, 20,63 % de la population montréalaise. Le phénomène de concentration géographique des immigrants dans les grandes agglomérations n'est pas exclusif au Québec, il s'observe dans presque tous les pays occidentaux. Les grandes métropoles exercent une grande attraction sur l'ensemble de la population et plus particulièrement sur les nouveaux arrivants. Pourtant, ni les immigrants ni les Canadiens nés au Canada ne choisissent de s'établir dans un endroit si celui-ci n'offre pas des possibilités d'emploi ou d'autres avantages liés à la qualité de la vie (Wilkinson et Kalischuk, 2009). On doit admettre que la recherche d'un emploi et d'un logement convenable représente l'un des principaux défis pour les nouveaux immigrants.

« La plupart du temps, la position économique désavantageuse des nouveaux immigrants les condamne à habiter des logements de qualité inférieure. La concentration excessive qui en découle peut conduire à la création de ghettos dits ethniques » (Vachon, 2006, p. 444).

Des chercheurs comme Fong et Gulia en s'inspirant des travaux mis en œuvre dans le contexte étasunien, ont interprété la concentration de certains groupes de la minorité visible, en particulier celle des Noirs, comme un indicateur de la discrimination raciale qu'ils ont subie de la part de la population de la société d'accueil. Cette frange de la société se retrouverait donc systématiquement concentrée dans les quartiers moins attractifs des villes canadiennes (Fong et Gulia, 1999).

« Plus une population ou un groupe est concentré dans l'espace, moins elle ou il serait intégré à la société dans son ensemble, en partagerait les

activités sociales et économiques régulières et participerait à sa vie associative et démocratique. Cette version de la ségrégation spatiale ou résidentielle insiste ainsi sur la relégation sociale des populations et des groupes défavorisés ou minorisés dans des espaces de la ville souvent disqualifiés symboliquement et dégradés physiquement » (Apparicio et al, 2006, p. 3).

Mise en contexte et problématique :

Au-delà de la problématique générale de la déficience de l'offre du logement social en quantité suffisante et en qualité satisfaisante pour une grande partie de la population de l'agglomération de Montréal, dans cette recherche, nous nous intéressons, particulièrement, aux ménages immigrants récents qui en sont les plus vulnérables, vu leurs niveaux de revenus qui ne leur permettent pas de s'offrir un logement adéquat et leurs informations limitées de leur nouvel environnement urbain.

Sensibles à ce problème, les gouvernements œuvrent à programmer des opérations résidentielles, de type logement social, pour améliorer les conditions de logement de ces nouveaux arrivants. Ces gouvernements comptent intégrer les immigrants, installés dans les grandes villes comme Montréal, par un logement social convenable et abordable. En effet, toutes les études dans ce domaine montrent que les ménages immigrants sont une clientèle très importante dans le logement social et que l'avenir du logement social est très intimement lié à l'accueil et l'insertion des nouveaux ménages immigrants.

En revanche, les nouveaux immigrants dans une métropole comme Montréal ont tendance à se concentrer par ethnies pour sociabiliser et s'entraider. Ils vont chercher à habiter là où habitent les immigrants plus anciens de leur ethnie ou leur pays d'origine. Apparicio, dans ces études sur l'habitat des immigrants, va dans ce sens quand il utilise le terme de « ségrégation résidentielle » pour traiter le problème de la concentration ethnique.

Ainsi, dans sa définition de la ségrégation spatiale et résidentielle, il affirme que :

« La ségrégation spatiale ou résidentielle est perçue comme un des moyens d'adaptation qu'une population ou un groupe minoritaire utilise pour préserver sa cohésion interne et pour s'adapter à une situation nouvelle entraînée par une migration, un conflit particulier ou une discrimination systémique dont elle ou il serait la victime. Le regroupement dans l'espace rend alors accessible aux membres de la population ou du groupe des informations et des ressources pour accéder à un emploi, à un logement, à une formation... » (Apparicio, et al., 2006, p. 4).

La volonté de s'adapter à un nouvel environnement urbain et le manque d'accès aux informations et aux ressources ont obligé les immigrants récents à recourir à la concentration ethnique. Si le gouvernement met à leur disposition les informations nécessaires et les ressources indispensables à leur première installation, peut-être que les concentrations ethniques n'auraient pas eu leurs raisons d'exister et par la suite la ségrégation résidentielle de se mettre en place. Pour éviter les concentrations ethniques dans les grandes agglomérations urbaines comme Montréal, les pouvoirs publics sont en mesure, moyennant les médias et les organismes communautaires, d'informer les nouveaux arrivants sur le parc de logements locatifs vacants et les organismes communautaires qui sont mis en place pour les assister dans la recherche et la location d'un logement convenable.

Dans le même ordre d'idées, beaucoup de spécialistes sont en défaveur des regroupements résidentiels à caractère ethnique. Selon eux, la mixité des résidents, Francophones, Anglophones et immigrants, ainsi que les personnes issues de différents milieux socioéconomiques, est nécessaire pour favoriser l'intégration des nouveaux immigrants (CQCH, 2009). En outre, Francine Dansereau souligne que différentes enquêtes, menées

ces dernières années, tendent à démontrer que la mixité dans les nouveaux ensembles résidentiels est une façon de se démarquer des anciens modèles d'HLM qui concentrent les personnes en difficulté (Dansereau et al, 2002).

Également, Cooper et Rodman affirment de leur côté que la grande variété de types de familles, d'ethnies et de valeurs, a créé une dynamique au sein des regroupements résidentiels qu'ils ont analysés à Toronto. C'est pour cela que les pouvoirs publics ont misé sur la mixité dans les logements sociaux et communautaires, espérant ainsi créer un milieu intégrateur et contribuer à la création d'une dynamique de quartier, axée sur la diversité (Cooper et Rodman, 1994). Hélène Jacques va jusqu'à exiger une présence minimale de 25% de locataires immigrants par rapport à l'ensemble des locataires des ensembles résidentiels, pour garantir la dynamique visée. Elle considère important qu'un nombre minimal d'immigrants habitent les regroupements résidentiels de logements sociaux et communautaires, en raison notamment de la dynamique que leur présence peut y créer (CQCH, 2009).

À l'intégration des immigrants dans les ensembles résidentiels, par une mixité ethnique incluant la composante canadienne-française de la société, s'ajoute leur intégration dans le quartier et dans la ville. Une intégration urbaine garantie par une répartition uniforme dans le tissu urbain de la ville, à proximité des réseaux et des flux de développement. C'est à cette seconde forme d'intégration des immigrants que nous nous intéressons dans cette recherche.

La répartition des immigrants dans la ville de Montréal est loin d'être uniforme. Mis à part le centre-ville, les quartiers périphériques concentrent des ethnies spécifiques. Ainsi, malgré le fort pourcentage d'immigrants installés au centre-ville de Montréal, plusieurs ethnies spécifiques ont choisi certains quartiers de la périphérie. Par exemple, 46,7 %, c'est-à-dire presque la moitié, des immigrants de l'arrondissement de Saint-Léonard sont des Italiens. Aussi, l'arrondissement de Montréal-Nord reçoit particulièrement la communauté haïtienne, où 32,9 % des immigrants sont venus d'Haïti. À Montréal-Est, on trouve les

Libanais, qui sont une autre nationalité d'importance à Montréal, représentant 30,24 % des immigrants de cet arrondissement. Par contre, on trouve que d'autres communautés se répartissent uniformément sur le territoire de la ville de Montréal, comme la communauté française, malgré que 23,7 % des immigrants de l'arrondissement d'Outremont viennent de France (CQCH, 2009).

Cette concentration, surtout si elle est située au centre-ville, attire les nouveaux immigrants pour les services qu'elle offre comme le soutien, l'information, la proximité des transports et des services. Mais elle repousse par son insécurité, sa mauvaise image et l'indécence de ses logements.

« Plusieurs sont réticents à la perspective de s'installer dans les quartiers chauds, comme Montréal-Nord et Saint-Michel... Malgré de telles réticences, on mentionne que plusieurs nouveaux immigrants s'installent dans les quartiers comme Montréal-Nord, Côte-des-Neiges, Saint-Michel et Cartierville. Le coût des logements, le type de bâti, la distance avec le propriétaire, le bouche-à-oreille expliqueraient pourquoi les nouveaux immigrants sont attirés par ces secteurs » (CQCH, 2009, p. 26).

Ces interprétations négatives de la ségrégation résidentielle et spatiale dans l'agglomération de Montréal, issues des perceptions sur la concentration spatiale de certaines populations et véhiculées par certains médias, peuvent être nuisibles pour ces immigrants, victimes de la ségrégation urbaine et la discrimination ethnique. Outre ces clichés et ces stéréotypes, les études dans ce domaine montrent que, dans la majorité des cas, la bonne localisation d'un logement par rapport à la ville s'estime, pour les nouveaux immigrants, par sa proximité des transports en commun et des services.

« Ils recherchent un logis près d'un métro, d'une école et des magasins d'alimentation. Toutefois, on ne voit pas systématiquement de communautés ethniques concentrées dans l'espace. Elles auront cependant tendance à s'installer plus au centre qu'en périphérie. Encore une fois, le besoin de transport en commun est un élément d'attrait » (CGCH, 2009, p. 26).

Ainsi, les logements sociaux et communautaires ont dû avoir une localisation spatiale uniforme dans le tissu de la ville de Montréal, conformément à la localisation initiale des nouveaux immigrants. Une répartition qui va à l'encontre d'une concentration ethnique et une localisation dans des zones marginales et isolées non loin des nuisances et des dangers.

Malheureusement, ce n'est pas le cas pour de la ville de Montréal, comme le montre l'étude menée par Xavier Leloup sur les conditions de logement des ménages immigrants au Québec. En 2001, la répartition des ménages immigrants sur l'île de Montréal ne se faisait pas de manière uniforme. Au contraire, certains arrondissements de la ville de Montréal concentrent plus de ménages immigrants que les autres, et la part relative de ceux-ci dans la population totale des ménages, peut parfois être supérieure à 50 %. De ce fait, si les ménages immigrants représentent trois ménages sur dix pour l'ensemble de l'île de Montréal, cette proportion passe à un ménage sur deux dans Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et Saint-Laurent (Leloup et Ferreira, 2005).

Objectifs de cette étude:

La recherche poursuit les trois objectifs suivants :

- 1- L'examen du niveau socioéconomique des ménages immigrants récents, résidents à Montréal et spécialement dans le quartier de Côte-des-Neiges (CDN) et leurs conditions de logement par rapport à la moyenne des ménages de l'agglomération de Montréal.

- 2- L'analyse du degré de réussite de la dernière intervention gouvernementale en matière d'habitation pour les plus démunis, à atteindre les ménages immigrants récents, à Montréal et Côte-des-Neiges (CDN).
- 3- La recherche des raisons de l'incapacité de cette intervention gouvernementale à répondre convenablement à la demande en logement des ménages immigrants récents, résidents à Montréal et spécialement dans le quartier de Côte-des-Neiges (CDN).

Ainsi, cette étude vise en premier lieu à savoir si les ménages immigrants récents ont un niveau socioéconomique bas par rapport à la moyenne des ménages de l'agglomération et par conséquent, figurent parmi les ménages les plus démunis, et si leurs conditions de logement sont défavorables par rapport à celles de la moyenne des ménages de l'agglomération et ainsi figurent parmi les plus mal-logés. Dans une seconde étape, l'étude vise à comprendre la logique d'implantation des logements développés par la dernière intervention gouvernementale en matière d'habitation pour les ménages pauvres et si elle suit celle des ménages immigrants récents dans leur choix initial de logement et contribue à leur intégration dans la ville. Dans une troisième étape, l'étude vise à connaître le degré d'uniformité de la répartition des logements sociaux et communautaires de la dernière intervention gouvernementale en matière d'habitation pour les plus pauvres et ainsi mesurer le risque de concentration des ménages à revenus modestes dans des ghettos de la pauvreté. Dans la dernière étape, cette étude vise à comprendre les causes de l'insuccès de cette intervention à cibler les ménages immigrants récents et à répartir ces logements uniformément sur le territoire de l'agglomération de Montréal.

Hypothèse de recherche :

En 2005, l'étude menée par Xavier Leloup, sur la base des statistiques du recensement de 2001, a démontré que les ménages immigrants récents avaient un niveau socioéconomique inférieur à la moyenne des ménages de l'agglomération de Montréal et vivaient dans des conditions de logement pires que celles du ménage moyen montréalais. En outre, notre

examen de la revue de littérature sur la ségrégation résidentielle en milieu urbain et les défis de l'intégration des immigrants récents à leur société d'accueil pour le gouvernement et pour les concernés, nous a mené à élaborer une hypothèse de départ et la formuler comme suit :

Les ménages immigrants récents vivent des conditions d'intégration difficiles qui peuvent être perçues par leurs conditions de logements.

Structure du mémoire

Ce mémoire se compose de deux parties, la première partie est réservée à notre recherche théorique sur le sujet, qui représente notre cadre théorique; la deuxième partie est consacrée à notre recherche empirique de traitement et d'analyse des données, que nous avons cueillies au préalable, pour valider notre hypothèse et répondre à notre question de recherche.

La partie I, dédiée à la revue de littérature et subdivisée en trois chapitres, est une synthèse de ce que nous avons tiré de la recension des écrits. Le chapitre I traite du droit au logement et s'il est reconnu ou pas par les chartes et les déclarations; et de l'aide publique en matière d'habitation des plus démunis. Ce chapitre est une introduction au sujet de la recherche et une définition de quelques concepts principaux telle que : l'aide à la pierre, l'aide à la personne, le logement locatif public subventionné, le supplément au loyer... etc.

Le chapitre II est consacré à la définition du concept de « logement social » et à l'histoire de l'intervention des deux gouvernements, fédéral et provincial, en matière de logement des plus pauvres, de l'après-guerre jusqu'à la crise de 2002. Ce chapitre traite des politiques gouvernementales successives en matière de logement ainsi que les modes de financement et d'aides qu'ils ont expérimentés durant les soixante (60) dernières années. Ce chapitre se penchera sur les différentes formules d'aides à la pierre et à la personne que les deux gouvernements ont appliquées, tout au long de cette période. Il finit par les programmes de

financement d'Accès-Logis et de « Logement Abordable Québec » ainsi que l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires qui vont nous introduire à la deuxième partie du mémoire.

Le chapitre III complète notre cadre théorique et traite des difficultés des ménages immigrants à accéder à un logement convenable et abordable. Ce chapitre est consacré aux conditions difficiles des ménages immigrants récents à trouver un logement décent à moindres coûts. Ces difficultés concernent leurs revenus bas, qui ne leur permettent de trouver, que des logements dans des tours d'habitation, exigus et mal entretenus. Ces difficultés concernent aussi leurs taux d'effort trop élevés, vu les coûts des loyers relativement élevés, comparativement à leurs revenus dérisoires. Ajouté à cela, le marché du logement défavorable et la discrimination sociale et raciale dont ils sont victimes.

La partie II, dédiée à la recherche empirique, est subdivisée en trois autres chapitres. Dans le chapitre IV, nous avons découvert la situation socio-économique des ménages immigrants récents sur l'île de Montréal. Contraints par l'indisponibilité des données sur les ménages immigrants récents, nous les avons substituées par ceux sur les ménages habitant dans les secteurs de recensement à forte concentration en immigrants récents. Conscients qu'il ne s'agit pas de la même population, nous avons toujours, le long de ce chapitre, rappelé cette disparité dans les conclusions adoptées. Dans ce chapitre, la variable des immigrants récents, qui est représentée par leur pourcentage par rapport à la population totale de chaque secteur de recensement de l'agglomération de Montréal, nous indique où se concentrent les immigrants récents et avec quelle intensité. La même variable sera utilisée pour analyser la concentration des immigrants récents dans le quartier de CDN. Ce pourcentage est, par la suite, croisé avec les variables socioéconomiques telles que le taux de chômage, le niveau de revenus et le taux d'effort des ménages et les variables de conditions de logements telles que le mode de tenure, le peuplement et l'état physique des logements occupés par les ménages. Ceci va nous permettre de connaître le niveau socioéconomique et découvrir les conditions de logement des ménages qui habitent dans les

secteurs à forte concentration en immigrants récents et qui sont associés, dans le cadre de notre recherche, aux ménages immigrants récents. Le croisement de ces variables pour les secteurs de recensement du quartier de CDN est particulièrement mis en évidence.

Dans le chapitre V, nous analysons l'offre gouvernementale en matière de logement social à travers l'analyse de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires. Dans le cadre de cette opération, le gouvernement a réalisé, jusqu'au 31 juillet 2010, 8332 unités résidentielles sur le territoire de l'agglomération de Montréal, entre 2002 et 2010. Nous analysons la localisation de ces 166 opérations résidentielles réparties sur le territoire de l'agglomération de Montréal, par rapport à la concentration des immigrants récents sur le même territoire. En comparant les deux localisations, nous pourrions tirer des conclusions sur le degré de ciblage des ménages immigrants récents par cette offre gouvernementale en logements sociaux et communautaires. Le degré de ciblage des ménages immigrants récents peut être mesuré par le biais d'une analyse plus fine des logements sociaux et communautaires de cette opération qui ont été réalisés sur le quartier de CDN et leur localisation par rapport aux secteurs de recensement les plus concentrés en immigrants récents de ce quartier.

Dans le chapitre VI, nous analysons les raisons de l'insuccès de l'opération 5000/15000 logements à localiser ses projets résidentiels dans les secteurs à forte concentration en immigrants récents. Nous examinons les données des mises en chantier résidentielles dans chaque arrondissement, en particulier l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce entre 2002 et 2010, pour savoir si la faible réalisation de logements sociaux et communautaires est due à la difficulté de construction dans ce territoire. Par la suite, nous étudions le degré de dynamisme des développeurs communautaires immobiliers, appelés communément les groupes de ressources techniques (GRT), qui ont réalisé ces logements, pour vérifier si le faible taux de réalisation dans les secteurs à forte concentration en immigrants récents, et spécialement le quartier de CDN, est dû à l'inefficacité du développeur immobilier, dont le territoire d'action couvre ces secteurs en particulier.

Question et méthode de recherche :

À la lumière de notre problématique, nous pouvons constater que les ménages immigrants récents de l'agglomération de Montréal peuvent être victime d'une discrimination sociale et raciale et faire l'objet d'une ségrégation spatiale. Une ségrégation qui risque de créer des enclaves urbaines occupées essentiellement par un groupe ethnique ou socioéconomique bien défini.

Parallèlement, nous partons de l'hypothèse que les ménages immigrants récents vivent dans des conditions de vie et de logement relativement défavorables rendant difficile leur intégration à la société québécoise et à la ville de Montréal. Toutefois, les pouvoirs publics ne considèrent pas nécessairement les ménages immigrants récents comme les ménages les plus nécessiteux en matière de logement, qu'il faut assister en priorité. Dans les dix dernières années, la dernière intervention gouvernementale dans le domaine de l'habitat social a planifié la construction de 10 000 logements sociaux et communautaires, destinés aux ménages pauvres de l'agglomération de Montréal. Cette intervention, qui était dans le cadre de l'opération 5 000/15 000 logements sociaux communautaires, visait l'amélioration des conditions de logement des ménages démunis en leur proposant des logements neufs ou rénovés, se répartissant sur tout le territoire de l'agglomération de Montréal.

La variable des immigrants récents a montré que dans toute la province du Québec, l'agglomération de Montréal est le territoire où les immigrants récents sont le plus concentrés. Ceci justifie notre choix du territoire d'étude. En outre, cette concentration, qui est plus élevée dans le quartier de Côte-des-Neiges (CDN), rend ce quartier représentatif des territoires qui enregistrent une très forte concentration en immigrants récents, puisqu'il détient le pourcentage le plus élevé. Ceci nous a été révélé par la même étude de Xavier Leloup, citée plus haut, qui a conclu qu'en 2001, l'arrondissement qui accueille le plus grand nombre les ménages immigrants était Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce avec

35 540 ménages immigrants représentant, 51 % du total des ménages de l'agglomération de Montréal. Cet arrondissement et en particulier le quartier Côte-des-Neiges (CDN) est reconnu pour accueillir, pour l'essentiel, une immigration récente et diversifiée. Par conséquent, nous avons pris ce quartier comme cas d'étude pour constituer une référence et un moyen de validation de notre hypothèse.

Ainsi, notre thème principal de recherche est « l'opération "5000/15000 logements sociaux communautaires" comme réponse au besoin en logements des ménages immigrants récents de l'agglomération de Montréal, cas du quartier Côte-des-Neiges ». De ce thème principal découle une question spécifique de recherche :

Est-ce que les politiques publiques en matière de production du logement social, au cours des dix dernières années, ont contribué, à leurs justes parts, à l'amélioration des conditions de logement des nouveaux immigrants?

Méthodes de recherche :

Notre recherche est une recherche exploratoire et descriptive. Elle cherche à explorer le rôle des interventions gouvernementales en matière d'habitation dans l'amélioration des conditions de logement des ménages immigrants récents. Découvrir ce rôle nécessite de connaître le degré d'uniformité de la répartition du logement social et communautaire par rapport à la concentration des immigrants récents sur le territoire de l'agglomération de Montréal, en particulier celui de CDN, avec une précision chiffrée.

Nous avons donc voulu que notre recherche soit quantitative utilisant des données statistiques. Des données sociodémographiques et socioéconomiques sur les immigrants récents du recensement de 2006 que Statistique Canada a produit et mis à la disposition du public, à travers son site internet. Nous avons également opté pour la technique d'analyse statistique qui effectue le traitement et l'analyse de ces données quantitative pour ensuite procéder à l'interprétation qualitative des résultats en vue de répondre à la question de

recherche. Nous avons aussi eu recours à la méthode graphique de la cartographie pour spatialiser nos données statistiques afin de pouvoir tirer des conclusions que la méthode statistique ne permet pas.

Sources d'information :

La première source d'information, que nous avons exploitée pour comprendre le concept de logement social, la politique publique en matière de logement social et communautaire et le phénomène social et urbain de la ségrégation résidentielle des immigrants, est livresque. Les ouvrages de référence les livres et les revues, les mémoires et les publications gouvernementales ainsi que les sites internet des organismes impliqués, sont nos principales sources qui nous ont permis de comprendre notre thème de recherche et de formuler l'hypothèse et la question de recherche.

Notre recherche quantitative utilise essentiellement les données du recensement de 2006 que Statistique Canada a organisées, compilées et publiées dans son site web. Nous avons utilisé les données statistiques sur toute la population et particulièrement sur les immigrants récents des secteurs de recensement de l'agglomération de Montréal. Des données socio-économiques et celles sur les conditions de logement des ménages habitant dans les secteurs de recensement à forte concentration en immigrants récents. Nous tenons à préciser que l'indisponibilité des données sur les ménages immigrants récents nous a contraints à prendre les données sur tous les ménages par secteur de recensement et les croiser avec la variable du pourcentage des immigrants récents par rapport à la population totale du secteur.

Une autre source d'information que notre recherche a utilisée, est la banque de données sur les logements de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires que la ville de Montréal a voulu mettre à notre disposition à travers la direction de l'habitation de la division du développement résidentiel. Ces données sont présentées par projet résidentiel développé dans le cadre de l'opération en question et fourni dans le nombre

d'unités, la taille des logements, le type d'intervention, le GRT qui l'a développé, le volet de financement et l'année de programmation. Ces données sont arrêtées le 31 juillet 2010, date où il a été réalisé exactement 8223 unités. Le chiffre paraît bien en deçà du chiffre promis par l'opération et qui annonce 20 000 unités résidentielles, parce que les logements, réalisés dans le cadre du volet III du programme Accès-Logis, ont été écartés par mesure d'anonymat pour les personnes ayant de besoins particuliers. En outre, 10 000 unités de l'opération, représentent les 10 000 aides destinés aux ménages désirant acquérir leur première propriété. Les données sur les mises en chantiers résidentielles de 2002 à 2010, par arrondissement, sont fournies par la ville de Montréal et disponible sur son site internet officiel.

Méthodes de traitement et d'analyse des données :

Les données sur le niveau socioéconomique des ménages et des conditions de logement se répartissent sur 521 secteurs de recensement. Ainsi, le nombre trop élevé d'individus a rendu difficile leur représentation par un tableau ou un histogramme. De ce fait, nous avons décidé de les représenter par un graphique de nuage de points qui est souvent utilisé dans ce genre de situation. Le graphique de nuages de points permet de déceler la corrélation entre les deux variables prises en abscisse et en ordonnée du graphique. C'est de cette façon que nous avons pu représenter la corrélation entre la variable de pourcentage des immigrants récents par rapport à la population totale du secteur de recensement et les variables socioéconomiques et des conditions de logement des ménages qui y habitent. De cette façon, nous avons pu analyser ces données, ainsi traitées, et tirer des conclusions sur le niveau de vie et de logement des ménages qui habitent dans les secteurs de recensement à forte concentration en immigrants récents et qui ont été associés, dans notre recherche, aux ménages immigrants récents.

La cartographie est une autre méthode de traitement et d'analyse de données que nous avons utilisée. Le traitement de données statistiques, reliées à un territoire géographique par des cartes, est une autre méthode qui permet l'exploitation de plusieurs bases des données

statistiques et géographiques. Cette exploitation combinée de plusieurs bases de données diverses, localisées dans le même espace géographique, nous a conduits à opter pour la méthode des systèmes d'information géographique (SIG). Les données géographiques cartographiques de l'agglomération de Montréal sont ainsi combinées à des données statistiques chiffrées sur la concentration en immigrants récents, pour tirer des conclusions sur la localisation des concentrations des immigrants récents sur le territoire de l'agglomération de Montréal.

Nous avons également élaboré des cartes thématiques qui représentent les projets résidentiels développés dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires sur le territoire de l'agglomération de Montréal. Ils sont représentés par des symboles de tailles proportionnelles au nombre d'unités résidentielles que renferme chaque projet. Ces bâtiments ponctuels, ainsi spatialisés, vont faire ressortir des informations sur leurs localisations et leur degré de concentration.

En outre, nous avons élaboré des cartes multithématiques ou synthétiques qui superposent les projets résidentiels développés dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires, représentés par des symboles de tailles proportionnelles au nombre d'unités résidentielles, et la concentration des secteurs de recensement en immigrants récents, représentée par une variable visuelle de surfaces et de couleurs ordonnées selon le degré de concentration. Ceci, afin de vérifier s'il y a une adéquation entre la concentration en immigrants récents et l'importance des projets résidentiels, ainsi développés.

PARTIE I : LA RECHERCHE THÉORIQUE

Chapitre I : L'aide publique en matière d'habitation

1.1. Le logement, un droit universel ?

Aussi haut que nous remontions dans l'histoire, l'homme a toujours cherché à se protéger contre le froid, le soleil, la pluie, la neige, l'humidité, le vent et, en général, tous les ennemis qui pouvaient le menacer. L'appartement actuel de nos immeubles modernes n'est qu'un maillon au bout d'une longue chaîne qui commence avec la grotte que l'homme de l'âge de Pierre a aménagée pour y habiter.

Le concept de « logement » est défini différemment selon les dictionnaires et les références qui traitent du thème de l'habitat humain et du logement (voir Annexe 1).

« Le logement est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation » (Drosso, 2002, p. 260).

C'est un local isolé par des murs, avec un accès indépendant qui donne sur l'extérieur ou sur les parties communes. Le logement est défini comme local d'habitation par son utilisation actuelle et non celle qui lui a été destinée, initialement. Selon l'utilisation, on peut distinguer quatre catégories de logements : la résidence principale où le ménage habite la plus grande partie de l'année, la résidence secondaire qui n'est habitée qu'une partie de l'année pour les loisirs, le logement occasionnel qui n'est habité qu'une partie de l'année pour des raisons professionnelles et le logement vacant qui a été retrouvé sans occupant au moment de l'enquête. On distingue aussi les logements suivant leurs bâtiments, les logements individuels ou unifamiliaux et les logements en immeubles collectifs (Drosso, 2002).

Les dictionnaires de la langue française sont imprécis dans leurs définitions des termes de « Habitation », « logement », « habitat », « domicile », « demeure », « maison », en les présentant non équivalents. En retenant ce qui semble particulier pour chacun, le terme « Habitation » met plus particulièrement l'accent sur le bâtiment et son aménagement en vue d'offrir un abri permanent à l'homme. Une habitation peut servir de logement, mais

n'est pas nécessairement un logement. Pour être « logement », il faut qu'elle soit occupée en permanence par l'homme. Ainsi, une cabane peut être un « logement » sans être « une habitation convenable ». Également, on confond facilement les termes de « domicile » et de « demeure » puisqu'on peut fort bien ne pas demeurer à son domicile étant donné que le droit a conçu le concept de domiciles secondaires (Havel, 1974).

Quant au terme « habitat », il est plus large que domicile ou logement. Il est toute l'aire que fréquente un individu, qu'il y circule, y travaille, s'y divertisse, y mange, s'y repose ou y dorme. L'Académie française le définit comme le milieu géographique favorable à l'existence d'une espèce animale ou végétale. Ainsi, l'existence et la survie même de l'espèce humaine sont liées à la disposition d'un habitat et d'une habitation. Étant un des moyens de subsistance de l'être humain, le logement doit donc être un droit fondamental que les associations et les organismes non gouvernementaux réclament pour les plus pauvres de la société. Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec stipule dans sa littérature que :

« Le droit au logement est un droit fondamental et doit être considéré comme un bien essentiel. Le logement n'est pas une marchandise comme les autres » (RCLALQ, 2005, p. 4).

Le droit au logement peut-être interprété reconnu dans le texte de la Déclaration universelle des droits de l'homme (art. 25, part. 1), dans le cadre du droit à un niveau de vie suffisant et dans le pacte international relatif aux droits économiques sociaux et culturels (art. 1, part. 1), à laquelle le Québec a adhéré le 21 avril 1976. Ainsi que dans la convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale (art. 5, e, III) dans le cadre des droits économiques, sociaux et culturels, notamment le droit au logement; à laquelle le Québec a adhéré le 10 mai 1978. Le logement peut être également interprété comme un droit dans la convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de

discrimination à l'égard des femmes (art 14, par. 2, h), dans le cadre des conditions de vie convenables, notamment en ce qui concerne le logement, à laquelle le Québec a adhéré le 20 octobre 1981 (voir Annexe 2).

Le regroupement des comités de logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ) n'a pas cessé de lutter, depuis 1980, pour doter le Québec d'une politique globale de l'habitation et de faire inscrire le droit au logement dans la charte québécoise des droits et libertés.

« Bien qu'il soit un besoin essentiel, le logement n'est pas reconnu comme un droit au Québec dans les chartes québécoises et canadiennes des droits de la personne » (RCLALQ, 2005, p. 6).

Le logement conditionne l'ensemble des autres aspects de la vie des femmes et des hommes. En effet, l'impossibilité d'accéder à un logement ou l'accès à un logement de mauvaise qualité ne permet pas l'accès aux autres droits sociaux, comme le droit à l'éducation, le droit au travail, le droit à un revenu minimum d'existence, le droit à la santé et à la protection de la famille, ou le droit aux fournitures de base comme l'eau ou l'électricité. (Parmentier, 1997). Ainsi conçu, le logement a un rôle fondamental pour la survie de l'homme, son aptitude au travail et la sécurité de la société et sa cohésion. (Dorvil et al, 2002). Pour tout le monde, le logement a une importance telle qu'il est considéré, au centre des choix de vie des personnes et des familles de toutes conditions. Ainsi, la recherche des meilleures façons d'assurer à chacun un toit est une préoccupation partagée par toutes les sociétés et tous les États contemporains (Trudel, 2005).

« La situation des personnes mal logées et des sans-abris rappelle comme une évidence le caractère indispensable du logement pour garantir la dignité de la personne humaine. La disposition d'un logement décent permet à la personne d'assumer pleinement sa condition de

citoyen et d'être humain. À l'inverse, sans logement, sans droit au logement, il n'y a ni sécurité d'existence, ni domiciliation, ni possibilité de promotion, ni droit de cité. Le logement apparaît donc comme un élément d'insertion sociale; il rend possible l'exercice de l'ensemble des droits fondamentaux. En un sens, le droit au logement appuyé sur le principe de dignité de la personne humaine, transcende tous les autres droits parce qu'il en garantit l'exercice » (Guislin, 2002, p. 132).

Toutefois, le logement reste un bien de consommation, qui peut être loué, vendu et faire l'objet d'investissement et de profits. Les propriétaires bailleurs, peu scrupuleux, tendent souvent à profiter du déséquilibre entre l'offre et la demande en matière de logement et de l'ignorance des nouveaux immigrants, pour maximiser leurs gains et multiplier leurs profits. Conscients que le logement n'est pas une marchandise comme les autres, les gouvernements, poussés par les groupes de pression revendicateurs de justice sociale et de droits au logement pour les plus faibles, essayent d'offrir une aide en matière d'habitation sous différentes formes (Bennett, 1994).

1.2. L'aide publique en matière d'habitation des plus démunis :

Le gouvernement fédéral canadien, depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, a adopté une politique d'habitation qui constitue la toile de fond de toutes les actions et les interventions des différents gouvernements, représentés par les mesures et les programmes entrepris afin d'améliorer les conditions de logement. Cette politique repose sur trois principes qui sont restés inchangés. Premièrement, le marché doit rester le mode dominant de fourniture du logement en offrant des logements à prix abordable, sans l'aide du

gouvernement. Deuxièmement, tous les logements doivent être confortables et aménagés selon les normes techniques de l'heure; les pouvoirs publics sont tenus responsables de faire appliquer la réglementation adéquate en matière de bâtiments et d'améliorer le rapport qualité/prix dans les matériaux, les services et le logement. Troisièmement, les politiques sociales gouvernementales doivent aider les plus démunis à trouver un logement convenable et abordable (Dansereau et al, 2005) (voir annexe III).

Le marché étant incapable de fournir aux ménages à faible revenu des logements de qualité acceptable et en quantité suffisante, l'action des pouvoirs publics se trouve indispensable pour venir en aide aux locataires, toujours en position de faiblesse face aux propriétaires. Les difficultés endurées par les ménages les plus démunis à se loger sont telles, qu'ils sont incapables seuls à défrayer le coût d'un logement convenable et il n'existerait jamais suffisamment de logements abordables pour répondre à leur demande. Pour cela, ils ont besoin des gouvernements pour les aider à accéder à des logements décentes à moindres coûts.

Cette aide gouvernementale peut prendre plusieurs aspects et différentes formules. Le gouvernement peut opter pour « l'aide à la pierre » qui est l'ensemble des aides accordées aux maîtres d'ouvrages sous forme de prêts aidés ou de primes destinées à favoriser l'investissement immobilier. En contrepartie, ces maîtres d'ouvrage bénéficiaires doivent s'engager à construire des logements sociaux et communautaires. Le gouvernement peut opter pour « l'aide à la personne » qui est l'ensemble des aides accordées directement aux propriétaires ou aux locataires. Ces aides ont pour objet de réduire les dépenses liées au logement. Au Québec, il existe deux types d'aide à la personne : le supplément au loyer et l'allocation logement. Ces différentes formules, nous allons les traiter plus loin avec plus de détail.

En 2006, 73 167 ménages québécois seulement vivaient dans des logements publics et 20 238 autres bénéficiaient du supplément au loyer (Société d'Habitation du Québec, 2011). Ce chiffre est insuffisant, car selon Josée Boileau, il faudrait 8 000 nouveaux

logements sociaux par année, alors que le Québec n'en construit annuellement que 1 325 depuis cinq ans (Boileau, 2001). Pour Francine Dansereau, la part du logement social sur l'ensemble du marché locatif est, à peu de choses près, la même au Québec que celle observée aux États-Unis, alors que dans des pays comme la France ou le Royaume-Uni, cette part atteint les 46 % et 82 % respectivement, et cela, sans compter les aides personnalisées (Dansereau et al, 2002).

Les formules d'aides changent avec le temps et les circonstances économiques et sont tributaires des réformes politiques et législatives de chaque pays. Certaines tendances, vécues au Canada et aux États-Unis, sont également présentes dans certains pays d'Europe. Notamment, les pressions exercées sur les politiques par la décentralisation, la croissance des aides à la personne et la lutte contre le déficit budgétaire. Cependant, les pays de l'Amérique du Nord se démarquent des pays européens par les interventions innovatrices dans l'accessibilité financière au logement. Ces interventions, qui relèvent souvent des municipalités, sont dues essentiellement à la décentralisation des responsabilités dans le domaine de la fourniture de logements abordables (Dansereau et al, 2005).

1.2.1. L'aide à la pierre ou le logement locatif public subventionné :

La première aide qu'on appelle « l'aide à la pierre » est l'aide qui a permis la réalisation des « logements locatifs publics subventionnés » ou ce qu'on appelle communément « logements sociaux ».

« L'aide à la pierre est l'aide financière publique ayant pour but de favoriser la réalisation d'investissements en logement. Elle est versée à destination des maîtres d'ouvrage qui construisent, acquièrent ou réhabilitent des logements. L'aide à la pierre se traduit soit par des primes ou subventions versées directement aux bénéficiaires, soit par des aides délivrées aux établissements financiers et destinées à abaisser le

taux de prêts ou encore par des exonérations ou réductions d'impôts donnant lieu à des reversements par l'État » (Pitrou, 2002, p. 13).

Au Québec, pour Francine Dansereau, l'aide publique à la pierre représente, entre autres, les habitations à loyer modéré (HLM) qui sont l'ensemble des logements propriété de la SHQ ou de ses mandataires, pour des locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement ou bien payent moins, mais occupent des logements surpeuplés ou défectueux. Le loyer de base (incluant le chauffage et l'eau chaude) demandé aux locataires doit être d'au plus 25 % de leur revenu.

L'intervention de l'état avec l'aide à la pierre est contestée aussi bien par les capitalistes adeptes du libéralisme économique que par les défenseurs du droit au logement pour tous et la protection des plus faibles de la société. Pour les premiers, comme Howard Husock, qui selon lui, depuis maintenant quatre générations, les pouvoirs publics américains fournissent, aux ménages pauvres, des logements subventionnés de meilleure qualité que ce qu'ils pourraient se payer eux-mêmes sur le marché privé. Il affirme que les échecs répétés de toutes les formules retenues prouvent non seulement que cette idée ne fonctionne pas, mais qu'elle génère pour les familles pauvres qu'elle vise à aider, des situations pires que celles qui existaient avant l'instauration de ces mesures (Husock, 1996). De ces situations, Pierre Desrochers cite le fait que le logement subventionné n'incite aucunement ses occupants à augmenter d'eux-mêmes leurs revenus, car leur loyer augmentera en conséquence. De plus, ils créent des disparités importantes entre bénéficiaires de la sécurité du revenu qui profitent de ces logements et ceux qui n'en profitent pas (Desrochers, 2002). Les HLM sont financés en majeure partie par les gouvernements supérieurs, mais sont gérés par des offices municipaux d'habitation (OMH). L'admission dans un HLM procède selon des critères stricts, dont le principal est le revenu, mais qui ne tiennent pas compte des capacités d'engagement ou des problèmes particuliers d'un locataire (Desrochers, 2002).

Ajouter à cela le fait que les gestionnaires publics ont tendance à ne pas investir suffisamment dans l'entretien régulier de leurs immeubles. Cette pratique aide à réduire les déficits annuels, mais elle implique des coûts plus élevés à long terme lorsque des investissements majeurs sont requis. Aussi, le fait que les travaux d'entretien et de rénovation des logements à but non lucratif soient subventionnés entraîne souvent une surenchère des prix par les entrepreneurs. Selon la journaliste Josée Boileau, plusieurs intervenants se plaignent de la gestion coûteuse et centralisée des HLM, qui est susceptible de créer des ghettos de la pauvreté et plusieurs petits propriétaires se plaignent de la concurrence déloyale du logement social qui est financé par leurs taxes (Boileau, 2001).

Sur le plan urbanistique, comme le soulignait la théoricienne urbaine Jane Jacobs en 1961, le principal résultat des premiers grands ensembles d'HLM, a été de remplacer des quartiers pauvres, qui étaient beaucoup plus sécuritaires et munis d'une riche infrastructure sociale, par de grosses structures gigantesques rapidement transformées en foyers de la délinquance et des crimes, générant des situations bien pires que celles qui existaient avant (Jacobs, 1961).

Pour les seconds, la notion de logement social, comme les réalités qu'elle recouvre, est liée à l'évolution des sociétés capitalistes occidentales. En France par exemple, le phénomène commence à apparaître dès le premier tiers du XIXe siècle. D'abord résultat d'actes personnels d'entrepreneurs industriels, il devient en quelques décennies l'objet d'une action organisée collectivement par la bourgeoisie capitaliste, puis celui d'une politique nationale confiée au XXe siècle aux soins de l'État, acteur ou instrument privilégié. Selon eux le logement social désigne une classe sociale, qui est, en tant que telle, privée de la maîtrise de son habitat et se trouve « logée » par une autre (Butler et Noisette, 1983).

Ces adeptes du socialisme et de l'égalité sociale vont jusqu'à affirmer que le logement social n'est pas une réponse aux problèmes du logement, mais il constitue l'un de ses problèmes, que représente au fond, le fait de changer de logeur ou d'améliorer vaguement la « qualité » formelle des cellules.

« Si l'on veut parler de liberté d'habiter, si l'on veut se fixer comme objectif de réformes la capacité pour chacun du choix de la maîtrise de son habitat, il faut passer par l'abolition du logement social. Alors peut-être, et alors seulement, la « société logée » pourra chercher à se dégager des forces qui la logent » (Butler et Noisette, 1983, p.8).

Ainsi pour eux, l'abolition du logement social ne résout pas en elle-même les problèmes du logement, mais elle seule peut ouvrir la voie à un traitement d'ensemble de ces problèmes, c'est-à-dire du logement de tous et de chacun dans la liberté et la différence. Ils envisagent pour l'amélioration de ce genre d'habitat de miser sur une transformation profonde et simultanée des conditions de production et de gestion de celui-ci (Butler et Noisette, 1983).

1.2.2. L'aide à la pierre ou le logement géré par des organismes à but non lucratif :

Pour Francine Dansereau, l'aide publique à la pierre englobe aussi les habitations à loyer modéré, les habitations gérées par des organismes à but non lucratif et les habitations gérées par des coopératives à but non lucratif. Les habitations gérées par des « Organismes Sans But Lucratif » (OSBL), avec ou sans soutien communautaire sont des habitations qui s'adressent à des clientèles ayant des besoins particuliers : personnes âgées, handicapées physiques, itinérantes, etc. À la différence des coopératives, le conseil d'administration des OSBL n'est pas obligatoirement composé de membres locataires. Les habitations gérées par des coopératives à but non lucratif (COOP) sont des coopératives sans but lucratif dites « Locative à possession continue », c'est-à-dire que les membres sont à la fois collectivement propriétaires du ou des immeubles détenus par la coopérative, et locataires individuels de leur logement. La participation à la gestion et à l'entretien de son immeuble fait généralement partie du « contrat » liant le membre à sa société coopérative (Dansereau et al, 2002) (voir Annexe 4).

Les coûts élevés des HLM amènent toutefois les gouvernements à envisager d'autres formules à partir du milieu des années 1970 (Divay et al, 2004). Comme les HLM, les OSBL d'habitation abritent des gens à faible revenu. Ces résidences ne sont cependant pas gérées par un organisme paragouvernemental, mais par un conseil d'administration. Les OSBL ont été créés pour les sans-abris au début des années 1980, pour pallier à l'état jugé pitoyable des maisons de chambre de Montréal. Les coopératives d'habitation sont la dernière forme de logements subventionnés. Pour les financer, le gouvernement a mis au point des programmes adaptés à chaque catégorie de ménages et à de multiples situations socioéconomiques. De ces programmes les plus répandus, nous citons le programme Accès-Logis et le programme Logement Abordable Québec que nous allons traiter en détail dans le chapitre suivant.

Pour économiser dans les dépenses pour les logements des plus pauvres et garantir une qualité meilleure que ce que le privé offre, le gouvernement a trouvé une formule subtile à travers les coopératives d'habitation. La coopérative d'habitation est une formule qui permet de réaliser des ensembles de logements économiquement viables avec un loyer déréglé et un supplément au loyer pour les plus pauvres. La formule de coopérative d'habitation permet d'aligner les loyers de ses logements sur les loyers du marché. Ceci serait en mesure d'encourager le privé à investir dans le logement et les rendre viables financièrement pour permettre l'entretien et la rénovation.

Dans les coopératives d'habitation, des logements de qualité sont offerts aux ménages avec un loyer économique et un supplément au loyer pour les plus pauvres d'entre eux. Ces ensembles de logements, pour maintenir un équilibre financier, obligent les locataires à assurer la gestion des immeubles et à s'impliquer pour accomplir les tâches du concierge, du comptable et du technicien d'entretien. Une formule qui tient à cohabiter des ménages de différents niveaux économiques, d'origines ethniques diverses et de périodes d'immigration variées. Cette vie en communauté est en mesure d'intégrer les nouveaux arrivants à leur société d'accueil et à leur montrer le mode de fonctionnement des

entrepreneurs, des institutions bancaires et des structures étatiques, ainsi que les relations qu'ils entretiennent entre eux. Néanmoins, l'expérience d'une quarantaine d'années a révélé que l'autogestion de ces logements a créé des problèmes de voisinage, sans toutefois garantir un milieu de vie communautaire sain et des ensembles résidentiels propres et entretenus.

Les défenseurs de cette formule ajoutent qu'en encourageant la déségrégation des communautés, la mixité sociale avance des solutions à plusieurs problèmes sociaux et renverse ainsi le cercle vicieux de l'appauvrissement. Selon eux, la planification de projets immobiliers «mixtes» doit tenir compte de certains détails qui favoriseront une cohabitation harmonieuse et de communiquer, par sa conception, une image visuelle et mentale inclusive, au lieu de celle traditionnellement associée au logement des plus démunis (Fédération des chambres immobilières du Québec, 2010).

Durant les cent dernières années, les gouvernements ont contribué à la réalisation du logement social par l'aide à la pierre qui a beaucoup coûté au trésor public, sans mettre fin à la crise de logement ou améliorer d'une façon significative, les conditions de logement des ménages les plus démunis et les plus mal-logés de notre société.

1.2.3. L'aide à la personne ou le supplément au loyer :

Malgré l'intervention du gouvernement dans la réalisation des logements sociaux ou communautaires, cette offre reste limitée devant la demande trop élevée. Ainsi, pour pallier à ce manque, le gouvernement accorde des suppléments aux loyers aux ménages pauvres qui payent trop pour leurs loyers économiques. Ce type d'aide est bien défini dans le dictionnaire critique de l'habitat et du logement.

« Ensemble des allocations versées au ménage en fonction de ses dépenses régulières de logement (sous réserve de conditions de logement

minimales et avec un plafond pour les dépenses prises en compte), de ses revenus et de sa composition familiale. Leur montant s'ajuste avec l'évolution de l'un ou l'autre de ces paramètres » (Pitrou, 2002, p. 19).

Au Québec, l'aide à la personne, fournie par le gouvernement aux ménages nécessiteux, se fait à travers deux programmes, le supplément au loyer et l'allocation logement. Le Programme de supplément au loyer permet à des ménages à faible revenu d'habiter des logements du marché locatif privé, tout en payant le même loyer que dans un HLM. La différence étant ajustée par le supplément que le gouvernement paye au propriétaire. Le programme de l'allocation logement s'adresse aux personnes à faibles revenus âgées de 55 ans ou plus et aux familles ayant au moins un enfant à charge qui consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger. L'aide financière accordée correspond aux deux tiers de la différence entre le loyer admissible et le loyer minimum (ou 30 % du revenu familial) (Dansereau et al, 2002). Le maximum étant actuellement de 80 \$.

En outre, Francine Dansereau a remarqué que la grande différence entre le Québec et les pays européens réside dans le faible recours aux aides personnalisées. En effet, parmi les tendances lourdes de l'évolution du champ de l'habitation observée dans ces pays au cours des vingt dernières années, figure une tendance généralisée à miser moins sur l'aide à la pierre, consistant, pour l'état, à verser des subventions pour la réalisation des logements sociaux. Désormais, ils misent plus sur l'aide à la personne, constituée d'allocations logement versées aux locataires ou de suppléments au loyer, versés aux propriétaires bailleurs (privés ou sociaux) afin de rendre les logements financièrement accessibles aux ménages à faible revenu (Dansereau et al, 2002).

Dansereau soutient que l'aide à la personne permet l'alignement des loyers, pratiqués dans les ensembles de logements HLM, sur les loyers du marché local. Ceci est en mesure d'engendrer les avantages suivants :

- Rendre les immeubles rentables pour en favoriser l'entretien et la rénovation,
- favoriser le désenclavement et la déghettoïsation sur le plan social et racial ou ethnique,
- ouvrir l'éventail des choix résidentiels en favorisant la mobilité géographique ou statutaire au sein du parc logement.

Ainsi, le soutien financier direct aux locataires introduit moins de distorsion dans le marché que l'investissement dans le logement subventionné et assure une plus grande flexibilité dans le système de fourniture du logement social. Cette approche a également d'autres avantages. Elle permet d'aider un nombre beaucoup plus important de bénéficiaires pour un même montant d'argent, tout en étant beaucoup plus flexible et adaptable aux conditions du marché que les HLM. Ainsi, le professeur François Des Rosiers de l'Université Laval estime que, à montant égal, les subventions « à la personne » permettent de satisfaire quatre fois plus de bénéficiaires que les subventions « à la pierre » (Des Rosiers, 2002). Si telle est la situation, il serait donc, préférable aux gouvernements, d'axer plus sur le supplément au loyer que sur la construction de nouveaux HLM.

Toutefois, Dansereau ajoute que la généralisation des aides personnalisées peut faire augmenter les loyers et coûter des sommes énormes au trésor public, l'exemple du Royaume-Uni est flagrant où les « housing benefits », mis au point, en principe, pour diminuer l'intégralité des coûts de logement, ont vu leur « facture » grimper de 130 % sur cinq ans (Dansereau et al, 2002).

Selon l'économiste Jean-Claude Thibodeau, un spécialiste du développement régional, le secteur locatif québécois serait bien meilleur que dans le reste du Canada, car les loyers et le taux d'effort des locataires y sont plus bas qu'ailleurs. Il ajoute que les politiques québécoises en matière d'aide au logement des plus démunis ont stabilisé le marché locatif. Selon lui, ces politiques publiques ont permis, pendant 50 ans, la disponibilité d'un logement de bonne qualité et à prix raisonnable (Thibodeau, 2001).

Du côté des promoteurs immobiliers, la situation est moins reluisante. Un porte-parole d'une association de propriétaires explique que pour rentabiliser son investissement un promoteur doit louer un 4 ½, neuf, très simple, pour 900 \$, de l'autre côté de la rue, ils sont à 575 \$, un investisseur ne peut pas construire dans ces conditions-là. Comme le souligne l'économiste Ève Paré de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), la plupart des constructeurs qui s'intéressent encore au secteur des logements multiples se tournent donc vers le marché du condominium (Paré, 2002).

Ceci peut avoir une répercussion négative sur les conditions des logements qui nécessitent des travaux de rénovation. Dans ce registre, la Régie de logement est à blâmer puisqu'elle ne permet que des hausses de loyer très marginales sous prétexte que les propriétaires peuvent récupérer leurs investissements à long terme. Dans le régime actuel, en 2002, des travaux de rénovation de 10 000 \$ ne donnent droit qu'à une augmentation d'environ quarante dollars par mois. Le propriétaire doit donc attendre une vingtaine d'années avant de récupérer son argent, ce qui ne l'incite évidemment pas à investir dans la rénovation de ses logements et dans le secteur immobilier (Desrochers, 2002).

1.3. Conclusion :

L'aide à la pierre à travers le logement social (HLM) est critiquée à plusieurs égards par toutes les instances, de par son coût trop élevé pour les contribuables et ses résultats peu probants. Cette aide a été bonifiée par le gouvernement par la formule OSBL qui réalise des logements moins coûteux et plus intégrateurs. L'aide à la personne est une mesure qui peut être bénéfique à condition d'être vraiment personnalisée et directe.

Les partisans de la formule des OSBL et des coopératives d'habitation synthétisent ces aides gouvernementales en matière d'habitation, en affirmant que le coût élevé des logements sociaux a poussé les gouvernements à se pencher vers des formules plus souples. De ces formules on cite les OSBL et les coopératives d'habitation qui n'accordent de supplément au loyer qu'à moins de 50 % des locataires et appliquent pour le reste des résidents, le loyer du marché. Une formule comme la coopérative d'habitation semble être plus respectueuse du premier principe de la politique d'habitation du gouvernement fédéral, qui insiste sur le fait que le mode dominant de fourniture du logement doit être le marché, étant donné que le loyer qui y est appliqué est calculé pour garder l'équilibre financier du projet. La formule de coopérative d'habitation est compatible avec le deuxième et troisième principe en offrant aux plus démunis des logements qui répondent aux normes techniques de qualité et de confort.

Parmi les ménages pauvres de la société qui sont ciblés par ces aides, les ménages immigrants récents semblent être les plus concernés étant donné qu'ils peinent, plus que les autres, à trouver un logement convenable et abordable.

« Les immigrants récents connaissent souvent moins bien les conditions du marché, le niveau moyen de confort auquel ils peuvent s'attendre, les législations et les pratiques coutumières qui entourent l'accès au logement. Ces difficultés peuvent être accentuées par une connaissance insuffisante de la langue du nouveau pays et par des phénomènes de

discrimination, individuels ou systémiques, dont ils peuvent être les victimes sur le marché du logement » (Leloup et Ferreira, 2005, p. 4).

De surcroît, les immigrants en général et spécialement les immigrants récents éprouvent de la difficulté à s'intégrer dans leur société d'accueil. Ainsi, l'insertion sociale des immigrants passe obligatoirement par leur insertion résidentielle dans un logement décent et abordable. Étant donné que l'immigration au Québec est majoritairement urbaine, offrir un logement convenable aux nouveaux immigrants passe bien avant l'acquisition linguistique, la scolarisation des enfants ou la recherche d'emploi. Dans les chapitres qui suivent, nous allons traiter de ce double problème de logement et d'insertion des ménages immigrants récents.

Chapitre II : l'histoire de l'intervention gouvernementale en matière le logement social.

2.1. Définition du logement social :

Dans le chapitre précédent, nous avons défini le concept de logement, dans ce chapitre nous allons définir le concept de « logement social » qui nous semble, avec celui de « ménage immigrant », au centre de notre recherche (voir Annexe 3 et Annexe 4).

Le logement social ne peut pas se définir comme étant le lieu d'habitat des couches de population les plus modestes. Si c'était le cas, le logement social existerait depuis toujours et partout. Or comme le fait remarquer Jacques Barou, la notion du social intègre l'idée de solidarité et de transfert des ressources entre les citoyens. Ainsi, elle suppose une redistribution de revenus et d'avantages entre ceux qui en ont et ceux qui en ont le moins (Barou, 1992).

On peut entendre par logement social, à l'instar de (Flamand et Guerrand, 1989) et de (Boubli, 1985), le logement qui a bénéficié, pour sa réalisation, de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics, de l'État et des collectivités territoriales, et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes, moyennant un loyer compatible avec leurs ressources.

« Quelle que soit son appellation, logement ouvrier, habitation à bon marché, ou habitation à loyer modéré, ce logement résulte d'une intervention délibérée de l'état, visant d'une façon prioritaire les familles de salariés et, au premier chef, les familles ouvrières » (Flamand et Guerrand, 1989, p. 11).

Le gouvernement britannique donne une définition assez complète : le logement social est « la fourniture de logement pour les locataires qui ne peuvent payer le coût du marché de l'immobilier. Le logement social peut être sous forme d'habitation de location ou de vente » (Graëffly, 2008, p. 16). Une définition fonctionnelle qui intègre une dimension sociale et les modes d'occupation possibles. Le droit public français l'assimile à

l'habitation à loyer modéré (HLM). Le code de la construction et de l'habitation, livre quatrième, Article L 411-1, stipule que le logement social est

« la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement, la réparation, la gestion d'habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, répondant aux caractéristiques techniques et de prix de revient, déterminées par décision administrative et destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes » (Graëffly, 2008, p. 17).

Le logement social concerne, selon Paul Reeves, les activités des collectivités publiques et des associations de logements, relatives à la fourniture et à la gestion de foyers, destinées à ceux qui ne peuvent détenir ce bien nécessaire à la dignité humaine dans une logique de marché concurrentiel (Reeves, 2005).

Paul Reeves estime que seul le financement de l'État permet d'expliquer le label de logement social. Par contre, l'auteur insiste sur la finalité sociale du logement social, destiné aux ménages qui ne peuvent pas honorer les loyers du marché et qui constitue la légitimité de l'intervention publique dans un secteur purement marchand.

Romain Graëffly définit le logement social comme l'habitation à caractère social, dont la fourniture est facilitée par l'intervention de la puissance publique. Cette fourniture est, soit assurée par une gestion directe ou publique, soit assumée par un soutien au secteur privé à but non lucratif ou un financement des politiques d'accession à la propriété par les personnes de droit public. L'idée d'aide financière au logement (aide à la personne et aide à la pierre) est selon l'auteur la matrice de la notion de logement social en Europe (Graëffly, 2008).

De son côté le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) définit les logements sociaux, comme des logements qui appartiennent à la collectivité plutôt qu'à des

intérêts privés. Des logements sans but lucratif, dont personne ne cherche à faire de profit, ni sur leur location ni sur leur vente. Destinés aux ménages à faible revenu, ils sont directement financés par l'État, qui les offre de qualité supérieure pour des loyers inférieurs à ceux du marché, correspondant à moins de 25 % des revenus des locataires (FRAPRU, 2011).

Ainsi, le logement social semble être une bonne alternative au logement locatif privé, soucieux uniquement du profit financier. Étant donné qu'il ne peut pas être un bon investissement économique pour les locataires privés, le logement social locatif est un investissement social pour les gouvernements, qui l'offrent aux ménages pauvres qui n'arrivent pas à honorer les loyers du marché. M. Denis Cusson du Regroupement des Comités Logement et Associations de Locataires du Québec (RCLALQ) soutient que :

*« Si l'on n'est pas en mesure d'imposer la construction de logements locatifs au secteur privé, il faut se tourner vers le gouvernement »
(Dufour, 2001, p. A3).*

Les interventions des gouvernements le long d'un siècle seront exposées, dans ce qui suit, afin de comprendre leur prolongement actuel. Le dictionnaire municipal (de T. de Croissy, édition de 1913) explique dans son article sur les habitations à bon marché :

« le but du législateur, en s'occupant de cet objet, a été d'encourager l'initiative privée, de la stimuler dans l'œuvre qu'elle poursuit pour remédier aux conditions fâcheuses dans lesquelles est trop souvent constitué de logement des ouvriers, état des choses qui peut engendrer les plus graves conséquences au double point de vue de l'hygiène et de la morale » (Flamand & Guerrand, 1989, p. 11).

Si on veut comprendre l'aide publique en matière de logement social, il nous semble important de se tourner vers l'histoire de la production de ce type d'habitat. Et comme le dit

le biologiste écossais Patrick Geddes, « comprendre les facteurs géographiques et historiques de la vie de nos cités est le premier stade de la compréhension du présent; c'est une étape indispensable pour toute tentative de prévision scientifique du futur, pour qu'elle évite les dangers de l'utopisme » (Choay, 1979, p 347).

2.2. L'histoire du logement social au Canada et au Québec :

Malgré qu'une ligue protectrice des locataires à Montréal soit apparue en 1914, les divers paliers de gouvernement au Canada ne commencent à jouer un rôle plus important dans ce domaine, qu'à partir des années 1930. Un rôle que l'état doit jouer étant donné que le logement constitue, au même titre que la nourriture et le vêtement, un bien essentiel à toute personne, voire un droit, qui ne nécessite aucune contrepartie. À Montréal, au début des années 1930, Percy Erskine Nobbs rend compte du sentiment selon lequel, il suffit de réinstaller des ménages pauvres dans des bâtiments neufs, construits et gérés par l'État, pour régler leur problème de logement (Nobbs, 1930).

Au Québec, l'intervention gouvernementale dans le domaine de l'habitation sociale, s'est faite selon plusieurs programmes qu'on peut regrouper en deux grands types : les interventions axées sur la production et la gestion de nouveaux appartements (aide à la pierre) et les programmes d'aide financière destinés à alléger le fardeau des dépenses de logement des ménages les plus pauvres (aide à la personne). En outre, l'intervention gouvernementale en matière d'habitat social a fait engager des acteurs qui appartiennent aux trois niveaux de gouvernement : fédéral, provincial et municipal. Or, actuellement, cette intervention connaît une restructuration dont les conséquences ne sont pas encore toutes connues (Séguin et Villeneuve, 1999).

Selon une analyse comparative des politiques publiques de plusieurs pays, dirigée par Francine Dansereau en 2005, depuis l'adoption de la première Loi sur l'habitation en 1935, le gouvernement fédéral a été un acteur principal en habitation, jouant pleinement son rôle initiateur dans ce secteur (Séguin et Villeneuve, 1999).

2.2.1. L'intervention du gouvernement fédéral, de 1945 à 1993 :

Selon le troisième principe, les ménages, qui ne peuvent se trouver un logement convenable sur le marché, doivent faire l'objet d'une aide particulière. Parmi les différentes aides accordées par le gouvernement fédéral, figure la réalisation de logements publics comme une formule parmi d'autres de logements sociaux et qui représente une aide à la pierre, à l'opposé de l'aide à la personne (Fortin, 2010). Par conséquent, le gouvernement fédéral a créé la Société centrale d'hypothèques et de logement (SCHL), en 1946 et lui a confié la mise en œuvre de sa politique d'habitation et ses programmes de logement. La SCHL doit compter sur des organismes provinciaux d'habitation et sur les initiatives des partenaires locaux (Dansereau et al, 2005).

Au Québec, avec la crise économique et la croissance démographique, au début des années quarante, les anciens travailleurs de la compagnie minière canadienne Johns-Manville fondent à Asbestos la première coopérative d'habitation au Québec. Il s'agit d'une coopérative de construction de 15 maisons unifamiliales qui sera suivie par des dizaines d'autres. La finalité de la coopérative était l'accès à la propriété privée et individuelle d'une maison unifamiliale. Ce mouvement avait créé la Fédération des coopératives d'habitation en 1948. Largement animé par le clergé catholique, il aurait permis la construction d'environ 10 000 unités de logement par quelque 200 coopératives de construction, entre 1941 et 1968. (Fortin, 2010). L'intervention du gouvernement fédéral, dans le logement social, s'est fait sur trois phases :

2.2.1.1. De 1949 à 1972, la réalisation exclusive du logement social :

En 1949, les amendements à la Loi nationale de l'Habitation (LNH) prévoient que le gouvernement fédéral partage les coûts, à raison d'un ratio de 75 %/25 % avec n'importe quelle province, pour la réalisation et l'exploitation de logements pour les ménages à faible revenu. Malheureusement, ce programme n'a pas connu beaucoup de succès, de telle sorte qu'en 1955, seulement 3 000 logements à loyer modique avaient été construits à l'échelle

nationale et en 1964, leur nombre atteignait à peine 12 000. (Séguin et Villeneuve, 1999). Au début des années 1960, l'intervention de la société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) s'étend au secteur du logement social. L'aide va au développement d'habitations à loyer modique (HLM) et de logements pour vétérans (AGRTQ, 2011).

En 1964, les amendements à la LNH marquent un tournant dans la politique fédérale. Bien que le précédent programme soit maintenu, un autre programme prévoit que le gouvernement fédéral consentira un prêt représentant 95 % du coût de réalisation des projets de logements publics, entrepris par les provinces, pour une durée de 50 ans, à un taux d'intérêt inférieur au taux du marché. Les loyers doivent être fixés en fonction des revenus des locataires. Les pertes d'exploitation seront partagées en parts égales avec les provinces. La création des sociétés provinciales d'habitation facilite la réalisation des projets de logements sociaux (Dansereau et al, 2005).

Après le succès du mouvement coopératif qui a réalisé environ 10 000 unités de logement à travers les coopératives de construction, une commission d'étude, créée en 1964 par le Conseil de la Coopération du Québec (CCQ), arrive à cette recommandation : le mouvement coopératif en habitation doit développer des logements, qui seront subventionnés par le gouvernement pour une clientèle à revenus modestes. C'est cette commission qui introduit le principe de propriété collective perpétuelle où les membres sont à la fois locataires et propriétaires. En 1969, à la suite de cette commission, l'ancienne fédération des coopératives d'habitation est transformée en fédération « Co-op Habitat », financée par le gouvernement du Québec pour créer des logements coopératifs à l'intention de gens à faibles revenus (Fortin, 2010).

Ainsi, entre 1965 et 1981, 165 000 logements furent construits grâce aux programmes fédéraux, ce qui équivaut à environ 5 % de tous les nouveaux logements réalisés au Canada pendant cette période.

« Jusqu'au milieu des années 1970, la construction de logements sociaux a pris la forme surtout d'une production de logements publics destinés aux seuls locataires pauvres lors d'opérations impliquant les trois niveaux de gouvernement » (Dansereau, et al, 2005, p. 20-21).

2.2.1.2. De 1973 à 1985, le développement du logement communautaire et coopératif :

Cette seconde phase est marquée par un nouveau tournant en 1973. En cette année, plusieurs changements se sont produits, on les résume comme suit :

- Après l'échec de la Fédération « Co-op Habitat », tout le milieu coopératif québécois et celui du logement social en furent ébranlés. Notamment la Société d'habitation du Québec (SHQ), qui avait financé le programme pour le gouvernement, avec des fonds obtenus de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).
- Le gouvernement fédéral révisé sa Loi nationale sur l'habitation, qui régit la SCHL, et subventionne les sociétés à but non lucratif et les coopératives de locataires pour produire du logement. Il crée un programme destiné aux personnes et aux familles à revenu modeste, avec une subvention de 10 % du coût de réalisation du projet, accompagnée d'un prêt hypothécaire à taux préférentiel, consenti par la SCHL pour les 90 % restants. Il s'agit du premier programme fédéral de développement de coopératives d'habitation, rendu permanent sous le nom de programme article 61 ou 34.18. L'une des nouveautés de ce programme est qu'il veut développer de petits ensembles locatifs pouvant être gérés par la base, fondé sur un principe de mixité sociale afin d'éviter la concentration de la pauvreté que pouvaient générer de trop grands ensembles de logements publics (AGRTQ, 2011).
- Au Québec, dans les années 70, pendant que les bulldozers démolissaient des maisons pour construire des autoroutes urbaines et des tours de béton, des groupes

de citoyens mécontents protestaient, jusque dans les bureaux des maires et des développeurs. Deux longues luttes, en particulier, ont réussi à sauver des dizaines de bâtisses et ont conduit à la création de plusieurs coopératives d'habitation. Ces deux combats font figure de symbole dans l'histoire de l'habitation coopérative au Québec : Milton-Parc à Montréal et la rue St-Gabriel à Québec.

- Naissance des ancêtres des GRT, les « organismes de ressources communautaires » d'une initiative d'Ottawa. Le gouvernement fédéral accorde en effet un soutien financier à ces organismes (Dansereau et al, 2005).

A partir de 1976, cinq ans après la fin des activités de Co-op Habitat, le mouvement coopératif dans son ensemble se mobilise, à l'occasion d'un colloque organisé par le Conseil de la coopération du Québec (CCQ) pour relancer l'habitation coopérative. Le CCQ et les militants fondateurs des coopératives d'habitations existantes n'étaient pas d'accord sur le genre de coopératives d'habitation à développer au Québec. En 1977, on commençait à œuvrer pour constituer une fédération des coopératives d'habitation du Québec, capable d'assurer la défense et la promotion de coopératives pour les moins nantis de la société, propriété collective de ses membres, qui la gèrent à la base.

C'est en 1977 aussi que le Québec lance le programme Logipop et met en œuvre les GRTs. Ce programme provincial, d'aide aux coopératives d'habitation, offre alors un meilleur financement que le fédéral, aux organismes-ressources. En deux ou trois ans, plus d'une trentaine de GRT ont vu le jour et ont commencé à mettre des coopératives sur pied, un peu partout au Québec. Ce sont eux qui ont fait lever le Mouvement de l'habitation coopérative au Québec. Et contrairement à ce que suggère leur nom, l'assistance fournie par les GRT a toujours largement dépassé les simples aspects techniques. Les GRT ont développé près de 11 000 unités de logement, dans le cadre de ce programme (AGRTQ, 2011).

Dès le début, ces groupes sont bien enracinés dans leur milieu; leurs conseils d'administration se composent de représentants de coopératives, d'OSBL, d'organismes

communautaires, c'est pourquoi ils ne se contentent pas du rôle d'assistance technique que la SHQ voudrait leur voir joué. Ils s'impliquent activement dans la formation et dans l'éducation aux valeurs coopératives des personnes qu'ils assistent. L'objectif est de permettre aux futurs coopérateurs de contrôler eux-mêmes leurs conditions de logement. Comme il se fait alors beaucoup de développement immobilier en démolissant les anciens bâtiments, les GRT n'hésitent pas non plus à revendiquer, haut et fort, le droit à des conditions de logement décentes pour les personnes à faibles revenus. Plusieurs victoires ont été obtenues à l'arraché. En fait, ces groupes ont aidé à mettre sur pied la presque totalité des quelque 25 000 logements coopératifs et OSBL construits au Québec depuis 1976.

En 1979, la LNH préfère les programmes de logement à but non lucratif, des programmes traditionnels de logements publics. En effet, il y a eu la mise sur pied, à partir de 1979, de programmes fédéraux de subvention au développement de coopératives qui ont entraîné le développement de nouvelles organisations, dont environ 160 nouvelles coopératives mises sur pied en 1983. Par la suite, ce rythme descend rapidement jusqu'aux premières années de la décennie 1990. Le gouvernement fédéral suspend alors son implication dans le développement des coopératives d'habitation. La croissance de coopératives se stabilise alors autour de 10 à 20 nouvelles coopératives par année.

Afin d'accroître le financement disponible, les projets de logement social sont dorénavant financés par des prêts à 100 % consentis par des prêteurs agréés, avec assurance hypothécaire de la SCHL qui verse par ailleurs des subventions pour réduire le taux d'intérêt à 2 %, les trois premières années (les modalités d'aide varient par la suite selon certaines conditions). Afin de mieux répondre aux besoins des ménages à faible revenu, au moins un quart des locataires doivent bénéficier du supplément au loyer.

« Au début des années 1980, on estime que le nombre de logements mis en chantier par le tiers secteur au Canada, culmine à environ 20 000 par

an, soit environ 10 % de toutes les mises en chantier, ce qui est loin d'être négligeable » (Dansereau, et al, 2005, p. 22).

2.2.1.3. De 1986 à 1993, une formule mixte d'aide à la pierre et à la personne :

La troisième phase correspond au rejet de l'option de la mixité sociale. Le gouvernement a choisi de canaliser son aide exclusivement vers les ménages à faible revenu et les personnes ayant des « besoins spéciaux » de logement. Une reformulation radicale des programmes visait la canalisation de l'aide financière vers les Canadiens qui en ont le plus besoin. Le programme fédéral des coopératives d'habitation, qui met de l'avant le prêt hypothécaire indexé, prévoit que 30 % à 50 % des ménages doivent bénéficier du supplément au loyer. Les besoins de groupes spécifiques font, par contre, l'objet de programmes particuliers.

Le 13 décembre 1987, lors d'une assemblée à laquelle participaient 17 personnes, à Longueuil, est née officiellement la Confédération québécoise des coopératives d'habitation la CQCH. Mais cet organisme, qui chapeaute aujourd'hui sept fédérations régionales, près de 800 coopératives et quelque 25 000 foyers coopératifs à travers le Québec, avait déjà des racines au moment de sa création. La naissance de la Confédération n'était qu'une formalité pour donner un statut plus adéquat au regroupement des fédérations qui était né quelques années plus tôt, sous le nom de Conseil Québécois des Coopératives d'Habitation le CQCH. Le CQCH était lui-même une émanation du Conseil national de Stratégie, le CNS, qui avait été créé auparavant par l'assemblée générale des coopératives d'habitation.

Cependant, globalement, durant cette troisième phase, la cadence est ralentie. En 1987, la SCHL a pris des engagements pour 16 239 logements, en 1993, ensuite pour 6 526 et enfin les engagements sont restés aux environs de 1 000 logements. L'année 1993, qui marque le début de la crise économique actuelle, est l'année où le gouvernement fédéral décide d'arrêter de financer les nouveaux projets de logement social. En outre, il annonce l'abandon de son rôle dans la gestion des logements existants (Séguin et Villeneuve, 1999).

Par conséquent, ce rôle est pris par les provinces qui gèrent désormais la plupart des logements sociaux. En 2002, 77 % des 611 550 logements subventionnés par les programmes fédéraux étaient gérés par les administrations provinciales (Divay et al, 2004).

2.2.2. L'intervention du gouvernement provincial, de 1993 à 2002

Au Canada, l'évolution récente des programmes d'habitation est particulièrement marquée par le transfert de responsabilités du gouvernement fédéral vers les provinces (Séguin et Villeneuve, 1999). Les programmes canadiens ont visé surtout, par le passé, à stimuler l'économie et à faciliter l'accès au logement à coût abordable. Ils ont connu, par la suite, des transformations profondes, notamment en raison du désengagement du gouvernement fédéral dans le domaine du logement social. Il n'en demeure pas moins que le gouvernement canadien est toujours très présent dans plusieurs champs d'activités du secteur : amélioration de l'habitat, assurance prêt hypothécaire, analyse de marché, promotion de la recherche, développement de l'exportation, sans compter les initiatives récentes touchant les sans-abri et le logement (Dansereau et al, 2005).

Après le retrait complet du gouvernement fédéral, du développement de l'habitation sociale en 1994, le Québec, a décidé de maintenir la production de logements sociaux sur son territoire, sans contribution du gouvernement fédéral. En 1995, suite au dépôt d'une proposition de l'AGRTQ et de la CQCH, le Programme expérimental d'Achat-Rénovation en Coopératives et OSBL (PARCO) est mis en place. Le PARCO prend la forme d'une aide à la mise de fonds, assortie d'un soutien ciblé aux personnes à faible revenu. Les GRTs développent 1 000 logements dans le cadre de ce programme (AGRTQ, 2002).

Depuis 1994, le gouvernement du Québec a dépensé à lui seul plus de 900 millions de dollars dans ce domaine, notamment par le lancement en 1997 du programme Accès-Logis qui implique plus de 1,2 milliard de dollars de subsides gouvernementaux (Séguin et Villeneuve, 1999). Malgré cet effort des gouvernements, l'offre de logements sociaux reste insuffisante et la demande trop élevée. L'intervention du gouvernement québécois, en

matière d'habitation, s'est faite à travers les deux programmes Accès-Logis et Logement Abordable Québec, que nous allons décortiquer.

2.2.2.1. Le programme Accès-Logis

Après le retrait fédéral du développement de l'habitation sociale en 1993 et suite au succès du PARCO, le Québec a lancé en 1997 le programme Accès-Logis (maintenant appelé Accès-Logis Québec). La première programmation quinquennale d'Accès-Logis est lancée en 1997. Ce programme, qui favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées, permet à des coopératives, des offices municipaux d'habitation, des organismes et des sociétés acheteuses à but non lucratif de réaliser des logements sociaux et communautaires destinés à des ménages à revenus faibles ou modestes ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en logement.

Le programme opère selon trois volets :

- Le volet I vise la réalisation de logements permanents destinés à des ménages à revenus faibles ou modestes : familles, personnes seules, personnes âgées ou handicapées autonomes.
- Le volet II vise la réalisation de logements permanents avec services pour personnes âgées en perte légère d'autonomie.
- Le volet III vise la réalisation de logements avec services destinés à des groupes cibles ayant des besoins particuliers de logement permanent ou temporaire « *logement d'urgence de type dépannage ou refuge pour sans-abri, jeunes en difficulté, femmes victimes de violence, etc., ou logement de transition destiné aux personnes engagées dans une démarche de réinsertion sociale et d'autonomie en logement* » (SHQ, 2011a).

Le programme permet une mixité sociale puisque, dans les deux premiers volets, une partie seulement des locataires sont des ménages à faibles revenus, qui reçoivent une aide

personnalisée sous la forme d'un supplément au loyer, tandis que jusqu'à 50 % des locataires peuvent payer le loyer économique, qui se situe entre 75 % et 95 % du loyer médian du marché.

Le programme est administré par la société d'habitation du Québec. Toutefois, la ville de Montréal a signé une entente pour gérer le programme sur son territoire. Les projets peuvent être présentés par des coopératives, des offices d'habitation, des organismes et des sociétés acheteuses à buts non lucratifs. Ils sont soumis directement à la SHQ ou à une municipalité mandataire, ayant conclu une entente à cette fin avec la SHQ. Une municipalité peut aussi choisir d'être « participante », ce qui lui permet de sélectionner les projets qui se réaliseront sur son territoire. Ces projets doivent inclure l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble et l'exécution des travaux, s'il y a lieu. Ils peuvent aussi inclure la rénovation de logements existants, la transformation de bâtiments non résidentiels en logements ou en chambres ou la construction de logements neufs (Dansereau et al, 2005).

Les projets sont financés conjointement par les gouvernements du Québec et du Canada, par l'entremise de : la société d'habitation du Québec (SHQ) et la société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La subvention de réalisation, versée au départ par le gouvernement provincial, doit être complétée par une contribution minimale du milieu. En effet, les projets, pour être admissibles, doivent comporter une contribution minimale de 15 % du milieu (municipalité, organisme charitable, etc.). L'aide financière accordée par la société d'habitation du Québec (SHQ) est offerte sous forme d'un emprunt à remboursement conditionnel, garanti par la SHQ. Cet emprunt devient progressivement une subvention, lorsque l'organisme respecte les conditions de la convention signée avec la SHQ. Le taux de cette subvention est de 50 %, pour les projets des volets I et II et varie entre 50 % et 100 %, pour les projets du volet III. Selon les volets, un pourcentage variable des ménages logés doit bénéficier du supplément au loyer, permettant de ramener leur loyer à 25 % de leur revenu. Dans le cas des projets des volets I et II, le minimum est de 20 %

des ménages et le maximum de 50 %. Pour les projets de logements permanents et de transition du volet III, le pourcentage maximal peut atteindre 100 %.

Le programme AccèsLogis Québec est encadré par le Fonds Québécois d'Habitation Communautaire FQHC, dont le rôle consiste à regrouper les efforts des milieux communautaire, municipal, financier et gouvernemental, afin de favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires. Son conseil d'administration, qui compte 19 membres, réunit dix membres issus du milieu communautaire, cinq membres représentant le milieu municipal, deux membres du milieu financier et deux représentants de la Société d'habitation du Québec.

« La dotation du Fonds, qui était de 43 millions de dollars par année de 1997 à 2002 (pour la réalisation de 1 325 logements par an), est passée à 50 millions par année pour la période 2002-2007 » (SHQ, 2011 b).

2.2.2.2. Le programme de Logement Abordable Québec (LAQ) :

Après plus de huit ans d'absence quasi complète dans ce champ d'intervention, le gouvernement fédéral y revient sur la base d'une notion assez large pour couvrir à la fois des mesures d'aide visant à abaisser les coûts de logement du marché et la création de logements sociaux à caractère plus ou moins temporaire. Le gouvernement fédéral évite ainsi de s'engager à nouveau dans le financement à long terme du logement social (Dansereau, et al, 2005). Par conséquent, en 2000, le gouvernement fédéral annonce le lancement d'un nouveau programme d'aide à la réalisation de logements. Les membres du fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC), principaux acteurs du mouvement de l'habitation communautaire, se mobilisent auprès du gouvernement du Québec pour faire des recommandations au gouvernement du Canada sur la définition de ce programme.

Le programme Logement abordable Québec (LAQ) est un programme québécois, créé après une entente avec le gouvernement fédéral en 2001. Son volet social et communautaire

permet la réalisation de projets, par des coopératives, des offices municipaux d'habitation, des organismes et des sociétés acheteuses à but non lucratif, avec une contribution minimale du milieu. Ces logements doivent être destinés aux ménages à revenu faible ou modeste, dans les municipalités où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %. La liste des ménages admissibles est établie par l'office municipal d'habitation (Divay et al, 2004).

En 2002, le programme Logement Abordable Québec – volet social et communautaire – voit le jour dans un contexte où de nombreuses villes canadiennes observe une baisse sensible des taux d'inoccupation des logements locatifs qui se situent bien en deçà du seuil d'équilibre estimé à 3 %, ainsi qu'un faible niveau de production de logements locatifs neufs, jugé insuffisant pour combler les besoins (AGRTQ, 2002).

L'objectif de ce programme est d'offrir une aide financière pour stimuler la réalisation de logements communautaires et sociaux et accroître ainsi l'offre de logements accessibles financièrement aux ménages à revenu faible ou modeste. Il permet également à des coopératives, des offices d'habitation, des organismes et des sociétés acheteuses à but non lucratif de réaliser des projets d'habitation communautaire et sociale avec une contribution minimale de leur milieu. La ville de Montréal a conclu une entente avec la Société d'habitation du Québec afin d'administrer le programme sur son territoire. Comme le programme Accès-Logis, les projets de ce programme doivent comprendre l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble ou l'exécution des travaux, s'il y a lieu. Ils peuvent inclure la rénovation de logements existants; la transformation de bâtiments non résidentiels en logements ou en chambres; la construction de logements neufs.

Dans le cadre de ce programme, les provinces et les territoires ont la responsabilité première de concevoir et de mettre en application les programmes de logement dans le but de répondre à leurs besoins respectifs en matière de logement. Des ententes ont été conclues avec toutes les provinces et tous les territoires. La contribution fédérale au logement abordable permet de bonifier des programmes provinciaux existants ou de lancer

de nouvelles initiatives. En outre, c'est l'office d'habitation de chaque municipalité qui dresse la liste des ménages admissibles selon les critères établis pour l'attribution des logements à loyers modiques.

Le financement de ce programme est à frais partagés entre les gouvernements du Québec et du Canada par l'entremise de la Société d'habitation du Québec SHQ et la Société canadienne d'hypothèques et de logement SCHL. L'aide totale ne peut dépasser 75 % du coût du projet y compris la contribution du milieu qui peut prendre diverses formes : aide financière directe, don d'un terrain, prêt sans intérêts, corvée ou services professionnels offerts gracieusement. L'aide financière consiste en une subvention forfaitaire variable selon le type de logement, qui est versée à 50 % par la SCHL, à 35 % par la SHQ et à 15 % par la municipalité (Divay et al, 2004). Il est à noter que le programme Accès-Logis Québec déjà mentionné est également admissible à un cofinancement fédéral en vertu de ce volet de l'entente sur le logement abordable.

Ainsi, depuis le début des années 1970, pas moins de dix programmes gouvernementaux de subvention à l'habitation se sont succédés. De ces programmes, il ne reste plus, actuellement, que le programme Accès-Logis et le programme Logement Abordable Québec, qui fonctionnent encore. L'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires, que nous allons traiter en détail dans ce qui suit, a utilisé les deux derniers programmes pour financer et gérer le logement qu'elle a produit. Les programmes d'aide publique au logement depuis les années 70 sont synthétisés dans le tableau suivant.

Tableau 1: Programmes d'aides publiques au logement de 1970 à 2010

Période	Programmes fédéraux (SCHL)	Programmes provinciaux (SHQ)
De 1973 à 1978	Article 61 ou 34.18	
De 1979 à 1985	Article 95 ou 56.1	
De 1984 à 1986		PIQ (Logipop)
De 1986 à 1991	PFCH ou PHI	
De 1986 à 1996		PSBL-P
1995		PARCO
1997		Accès-Logis
2002	LAQ	LAQ

Source : la société d'habitation du Québec (SHQ). <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes>. Consulté le 25 mars 2011

2.2.3. Opération 5000/15000 logements, de 2002 à 2010

Le gouvernement québécois poursuit un objectif de décentralisation des responsabilités dans la mise en œuvre des programmes d'habitation. La Ville de Montréal a vu progressivement s'accroître son rôle dans la mise en œuvre des programmes. Cette tendance culmine dans le « contrat de ville » conclu en 2003 entre la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec, qui délègue à la Ville la gestion complète des programmes sur son territoire et lui attribue une grande latitude dans l'établissement des modalités d'application. Ce geste vient couronner les efforts déployés par la Ville pour développer de nombreuses initiatives et de nombreux programmes innovateurs en logement, en particulier depuis la fin des années 1980 : programmes de rénovation du logement, programmes d'acquisition de maisons de chambres et d'acquisition de logements locatifs en vue de leur rénovation et transfert à des organismes à but non lucratif, etc. En outre, pour les programmes Accès-Logis Québec et Logement abordable Québec, elle assume en totalité ou en partie la contribution locale exigée en complément de l'aide des gouvernements provincial et fédéral (Divay et al, 2004).

Depuis 2002, d'importants enjeux se posent à Montréal en matière d'habitation, en particulier pour répondre aux besoins de ménages mal logés ou vulnérables, assurer la mixité sociale par une offre de produits résidentiels abordables, favoriser l'enracinement des ménages familiaux, améliorer la salubrité d'immeubles locatifs et revitaliser les quartiers en difficulté.

2.2.3.1. Solidarité 5000 logements

La Ville de Montréal, bien consciente de la situation, s'est attaquée à augmenter le nombre de logements locatifs abordables sur son territoire. En partenariat avec la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement, elle a lancé en 2002, l'opération Solidarité 5000 logements, qui vise à créer 5000 nouveaux logements sociaux et communautaires. La création de nouveaux logements sociaux et communautaires s'inscrit dans un ensemble de stratégies complémentaires en matière d'habitation à Montréal, qui incluent notamment la revitalisation des quartiers, la création de logements privés, la construction de logements à prix abordable, ainsi que des mesures d'aide à l'accession à la propriété.

Pour s'assurer que les 5 000 logements voient le jour rapidement, la Ville a créé le Bureau Solidarité 5 000 logements. Le Bureau pilote l'opération du même nom et gère les programmes de financement prévus pour la réalisation des projets. Les fonds proviennent des gouvernements du Québec et du Canada, par l'entremise des programmes Accès-Logis Québec et Logement Abordable Québec, volet social et communautaire, ainsi que de la Ville de Montréal. La Ville participe à hauteur de 15 % du financement et de 30 % des terrains et alloue des sommes supplémentaires pour la décontamination des sols et les infrastructures municipales, afin d'assurer la viabilité des projets. Le Bureau évalue les projets qui lui sont soumis en fonction d'un certain nombre de critères : les besoins de la clientèle visée, la viabilité financière du projet, la capacité de gestion de l'organisme promoteur, la qualité architecturale du futur immeuble et la manière dont il s'intégrera à son quartier, ainsi que l'aménagement des logements. Le Bureau Solidarité 5 000

logements collabore avec un ensemble d'intervenants, qui travaillent main dans la main pour la réussite de l'opération : les groupes communautaires, les organismes promoteurs, les groupes de ressources techniques, les arrondissements, ainsi que les professionnels et les entreprises du secteur privé (Ville de Montréal, 2010).

L'opération Solidarité 5 000 logements, mise en œuvre par la Ville de Montréal, avait pour but d'aider les personnes à revenus faibles ou modérés à se trouver un logement à prix abordable par la construction de 5 000 nouveaux logements sociaux et communautaires. Les clientèles visées étaient les personnes seules, les familles, les personnes âgées en perte d'autonomie, et les personnes ayant des besoins particuliers.

2.2.3.1.1 Des logements selon les besoins :

De nombreuses études démontrent que la situation des gens en difficulté tend à s'améliorer lorsqu'ils vivent dans un logement propre, confortable et sécuritaire. L'opération Solidarité 5000 logements permet aux personnes à revenus faibles ou modestes de rester dans leur quartier, de vivre dans un logement adapté aux besoins et au mode de vie actuel et de participer à la gestion de leur immeuble. Citoyens à part entière, les résidents des habitations réalisées dans le cadre de Solidarité 5000 logements, contribuent à la vie sociale, communautaire et économique de leur quartier. En accueillant les projets d'habitation de l'opération près de chez eux, les Montréalais, en plus de contribuer à améliorer la situation de milliers de personnes, favorisent la vitalité de leur quartier. En effet, la construction de tels projets permet de faire renaître des terrains laissés à l'abandon, de donner un second souffle à des immeubles vacants et de convertir des bâtiments industriels désuets en résidences accueillantes. La qualité de vie et la sécurité dans le quartier s'en trouvent ainsi améliorées.

Les besoins en matière de logement social et communautaire sont multiples et les solutions mises de l'avant par la Ville de Montréal et ses partenaires en tiennent compte. Une famille

nombreuse a besoin de plus d'espace qu'une personne qui vit seule. Les personnes âgées veulent quant à elles avoir accès à certains services qui leur facilitent la vie. Les personnes en difficulté n'ont parfois besoin que d'un logement temporaire, assorti d'un encadrement pour les aider à surmonter leurs problèmes. L'opération Solidarité 5 000 logements comporte donc trois volets, chacun offrant des solutions adaptées aux besoins d'un groupe précis. Le logement est évidemment à la base de chacune des solutions, mais des services ou un encadrement peuvent s'y greffer au besoin (Ville de Montréal, 2010).

Les projets d'habitation sont conçus pour les citoyens d'un quartier selon les besoins identifiés par les organismes sociaux et communautaires qui œuvrent dans le quartier. Ces organismes locaux connaissent bien les besoins de la population et ont à cœur de leur apporter des solutions efficaces et durables. Les projets sont soumis au Bureau par les organismes promoteurs, les organismes à but non lucratif d'habitation et les coopératives d'habitation ainsi que l'Office municipal d'habitation de Montréal, qui sont souvent aidés dans leurs démarches par des groupes de ressources techniques (GRT). Les GRTs servent également de pont entre les demandeurs de logements à prix abordable et les organismes promoteurs. Les arrondissements de la Ville, grâce à leur proximité des résidants, jouent quant à eux un rôle important dans l'identification des priorités locales et la promotion des projets, en collaboration avec les organismes locaux. Le secteur privé joue également un rôle clé grâce au savoir-faire en matière d'habitation des nombreux professionnels qui participent aux projets : architectes, entrepreneurs, ingénieurs, évaluateurs, arpenteurs, experts en analyses de sols, courtiers immobiliers, pour ne nommer que ceux-là.

2.2.3.2. L'opération 15 000 logements sociaux et communautaires :

L'opération Solidarité 5 000 logements était le plan d'action de la Ville de Montréal pour la période de 2002-2005. Ce plan est maintenant complété. Pour la période de 2006-2009, la Ville a mis en place un plan d'action qui porte le nom d'Opération 15 000 logements sociaux et communautaires. Dans cette opération, la Ville prévoit allouer des subventions pour la réalisation de 5 000 logements et de 10 000 interventions touchant le parc résidentiel privé.

« “Notre plan vise à répondre aux besoins résidentiels des Montréalais principalement ceux à revenu faible et modeste, les familles, les personnes seules et les ménages ayant des besoins spéciaux” a déclaré M. Cosmo Maciocia, responsable de l'habitation au comité exécutif de la Ville de Montréal » (ville de Montréal, 2011).

Les projets de construction de logements ont été mis de l'avant par les organismes promoteurs comme les coopératives d'habitation, les organismes à but non lucratif (OBNL), l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), avec l'aide des groupes de ressources techniques (GRT). Ces organismes promoteurs demeurent propriétaires des logements qui sont loués aux occupants.

Dans le cadre de cette opération, la réalisation de 5 026 nouveaux logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal a été évaluée à près de 625 millions de dollars. De ce montant, plus de 300 millions proviennent du gouvernement du Québec et du gouvernement du Canada, par l'entremise de deux programmes, le programme Accès-Logis Québec et le programme Logement Abordable Québec (volet social et communautaire). La Ville a contribué aux projets au moyen d'une aide financière directe et indirecte évaluée à près de 106 millions de dollars (SHQ, 2011 b).

Pour les ménages à revenus faibles ou modérés, le premier volet leur propose un logement permanent, qu'il s'agisse de familles, de personnes seules, de personnes âgées autonomes ou encore de personnes handicapées autonomes. Pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie, le deuxième volet offre un logement permanent à des personnes âgées en légère perte d'autonomie, tout en leur donnant accès à des repas, à des activités d'animation et à un environnement sécuritaire. Les personnes nécessitant des besoins particuliers, le troisième volet leur propose un logement permanent ou un logement de transition, un hébergement d'urgence ou un logement temporaire destiné à des femmes victimes de violence ou à des jeunes en difficulté. Ce volet comprend également un nombre limité de projets d'habitation de type refuge pour les personnes en difficulté qui ont entrepris une démarche de réinsertion sociale. Les résidents de ces habitations peuvent profiter en tout temps d'un encadrement social et communautaire.

On estime à près de 480 M\$ sur quatre ans, le montant des subventions qui seront versées dans le cadre de l'opération, en vertu de divers programmes impliquant des contributions du gouvernement du Canada, du gouvernement du Québec, de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et de la Ville de Montréal. La part de la Ville s'élève à 100 M\$. Les retombées économiques et fiscales aux termes de l'opération seront considérables. Elle aura généré des investissements totaux de 1,5 milliard \$, des projets d'habitation, d'une valeur foncière de 1 milliard \$ (ville de Montréal, 2011).

La Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal-Est responsable de la mise en œuvre de l'Opération 15 000 logements. Les projets sont soumis par des groupes de ressources techniques, des coopératives, des organismes d'habitation à but non lucratif ou l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).

2.2.3.2.1. Les partenaires de l'opération 15 000 logements sociaux communautaires :

Pour réaliser l'Opération 15000 logements, le développement des 5000 nouveaux logements sociaux et des 10000 interventions sur le logement abordable à Montréal, un très grand nombre d'intervenants a contribué, que ce soit par du financement, des services ou de l'expertise.

De ses intervenants, on cite le gouvernement du Québec, la ville de Montréal, les arrondissements de Montréal, les groupes de ressources techniques GRT, l'office municipal de l'habitation OMHM, la société d'habitation et de développement de Montréal SHDM, les professionnels du secteur privé et les associations et organismes communautaires (Ville de Montréal, 2010).

Le gouvernement du Québec, représenté par la Société d'habitation du Québec (SHQ), a mis en œuvre les programmes Accès-Logis et Logement Abordable Québec, volet social et communautaire. La Ville de Montréal a signé une entente pour gérer ces programmes sur son territoire et les arrondissements sont responsables de formuler et d'appliquer la réglementation d'urbanisme sur leur territoire. Ils jouent, ainsi, un rôle prépondérant dans l'accueil et l'approbation des projets d'habitation ainsi que dans la définition des secteurs à revitaliser.

Les groupes de ressources techniques (GRT) agissent comme intermédiaires entre les personnes ou organismes qui souhaitent développer des projets de logement social et communautaire et les organismes publics. Leur apport facilite l'émergence et la réalisation de projets d'habitation socialement et économiquement viables. Ils sont les partenaires reconnus de la Société d'habitation du Québec et de la Ville de Montréal, dans la mise en œuvre du programme Accès-Logis Québec. Quatre GRTs sont reconnus sur le territoire de l'agglomération de Montréal : Atelier Habitation Montréal, Groupe CDH, Bâtir Son Quartier et R.O.M.E.L.

Le secteur privé joue un rôle important à chaque étape de développement des projets d'habitation et des interventions dans le parc de logements. Tant les entreprises que les professionnels du secteur privé, chacun contribue au processus : entrepreneurs, architectes, banquiers, ingénieurs, évaluateurs, arpenteurs, experts en analyses de sols, courtiers immobiliers... etc.

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) est un organisme paramunicipal qui gère déjà plus de 20 000 logements HLM sur l'île, destinés principalement aux familles et aux personnes âgées. Dans le cadre de l'Opération 15 000 logements, l'OMHM développe des projets de logements abordables et gère aussi l'allocation des suppléments aux loyers accordés dans le cadre du programme Accès-Logis. L'OMHM destine ses projets en priorité aux personnes inscrites sur sa liste d'attente.

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) est un autre organisme à but non lucratif qui réalise des projets de développement immobilier. Elle possède également plusieurs milliers de logements abordables, dont près de 400 unités regroupées au sein d'une quinzaine de maisons de chambre. Elle intervient dans l'Opération 15000 logements en développant de nouvelles unités de logement abordables, notamment pour le compte de l'Office municipal de l'habitation de Montréal (OMHM).

En outre, diverses associations et tables de concertation multisectorielles du réseau communautaire jouent aussi un rôle important en matière d'habitation à Montréal.

2.3. Conclusion :

Le logement social était un idéal qu'on a voulu réaliser pour améliorer les conditions de logement des plus pauvres. Sous la pression des revendications des ménages nécessiteux et leurs représentants, le gouvernement était et sera le principal soutien à cette noble initiative avec des aides et des mesures financières et législatives en faveur de la réalisation, l'amélioration et l'accès à des logements décentes par les ménages les plus démunis. À cet effet, plusieurs formules sont proposées et mises en œuvre, selon les besoins des bénéficiaires et la disponibilité financière logistique du gouvernement. Au Québec, les trois paliers du gouvernement ont contribué à l'offre de logements sociaux à travers la formule de l'aide à la pierre ou l'aide à la personne. L'expérience a commencé par le logement social public et l'aide généralisé au loyer ensuite elle s'est perfectionnée avec le logement à but non lucratif et le supplément au loyer personnalisé. Montréal, sous la pression de la grave pénurie de logements qui a touché le Québec en 2002, a mis au point une action pour en faire face. Les décideurs ont synthétisé l'expérience d'un siècle d'aide au logement des plus démunis, pour en tirer des leçons profitant des réussites et évitant les échecs. Un travail ardu qui a conçu l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires. Cette opération, outre l'apport économique et foncier qu'elle génère, contribue au dynamisme, à l'embellissement et à la sécurité des quartiers, ainsi qu'à l'amélioration de leur qualité de vie.

Chapitre III : Les immigrants et le logement.

3.1. Introduction :

L'accès à un logement adéquat, convenable et abordable représente une étape essentielle dans le processus d'intégration des immigrants récents qui cherchent un endroit où vivre, avant de s'intéresser à des formations linguistiques, des places dans les écoles publiques pour leurs enfants, la régularisation de leur statut ou la recherche d'emplois (Murdie, 1999).

Le logement constitue un point de départ crucial et déterminant de la réussite ou de l'échec de l'établissement et de l'intégration des immigrants dans leur pays d'accueil. Le logement est un indicateur de qualité de vie important, qui peut avoir un impact sur la santé, les relations sociales, la participation civique, les activités économiques et le bien-être général des immigrants (Engeland et al, 2005).

Toutefois, l'accès au logement comporte souvent des difficultés supplémentaires pour les personnes immigrantes, en particulier pour les nouveaux venus. Ajoutant à cela, les difficultés d'adaptation à la langue du pays d'accueil et leur rupture avec le réseau social et familial qu'ils ont laissé dans leur pays.

«L'accès au logement peut comporter des difficultés supplémentaires pour les personnes immigrantes, en particulier pour les nouveaux venus. Les immigrants récents connaissent souvent moins bien les conditions du marché, le niveau moyen de confort auquel ils peuvent s'attendre, les lois et les pratiques coutumières qui entourent l'accès au logement » (Leloup et Ferreira, 2005, p. 6).

Dans la région métropolitaine de Montréal, en 2001, 40 % des nouveaux arrivants déclarent avoir eu des difficultés à trouver du logement. La catégorie d'immigrants, qui a le plus eu de difficultés à trouver un logement, est la catégorie des travailleurs qualifiés, puisqu'ils représentent 49 % de l'ensemble des immigrants (Rose et al, 2006). Ces difficultés nous les

avons résumés dans le niveau socioéconomique des ménages, le taux d'effort considérable, le marché du logement défavorable, la discrimination sociale et raciale et les conditions de logement déplorables.

3.2. Le niveau socioéconomique des ménages :

La première difficulté, auxquelles les immigrants récents font face, est le manque de ressources suffisantes pour accéder à un logement convenable. En d'autres termes, la difficulté à trouver un emploi et l'épuisement des ressources de subsistance, qu'ils ont ramenées avec eux, les rendent incapables de s'offrir un logement avec un minimum de confort et de salubrité.

« Les conditions de logement des ménages dépendent largement des ressources économiques dont ils disposent et qu'ils sont en mesure d'y consacrer » (Leloup et Ferreira, 2005, p. 59).

Le niveau de ces ressources est différent d'un individu à un autre, même s'il est en moyenne, très faible. Ce dernier est déterminé par de multiples variables. D'une part les variables individuelles, comme le niveau de formation académique de chacun, la qualification professionnelle, l'emploi occupé ou le secteur d'activité dans lequel les personnes travaillent. D'autre part, les variables contextuelles, telles que l'évolution de la conjoncture économique du pays d'accueil au moment de leur arrivée, la situation du marché de l'emploi ou le degré de richesse de la région qui les a accueillis (Leloup et Ferreira, 2005).

Les variables individuelles, précitées, déterminent le niveau de revenu du ménage. Au Québec, en 2000, Statistique Canada nous révèle que le revenu moyen d'un ménage natif était de 59 926 \$ alors que celui d'un ménage immigrant récent, arrivé il y a 5 ans ou moins, était de 39 759 \$, presque la moitié. Ainsi, le revenu des ménages immigrants

récents est relativement bas par rapport au revenu moyen des ménages natifs. En effet, cette situation, qui est due essentiellement à leur grande difficulté à trouver un emploi convenable, se répercute sur les conditions du logement qu'ils peuvent s'offrir.

Les ménages immigrants récents rencontrent plus de difficultés à s'intégrer dans le marché de l'emploi que le reste de la population et à rattraper ainsi l'écart de leurs niveaux de revenus. Cette situation défavorable, en matière de niveaux de revenus, a des répercussions négatives sur les autres domaines de la vie, tels que la santé familiale, l'éducation des enfants, les conditions de logements... etc. Ce recul du statut social des immigrants, surtout dans les premières années d'installation dans le nouveau pays, est dû, lui-même, au fait que les immigrants n'arrivent pas tous avec des perspectives d'emploi claires. Ils se retrouvent coupés de leur réseau social, se heurtent parfois à des barrières en matière de reconnaissance des qualifications ou vivent des situations de discrimination à l'embauche. Pour toutes ces raisons, ils sont un groupe dont la fragilité sur le marché du travail est plus grande, ce qui les expose à des risques plus élevés de chômage et de sous-emploi en période de récession ou de restructuration économique (Leloup et Ferreira, 2005).

Si les ménages immigrants récents peinent à trouver un logement, c'est aussi et surtout parce qu'ils se retrouvent obligés de payer un loyer trop élevé. En 2001, dans la région métropolitaine de Montréal, deux nouveaux arrivants sur cinq déclarent avoir eu des difficultés à trouver du logement. Ainsi, 40 % d'entre eux énumèrent, avec le manque d'accès au crédit et l'absence de cosignataires du bail ou de garant, les coûts élevés des loyers, comme la difficulté la plus importante qu'ils ont rencontrée à leur arrivée (Rose, 2006).

Toutes les études qui ont analysé les données du recensement de 2001, ayant trait au domaine du logement, ont prévu que les fortes augmentations des loyers qui ont atteint tous les Montréalais, risquent de faire très mal aux immigrants récents. Ces derniers qui ont des revenus plus faibles que la moyenne de la population risquent d'être encore plus vulnérable avec la montée des prix des loyers (Rose, 2006).

De surcroît, les ménages immigrants récents sont majoritairement des ménages unifamiliaux avec une proportion plus élevée de ménages composés d'un couple avec enfants. C'est un type de ménage qui a donc besoins de grands logements nécessitant nécessairement des loyers relativement chers (Leloup & Ferreira, 2005)

3.3. Le taux d'effort considérable :

Pour saisir le degré de difficulté financière des ménages immigrants à accéder au logement, les spécialistes croisent deux variables, le revenu du ménage avant impôt et le montant des frais liés au logement. Ainsi, ils considèrent le pourcentage du revenu consacré aux frais liés au logement comme un indicateur de cette difficulté et qu'ils appellent (le taux d'effort). Ainsi, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a fixé le taux d'effort maximum toléré, à 30 %, au dessus de quoi, le ménage est considéré en situation financière difficile.

Cette difficulté de trouver un logement abordable, pour les ménages immigrants, est un des principaux problèmes de logement au Canada. En particulier, le problème se pose lorsque les coûts du logement dépassent le seuil de 30 % des revenus totaux avant impôt. Cette situation oblige souvent les ménages à réduire leurs autres dépenses essentielles qui peuvent parfois être vitales. La situation est plus difficile en cas de dépenses imprévues, que les ménages doivent faire face, alors qu'ils sont obligés de payer plus de 30 % de leurs revenus pour le loyer. Avec le temps, cette situation risque de prendre de l'ampleur si on considère la différence entre le taux d'augmentation des salaires et des loyers.

En 2001, Alberte Ledoyen a remarqué qu'au cours des deux dernières décennies, les coûts des loyers ont augmenté plus vite que les salaires, de telle sorte que la référence de 30 %, fixée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, est atteinte par une grande partie de la population. Ainsi, les moins fortunés et les assistés sociaux doivent accorder une part beaucoup plus importante de leur revenu au loyer, qui peut dépasser les 50 %.

« L'accessibilité financière au logement est un enjeu extrêmement critique pour de nombreux ménages immigrants. Ceux qui doivent dépenser 50 % ou plus de leurs revenus pour se loger vivent une très grande précarité résidentielle » (Rose, 2006, p. 51).

Si on considère ce critère, les ménages immigrants récents semblent plus défavorisés que les autres en matière d'accessibilité au logement. En 2001, 17 % des ménages immigrants récents doivent consacrer plus de 70 % de leur revenu à se loger, 25 % en consacrent 50 % et un peu moins de 45 %, 30 %. De ceci, on peut conclure que l'insertion résidentielle des ménages immigrants récents se fait au prix de lourds sacrifices. Ainsi, cette insertion des ménages immigrants récents dans la société d'accueil par un logement, qui pèse lourd sur leur budget, comporte une dimension sociale et économique non négligeable (Leloup et Ferreira, 2005).

Le logement, qui est considéré comme produit de consommation par les économistes, est soumis à la loi de l'offre et de la demande. Ainsi, la hausse des loyers, qui réduit automatiquement la capacité des ménages, en particulier ceux dont les revenus sont modérés ou faibles, à accéder à un logement abordable et convenable, est tributaire de l'état de santé du marché du logement.

3.4. Le marché du logement défavorable :

L'état de santé du marché du logement suit celui de l'économie en général. L'embellie économique de la deuxième moitié des années 1990, au Canada et à Montréal en particulier, a sans doute contribué en partie à nourrir la situation de tension du marché du logement dans laquelle nous nous trouvons actuellement (Leloup et Ferreira, 2005). Par conséquent, l'état de santé du marché locatif représente l'un des plus importants facteurs qui influencent les propriétaires dans le choix de leurs locataires et ainsi rendre le logement plus difficile d'accès pour les ménages immigrants récents. Cette situation et encore plus

désastreuse, si la proportion des logements sociaux et abordables par rapport au total des logements est faible. Par ailleurs, le marché du logement ne peut pas être favorable à la fois aux deux parties, les locataires et les propriétaires.

« Un marché qui favorise les propriétaires défavorise les locataires potentiels en général, d'autant plus si ces derniers ont des revenus modestes, puisque les prix s'ajustent alors au maximum permis par la loi » (Ledoyen et al, 2001, p. 11).

Un tel marché donne une longueur d'avance aux propriétaires qui prennent la liberté de sélectionner leurs locataires et refuser ceux qu'ils jugent indésirables, sans courir le risque d'avoir des vacances dans leurs logements. Par contre, si le marché défavorise les propriétaires au profit des locataires, ces derniers vont avoir plus de choix de logements convenables avec des loyers que les propriétaires vont rabaisser, de crainte de se retrouver avec des logements vacants. Dans ce cas, les propriétaires vont être moins tentés de pratiquer une discrimination systématique envers certains groupes (Ledoyen et al, 2001).

Donc, le marché est favorable pour les locataires, si le nombre de logements vacants est élevé, entre autres. Les spécialistes appellent ça, le taux de vacance ou le taux d'inoccupation qui représente le pourcentage des logements en location par rapport aux ménages locataires. Ainsi, les tendances et les aléas du marché du logement sont commandés par le taux de vacance des logements puisqu'il a un impact direct sur la variation des prix des loyers. Le facteur de taux de vacance est très important et il faut en tenir compte, si on veut comprendre la difficulté des ménages immigrants à trouver un logement.

« La Société canadienne d'hypothèque et de logement établit que le taux de vacance optimal se situe autour de 3,8 %. En bas de ce seuil, il y aurait pénurie de logements pour les locataires, et en haut, les

propriétaires courent le risque de ne pas pouvoir louer tous leurs logements, ce qui décourage les nouveaux investissements. Par contre, un taux de vacance élevé porterait les propriétaires à être moins exigeants envers les demandeurs de logement » (Ledoyen, 2001, p. 11).

Alberte Ledoyen nous confirme que plusieurs études montrent que les petits propriétaires, proportionnellement majoritaires sur le marché locatif de Montréal, au moment de louer un logement, se montrent plus exigeants quand il s'agit des locataires potentiels qu'ils jugent « à risque » comme les assistés sociaux, les personnes dont l'emploi n'est pas permanent, les familles avec enfants, et les nouveaux immigrants (Ledoyen, 2001). En dehors de l'état de santé du marché et de la situation de l'offre et la demande en matière de logement, les nouveaux immigrants figurent parmi les locataires à qui les propriétaires évitent de louer leurs logements, surtout s'il s'agit de ménages avec enfants bénéficiant de l'aide sociale.

Le taux de vacance a un effet direct sur l'augmentation des loyers, en étant inversement proportionnel à celle-ci. À Montréal, le taux d'augmentation des loyers change chaque année selon, entre autres, le taux de vacances des logements mis en location.

« Les taux d'augmentation annuelle des loyers entre 1981 et 1987 ont été de 6,9 %, 12,3 %, 7,5 %, 5,3 %, 4,8 %, 5,0 % et 4,0 %, ceci reflétant à la fois l'avantage détenu par les propriétaires sur le marché, et le déclin déjà amorcé de cet avantage en 1987 » (Ledoyen et al, 2001, p. 11-12).

Cette tendance en décroissance est maintenue en faveur des ménages, jusqu'en 1997. Après cette année, le taux de vacance a subi une nette diminution jusqu'en 2001 où il a atteint un niveau très bas. Ceci a causé une forte augmentation des loyers et a amorcé la crise de logement de 2002 (Leloup et Ferreira, 2005).

Damaris Rose confirme le fait que, de 1996 à 2001, le taux d'inoccupation des logements a beaucoup diminué à Montréal dans toutes les catégories des logements locatifs et surtout les grands appartements destinés aux ménages avec enfants. Ainsi, en 1996, le taux de vacances des logements de trois chambres était de 3,5 %, en 2001 il a progressivement descendu à 0,4 %. Pour les logements de deux chambres, il était 5,4 % en 1996, en 2001, il est devenu 0,5 % et 0,6 % pour les logements d'une chambre. Cette dégringolade du taux de vacance est un indice du degré de difficulté, toujours croissant, subit par les immigrants qui sont arrivés dans ces années là. Heureusement, après 2002, le taux d'inoccupation sur le marché montréalais remonte, mais lentement, pour arriver à 1,5 % en 2004 (Rose, 2006).

De ce qu'on avait dit, on peut conclure que la période de 1997 à 2002, était la période la plus difficile pour les ménages immigrants, puisque c'est la période où le marché du logement était le plus défavorable aux ménages locataires. Une période où les taux de vacance ont atteint leurs niveaux les plus bas, entraînant une hausse des loyers et réduisant la capacité des ménages, dont les revenus sont modérés ou faibles, à accéder à un logement abordable et répondant à leurs besoins.

3.5. La discrimination sociale et raciale :

Aux États-Unis, William Julius Wilson avance que la dynamique sociale, continuellement à l'œuvre, serai à l'origine de la ségrégation urbaine entre groupes d'appartenances diverses. Une dynamique sociale motivée par des impulsions socio-économiques, culturelles ou raciales. Selon lui, la discrimination et la ségrégation culturelle ou raciale des populations immigrées, qui limitent leur accès à un logement convenable et abordable, seraient intimement liées à la nouvelle pauvreté et à la ségrégation urbaine (Wilson, 1996).

Une étude de type *testing*, menée en 1987, a montré que 24 % des acteurs haïtiens, qui ont participé à cette expérience, se sont fait carrément exclure de l'accès à un logement mis en location. La moitié d'entre eux, lors d'un premier contact téléphonique et l'autre moitié par un refus prétexté de faire visiter le logement. Les Noirs anglophones, vu qu'ils n'avaient

pas d'accent reconnaissable au téléphone, n'ont pas été repérés. Néanmoins 12 % d'entre eux, se sont fait refuser la visite du logement, une fois sur place. Pour ceux à qui l'on a permis la visite du logement, 28 % d'entre eux ont subi des questionnaires inquisiteurs. La différence était aussi dans le prix du loyer exigé, un prix de location plus élevé fut exigé des Haïtiens dans 7 % des logements visités. En conclusion de cette étude, toute trace de tentative de discriminer les aspirants locataires haïtiens était absente dans seulement quatre logements sur dix (39 %) et dans cinq logements sur dix (55 %), en ce qui concerne les noirs anglophones (Ledoyen, 2001).

« La couleur de la peau est un facteur important de discrimination dans le logement... le coût du loyer exigé par un même propriétaire pour le même logement pouvait varier selon l'appartenance de l'aspirant locataire » (Ledoyen, 2003, p. 1).

La discrimination raciale, à l'encontre des noirs notamment, peut être indirecte. Ainsi, les propriétaires, qui se considèrent comme non racistes, prétextent le fait de refuser un logement à un immigrant de couleur, que c'est les autres locataires, qui sont dans le même immeuble, qui n'en veulent pas et qui menacent de partir s'il les accepte (Ledoyen, 2001).

Entre autres témoignages et analyses, l'étude menée par McAndrew et Potvin conclut qu'il n'y a pas de doute que le domaine du logement constitue le lieu par excellence où se manifestent les comportements discriminatoires et le racisme explicite, liés à la logique du marché. Les entrevues, que ces auteures ont menées auprès de représentants d'associations de locataires, montrent bien que le fait d'être un immigrant récent et défavorisé du point de vue socio-économique se conjuguent comme facteurs de discrimination sociale. C'est ainsi que les familles aisées, appartenant aux mêmes minorités, ont plus de facilité à accéder à un logement de leur choix. McAndrew et Potvin font remarquer que si un facteur social de

discrimination se conjugue avec la couleur, la discrimination va être à la fois raciale et sociale, et tend à prendre des proportions dramatiques (Mc Andrew et al, 1998).

Dans l'ensemble du Canada la discrimination raciale touche également les Noirs, immigrés depuis longtemps ou mêmes Canadiens de naissance. Par conséquent, cette situation les oblige à quitter leur quartier pour se retrouver en sur-concentration dans certaines zones urbaines, telles que Côte-des-Neiges à Montréal. Dans ces zones urbaines, les logements sont réputés bon marché, mais sont en général, mal entretenus et même insalubres (Ledoyen, 2001).

Cette discrimination commence dans l'inégalité des revenus entre les ménages immigrants et les ménages natifs et même entre les ménages immigrants des minorités visibles et ceux d'origine européenne.

« Les revenus des ménages immigrants de Montréal faisant partie d'une minorité visible sont globalement plus bas que ceux des ménages d'origine européenne (42 312 \$ contre 55 544 \$) » (Rose et al, 2006, p. 29).

Cette différence est observable également dans les dépenses relatives au logement. Ainsi, les propriétaires du groupe des minorités visibles dépensent nettement plus que ceux d'origine européenne, peut-être à cause de la taille plus grande de leurs ménages. Or la tendance est inversée chez les locataires, probablement parce que le pouvoir d'achat des ménages d'origine européenne est supérieur, du fait de leurs revenus plus élevés.

« Quant aux dépenses de logement, on observe également des différences globales entre le grand groupe des minorités visibles et le grand groupe des origines européennes » (Rose et al, 2006, p. 30).

En ce qui concerne le mode d'occupation des logements, les ménages immigrants du groupe des minorités visibles, propriétaires de leurs logements, sont nettement inférieurs à ceux d'origine européenne. Ainsi, beaucoup de ménages immigrants des Caraïbes et, plus récemment, d'Afrique et d'Asie, ne peuvent pas avoir accès à la propriété des logements privés et éprouvent beaucoup des difficultés à passer du locatif à la propriété (Engeland et al, 2005).

Globalement, les conditions de logement des immigrants sont inférieures à celles des « Canadiens français » et des « Canadiens anglais », et de ces immigrants, ceux originaires des Caraïbes et d'Haïti sont les plus défavorisés. Même les immigrants originaires des Caraïbes et d'Haïti qui sont au Canada depuis longtemps, le statut en matière de logement est loin de celui des Canadiens français et des Canadiens anglais.

En somme, les ménages immigrants appartenant au groupe des minorités visibles sont souvent victimes de discrimination raciale qui réduit pour eux les chances d'accès à la propriété d'un logement ou d'une maison unifamiliale et rend difficile pour eux la location d'un logement confortable et abordable (Dion, 2001 et Myles, 2003).

Cette discrimination dans les salaires et le logement, se manifeste par une ségrégation spatiale et résidentielle des immigrants dans le tissu urbain de la ville. La concentration des immigrants dans certains quartiers est à l'encontre du principe de la mixité sociale et raciale tant citée dans les politiques publiques. La mixité sociale vise à garder une vocation large au logement social et à refuser des concentrations de difficultés sociales dans les mêmes quartiers, qui remettraient en cause l'intégration de leurs habitants dans la société (Amzallag et Taffin, 2010).

3.6. Les Conditions de logement déplorables :

L'enquête, menée par Damaris Rose en 2006, a révélé que plus du tiers des nouveaux arrivants éprouvent des niveaux extrêmes de stress pour leur logement. Ceci est probablement dû à leurs faibles revenus, combinés aux modestes épargnes apportées avec eux lors de leur immigration. Ainsi, la majorité d'entre eux se trouve obligée de consacrer, pour les coûts de leur logement, plus de 50 % de leurs revenus en sachant que leurs épargnes ne peuvent pas couvrir, en moyenne, que les trois premiers mois de loyer. Ce sous-groupe des nouveaux arrivants éprouvant un stress extrême pour le logement risque fortement de devenir des sans-abri, s'ils devaient affronter de brusques chutes de revenus (Rose, 2006).

Le stress extrême, éprouvé par les immigrants dans les premiers mois de leur arrivée, oblige la plus part d'entre eux de retourner à leur pays et renoncer à leur projet d'immigration. Un état de stress provoqué par les conditions de logement déplorables et particulièrement attisé par l'état de surpeuplement des logements occupés par les ménages immigrants récents.

« Les ménages dont le soutien déclare appartenir à une origine ethnique visible ont tendance, plus que l'ensemble de la population, à voir le ratio entre le nombre de personnes dans le ménage et le nombre de pièces dans le logement se rapprocher de 1 » (Leloup et Ferreira, 2005).

La même enquête de Damaris Rose montre que, six mois après leur arrivée au Canada, le cinquième des nouveaux arrivants, dans la région métropolitaine de Montréal, vit dans des conditions de surpeuplement. En outre, les réfugiés étaient, de toutes les catégories d'immigrants, les plus susceptibles, et de loin, de vivre dans des conditions de surpeuplement, tel que 65,2 % d'entre eux vivent dans de telles conditions. Cette condition de logement extrême, qui a particulièrement pénalisé les familles immigrantes ayant

plusieurs enfants et qui sont très représentatives à Montréal, trouve ses origines dans le manque et le loyer élevé des grands logements à loyers (Rose, 2006).

À côté de l'indicateur du nombre de personnes par pièce qui évalue si la taille du logement est suffisante par rapport à la taille du ménage, Statistique Canada, pour mesurer l'adéquation du logement par rapport aux besoins des ménages, évalue son niveau de salubrité et de confort. L'indicateur dont se sert Statistique Canada pour évaluer ce confort n'est autre que l'état physique du logement. La méthode utilisée pour mesurer l'état physique d'un logement est de demander aux recensés d'évaluer si leur logement a besoin d'un entretien régulier comme la peinture, le nettoyage du système de chauffage... etc., de réparations mineures comme les carreaux de plancher détachés ou manquants, les briques descellées, les marches, les rampes ou le revêtement extérieur défectueux... etc. ou bien de réparations majeures comme la plomberie, l'installation électrique, le défaut de structure... etc.

De ceci, il en ressort que les ménages, dont le soutien s'est apparenté à une origine ethnique visible, semblent moins favorisés que le reste de la population, puisqu'ils déclarent, plus souvent que les autres, vivre dans des logements nécessitant, à leurs yeux, des réparations mineures ou majeures. Selon le recensement de 2001, parmi les origines ethniques visibles, il semble que ce soit l'origine ethnique noire qui soit la plus désavantagée en termes de qualité de logement (Leloup et Ferreira, 2005).

3.7. Conclusion :

Les ménages immigrants récents à Montréal vivent des conditions extrêmes de surpeuplement et d'inconfort lié à l'insalubrité et la nécessité de travaux d'entretien. Ajouté à cela, les conditions de discrimination sociale et raciale, le marché du logement défavorable, le taux d'effort considérable et le niveau socio-économique bas. Ces conditions difficiles pour les ménages immigrants récents n'encouragent guère leur insertion sociale et économique dans leurs sociétés d'accueil et ne leur permettent pas de participer à la dynamique de la société et de contribuer à son bon fonctionnement et son développement.

Le logement qui constitue un besoin élémentaire et un droit fondamental pour tous les ménages est aussi un bien de consommation et un objet d'investissement aux mains des promoteurs qui tendent à le faire régir par la seule loi du marché. Par conséquent, si l'autorégulation du marché du logement ne semble pas capable de garantir un logement convenable et abordable aux ménages à revenus modestes, les gouvernements, à travers l'argent des contribuables, sont tenus de venir en aide aux ménages les plus démunis en leur offrant un logement convenable et à moindres frais. De ces ménages ciblés, on distingue nettement les ménages immigrants récents, étant donné qu'il a été prouvé qu'ils étaient les plus pauvres et les plus mal-logés de la société. Le gouvernement est tenu également à les informer sur les projets résidentiels qu'il réalise pour eux et des mesures d'aide qu'elle met en œuvre à leur profit. Le logement destiné aux ménages immigrants récents doit donc s'offrir décent d'une qualité convenable, abordable pour leurs petites Bourses et intégrateur à la société d'accueil par sa composition ethnique, sa localisation dans la ville et son image positive pour le citoyen moyen.

Dans cette première partie, nous avons défini les concepts et fait un tour d'horizon sur les différentes facettes du phénomène du logement des immigrants. Un tour d'horizon sur les difficultés rencontrées par les ménages immigrants pour trouver un logement convenable et abordable. Un tour d'horizon aussi sur l'histoire des politiques et des aides

gouvernementales en matière d'habitation pour les ménages les plus nécessiteux et une représentation détaillée des programmes de financements actuellement en vigueur et les interventions toujours en vigueur.

Dans la deuxième partie, nous allons commencer le traitement de nos données par l'analyse de la situation socioéconomique des ménages sur l'île de Montréal et leurs conditions de logement. Ce portait socioéconomique va axer sur les ménages qui habitent dans les secteurs de forte densité en immigrants récents pour découvrir particulièrement la situation de vie et de logement des ménages immigrants récents. Par conséquent, nous allons valider l'hypothèse qui dit que les ménages immigrants récents vivent les pires conditions de vie et de logement. Par la suite, nous allons analyser l'action gouvernementale en faveur de la résorption de la crise de logement de 2002 et qui est représentée par l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires. Nous allons analyser cette intervention afin de savoir si les logements sociaux communautaires, qu'elle a réalisés, ont été localisés là où le besoin était estimé sur le territoire de l'agglomération de Montréal et qu'ils n'ont pas été concentrés dans des zones bien définies pouvant constituer, dans le futur, des enclaves et des ghettos de la pauvreté. La même analyse sera menée sur le territoire du quartier de Côte-Des-Neiges.

PARTIE II : LA RECHERCHE EMPIRIQUE

Chapitre IV : Situation socioéconomique et conditions de logement des ménages immigrants récents

4.1. Introduction :

Dans toutes les régions du monde, on observe le phénomène de la concentration géographique des immigrants dans les grandes agglomérations. En effet, les grandes métropoles exercent une grande attraction sur l'ensemble de la population et plus particulièrement sur les immigrants et les nouveaux arrivants. Ces dernières années, la ville de Montréal vit une transformation démographique importante avec la venue en masse des immigrants de divers pays du monde. 70,49 % de ces immigrants récents, arrivés au Québec entre 2001 et 2006, choisissent de s'installer dans l'agglomération de Montréal. L'île de Montréal concentre donc une large proportion d'immigrants récents représentés, dans cette recherche, par les ménages immigrants récents. Ils y trouvent un lieu d'installation plus favorable, avec un large parc immobilier locatif, des possibilités d'emploi nombreuses et diversifiées, ainsi qu'un espace public pluriel dans lequel ils peuvent mieux se reconnaître. Le phénomène de la forte concentration des ménages immigrants dans les milieux urbains est sans conteste un phénomène vécu dans de nombreuses grandes agglomérations et en particulier à l'agglomération de Montréal (Leloup, 2005).

Cette deuxième partie, subdivisée en trois chapitres, est une recherche empirique sur les conditions de vie et de logement des ménages immigrants récents et la part des dernières interventions gouvernementales en matière de production de logements sociaux et communautaires qui leur serait allouée. Le premier chapitre s'intéresse à l'importance démographique des immigrants récents dans les régions administratives de la province du Québec et l'agglomération de Montréal, ainsi que leurs concentrations respectives par rapport à la population de chaque localité. Il traite de leurs conditions de vie et de logement, spécialement à Côte-des-Neiges où il y a la plus forte concentration d'immigrants récents à Montréal. Le deuxième chapitre analyse la dernière intervention gouvernementale en matière d'habitation, qui vise à offrir suffisamment de logements abordables et convenables

aux ménages à revenus modestes, dans son degré de considération de la priorité et de l'urgence de la demande des ménages immigrants récents en logements décents et abordables. Le dernier chapitre tente d'identifier les raisons de l'incapacité de cette action gouvernementale à cibler les ménages immigrants récents par une offre qui n'a pas répondu convenablement aux besoins des ménages qui habitent dans les secteurs à forte concentration en immigrants récents.

4.2. Concentration des immigrants et des immigrants récents au Québec :

Dans tous les pays développés, les populations immigrantes se concentrent dans les grands centres urbains. Au Québec, la population immigrante se concentre dans la région métropolitaine de Montréal et surtout dans sa région administrative représentée par l'agglomération de Montréal. Du traitement des données du recensement de 2006, il a été déduit que l'agglomération de Montréal, dont la population totale représente 24,5 % de la population totale de la province du Québec, concentre 65,8 % des immigrants et 70,49 % des immigrants récents de la province. Des 17 régions administratives de la province de Québec, Montréal arrive à la première position avec une concentration d'immigrants récents de 7,49 % par rapport à sa population alors que la moyenne de la province est de 2,61 % (voir tableau 1).

Tableau 2 : Concentration des régions du Québec en immigrants récents en 2006.

Région Administrative (RA)	Population (Pop) RA	% / Québec	Immigrants	% / Québec	% / Pop RA	Immigrants récent (2001-2006)	% / Québec	% / Pop RA
Bas-Saint-Laurent	196 045	2,6	2 005	0,2	1%	590	0,3	0,30
Saguenay-Lac-Saint-Jean	269 215	3,6	2 535	0,3	0,90 %	1 000	0,52	0,37
Capitale-Nationale	649 605	8,7	25 165	3	3,90 %	8 285	4,27	1,28
Mauricie	252 930	3,4	3 985	0,5	1,60 %	1 205	0,62	0,48
Estrie	293 955	4	13 535	1,6	4,60 %	4 135	2,13	1,41
Montréal	1 823 905	24,5	560 395	65,8	30,70 %	136 675	70,49	7,49
Outaouais	338 190	4,5	23 630	2,8	7 %	5 430	2,8	1,61
Abitibi-Témiscamingue	141 865	1,9	1 780	0,2	1,30 %	300	0,15	0,21
Côte-Nord	94 800	1,3	920	0,1	1 %	160	0,08	0,17
Nord-du-Québec	39 550	0,5	355	0	0,90 %	60	0,03	0,15
Gaspésie-Iles-de-la-Madeleine	93 180	1,3	845	0,1	0,90 %	175	0,09	0,19
Chaudière-Appalaches	387 310	5,2	4 665	0,5	1,20 %	1 055	0,54	0,27
Laval	364 620	4,9	73 565	8,6	20,20 %	8 930	4,61	2,45
Lanaudière	425 210	5,7	12 675	1,5	3 %	1 870	0,96	0,44
Laurentides	506 080	6,8	19 825	2,3	3,90 %	3 200	1,65	0,63
Montérégie	1 339 785	18	100 785	11,8	7,50 %	19 075	9,84	1,42
Centre du Québec	219 640	3	4 890	0,6	2,20 %	1 755	0,91	0,80
L'ensemble du Québec	7 435 905	100 %	851560	100 %	11,50 %	193 900	100 %	2,61

Source : Statistique Canada. Recensement de 2006.

À titre comparatif, la population de Montréal qui représente trois fois la population de la capitale nationale compte 25 fois plus d'immigrants et 17 fois plus d'immigrants récents. Entre 2001 et 2006, le Québec a reçu 193 900 nouveaux immigrants dont 136 675 sont installés sur l'île de Montréal. Ceci confirme bien l'importance quantitative des immigrants récents dans l'agglomération de Montréal et leur concentration élevée par rapport à sa population totale.

4.3. Concentration des immigrants et les immigrants récents à Montréal :

Si, à l'échelle du Québec, c'est la concentration des immigrants et les immigrants récents dans la région administrative de l'île de Montréal qui domine, il ne s'agit pas d'en conclure qu'à l'intérieur de celle-ci ils se retrouvent distribués de manière égale sur l'ensemble du territoire. Au contraire, à l'échelle de l'agglomération de Montréal, quelques spécificités existent dans la distribution des immigrants et des immigrants récents. Ainsi, à travers les arrondissements et les villes de l'agglomération de Montréal, les immigrants et les immigrants récents se répartissent très irrégulièrement.

L'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grace se démarque avec 14 % de tous les immigrants de l'agglomération et 18 % des immigrants récents, bien que sa population totale ne représente que 8,89 % de la population totale de l'agglomération. Les quatre arrondissements qui suivent en concentration en immigrants récents, sont en nombre de quatre (04) et sont par ordre décroissant, l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, l'arrondissement de Saint-Laurent et l'arrondissement de Ville-Marie. La plus forte concentration en immigrants récents, représentée par le pourcentage des immigrants récents par rapport à la population de l'arrondissement est enregistrée à l'arrondissement de Côte-des-neiges-Notre-Dame-de-Grace avec 15,22 %, 12,67 % à l'arrondissement de Saint-Laurent, 10,57 % à l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, 9,80 % à l'arrondissement de Ville-Marie et 9,72 % à l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. En sachant que la moyenne de l'agglomération est de 7,47 % d'immigrants récents par rapport à la population totale, nous pouvons conclure que l'arrondissement de Côte-Des-Neiges-Notre-Dame-de-Grace est l'arrondissement qui concentre le plus d'immigrants récents de l'agglomération de Montréal suivi des quatre autres (voir Tableau 3).

Tableau 3 : Concentration de Montréal en immigrants récents en 2006.

Arrondissement/ville	Population Arrondmt	% / Montréal	Immigrants	% / Montréal	% / Arrondt	Immigrants récents	% / Mtl	% / Arrdt
Ahuntsic-Cartierville	123615	6,80	46210	8 %	37 %	12 020	9 %	9,72
Anjou	40510	2,23	9700	2 %	24 %	2 665	2 %	6,58
Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce	161620	8,89	84040	14 %	52 %	24 595	18 %	15,22
Lachine	40485	2,23	6980	1 %	17 %	1 640	1 %	4,05
LaSalle	73900	4,07	22545	4 %	31 %	4 265	3 %	5,77
Le Plateau-Mont-Royal	96080	5,29	26845	5 %	28 %	6 555	5 %	6,82
Le Sud-Ouest	68220	3,75	16845	3 %	25 %	4 130	3 %	6,05
L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	17225	0,95	3205	1 %	19 %	405	0 %	2,35
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	125440	6,90	20540	3 %	16 %	5 460	4 %	4,35
Montréal-Nord	82710	4,55	27730	5 %	34 %	6 530	5 %	7,90
Outremont	22765	1,25	6300	1 %	28 %	1 075	1 %	4,72
Pierrefonds-Roxboro	64355	3,54	20925	4 %	33 %	3 240	2 %	5,03
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	102655	5,65	21115	4 %	21 %	1 860	1 %	1,81
Rosemont-La Petite-Patrie	131415	7,23	27515	5 %	21 %	7 200	5 %	5,48
Saint-Laurent	83865	4,61	43725	7 %	52 %	10 625	8 %	12,67
Saint-Léonard	71475	3,93	30525	5 %	43 %	5 385	4 %	7,53
Verdun	64855	3,57	14020	2 %	22 %	5 400	4 %	8,33
Ville-Marie	74210	4,08	27495	5 %	37 %	7 275	5 %	9,80
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	141990	7,81	64640	11 %	46 %	15 015	11 %	10,57
Baie-D'Urfé	3890	0,21	1035	0 %	27 %	170	0 %	4,37
Beaconsfield	19065	1,05	4625	1 %	24 %	635	0 %	3,33
Côte-Saint-Luc	30260	1,66	14195	2 %	47 %	2 285	2 %	7,55
Dollar des Ormeaux	48680	2,68	18525	3 %	38 %	2 045	2 %	4,20
Dorval	17875	0,98	4730	1 %	26 %	985	1 %	5,51
Hampstead	6995	0,38	2135	0 %	31 %	320	0 %	4,57
Kirkland	20465	1,13	5355	1 %	26 %	485	0 %	2,37
Montréal-Est	3695	0,20	270	0 %	7 %	80	0 %	2,17
Montréal-Ouest	5170	0,28	1195	0 %	23 %	65	0 %	1,26
Mont-Royal	18655	1,03	6950	1 %	37 %	1 195	1 %	6,41
Pointe-Claire	29865	1,64	7140	1 %	24 %	940	1 %	3,15

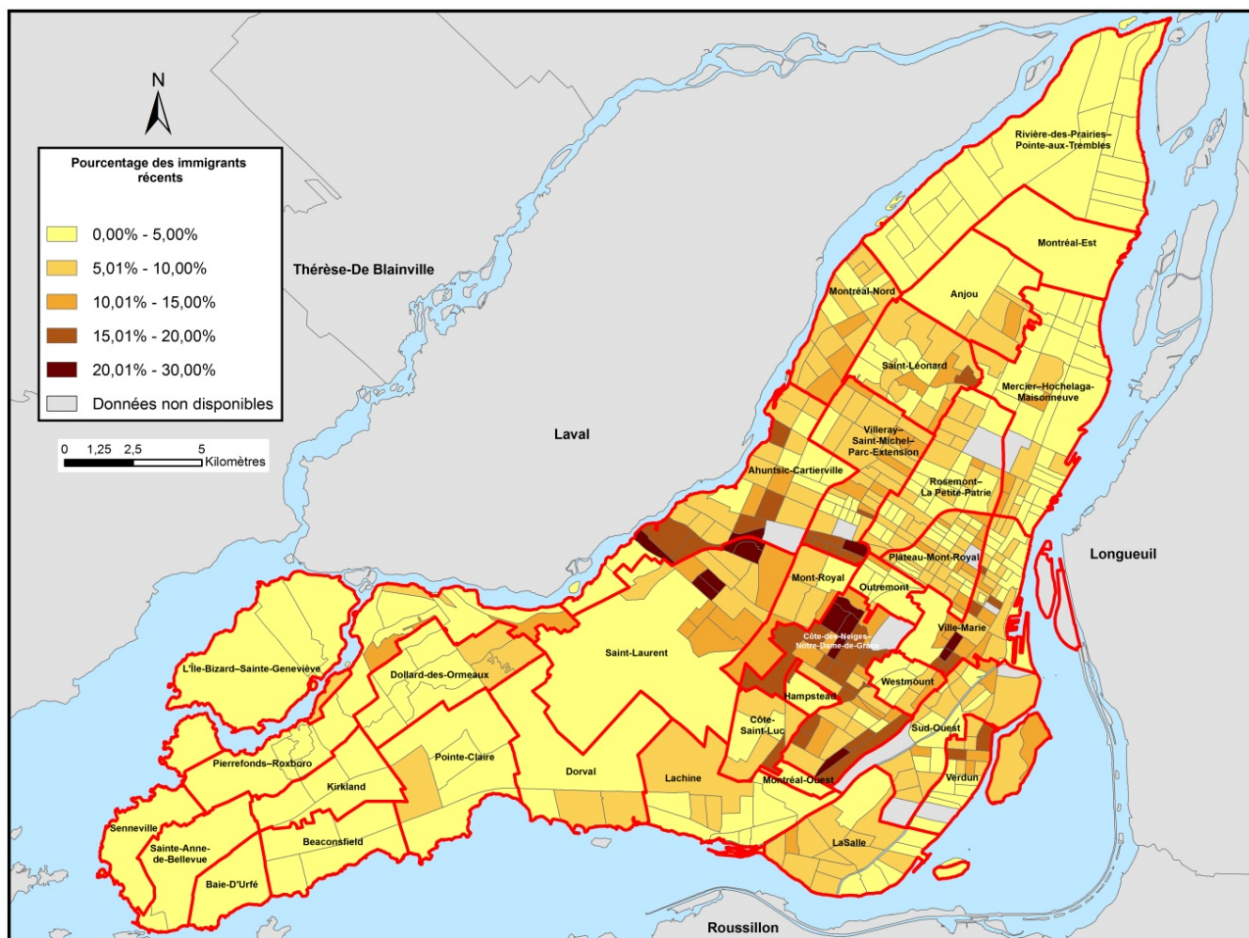
Sainte-Anne-de-Bellevue	4765	0,26	795	0 %	17 %	130	0 %	2,73
Senneville	955	0,05	135	0 %	14 %	15	0 %	1,57
Westmount	19795	1,09	6585	1 %	33 %	1 130	1 %	5,71
Agglomération de Montréal	1817520	100,00	594570	100 %	33 %	135 820	100 %	7,47

Source : Statistique Canada. Recensement de 2006.

4.4. Localisation de la concentration résidentielle des immigrants récents :

L'analyse de la répartition des immigrants récents par arrondissement, risque de diluer les données et causer des erreurs de jugement. Par contre, une analyse plus fine, par secteurs de recensement, peut donner plus de précisions sur la concentration des immigrants récents. De surcroit, la représentation cartographiée des données statistiques sur les immigrants récents nous permet d'illustrer leur localisation et leur concentration. Ainsi, nos données, repérées dans l'espace et structurées avec des relations spatiales, requièrent une pertinence essentielle pour notre recherche. Le recensement de 2006 de Statistique Canada fournit les données, qui nous permettent d'illustrer le pourcentage des immigrants récents par rapport à la population totale de chaque secteur de recensement sur une carte de l'agglomération de Montréal, subdivisée en 521 secteurs de recensement (voir Carte 1).

Carte 1 : Pourcentage des immigrants récents à Montréal en 2006.



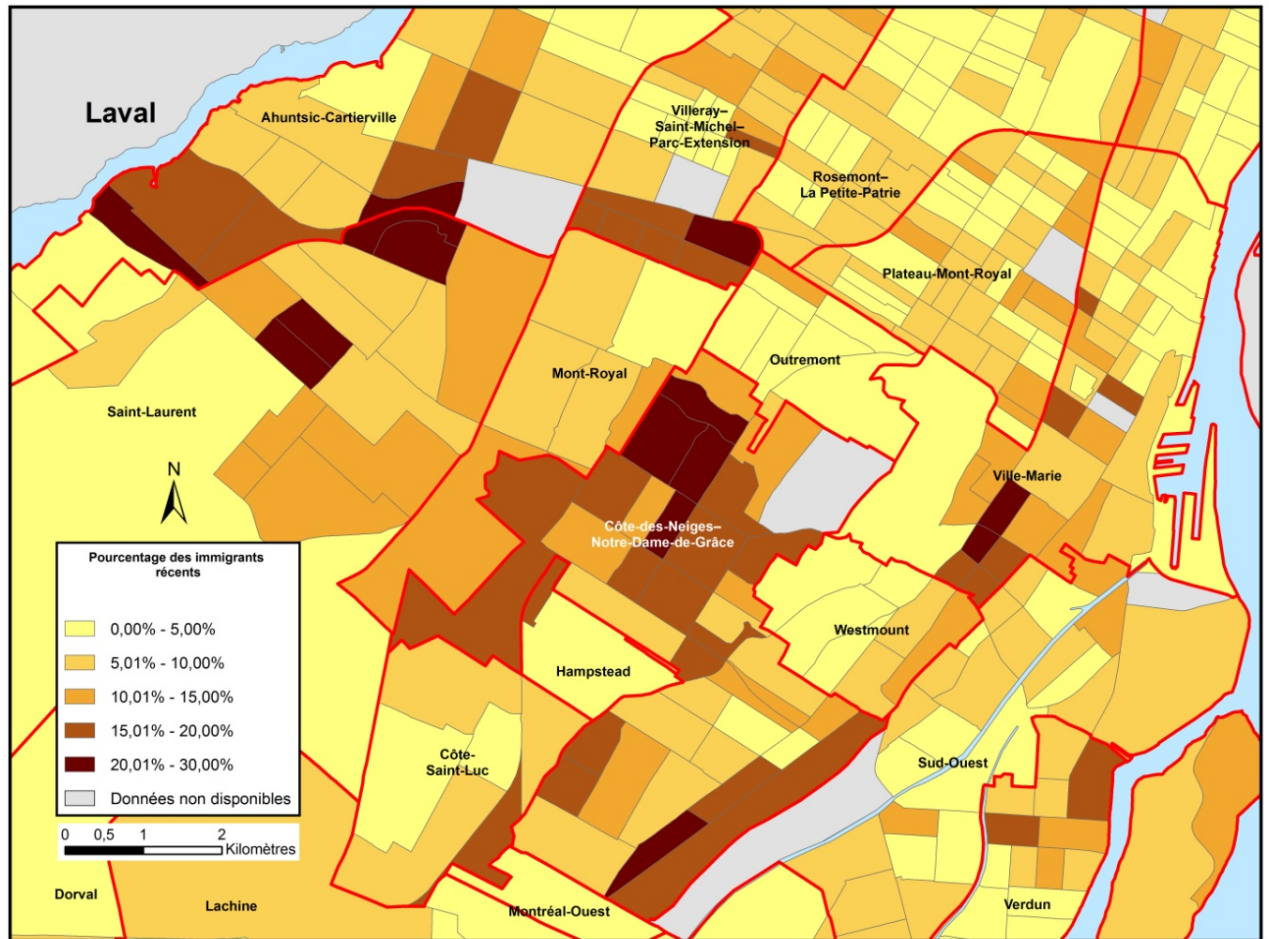
Source : Statistique Canada, Recensement 2006.

Auteur : Abdelaziz Bahlouli, Faculté de l'aménagement, UdeM, 2011

À l'examen de la carte 2, nous observons que les immigrants récents sont surtout concentrés au centre de l'agglomération de Montréal, précisément au nord de l'arrondissement de Côte-des-Neiges, au sud de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, à l'ouest de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et à l'est de l'arrondissement de Saint-Laurent. En termes de districts électoraux, les immigrants récents se concentrent au district de Bordeaux-Cartierville, au district de Côte-des-Neiges et Darlington et au district Parc-Extension. Ces trois zones arrivent à des concentrations de

plus de 20 % d'immigrants récents par rapport à la population totale de chaque secteur de recensement.

Carte 2 : Concentration des immigrants récents au centre de Montréal en 2006.



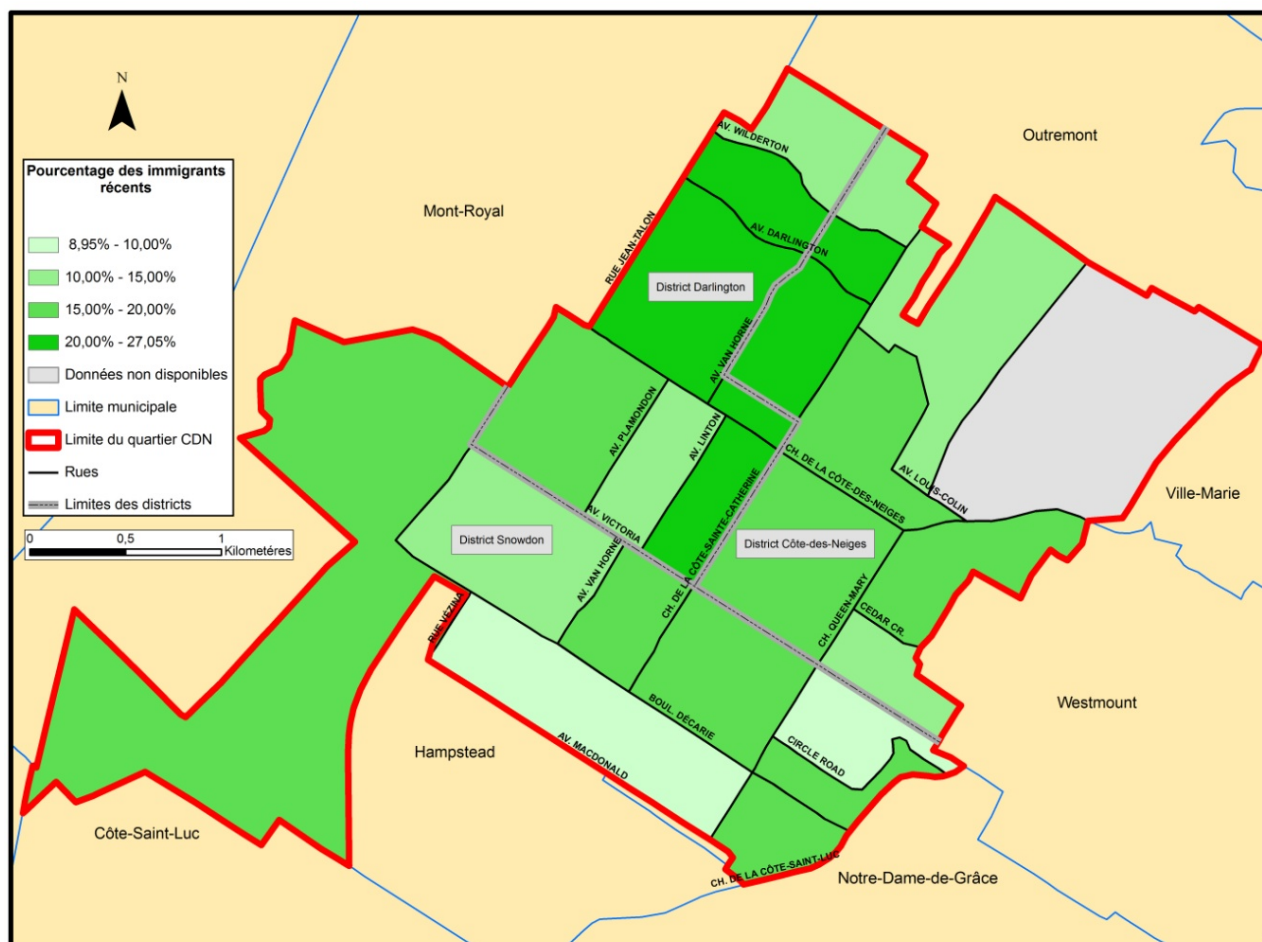
Source : Statistique Canada, Recensement 2006.

Auteur : Abdelaziz Bahlouli, Faculté de l'aménagement, UdeM, 2011

Des trois zones de concentration des immigrants récents, la zone centrale est la plus importante. Cette zone qui couvre le territoire de Côte-Des-Neiges est la plus représentative des milieux urbains où la concentration dépasse les 25 % d'immigrants récents. C'est cette zone que nous allons prendre comme cas d'étude, pour notre recherche sur les conditions de logement des ménages immigrants récents.

Même sur cette zone, les immigrants récents n’y sont pas distribués de manière égale en s’y répartissant très irrégulièrement. Le territoire de Côte-des-Neiges couvre trois districts électoraux, le district de Darlington, le district de Côte-des-Neiges et le district de Snowdon. On peut constater que les immigrants récents sont surtout concentrés dans les secteurs de recensements situés au nord des districts de Côte-des-Neiges et de Darlington, entre l’Avenue Darlington et le Chemin de la Côte-des-Neiges (voir Carte 3).

Carte 3 : Répartition des immigrants récents à CDN en 2006



Source : Statistique Canada, Recensement 2006

Auteur : Abdelaziz Bahlouli, Faculté de l'aménagement, UdeM, 2011

Les ménages immigrants récents ainsi situés, nous allons pouvoir analyser leur profil socioéconomique et leurs conditions de logement. Toutefois, vu l'indisponibilité des données sur les ménages immigrants récents, nous étions contraints d'analyser le profil socioéconomique et les conditions de logement des ménages qui habitent dans les secteurs de recensement à forte concentration en immigrants récents et de les associer aux ménages immigrants récents. Ceci est possible par le croisement des données socioéconomiques et de logements des ménages de l'agglomération de Montréal avec le pourcentage des immigrants récents de chaque secteur de recensement. Un croisement qui peut révéler une tendance qui confirme une corrélation entre les variables socioéconomiques et de conditions de logement défavorables avec la forte concentration en immigrants récents dans chaque secteur de recensement. Les secteurs de recensement de Côte-des-Neige sont mis en évidence pour pouvoir les prendre comme une référence de comparaison et modèle des secteurs à forte concentration en immigrants récents.

4.5. Principales caractéristiques socioéconomiques des ménages :

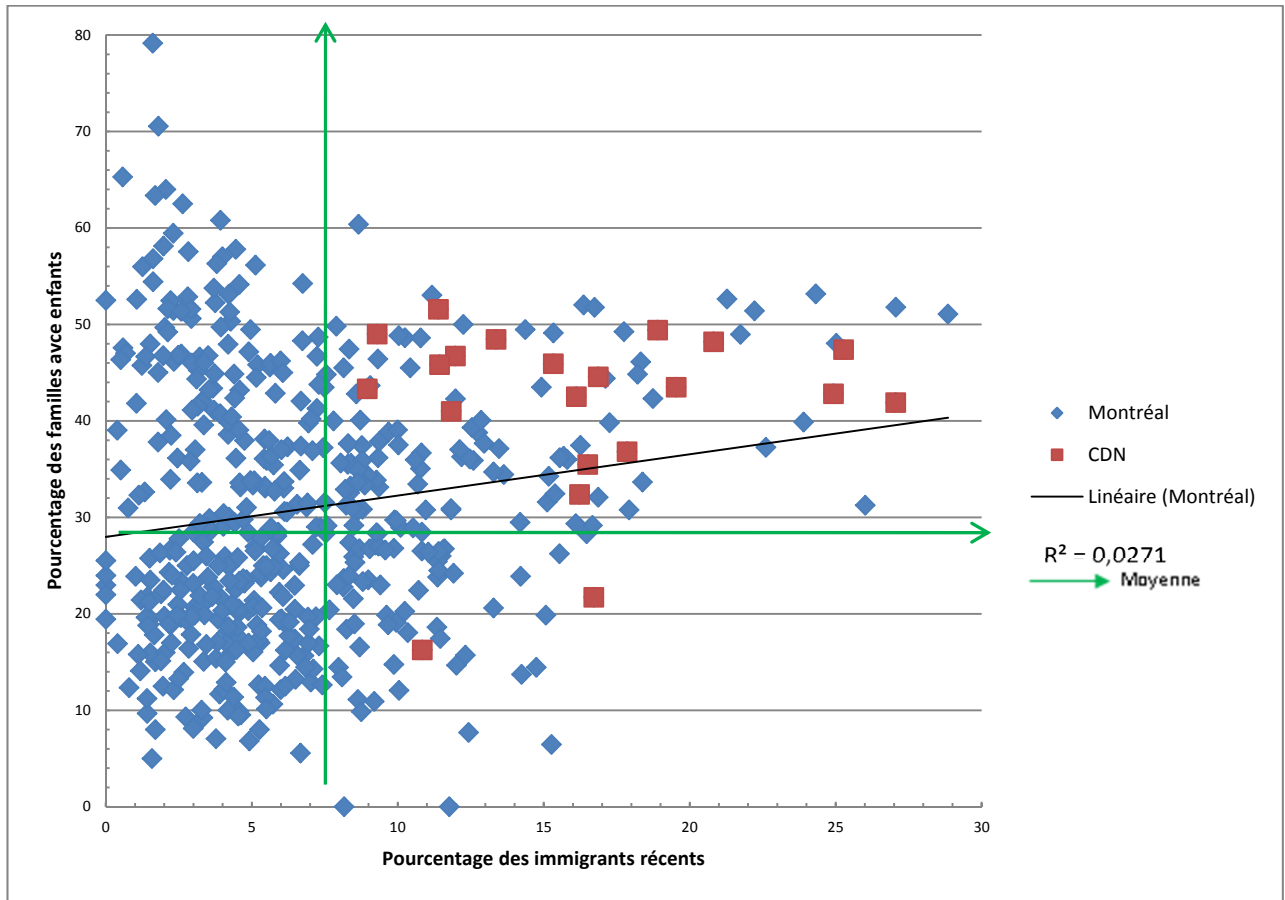
Vu le nombre élevé des secteurs de recensement qui dépasse les 500, la représentation de ces individus dans un tableau n'est pas possible. Néanmoins, le diagramme de points semble être plus approprié pour croiser les variables socioéconomiques avec le pourcentage des immigrants récents des secteurs de recensement. En outre, cette représentation permet d'illustrer la tendance et confirmer la corrélation entre les variables en question. Quatre variables socioéconomiques ont été choisies pour brosser un portrait clair des conditions de vie des ménages qui habitent dans les secteurs de recensement à forte concentration en immigrants récents. La variable de famille avec enfant, qui constitue une charge pour les

parents et les contribuables, peut révéler si ce type de ménages est très représentatif des ménages immigrants récents à Montréal et à Côte-des-Neiges. La variable de niveau de revenus, qui mesure le niveau de vie et le pouvoir d'achat des ménages, est le plus important indice socioéconomique capable de montrer avec précision le niveau de revenus des ménages objet de notre recherche. La variable de chômage est un autre important indice de richesse ou de pauvreté des ménages, puisque si le taux de chômage est élevé dans un secteur, les conditions socioéconomiques des ménages sont certainement difficiles. La variable de taux d'effort mesure le pourcentage du montant consacré au loyer par rapport au revenu total du ménage. Cette variable, qui croise conditions socioéconomiques et de logement, nous introduira à la prochaine analyse des conditions de logements des ménages habitant dans les secteurs à forte concentration en immigrants récents.

4.5.1. Type de familles :

Le diagramme de points nous confirme que plus le secteur est à forte concentration en immigrants récents plus le nombre de familles avec enfants y est élevé. Cette corrélation est plus vérifiée dans les secteurs de recensement de Côte-des-Neiges où la courbe ascendante illustre bien cette concordance entre le nombre de familles avec enfants et le fort pourcentage d'immigrants récents. À Côte-des-Neiges la moyenne des familles avec enfants est de 41,65 % alors que la moyenne à Montréal est de 30,99 %. Cette caractéristique place les secteurs de Côte-Des-Neiges dans une zone défavorable où la forte présence d'enfants signifie plus de charges pour les familles et la collectivité (voir Graphique 1). Nous pouvons donc valider le résultat de l'étude menée par Leloup sur les immigrants de Montréal en 2001 et qui affirme que les ménages immigrants sont majoritairement unifamiliaux et plus souvent composés d'un couple avec enfants (Leloup et al, 2005).

Graphique 1 : Pourcentage des familles avec enfants à Montréal et CDN en 2006.



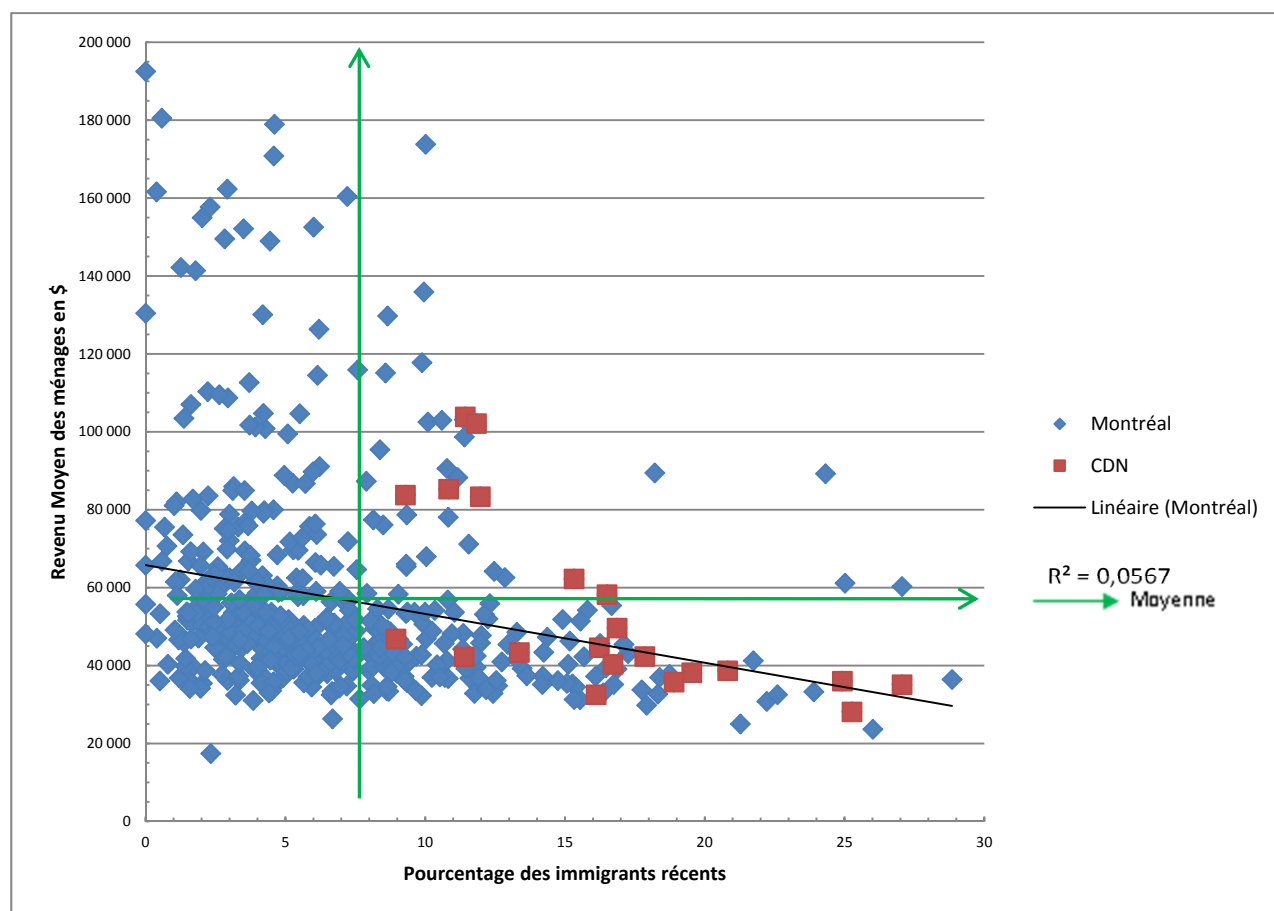
Source : Statistique Canada, Recensement de 2006.

4.5.2. Niveau de revenus :

La variable de niveau de revenus des ménages nous semble le plus important indicateur de niveau de vie et de pouvoir d'achat et de location, des ménages. Le niveau de revenu est spécifique pour les ménages qui habitent dans les secteurs à forte concentration en immigrants récents. En effet, la représentation du phénomène avec le diagramme de points illustre une corrélation entre le revenu moyen des ménages et la concentration des

immigrants récents. Ainsi, plus la concentration en immigrants récents dans un secteur de recensement est forte plus bas est le revenu moyen des ménages qui l'habitent. En 2006, le revenu moyen des ménages de l'agglomération de Montréal était de 59 477,05 \$ alors que celui de Côte-Des-Neiges était de 53 951,62 \$. La ligne de tendance descendante montre que les zones qui ont plus de 7 % d'immigrants récents, et Côte-des-Neiges en fait partie, sont des zones défavorables où les ménages ont les revenus les plus bas et donc le pouvoir d'achat le plus faible (voir Graphique 2).

Graphique 2 : Revenu moyen des ménages à Montréal et CDN en 2006.

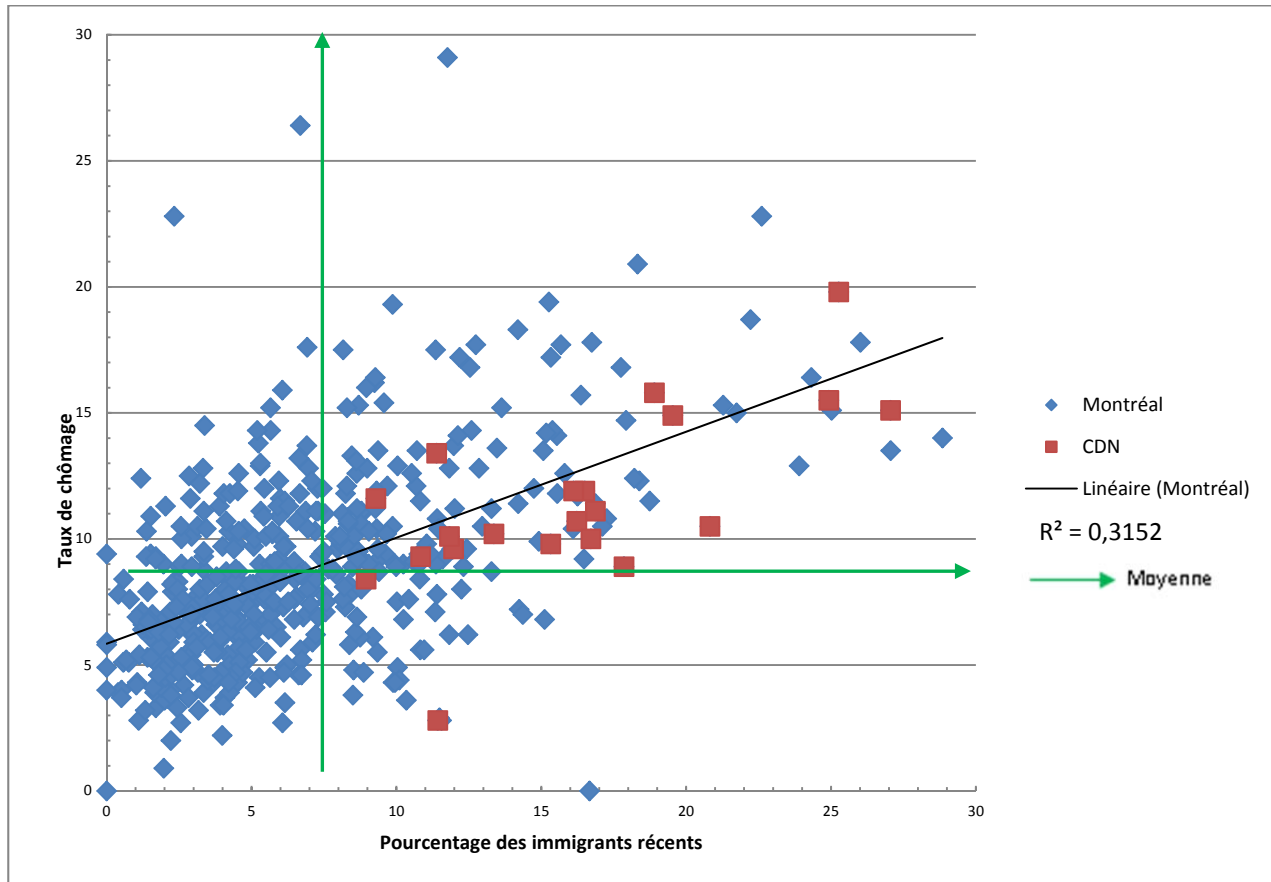


Source : Statistique Canada, Recensement de 2006.

4.5.3. Taux de chômage :

Le niveau de revenu bas des ménages, qui habitent dans les secteurs où les immigrants récents sont les plus nombreux, est probablement dû à un taux de chômage élevé. En effet, le diagramme de points montre que les secteurs où les immigrants récents représentent plus de 7 % de la population totale du secteur enregistrent un taux de chômage supérieur à la moyenne, estimé à 8,81 %. Ainsi, la ligne de tendance ascendante illustre bien cette corrélation entre les deux variables. Une tendance des ménages, qui habitent dans les secteurs de recensement de forte concentration en immigrants récents, à être sans travail qui améliore leurs conditions de vie. Ainsi, Côte-des-Neiges, qui est un secteur avec une concentration en immigrants récents de 16,25 %, enregistre un taux de chômage de 11,49 %. C'est donc la preuve que la forte concentration en immigrants récents est un signe de taux de chômage élevé (voir Graphique 3).

Graphique 3 : Taux de chômage à Montréal et CDN en 2006.



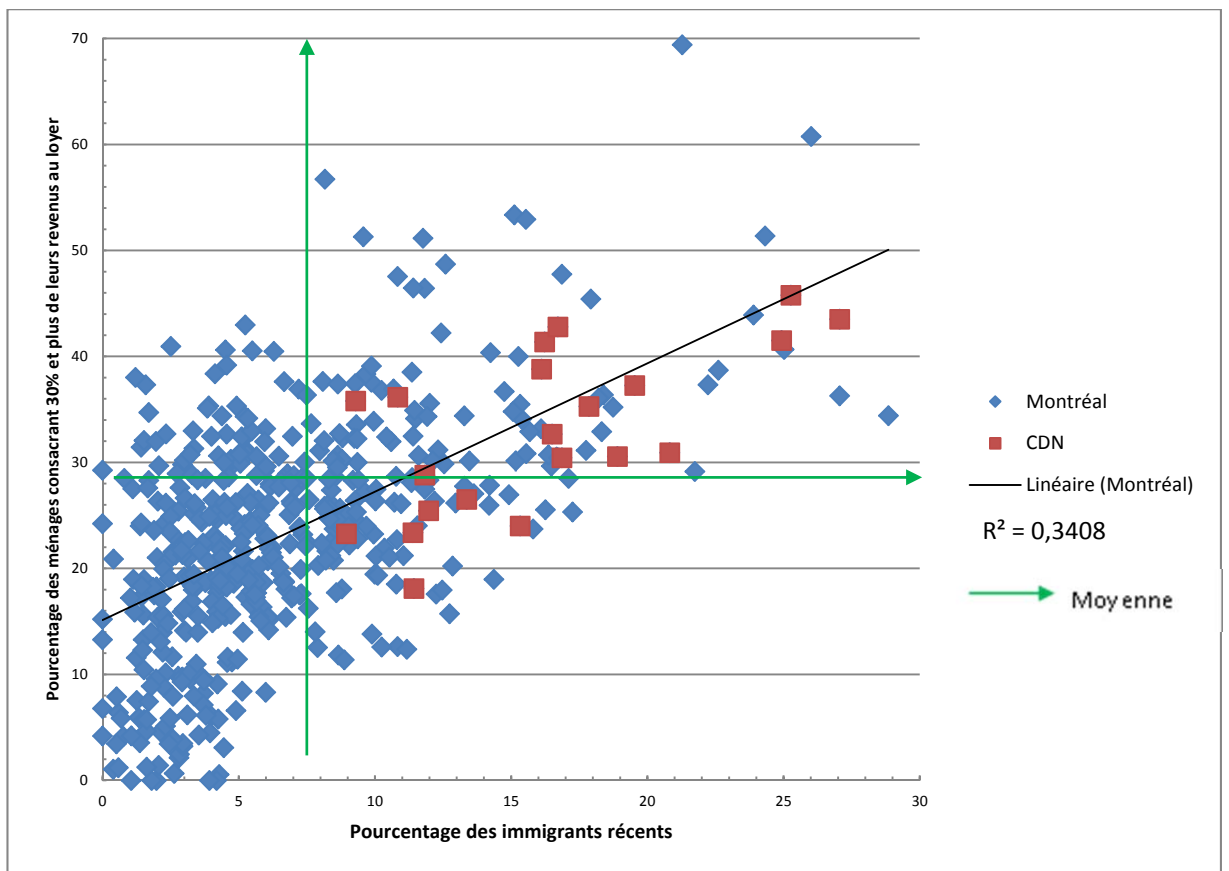
Source : Statistique Canada, Recensement de 2006.

4.5.4. Taux d'effort :

Notre traitement des données du recensement de 2006 nous a montré que les ménages des secteurs à forte concentration en immigrants récents habitent dans des logements à loyer bas, ce qui est un indicateur positif pour des ménages financièrement fragiles. En effet, les ménages habitant dans des secteurs de plus de 7 % en immigrants récents, comme Côte-des-Neiges, payent un loyer mensuel de moins de 800 \$. Malgré cela, un grand nombre

d'entre eux consacrent plus de 30 % des leurs revenus à ce loyer dérisoire. La ligne de tendance indique que plus la concentration en immigrants récents d'un secteur de recensement est élevée plus le pourcentage des ménages, qui consacrent plus 30 % de leurs revenus au loyer, est élevé. Si la moyenne à Montréal des ménages qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus au loyer est de 23, 67 %, à Côte-des-Neiges ils sont en moyenne 32,97 %. Ceci montre que dans les secteurs à forte concentration en immigrants récents, les ménages ont de la difficulté à payer le loyer bas d'un logement très probablement en mauvaises conditions (voir Graphique 4).

Graphique 4 : Pourcentage des ménages d'un taux d'effort supérieur à 30 % à Montréal et CDN en 2006.



Source : Statistique Canada, Recensement de 2006.

4.6. Conditions de logement des ménages immigrants récents :

L'accès au logement ne se résume pas à la dimension économique du loyer ou du taux d'effort, mais renvoie également à la question de l'adéquation du logement par rapport aux besoins des ménages. Ainsi, un logement convenable pour une personne seule peut ne pas convenir à un ménage avec enfants, caractéristique des ménages immigrants récents. Seulement, il n'est pas toujours possible aux ménages d'avoir accès aux logements adaptés à leurs besoins, avec une qualité satisfaisante et à un coût que leurs budgets permettent. La Société canadienne d'hypothèques et de logement a proposé le concept de « besoins impérieux » en matière de logement. Selon cette définition, un ménage connaît des besoins impérieux en matière de logement s'il n'a accès qu'à un logement en mauvais état nécessitant de réparations majeures, s'il occupe un logement surpeuplé ou s'il habite un logement d'un loyer nécessitant plus de 30 % de son revenu (SCHL, 1996).

Pour connaître les conditions de logement des ménages qui habitent dans les secteurs de recensement à forte concentration en immigrants récents, quatre variables ont été choisies.

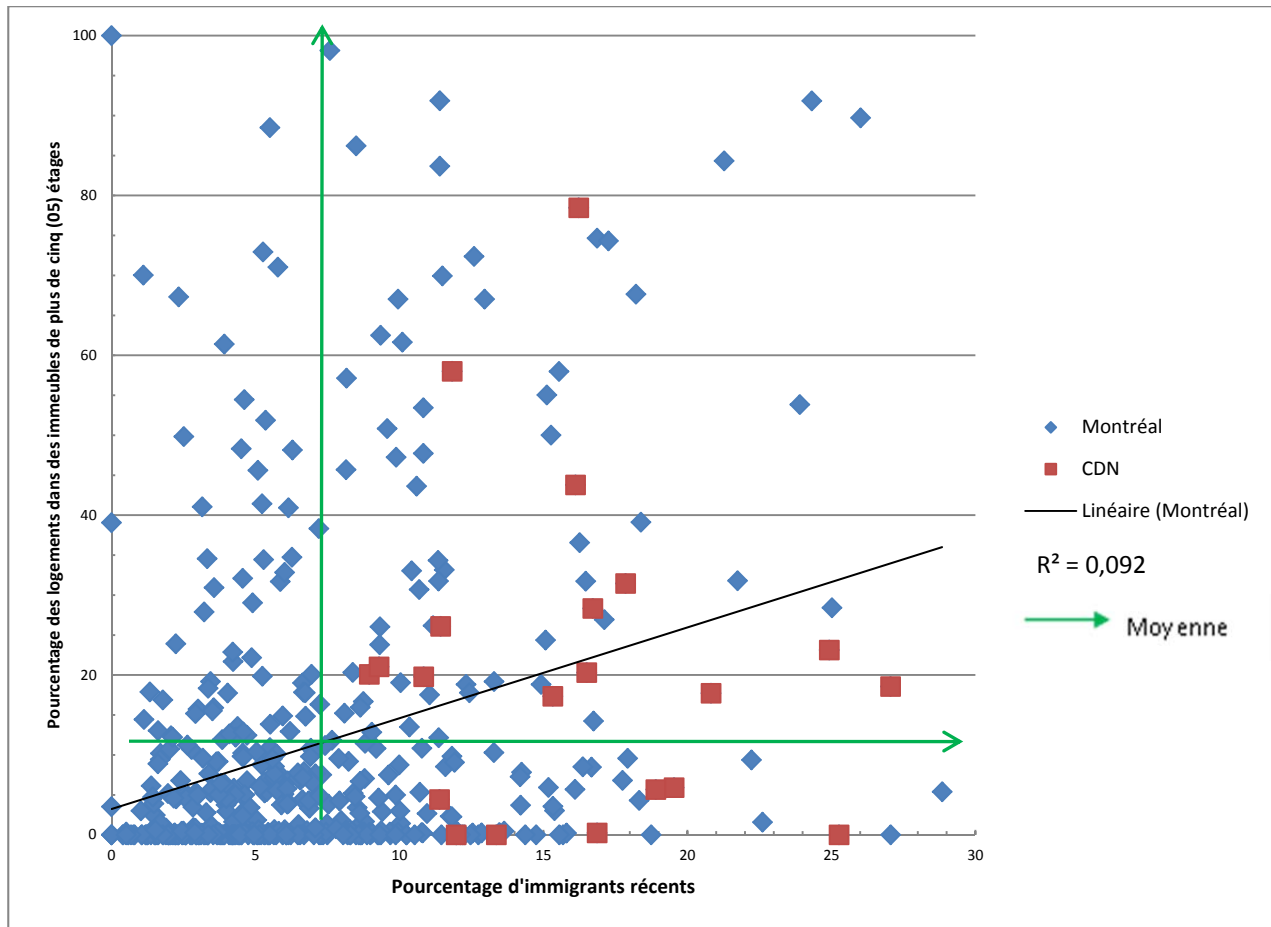
- La variable de type de logement, qui indique si les ménages occupent des logements confortables et en adéquation avec leurs besoins. L'occupation d'un logement dans un immeuble de plus de cinq étages nous a semblé le pire type de logement qui incommode des ménages très représentés par des familles avec enfants.
- La variable du mode de tenure ou mode d'occupation du logement, qui indique lequel des modes d'occupation, comme propriétaire ou locataire, est majoritairement adopté par les ménages qui habitent dans les secteurs de recensement à forte concentration en immigrants récents.
- La variable du nombre de personnes par pièce, ou le peuplement des logements, nous indique si les ménages immigrants récents vivent dans des logements surpeuplés et donc avec toutes les conditions d'inconfort que cela peut causer.

- La variable de logement nécessitant des travaux d'entretien majeurs est un facteur déterminant de l'état physique et du degré de dégradation des logements. Considéré par Statistique Canada pour mesurer les conditions des logements, il représente le degré extrême des mauvais états physiques qu'un logement puisse avoir.

4.6.1. Type de logement :

L'occupation d'un logement dans un immeuble de plus de cinq étages constitue un signe d'inconfort pour les ménages immigrants récents réputés être majoritairement représentés par des familles avec enfants. Coupés de leurs environnements urbains immédiats, ces logements nécessitent un grand effort de déplacement vertical pour des parents qui accompagnent leurs enfants de moins de quatre ans, surtout en l'absence d'ascenseur. Ces jeunes familles de plus de deux enfants, encombrées avec des poucettes et des sacs d'épicerie vivent mal cette incommodité au quotidien. D'autant plus que ces immeubles ont tendance à abriter plusieurs logements dans le même étage. Ce type de construction résidentielle, qui ne peut pas être en adéquation avec les besoins des ménages immigrants récents, ne peut pas être leur préférence comme logement, à moins qu'ils soient obligés d'y habiter. Pourtant, le diagramme de points indique que les ménages, dans les secteurs à forte concentration en immigrants récents, ont tendance à occuper des logements dans des immeubles de cinq étages et plus. La tendance ascendante indique cette corrélation surtout si on sait que la moyenne du pourcentage des logements dans les tours de plus de cinq étages à l'agglomération de Montréal est de 11,25 %, alors qu'à Côte-Des-Neiges, il est de 20,97 % (voir Graphique 5).

Graphique 5 : Pourcentage des logements dans des immeubles de plus de cinq (05) étages à Montréal et CDN en 2006.



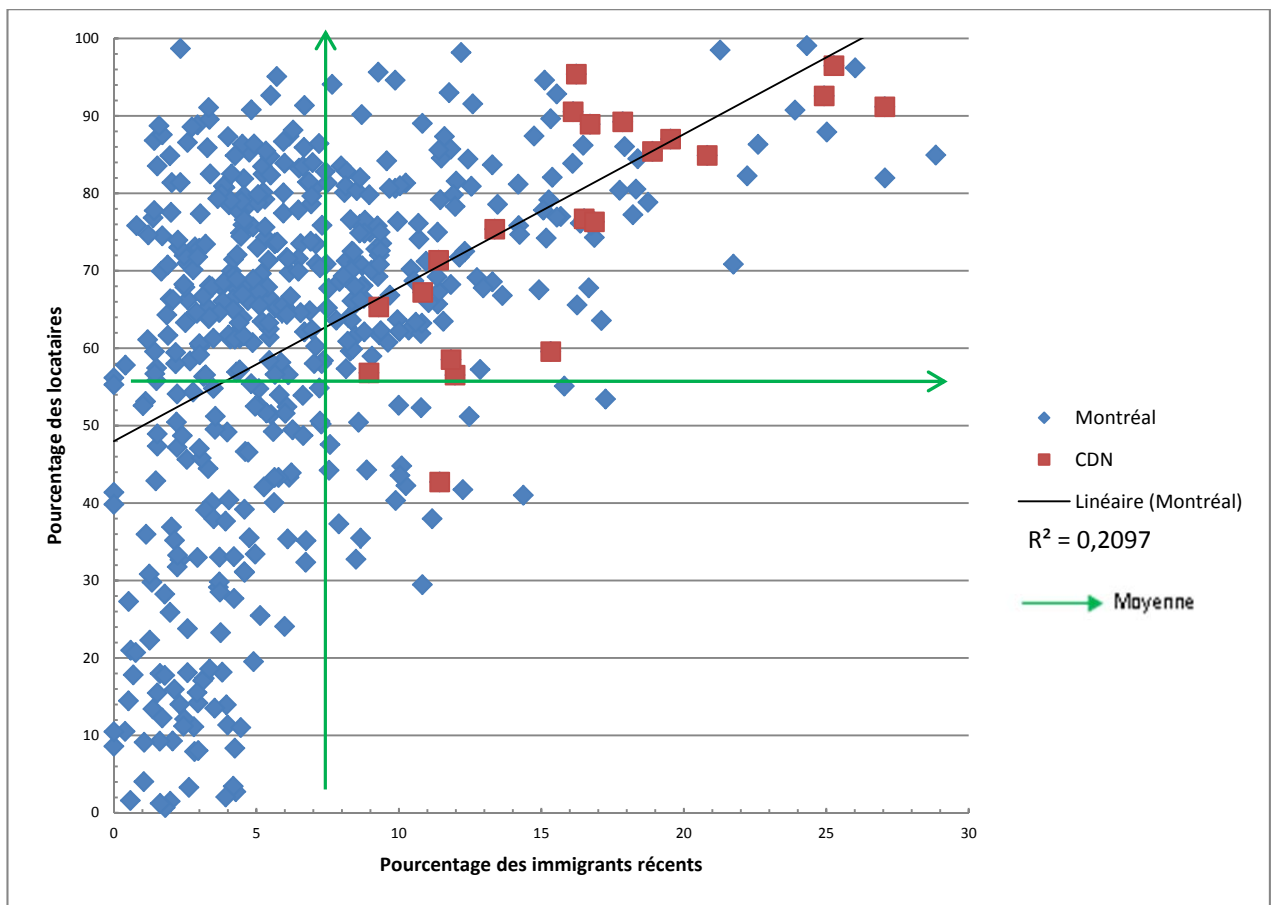
Source : Statistique Canada, Recensement de 2006.

4.6.2. Mode de tenure :

La variable du mode de tenure nous indique le mode d'occupation des logements. Le ménage privé occupe, en général, son logement suivant deux grands modes d'occupation, ou bien propriétaire ou bien locataire d'un logement à un propriétaire qui ne l'occupe pas. Cependant, l'accès au statut de propriétaire suppose que le ménage dispose d'un niveau

socioéconomique suffisant pour faire face aux coûts de l'accession à la propriété. (Leloup et al, 2005). Bien qu'en moyenne à Montréal 61,97 % des ménages sont locataires, à Côte-des-Neiges, où le pourcentage des immigrants récents est plus du double de la moyenne à Montréal, les ménages locataires y constituent 76,60 %. La ligne de tendance ascendante confirme que plus le secteur est à forte concentration en immigrants récents plus les ménages qui y habitent sont des locataires. En effet, si le statut de propriétaire constitue un indice de bon niveau socioéconomique, les ménages immigrants récents, majoritairement locataires, n'ont pas un bon niveau socioéconomique (voir Graphique 6).

Graphique 6 : Pourcentage des locataires à Montréal et CDN en 2006.



Source : Statistique Canada, Recensement de 2006.

4.6.3. Peuplement des logements :

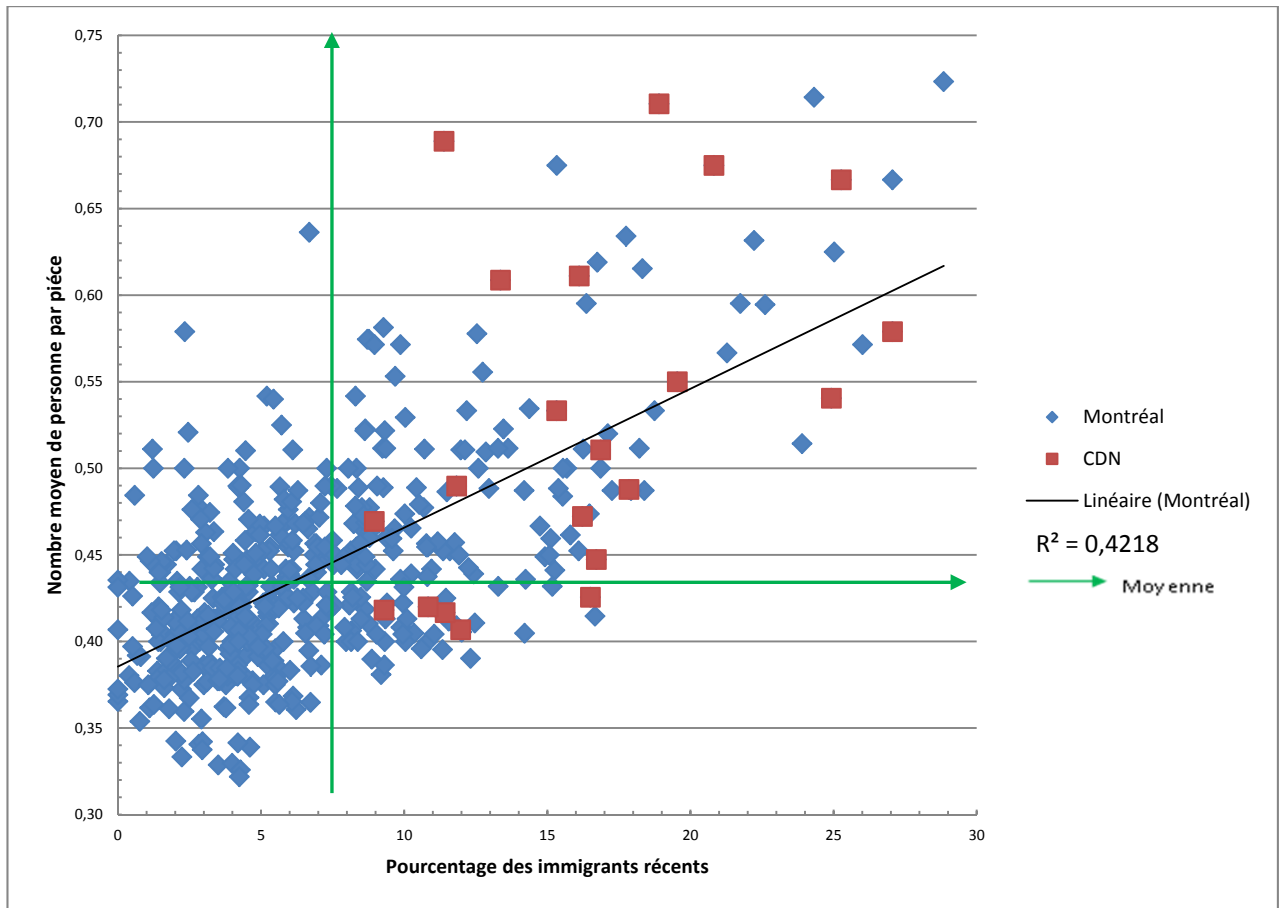
Le peuplement des logements constitue un important indice pour mesurer le niveau de confort et les conditions de logements des ménages. Cette variable mesure le surpeuplement des logements et donc le nombre d'occupants permanents par rapport à la taille du logement. Parce que cette variable ne figure pas dans les données de Statistique Canada, nous étions obligés de la construire. Cette variable, appelée communément le taux d'occupation par logement (TOL) ou le taux d'occupation par pièce (TOP), par les sociologues, est complètement absente des données de statistique Canada. Le TOL n'étant pas une variable précise puisqu'il ne tient pas compte de la taille du logement, nous avons choisi de travailler avec le TOP ou le nombre moyen de personnes par pièce. Pour l'estimer, nous avons pris le rapport de la taille moyenne des ménages sur le nombre moyen de pièces par logement, des variables qui figurent bien dans les données de Statistique Canada.

$$\text{Nombre moyen de personnes par pièce} = \frac{\text{La taille moyenne des ménages}}{\text{Le nombre moyen de pièces par logement}}$$

Pour connaître l'état de peuplement des logements des ménages immigrants récents, nous avons croisé cette variable avec le pourcentage d'immigrants récents par rapport à la population totale du secteur de recensement. La ligne de tendance ascendante du diagramme de points, indique que la majorité des secteurs qui ont plus de 7 % d'immigrants récents, abritent des ménages qui habitent des logements avec un taux de peuplement relativement élevé, estimé à moins de deux pièces par personne. Ainsi si le peuplement moyen des logements sur l'agglomération de Montréal est de 0,44 à Côte-des-Neiges, il est de 0,53. Ceci confirme que les logements occupés par les ménages, qui habitent dans des secteurs de recensement à forte concentration d'immigrants récents,

habitent dans des logements plus peuplés que les ménages qui habitent dans le reste des secteurs de l'agglomération de Montréal (voir Graphique 7).

Graphique 7 : Nombre moyen de personnes par pièce à Montréal et CDN en 2006.



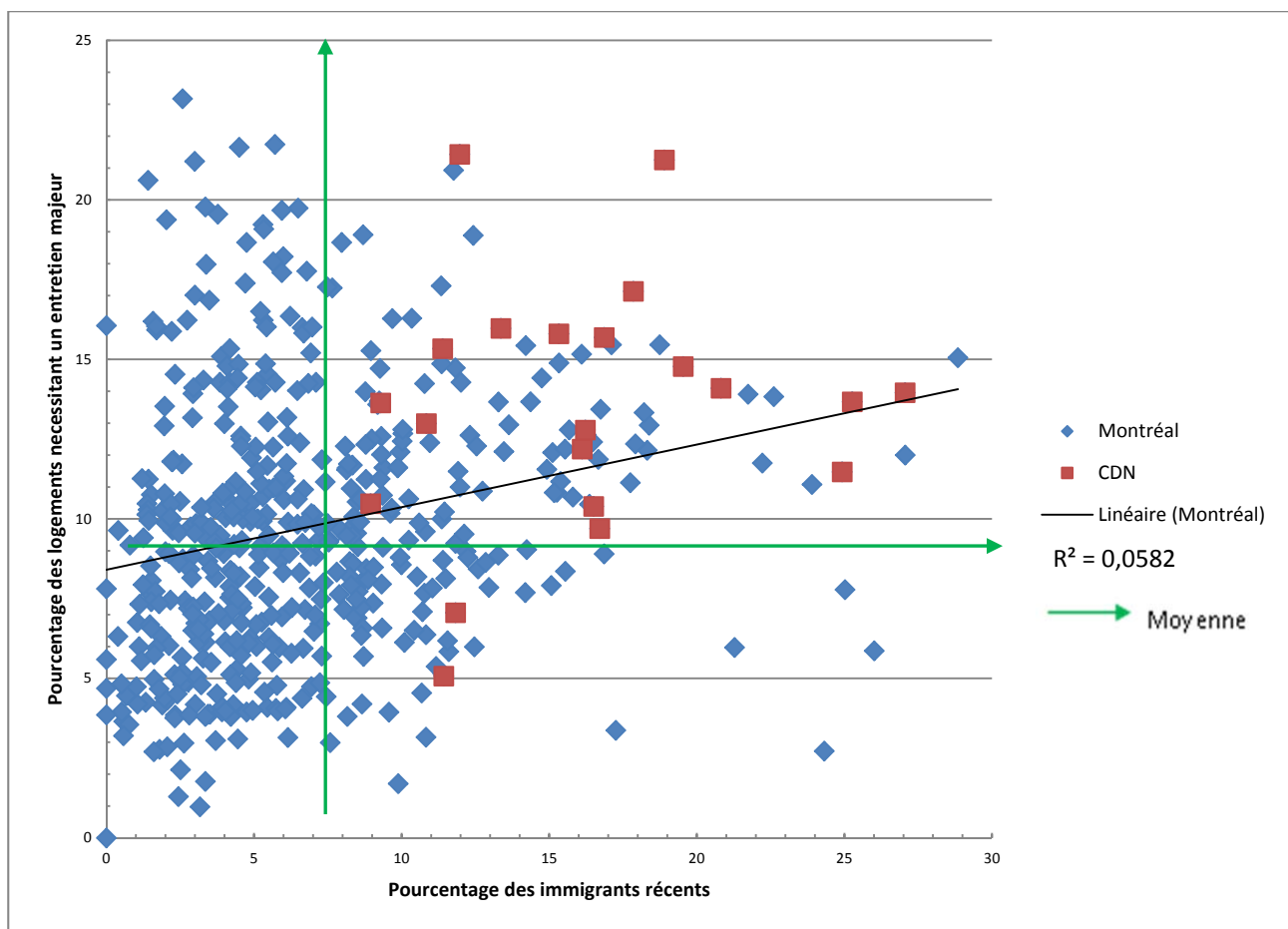
Source : Statistique Canada, Recensement de 2006.

4.6.1. État physique des logements :

Pour mesurer l'état physique d'un logement, Statistique Canada demande aux recensés d'évaluer si leur logement a besoin d'un entretien régulier, de réparations mineures ou de réparations majeures. La variable des logements nécessitant des réparations majeures est prise comme l'état de dégradation extrême du logement, avec quoi, son habitabilité est la plus difficile. En la croisant avec la variable du pourcentage des immigrants récents, le

diagramme de points indique que plus les ménages habitent dans les secteurs à forte concentration en immigrants récents, plus leur logement nécessite des réparations majeures. En outre, si en moyenne à Montréal, 9,79 % des logements nécessitent des réparations majeures, à Côte-des-Neiges, ils sont 13,57 %. Ceci prouve que les ménages qui habitent dans les secteurs à forte concentration en immigrants récents occupent des logements qui nécessitent de grands travaux et qui sont donc dans de très mauvais états physiques (voir Graphique 8).

Graphique 8 : Pourcentage de logements nécessitant des travaux de réparations majeures à Montréal en CDN en 2006.



Source : Statistique Canada, Recensement de 2006.

4.7. Conclusion :

Attirant plus de 70 % des immigrants récents qui arrivent chaque année à la province de Québec, Montréal concentre 7,47 % d'immigrants récents par rapport à la totalité de sa population, tandis que la moyenne de la province est de 2,61 % d'immigrants récents par rapport à la population totale. Ces immigrants récents sont concentrés dans des quartiers et des secteurs de recensement bien particuliers de Montréal. Le quartier de Côte-des-Neige enregistre la plus élevée concentration en immigrants récents, avec une moyenne de 16,25 % d'immigrants récents par rapport à la population du quartier. Toutefois, dans ce quartier, pris comme cas d'étude, les immigrants récents n'y sont pas uniformément répartis. Ainsi, au nord du quartier, dans le quadrilatère délimité par l'Avenue Darlington, le Chemin de la Côte-des-Neiges, la rue Jean-Talon et le chemin de la Côte-Sainte-Catherine, la concentration des immigrants récents dépasse les 20 %. Dans ces secteurs de forte concentration en immigrants récents, les ménages vivent des conditions de vie et de logement bien particuliers.

L'analyse quantitative des données du recensement de 2006, selon des variables socioéconomiques, a montré que les ménages, qui habitent dans les secteurs de recensement avec une forte concentration en immigrants récents et qui sont associés aux ménages immigrants récents, ont profil socioéconomique défavorable. De l'analyse quantitative de ces ménages, il a été conclu qu'une grande proportion d'entre eux sont des familles avec enfants à charge. En outre, à cause du taux de chômage élevé parmi ces ménages, le quartier de Côte-des-Neiges en est un bon exemple, le revenu moyen de ces ménages est nettement inférieur à la moyenne de l'agglomération de Montréal. La situation financière fragile de ces ménages leur nécessite un grand sacrifice pour honorer leur loyer au début de chaque mois. Ainsi, malgré un loyer moyen, dans les secteurs de forte concentration en immigrants récents, bien inférieure au loyer moyen de l'agglomération de Montréal, les ménages qui y habitent consacrent plus de 30 % de leurs revenus au loyer de leurs logements.

Concernant les conditions de logement, l'analyse quantitative des données du recensement de 2006, selon des variables de logement, a montré que les ménages immigrants récents habitent des logements dans de mauvaises conditions. Ces ménages immigrants récents sont très majoritairement des locataires, qui occupent des logements dans des immeubles de plus de cinq étages. Ces ménages qui sont majoritairement des familles avec enfants vivent dans des logements surpeuplés nécessitant des travaux de réparations majeures et donc dans un très mauvais état physique. En conséquence, on peut conclure que les ménages immigrants récents, relativement à l'ensemble des ménages de l'agglomération de Montréal, sont des ménages avec un profil socioéconomique défavorable qui occupent des logements dans de mauvaises conditions d'habitabilité.

En outre, si on a pu observer une adéquation entre la proportion des nouveaux immigrants et les mauvaises conditions de logement dans les secteurs de recensements, on a aussi constaté à partir des nuages de points que le secteur de Côte-des-Neiges se situe en règle générale parmi les plus défavorisés.

Cette frange de la population, démontrée la plus démunie et la plus mal-logée de la société montréalaise, nous allons voir, dans les prochains chapitres, si elle a été traitée en priorité par la dernière intervention gouvernementale en matière de logement social, à travers l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires.

Chapitre V : L'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires

5.1. Introduction :

Au Québec, devant l'incapacité du marché à fournir des logements décents, abordables et en quantité suffisante aux ménages à faibles revenus, les pouvoirs publics se sont trouvés obligés de les aider à se loger convenablement. Le gouvernement a essayé l'aide à la pierre en accordant des prêts aidés ou des primes destinées aux maîtres d'ouvrage qui s'engagent à construire des logements publics locatifs gérés par l'État. Cette formule a coûté beaucoup au trésor public, sans réussir à résorber la pénurie de logements des plus démunis. Afin de réduire les dépenses liées au logement, le gouvernement a utilisé l'aide à la personne en versant directement des montants aux ménages bénéficiaires, afin de les aider à compléter le paiement de leur loyer dans les logements privés. Toutefois, la généralisation des aides personnalisées, a haussé le prix des loyers et chargé le trésor public, sans vraiment cibler les ménages qui ont le plus besoin. Par conséquent, le gouvernement s'est tourné vers des formules plus souples, comme le logement social et communautaire qui est une formule mixte d'aide à la pierre et d'aide à la personne, pour dépenser moins pour des projets résidentiels qui améliorent les conditions de logement des ménages à faibles revenus.

Ainsi, à travers les OSBL et les coopératives d'habitation, le gouvernement a construit et rénové des logements, moyennant un financement partagé entre les gouvernements et les municipalités. Le loyer du marché y est appliqué avec des suppléments ciblés et une autogestion des ensembles résidentiels par les occupants eux-mêmes, pour minimiser les dépenses et responsabiliser les occupants. Cette formule offre un logement de qualité, assurant une mixité sociale et ethnique et une occasion d'intégration aux nouveaux immigrants. Selon les programmes Accès-Logis et Logement Abordable Québec, la ville de Montréal a initié en 2002, l'opération solidarité 5000 logements, ensuite l'opération 15000 logements sociaux et communautaires. Dans ces deux opérations, les clientèles visées sont les personnes seules, les familles, les personnes âgées en perte d'autonomie, et les personnes ayant des besoins particuliers.

Dans ce chapitre, nous allons essayer d'analyser cette intervention gouvernementale pour répondre à la question de recherche. Une analyse quantitative statistique des unités résidentielles par rapport au nombre d'immigrants récents dans chaque arrondissement de l'agglomération de Montréal et une analyse spatiale de la répartition géographique de ces unités résidentielles sur le territoire de l'agglomération de Montréal par rapport à la localisation de la concentration des immigrants récents.

5.2. Analyse statistique de l'opération :

Statistique Canada, dans le recensement de 2006, considère les immigrants récents, les immigrants arrivés au Canada entre 2001 et 2006. Ainsi, les immigrants récents sont arrivés à l'île de Montréal en 2001, en pleine période de crise de logement. L'initiative de la double opération de 5000/15000 logements sociaux et communautaires aurait dû être destinée à absorber cette nouvelle demande et à faciliter l'installation de cette nouvelle population immigrante.

Dans la partie précédente, nous avons conclu que les ménages, qui habitent dans les secteurs de recensement à forte concentration en immigrants récents, sont mal-logés relativement à l'ensemble des ménages de l'agglomération de Montréal. Ces ménages, qu'on peut associer aux ménages immigrants récents, méritent d'être la cible première du gouvernement à travers cette double opération de 5 000/15 000 logements sociaux et communautaires. Les données de cette intervention sont fournies par le service de la division du développement résidentiel de la direction de l'habitation de la Ville de Montréal. Ces données indiquent qu'au 31/07/2010 il a été réalisé 8 332 unités résidentielles sur le territoire de l'agglomération de Montréal dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires (voir Annexe 5).

Le compte n’y est pas parce que les logements financés par le programme Accès-Logis, volet III, destinés aux personnes ayant des besoins particuliers, ont été retirés, par mesure de confidentialité et étant une population qui n’est pas nécessairement visée par notre recherche. Le compte n’y est pas également, parce que les 15 000 logements de la deuxième opération sont repartis entre 5 000 logements sociaux et communautaires et 1 000 logements d’accès à la propriété, par des aides financières qui entrent dans le cadre du programme d’aide financière à l’accès à la propriété. Programmés dans une période qui s’étend de 2002 à 2010, ces 8332 logements ont été développés par l’OMHM et les quatre groupes de ressources techniques GRTs de Montréal. Répartis sur 166 ensembles résidentiels avec un nombre d’unités différent dans chacun, ces projets sont développés comme des coopératives d’habitation ou des OSBL, suivant les programmes de financements d’Accès-Logis ou de Logement Abordable Québec (LAQ).

Tableau 4 : Le nombre d’immigrants récents par unité résidentielle à Montréal en 2010.

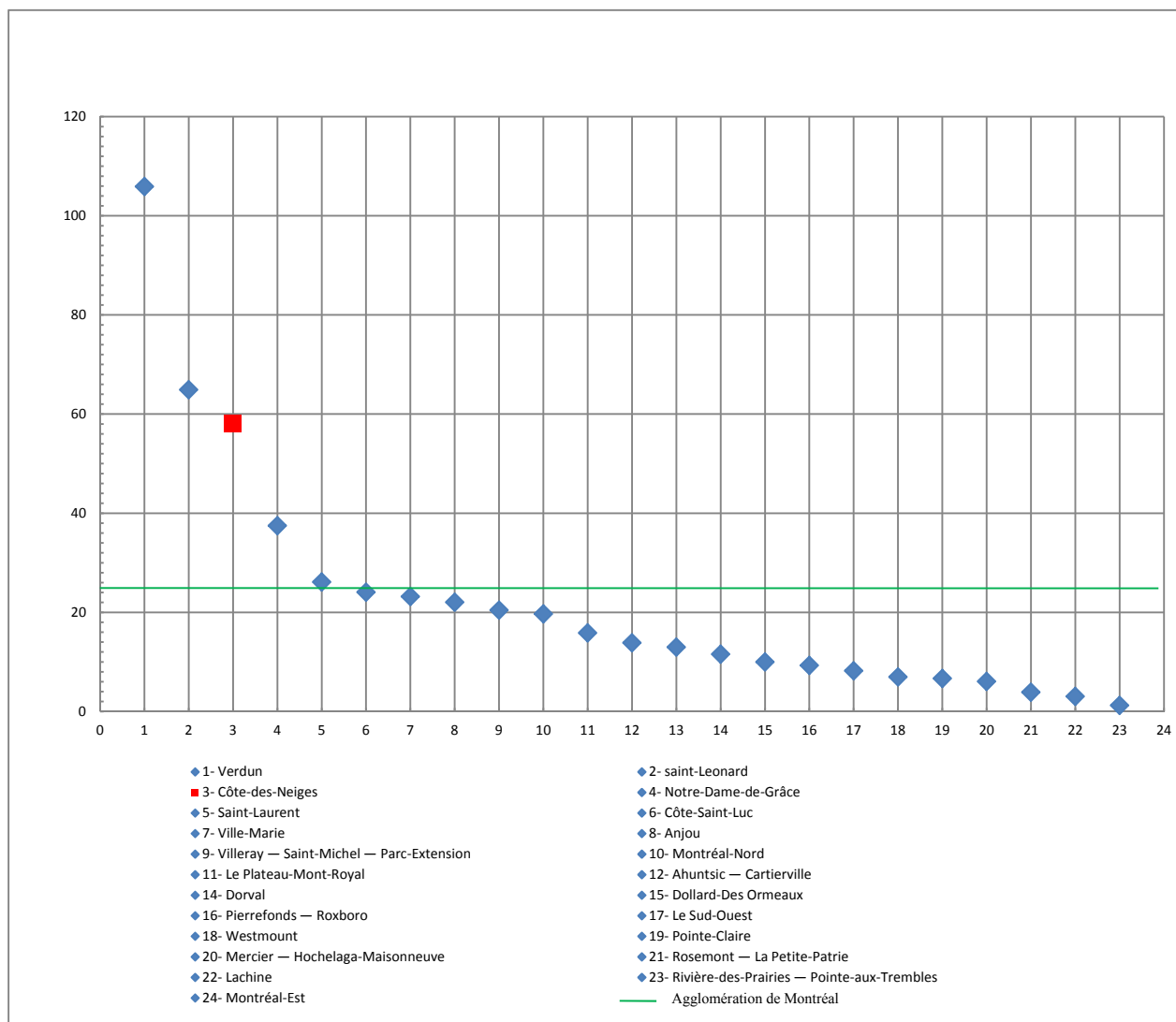
Arrondissement / ville	Unités	Immigrants Récents	pop totale	Immigrant Récents / unité	habitants / unité
Verdun	51	5400	64855	106	1272
Saint-Leonard	83	5385	71475	65	861
Côte-des-Neiges	289	16805	97800	58	338
Notre-Dame-de-Grâce	208	7790	63820	37	307
Saint-Laurent	407	10625	83865	26	206
Côte-Saint-Luc	95	2285	30260	24	319
Ville-Marie	314	7275	74210	23	236
Anjou	121	2665	40510	22	335
Villeray — Saint-Michel — Parc-Extension	735	15015	141990	20	193
Montréal-Nord	332	6530	82710	20	249
Le Plateau-Mont-Royal	414	6555	96080	16	232
Ahuntsic — Cartierville	869	12020	123615	14	142
Dorval	76	985	17875	13	235
Dollard-Des-Ormeaux	177	2045	48680	12	275
Pierrefonds — Roxboro	325	3240	64355	10	198
Le Sud-Ouest	445	4130	68220	9	153

Westmount	138	1130	19795	8	143
Pointe-Claire	135	940	29865	7	221
Mercier — Hochelaga-Maisonneuve	821	5460	125440	7	153
Rosemont — La Petite-Patrie	1191	7200	131415	6	110
Lachine	424	1640	40485	4	95
Rivière-des-Prairies — Pointe-aux-Trembles	616	1860	102655	3	167
Montréal-Est	66	80	3695	1	56
la salle	0	4265	73900	0	0
L'Île-Bizard-Sainte-Genève	0	405	17225	0	0
Outremont	0	1075	22765	0	0
Baie-D'Urfé	0	170	3890	0	0
Beaconsfield	0	635	19065	0	0
Hampstead	0	320	6995	0	0
Kirkland	0	485	20465	0	0
Montréal-Ouest	0	65	5170	0	0
Mont-Royal	0	1195	18655	0	0
Sainte-Anne-de-Bellevue	0	130	4765	0	0
Senneville	0	15	955	0	0
Agglomération de Montréal	8332	135820	1817520	25	218

Source : division du développement résidentiel, ville de Montréal.

Dans le tableau 4, on a compilé les données de cette opération, par arrondissement, pour mieux analyser quantitativement la part de chaque arrondissement de cette offre en logements sociaux et communautaires, par rapport aux nombres d'immigrants récents de chacun d'eux. Ce rapport représente un indicateur de la qualité de desserte de chaque arrondissement par cette offre publique en logements sociaux et communautaires. Vu le nombre trop élevé d'immigrants récents par rapport aux logements de cette opération, on a pris le nombre d'immigrants récents par logement. Ainsi, plus le nombre d'immigrants récents par logement est élevé, plus il y a un manque en logement et moins bonne est la prestation de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires (voir Graphique 9).

Graphique 9 : Nombre d'immigrants récents par unité résidentielle à Montréal et CDN en 2010



Source : division du développement résidentiel, ville de Montréal.

Côte-Des-Neiges est pris à part afin d’analyser la qualité de l’offre en logements sociaux et communautaires de cette opération, pour notre cas d’étude. En outre, l’offre quantitative de cette opération est analysée particulièrement dans ce quartier, étant représentatif des territoires d’une forte concentration d’immigrants récents de l’agglomération de Montréal

et donc le territoire où les ménages sont les plus défavorisés et les plus mal-logés. Les 8332 logements de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires sont repartis sur les arrondissements de Montréal d'une façon irrégulière. Or, en examinant le tableau 3, on peut remarquer qu'il y a des villes dans lesquelles aucune unité résidentielle n'a été développée dans le cadre de cette opération, probablement parce qu'ils ne font pas partie administrativement de la ville de Montréal. Par contre, plusieurs villes, en dehors de la ville de Montréal, ont eu leurs parts de cette même opération.

Également, on peut remarquer que les arrondissements, qui ont reçu sur leurs territoires la réalisation de logements sociaux communautaires dans le cadre de cette opération, n'ont pas reçu le même nombre d'unités construites. Une différence que nous n'avons pas pu attribuer à la concentration d'immigrants récents. Au contraire, les territoires qui ont une forte concentration en immigrants récents, comme Côte-des-Neiges, figurent parmi les territoires qui ont reçu le moins de logements et cela relativement à la population totale et relativement au nombre d'immigrants récents. Ainsi, à Côte-des-Neiges, il a été réalisé 1 unité résidentielle pour 338 habitants et pour 58 immigrants récents alors que la moyenne dans l'agglomération de Montréal de ces ratios sont respectivement de 218 et 25 (voir Graphique 9).

Côte-des-Neiges avec Notre-Dame-de-Grace, arrivent en tête des arrondissements qui ont eu le moins de logements par rapport au nombre des immigrants récents. Cette situation défavorable pour les immigrants récents est plus défavorable encore à Côte-des-Neiges que les autres arrondissements qui ont les plus forts pourcentages en immigrants récents. À l'opposé, il y a des arrondissements, comme Montréal-Est qui a un ratio de presque une unité résidentielle pour chaque immigrant récent et pour 56 habitants, figure parmi les arrondissements qui ont les plus faibles concentrations en immigrants récents. Également, les arrondissements de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles et de Lachine, ont respectivement des ratios de 3 et 4 immigrants récents pour chaque unité résidentielle donc pratiquement un logement pour chaque ménage immigrants récents, alors que le

pourcentage des immigrants récents par rapport à la population de l'arrondissement y est au-dessous de la moyenne de l'agglomération de Montréal. En examinant le tableau, on peut remarquer que les ratios du nombre d'immigrants récents par logement et le nombre d'habitants par logement de l'opération 5000/15000 logements sont presque proportionnellement les mêmes et suivent la même tendance. Ceci prouve que la variable de concentration en immigrants récents des arrondissements et des secteurs de recensement n'a pas été prise en considération, lors de la conception de cette intervention.

Ainsi, cette analyse quantitative de la dernière intervention gouvernementale en matière de logement social, démontre bien que, lors de sa planification, elle n'avait pas pour objectif de prioriser les ménages immigrants récents comme étant les ménages les plus mal logés de l'agglomération de Montréal et ceux qui méritent le plus, une aide urgente. Cette analyse quantitative est complétée par une analyse spatiale des unités de logements réalisés dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires.

5.3. Localisations des logements de l'opération :

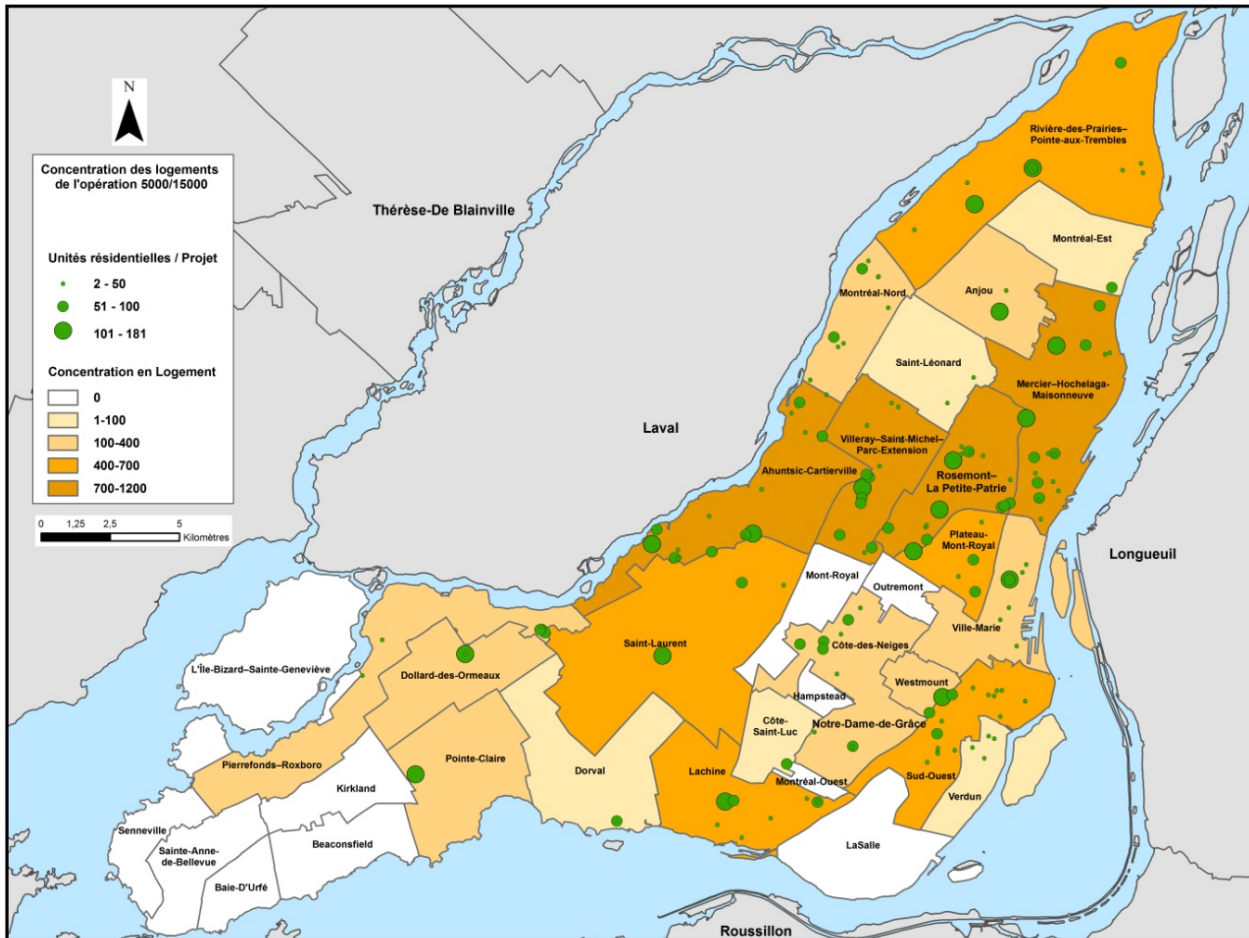
Les immigrants récents s'installent dans les secteurs de la ville où ils trouvent la meilleure assistance pendant les premières années d'installation dans leur nouveau milieu de vie. Pour leur garantir une première intégration dans leur nouvel environnement urbain, la ville a intérêt à leur offrir un logement dans le quartier qu'ils ont choisi en premier lieu, selon les critères qu'ils ont jugés prioritaires pour eux. Ainsi, une offre publique en logement est jugée respectueuse des préférences et des priorités des nouveaux arrivants, et soucieuse de leur intégration urbaine et sociale, si elle choisit de situer les logements qu'elle offre, conformément à la localisation initiale des nouveaux immigrants.

Après l'analyse quantitative de l'offre gouvernementale en matière de logement aux ménages les plus démunis, une analyse qualitative de cette offre est nécessaire pour compléter la première. Jugée insuffisante quantitativement par la première analyse, l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires est analysée spatialement dans sa localisation géographique sur le territoire de l'agglomération de Montréal. Ainsi, pour vérifier si les projets résidentiels, développés par cette intervention gouvernementale, ont été localisés là où se concentrent les ménages immigrants récents, nous les avons représentés sur une carte géographique de l'agglomération de Montréal. Ensuite, nous leur avons superposé les secteurs de recensements de l'agglomération de Montréal différenciés selon leurs degrés de concentration en immigrants récents.

5.3.1. Analyse par arrondissement :

Ces projets en question, en nombre de 166, ont été représentés par une carte où chaque projet est représenté par un symbole d'une grosseur proportionnelle au nombre de ses unités résidentielles. Ainsi, chaque projet se trouve inscrit dans un arrondissement bien défini et chaque arrondissement enregistre un certain nombre de projets et d'unités résidentielles bien déterminés. Sur cette carte thématique, on peut remarquer que les logements sont surtout plus denses à l'Est de l'agglomération de Montréal et précisément au centre-est. Ainsi, une zone se démarque, de l'ensemble du territoire de Montréal par une densité élevée en logements sociaux et communautaires (voir Carte 4).

Carte 4 : Répartition des unités résidentielles de l'opération, en 2010



Source : Division du développement résidentiel, Ville de Montréal.

Auteur : Abdelaziz Bahlouli, Faculté de l'aménagement, UdeM, 2011

Ceci révèle que l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires est une intervention qui n'offre pas des logements, uniformément répartis sur le territoire de l'agglomération, contribuant ainsi à la création de concentrations résidentielles, qui peuvent devenir plus tard des ghettos urbains.

Cette zone est représentée par quatre arrondissements, l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, l'arrondissement de Rosemont-la-Petite-Patrie, l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. Cette zone regroupe les arrondissements qui ont plus de 700 unités résidentielles chacun,

réalisées dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires. Pourtant, cette zone n'enregistre pas nécessairement un fort pourcentage en immigrants récents. Mis à part l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et l'arrondissement de Ahuntsic-Cartierville qui sont respectivement le deuxième et le troisième arrondissement qui abritent le plus grand nombre d'immigrants récents avec 11 % et 9 % des immigrants récents de Montréal, les deux autres arrondissements, Rosemont-la-Petite-Patrie et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, ne reçoivent que 5 % et 4 % des immigrants récents de l'agglomération de Montréal.

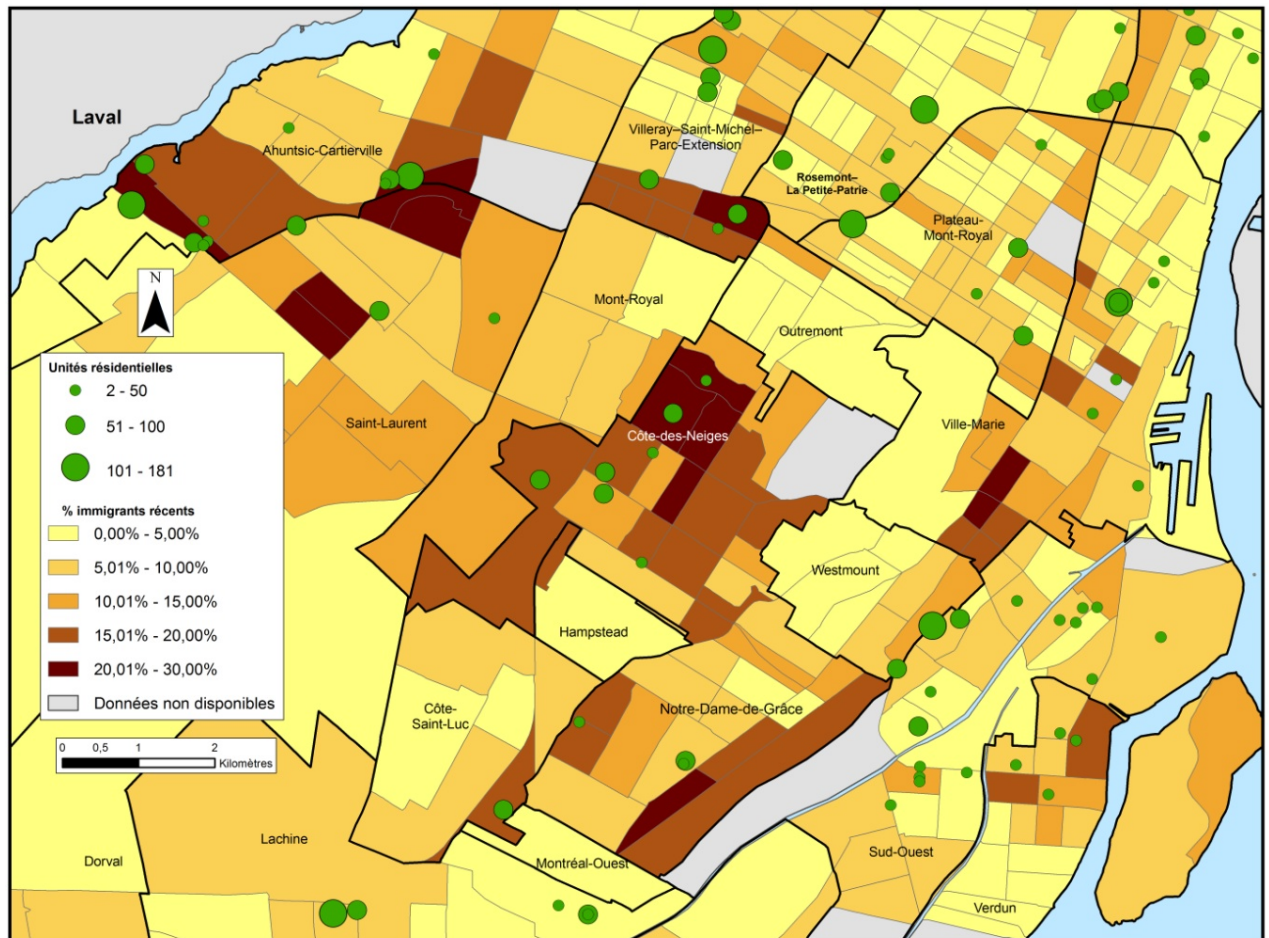
Pour avoir une idée plus précise, cette zone, qui n'abrite que 29 % des immigrants récents, a reçu 43,40 % des logements sociaux et communautaires dans le cadre de cette opération. À l'opposé, un arrondissement comme Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, qui attire à lui seul 18 % des immigrants récents de Montréal, ne reçoit que 497 logements, c'est-à-dire presque 6 % du programme de l'opération.

5.3.2. Analyse par secteurs de recensement :

Pour une analyse plus fine et pour avoir plus de précision sur la localisation des projets résidentiels de l'opération 5000/1500 logements sociaux et communautaires par rapport à la concentration des immigrants récents, nous avons cartographié les projets en question sur un fond du territoire de l'agglomération de Montréal, découpé en ses 521 secteurs de recensement.

La concentration des immigrants récents des secteurs de recensement est représentée par le pourcentage des immigrants récents par rapport à la population totale du secteur. Une variable relative que nous avons représentée par une carte choroplèthe avec une variable visuelle de valeurs ordonnées, qui différencie les secteurs de recensement à forte concentration en immigrants récents des autres, de moindre concentration (voir Carte 5).

Carte 6 : Superposition des immigrants récents et des logements, au centre de Montréal, en 2010.



Source : Statistique Canada, Recensement 2006.
Division du développement résidentiel, Ville de Montréal.

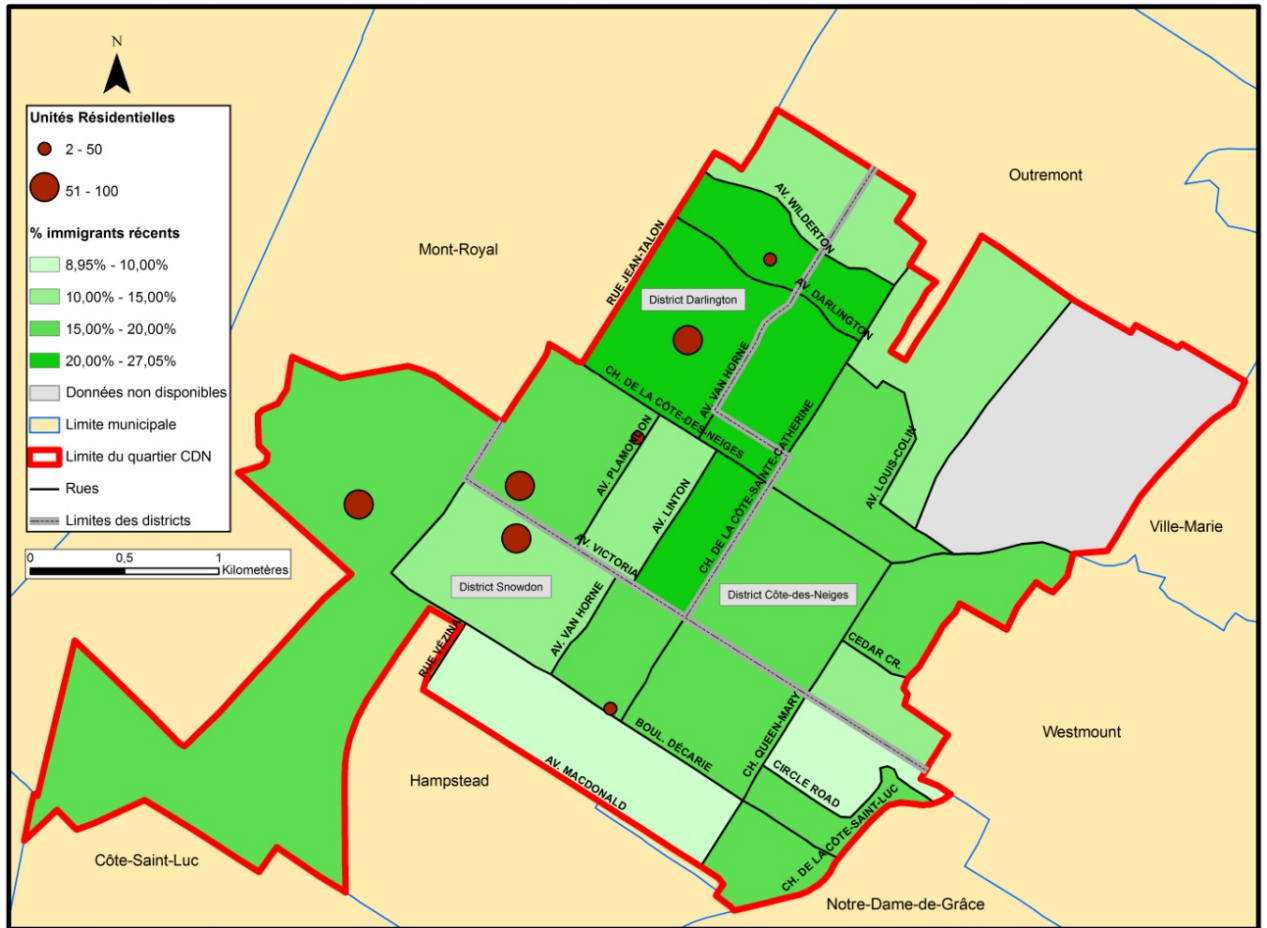
Auteur : Abdelaziz Bahlouli, Faculté de l'aménagement, UdeM, 2011

Représentées par la variable visuelle de valeur, nos données relatives nous ont fait ressortir les secteurs de recensement qui enregistrent une forte concentration en immigrants récents. En examinant cette carte, on peut remarquer que les logements sociaux et communautaires ne sont pas localisés nécessairement dans les secteurs de recensement à forte concentration en immigrants récents. Les secteurs de recensement d'une concentration de plus de 20 % d'immigrants récents par rapport à la population totale du secteur, situés dans l'une ou

l'autre des petites zones définies plus haut, n'ont pas reçu nécessairement des logements sociaux et communautaires plus que les autres secteurs de concentration moindre. Par conséquent, les projets de logement concentrés, nous l'avons remarqué plus haut, au centre est de l'agglomération, sur les secteurs de recensement des quatre arrondissements cités plus haut, ne sont pas localisés sur les secteurs de recensement à forte concentration en immigrants récents.

À une échelle plus petite encore, la carte 7 représente le territoire de Côte-des-Neiges découpé en ses 20 secteurs de recensement, de valeur visuelle graduée selon la concentration de chacun d'eux en immigrants récents. À l'examen de cette carte, il ressort qu'à Côte-des-Neiges, les secteurs de recensement à l'Ouest, ont reçu plus de logements alors que la valeur visuelle indique qu'ils ont une faible concentration en immigrants récents. Néanmoins, les secteurs situés aux Nord, visiblement d'une concentration dépassant les 20% d'immigrants récents par rapport à la population du secteur, ont reçu trois fois moins de logements sociaux et communautaires que les précédents (voir Carte 7).

Carte 7 : Superposition des immigrants récents et des logements à CDN en 2010



Source : Statistique Canada, Recensement 2006.
Division du développement résidentiel, Ville de Montréal.

Auteur : Abdelaziz Bahlouli, Faculté de l'aménagement, UdeM, 2011

5.4. Conclusion

L'intervention gouvernementale, à travers la ville de Montréal et dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires, qui visait à aider les ménages pauvres en leur offrant des logements en nombre suffisant, dans de bonnes conditions et financièrement abordables, n'a pas été une vraie réussite. En effet, c'est une opération qui n'est pas parvenue à répondre convenablement aux besoins en logement des ménages immigrants récents que nous avons démontré être les plus démunis et les plus mal-logés des ménages de l'agglomération de Montréal. Cette intervention peut être critiquée sur trois niveaux :

- Elle n'a pas réalisé suffisamment de logements dans les secteurs qui enregistrent les plus fortes concentrations en immigrants récents. Ceci est certainement dû au fait que, lors de la programmation des projets résidentiels de l'opération, la variable de la concentration en immigrants récents n'a pas été prise en considération comme une priorité.
- Elle n'a pas ciblé les ménages immigrants en omettant de considérer les localisations initiales des ménages immigrants récents. Des localisations choisies selon des critères qui leur conviennent et qu'ils ont définis comme déterminant des logements décents, abordables et situés dans des quartiers qui leur offrent services, sécurité et emplois.
- Elle n'a pas réparti ses logements uniformément sur le territoire de l'agglomération de Montréal en les concentrant dans certaines zones au détriment d'autres. Des zones qui ne sont pas nécessairement les zones à forte concentration en immigrants récents. Ceci pourrait contribuer à créer des concentrations résidentielles qui risquent de devenir des ghettos urbains résistants à l'intégration socioéconomique de leurs occupants.

**Chapitre VI : les raisons des manques de l'opération
5000/15000 logements sociaux et communautaires**

6.1. Introduction

L'intervention gouvernementale en matière d'habitation, dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires, n'a pas offert suffisamment de logements aux ménages immigrants récents et ne les a pas ciblés en construisant des logements dans des secteurs où ils ne se concentrent pas nécessairement le plus. En outre, cette offre n'a pas été uniformément répartie sur le territoire de l'agglomération de Montréal. Dans ce chapitre, nous allons chercher à connaître les raisons de ces inconvénients aux succès de l'opération.

Une opération immobilière comme celle-ci, peut être entravée par le manque de terrain d'assiette aux projets de construction qu'elle envisage de réaliser ou son refus de la part de la municipalité pour des raisons multiples et variées ou bien à cause des difficultés financières du promoteur... etc. Un examen des permis de construire accordés par la municipalité ou la consultation du répertoire des mises en chantiers résidentielles pendant la période de 2002 à 2010, peuvent nous dévoiler s'il y avait peu ou beaucoup de chantiers de construction de logements qui ont été autorisés pendant cette période. Ceci nous amène à déduire le degré de difficulté de construction de logements dans chaque arrondissement qui peut être dû à des problèmes fonciers, financiers, administratifs ou réglementaires. Le degré de difficulté de construction dans chaque arrondissement peut expliquer la raison du faible nombre de logements construit dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires, dans chaque arrondissement, notamment dans celles qui enregistrent un fort pourcentage en immigrants récents.

Les projets résidentiels de cette opération sont initiés et proposés à la ville de Montréal par les organismes communautaires notamment les quatre groupes de ressources techniques (GRT) qui les développent par la suite et les gèrent jusqu'à leur attribution aux occupants. Ces quatre GRTs sont actifs dans des territoires définis et inscrits dans le territoire de

l'agglomération de Montréal qui peuvent se recouper ou se superposer. Ainsi, un arrondissement peut être dans deux ou trois territoires différents et recevoir des logements développés par deux ou trois GRTs distincts. Par conséquent, la faible part des arrondissements, particulièrement ceux à forte concentration en immigrants récents, en logements sociaux et communautaires, peut être due au manque de dynamisme du GRT, qui s'occupe à chercher des opportunités de montage et de développement de projets résidentiels et communautaires, dans cet arrondissement.

6.2. La difficulté de construction :

La difficulté de construction est la première cause de la baisse du nombre de permis de construction délivrés par les services de la ville de Montréal. Cette difficulté de construction éprouvée par les entrepreneurs publics et privés peut être due à plusieurs facteurs tels que l'indisponibilité foncière, les difficultés financières, la non-conformité au plan d'urbanisme ou au règlement de zonage... etc. La difficulté de construction influe à son tour sur le nombre de mises en chantier résidentielles enregistré par les services de la ville de Montréal sur la base du registre des permis de construction. Le taux de mises en chantier résidentielles est l'indice du dynamisme de la construction dans ce domaine et l'indicateur du niveau de difficultés qu'éprouvent les promoteurs immobiliers à réaliser leurs projets (voir Annexe 6).

Les services techniques de la ville de Montréal publient chaque année le nombre de mises en chantier résidentielles de chaque arrondissement. Un récapitulatif des dix (10) dernières années est aussi fourni et publié sur le site web de la ville de Montréal. Ces données servent à mesurer le taux de mises en chantier résidentielles dans chaque arrondissement et mesurer son niveau de dynamisme dans la construction résidentielle, entre 2002 et 2010. Cette

période coïncide bien avec celle du développement des projets résidentiels de l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires. Cette coïncidence a facilité la superposition des données sur le nombre de logements dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires et les données sur le nombre de mises en chantier résidentielles dans chaque arrondissement. Ceci a rendu possible la vérification si le faible taux de réalisation de logements sociaux et communautaires dans un arrondissement est dû à son niveau de dynamisme dans la construction résidentielle.

D'abord, à l'examen des données sur les mises en chantier résidentielles, on peut remarquer que le dynamisme dans ce domaine est très différent d'un arrondissement à l'autre. Les arrondissements de Ville-Marie et de Saint-Laurent se démarquent par un nombre de mises en chantier résidentielles particulièrement élevé, s'estimant respectivement à 13 % et 10 % de l'ensemble des mises en chantier résidentielles de l'agglomération de Montréal. Ces arrondissements sont parmi les cinq (05) arrondissements qui reçoivent le plus grand nombre et enregistrent la plus forte concentration en immigrants récents. Toutefois, les trois arrondissements, qui ont la plus forte concentration en immigrants récents, ne reçoivent que moins de 5% chacun, de la totalité des mises en chantier résidentielles de l'agglomération (voir Tableau 5).

Tableau 5 : Pourcentage des logements par rapport aux mises en chantiers résidentiels en 2010.

Arrondissement	Mises en Chantier	% des mises en chantier	Unités résidentielle	% des unités resid/ mises en chantier	% immigré récents
Westmount	177	0,28	138	77,97	5,71
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	1627	2,6	735	45,18	10,57
Montréal-Nord	964	1,54	332	34,44	7,9
Montréal-Est	197	0,32	66	33,5	2,17
Ahuntsic-Cartierville	2701	4,32	869	32,17	9,72
Rosemont-La Petite-Patrie	4013	6,42	1191	29,68	5,48
Lachine	1677	2,68	424	25,28	4,05

Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce	2263	3,62	497	21,96	15,22
Le Plateau-Mont-Royal	2297	3,68	414	18,02	6,82
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	5196	8,32	821	15,8	4,35
Dorval	507	0,81	76	14,99	5,51
Le Sud-Ouest	3145	5,03	445	14,15	6,05
Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles	4515	7,23	616	13,64	1,81
Pointe-Claire	1130	1,81	135	11,95	3,15
Côte-Saint-Luc	819	1,31	95	11,6	7,55
Pierrefonds-Roxboro	3002	4,8	325	10,83	5,03
Dollar des Ormeaux	1716	2,75	177	10,31	4,2
Anjou	1789	2,86	121	6,76	6,58
Saint-Laurent	6288	10,06	407	6,47	12,67
Ville-Marie	8252	13,21	314	3,81	9,8
Saint-Léonard	2689	4,3	83	3,09	7,53
Verdun	3611	5,78	51	1,41	8,33
LaSalle	1422	2,28	0	0	5,77
L'Île-Bizard-Sainte-Genève	813	1,3	0	0	2,35
Outremont	356	0,57	0	0	4,72
Baie-D'Urfé	71	0,11	0	0	4,37
Beaconsfield	241	0,39	0	0	3,33
Hampstead	36	0,06	0	0	4,57
Kirkland	479	0,77	0	0	2,37
Montréal-Ouest	30	0,05	0	0	1,26
Mont-Royal	347	0,56	0	0	6,41
Sainte-Anne-de-Bellevue	111	0,18	0	0	2,73
Senneville	4	0,01	0	0	1,57
Agglomération de Montréal	62485	100	8332	13,33	7,47
Moyenne		3,03			

Source : <http://ville.montreal.qc.ca/>. Consulté le 05-12-2010.

Dans un deuxième temps, nous avons croisé des données sur le nombre de logements réalisés dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires, et les données sur le nombre de mises en chantier résidentielles, dans chaque arrondissement, afin d'obtenir le pourcentage des logements sociaux communautaires par rapport aux mises en

chantier résidentielles dans chaque arrondissement. Ce taux peut nous indiquer si la faible part en logements sociaux et communautaires d'un arrondissement est due au faible nombre de mises en chantier résidentielles et donc à la faible dynamique en construction résidentielle de l'arrondissement. Ainsi, si dans un arrondissement, ce pourcentage est élevé, cela veut dire que les mises en chantier résidentielles étaient une entrave à la réalisation de logements sociaux et communautaires. Ce taux indique aussi, le niveau d'effort fourni par les développeurs des logements communautaires dans cette opération immobilière.

Par exemple, à l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, le nombre de mises en chantiers résidentiels représente 2,8 % de l'ensemble des mises en chantier résidentielles de l'agglomération. Malgré ça, cet arrondissement arrive avec le deuxième plus important taux de logements communautaires par rapport aux mises en chantiers résidentiels de l'arrondissement, estimé à 45,18 %. Ceci démontre que malgré le faible niveau de mises en chantiers résidentiels, un fort pourcentage en logements sociaux et communautaires y a été réalisé. Ainsi dans cet arrondissement, qui est parmi les plus concentrés en immigrants récents de l'agglomération, le nombre de mises en chantier résidentielles était un obstacle à la réalisation de davantage de logements sociaux et communautaires.

L'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville est un autre arrondissement figurant parmi les plus concentrés en immigrants récents, enregistrant un taux élevé, égal à 32,17 %, de logements sociaux et communautaires par rapport aux mises en chantier résidentielles de l'arrondissement. Pourtant, ses mises en chantier résidentielles ne représentent que 4,32 % des mises en chantiers de la ville de Montréal. Un effort, parmi les plus élevés donc, y a été fourni, malgré la difficulté de construction dans ce domaine.

Dans le même registre, mais à degré moindre, l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, qui représente notre cas d'étude et la référence des arrondissements à forte concentration en immigrants récents, a enregistré un taux de 21,96 % presque le double de

la moyenne, estimée à 13,33 %, et un niveau de mise en chantier résidentielles, de 3,62 % par rapport à l'ensemble des mises en chantier.

Par contre les deux autres arrondissements qui sont parmi ceux qui ont les plus fortes concentrations en immigrants récents, l'arrondissement de Saint-Laurent et l'arrondissement de Ville-Marie, ont enregistré respectivement des taux de 6,47 % et 3,81 % de logements sociaux et communautaires par rapport aux mises en chantier résidentielles. Dans ces deux arrondissements, les mises en chantiers résidentiels ne constituent pas la cause de leur relative faible réalisation en logements sociaux et communautaires.

Dans l'ensemble, on peut dire que les arrondissements à forte concentration en immigrants récents sont partagés entre ceux avec des taux de logements sociaux et communautaires, par rapport aux mises en chantier résidentielles, élevés et supérieurs à la moyenne, et ceux avec des taux inférieurs à la moyenne de l'agglomération. Ceci démontre qu'il y a ceux, pour qui le niveau de mises en chantier constitue une entrave et ceux pour qui il ne constitue pas une entrave à la réalisation des logements dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires.

6.3. Le rôle des GRTs :

Les causes du manque, de la part de la ville de Montréal, à cibler les ménages immigrants récents, nous les avons cherchées dans le processus de développement des projets résidentiels dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires. Ces projets qui sont, au début, initiés séparément par les quatre GRTs et l'OMHM, sont présentés à la SHQ pour approbation, signature du contrat et déblocage des fonds

nécessaires. Le rôle des GRTs dans la programmation et le développement de ces projets de logement sociaux et communautaires est primordial. Ainsi, parmi les organismes communautaires, les GRTs sont les plus spécialisés et les plus engagés dans le domaine du logement communautaire. Tout dépend donc du dynamisme des GRTs à trouver les opportunités potentielles pour le développement de nouveaux projets résidentiels. Les opportunités, que le personnel technique du GRT doit saisir et développer, consistent à déceler une assiette foncière viabilisée, à proximité des services, loin des nuisances et financièrement abordable, ainsi qu'une bonne demande en logement communautaire et un environnement de partenaires publics et privés, encouragement.

Les GRTs se démarquent les uns des autres dans cette opération, par le nombre de projets et des unités de logements, qu'ils ont pu développer grâce aux compétences et au dynamisme de leur personnel. On remarque une grande disparité entre les réalisations des GRTs, qui peut s'expliquer, peut-être, par la différence en nombre d'employés actifs dans chaque GRT (voir Tableau 6). L'OMHM, est pris à part, n'étant pas un GRT et ayant un statut qui ne nous permet pas de le confondre avec les GRTs, dans notre comparaison de leurs réalisations et leurs effectifs.

Tableau 6 : Ratio des logements réalisés des GRTs en 2010.

GRT	Nombre de projets	% Projet / total	Nombre d'unités	% unités / total	Nombre d'employés
BSQ	72	43,37	3228	38,74	31
CDH	42	25,30	1967	23,61	36
OMHM	23	13,86	1518	18,22	700
ROMEL	17	10,24	861	10,33	13
AHM	12	7,23	758	9,10	13
total	166	100	8332	100	

Source : division du développement résidentiel, ville de Montréal.

Le GRT BSQ « Bâtir son quartier » est de loin le plus dynamique des quatre, avec 3228 logements. Il a pu, à lui seul, réaliser 38,74 % des logements et 40,26 % des 154 projets de l'opération. Suivi du GRT « Groupe CDH » avec 23,61 % des logements et 26,62 % des projets de l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires.

Malgré que tous les GRTs ont le droit de développer des logements sociaux et communautaires sur n'importe quel point du territoire de l'agglomération de Montréal, ils ont tendance à se définir des secteurs particuliers et à opérer sur des territoires spécifiques. Ainsi, dans le cadre de cette opération, les quatre GRTs ont chacun développé des projets en investissant les territoires des arrondissements et des villes de l'agglomération de Montréal. Ils ont pour ainsi dire, départagé le territoire de l'agglomération de Montréal et ont chacun délimité un territoire d'action propre à lui.

Pour bien illustrer l'ampleur de l'intervention de chaque GRT dans le cadre de cette opération, nous avons analysé le nombre de logements, que chacun d'eux a réalisés, et leur localisation sur les territoires des arrondissements de l'agglomération de Montréal. Une représentation cartographiée a été effectuée des territoires de chaque GRT avec les projets que chacun d'eux a réalisés dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires.

6.3.1. Le GRT Bâtir-Son-Quartier (BSQ) :

Bâtir-Son-Quartier, avec 72 coopératives d'habitation et OSBL et 3228 logements, se place bien au premier rang des GRTs les plus dynamiques. Intervenant aux arrondissements de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et Ahuntsic-Cartierville, qui font partie des quatre arrondissements les plus concentrés en immigrants récents et ceux qui, on l'a vu plus haut, avaient une grande proportion des mises en chantier résidentielles. Ceci, on l'a dit, révélait

qu'un grand effort a été fourni pour leur réalisation. Contribuant à la réalisation de 287 logements sur 735 logements réalisés à l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et à 430 logements sur 869 logements réalisés à l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, le GRT Bâtir-Son-Quartier a démontré qu'il est le plus dynamique des GRTs dans le cadre de cette opération (voir Tableau 7 et Carte 8).

Tableau 7 : Répartition des logements développés par BSQ en 2010.

Arrondissement	Nombre de logements
Ahuntsic-Cartierville	430
Anjou	121
Côte-Saint-Luc	95
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	685
Montréal-Nord	170
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	241
Rosemont-La Petite-Patrie	825
Saint-Léonard	47
Le Sud-Ouest	282
Verdun	45
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	287
Total	3228

Source : division du développement résidentiel, ville de Montréal.

Avec une équipe de 31 employés, le GRT Bâtir-Son-Quartier est intervenu sur un territoire de 12 arrondissements et villes de l'agglomération de Montréal. Son territoire d'action s'étale sur toute la partie est de l'île de Montréal, englobant les arrondissements de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et Ahuntsic-Cartierville, qui ont respectivement 11 % et 9 % d'immigrants récents de l'ensemble des immigrants récents qui sont installés à l'agglomération de Montréal. Côte-Des-Neiges, qui a 18 % d'immigrants récents, n'est pas du tout desservi par ce GRT (voir la Carte 8).

6.3.2. Le GRT Groupe Conseil en développement de l'habitation (Groupe CDH) :

Le groupe CDH est le deuxième plus dynamique GRT dans cette opération. Son équipe de 36 employés a réalisé 42 projets, qui renferment 1967 logements, dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires (voir Tableau 07). Il est intervenu dans les 05 arrondissements les plus concentrés en immigrants récents en y réalisant 1116 des 2822 logements réalisés dans ces arrondissements. Le groupe CDH a réalisé plus de logements que le GRT BSQ, à l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, un arrondissement qui a demandé un grand effort vu le nombre de mises en chantiers résidentielles bas. Ce GRT a réalisé plus de logements que le GRT ROMEL, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, l'arrondissement le plus concentré en immigrants récents de l'agglomération de Montréal (voir Tableau 8).

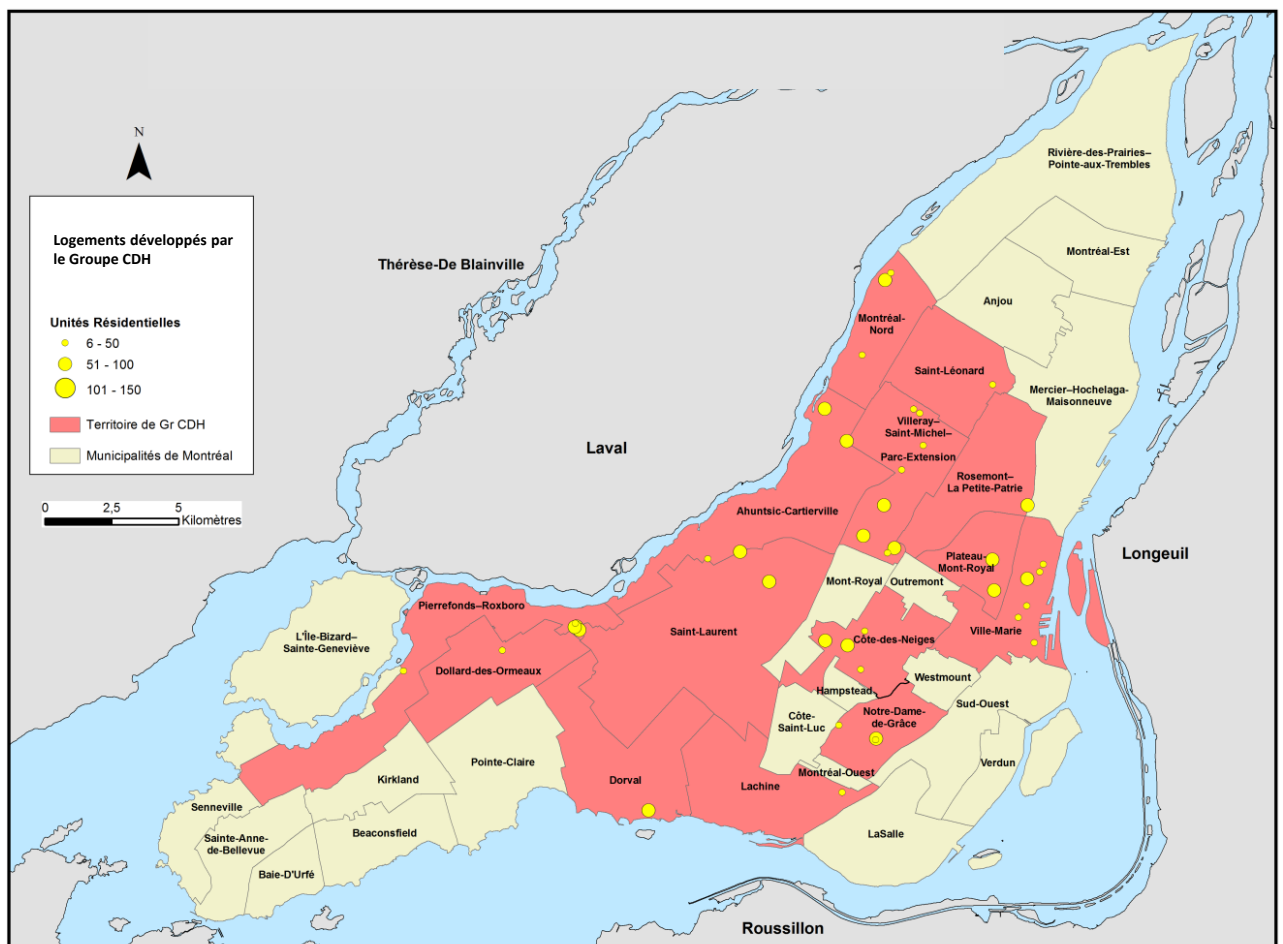
Tableau 8 : Répartition des logements développés par CDH en 2010.

Arrondissement	Nombre de logements
Montréal-Nord	119
Saint-Léonard	36
Rosemont-La Petite-Patrie	82
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	353
Ahuntsic-Cartierville	71
Ville-Marie	211
Le Plateau-Mont-Royal	151
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	344
Saint-Laurent	137
Lachine	44
Pierrefonds-Roxboro	297
Dollar des Ormeaux	46
Dorval	76
Total	1967

Source : division du développement résidentiel, ville de Montréal.

Le GRT (Groupe CDH) a investi un territoire, de 13 arrondissements et villes, représenté par la grande partie centrale de l'agglomération de Montréal. Dans ce territoire, le GRT a pu réaliser 344 logements à l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et 353 logements à l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, le plus grand nombre de logements que le GRT a réalisés dans un arrondissement. Réunissant les cinq (05) arrondissements les plus concentrés en immigrants récents, il est le seul GRT qui a ciblé les ménages immigrants récents par des logements qu'il a réalisés dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires (voir Carte 9).

Carte 9 : Territoire et logements développés par le Groupe CDH en 2010.



6.3.3. Le GRT Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL)

Le GRT ROMEL est un des deux GRT les moins dynamiques. Son équipe de 13 employés n'a réalisé que 17 projets, renfermant 861 logements, dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires. Sa contribution représente 10,33 % de l'ensemble des logements sociaux et communautaires et 11,04 % de l'ensemble des projets de l'opération. Vu le petit nombre d'employés que compose son équipe, il n'a développé que 153 logements sur 497 logements réalisés à l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, 235 logements sur 869 logements réalisés à l'arrondissement de Ahuntsic-Cartierville et 187 logements sur 407 logements réalisés à l'arrondissement de Saint-Laurent. S'engageant sur trois (03) des cinq (05) arrondissements les plus concentrés en immigrants récents, le GRT ROMEL n'a pas réalisé assez de logements communautaires et ainsi n'a pas contribué assez à l'amélioration de l'habitation des ménages immigrants récents (voir Tableau 9).

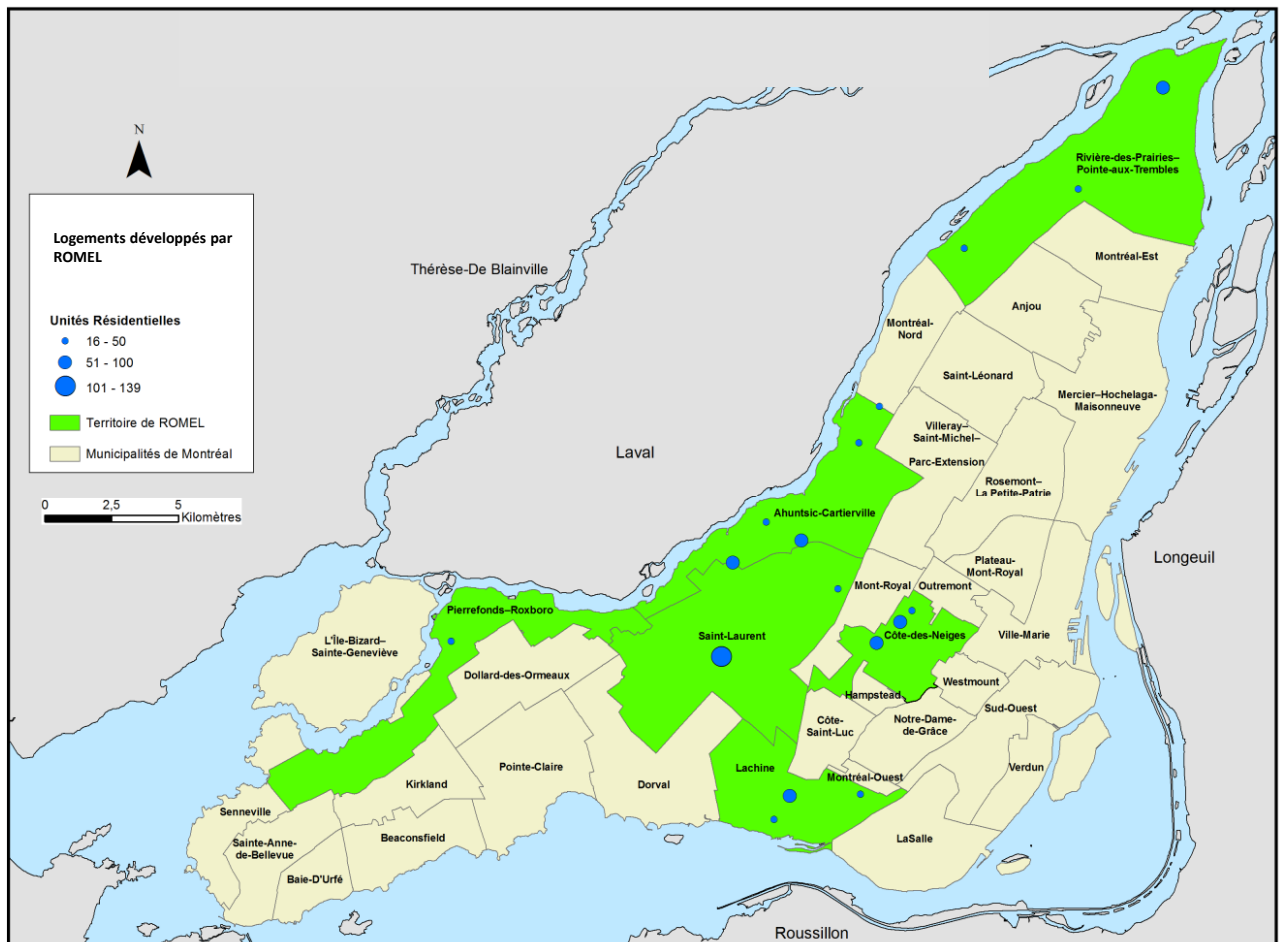
Tableau 9 : Répartition des logements développés par ROMEL en 2010.

Arrondissement	Nombre de logements
Ahuntsic-Cartierville	235
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	142
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	153
Saint-Laurent	187
Lachine	116
Pierrefonds-Roxboro	28
Total	861

Source : division du développement résidentiel, ville de Montréal.

Le GRT ROMEL a investi un territoire de 06 arrondissements et villes de l'agglomération de Montréal. Son territoire d'action se concentre donc sur une petite partie centrale de l'île de Montréal. On remarque que le GRT ROMEL a ciblé trois des quatre arrondissements les plus concentrés en immigrants récents sans y réaliser suffisamment de logements pour pouvoir faire face à la demande en logements sociaux et communautaires sans cesse croissante, des ménages immigrants récents (voir Carte 10).

Carte 10 : Territoire et logements développés par ROMEL en 2010.



Source : Division du développement résidentiel, Direction de l'habitation, Ville de Montréal

Auteur : Abdelaziz Bahlouli, Faculté de l'aménagement, UdeM, 2011.

6.3.4. Le GRT Atelier Habitation Montréal (AHM)

Le GRT Atelier Habitation Montréal (AHM) est le moins dynamique des quatre GRTs de Montréal. Avec une équipe de 13 employés, il a réalisé le moins de logements sociaux et communautaires dans cette opération. Représentant 7,14 % de logements par rapport à l'ensemble des logements réalisés dans le cadre de cette opération, la contribution de ce GRT est la moins significative de tous. Les arrondissements qu'il couvre sont, à part l'arrondissement de Ville-Marie, les arrondissements d'une concentration faible en immigrants récents. Le mauvais choix des arrondissements, objet d'intervention, et le faible nombre des logements réalisés font que ce GRT est considéré comme le moins efficace des quatre GRT de la ville de Montréal (voir Tableau 10).

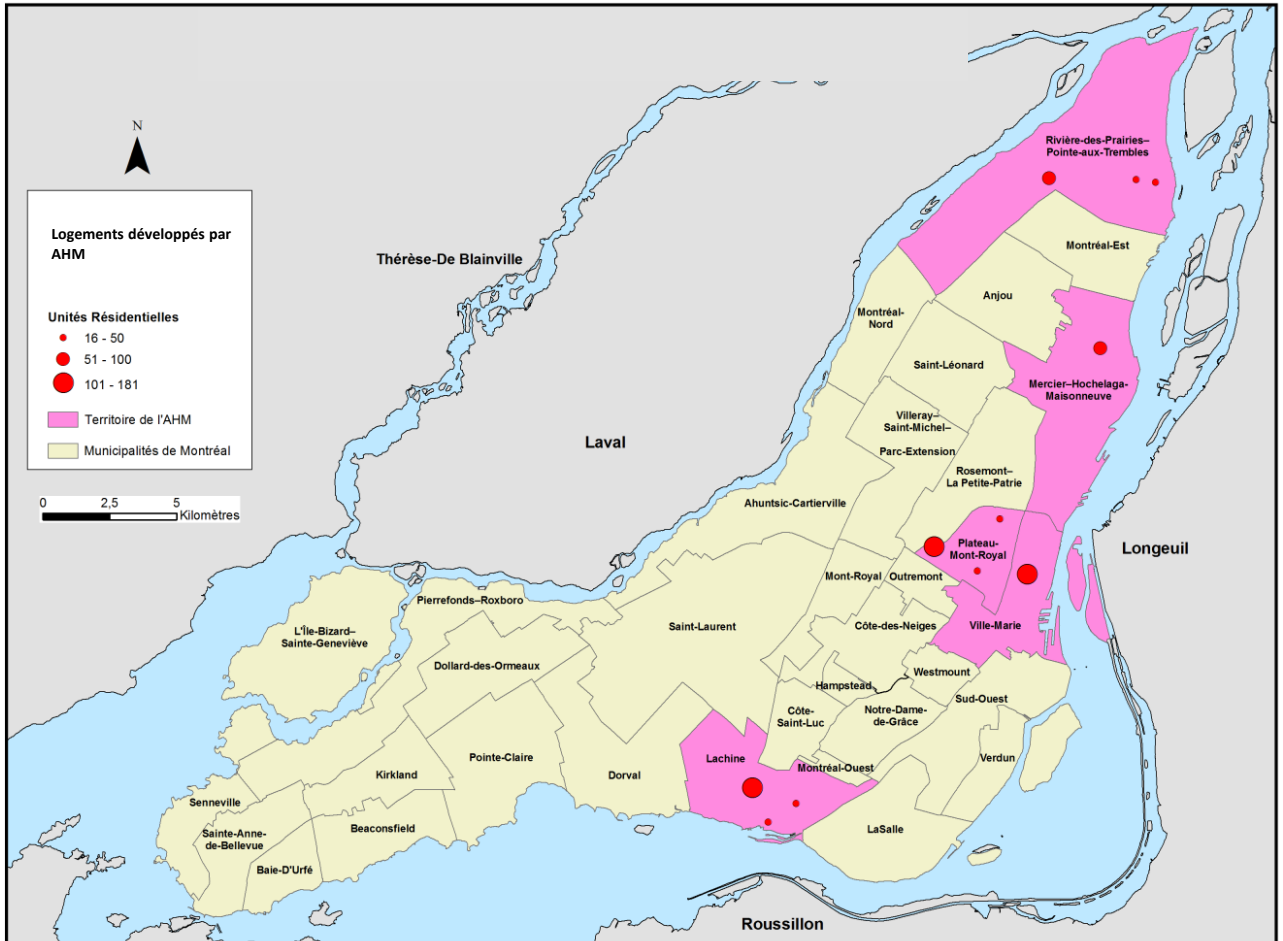
Tableau 10 : Répartition des logements développés par AHM en 2010.

Arrondissement	Nombre de logements
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	140
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	71
Ville-Marie	103
Le Plateau-Mont-Royal	263
Lachine	181
Total	758

Source : division du développement résidentiel, ville de Montréal.

Le GRT AHM a investi un territoire de 05 arrondissements et villes de l'agglomération de Montréal. Ce territoire d'action est très fragmenté et ne dessert qu'un seul arrondissement des cinq (05) arrondissements les plus concentrés en immigrants récents (voir Carte 11).

Carte 11 : Territoire et logements développés par AHM en 2010.



Source : Division du développement résidentiel, Direction de l'habitation, Ville de Montréal

Auteur : Abdelaziz Bahlouli, Faculté de l'aménagement, UdeM, 2011.

Conclusion de la partie II

L'adéquation entre la concentration des nouveaux immigrants et les mauvaises conditions de logement dans les secteurs de recensements, nous amène à conclure que, relativement à l'ensemble des ménages de l'agglomération de Montréal, les ménages immigrants récents sont des ménages qui ont le profil socioéconomique le plus défavorable et qui occupent des logements dans les pires conditions d'habitabilité. En outre, notre cas d'étude est très représentatif de cette corrélation et confirme bien notre conclusion.

En réaction à la pénurie en logement et à la détérioration des conditions de logement des ménages à revenus modestes, les pouvoirs publics ont formulé des aides et initié des opérations de réalisation de logements sociaux et communautaires. Toutefois, le gouvernement, par l'entremise de la SHQ et la ville de Montréal, et dans le cadre de l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires, a réalisé des projets résidentiels qui ne sont pas nécessairement localisés là où sont concentrés les ménages immigrants récents. Ce manque à cibler les ménages immigrants récents, qui comptent parmi les plus pauvres et les plus mal-logés de la société, trouve ses raisons, probablement, dans la difficulté de réaliser des projets résidentiels dans certains territoires pour des raisons, entre autres, d'indisponibilité de terrains d'assiette; ou bien dans le mode d'attribution qui serait trop lié à l'expertise ou à la capacité de production des GRTs.

Ainsi, les arrondissements à forte concentration en immigrants récents sont partagés quant à la raison de leurs faibles parts en logements de l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires. D'un côté, les arrondissements de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Ahuntsic-Cartierville et Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, qui sont pourtant inclus dans les territoires des deux plus dynamiques GRTs, ont enregistré un taux élevé de logements sociaux et communautaires par rapport au nombre de mises en chantiers résidentielles, qui est relativement bas. Ceci les présente comme les arrondissements auxquels le nombre de mises en chantiers résidentiels constitue la cause de leur faible

réalisation de logements dans le cadre de cette opération. Par contre, pour les arrondissements de Saint-Laurent et de Ville-Marie, le nombre élevé de mises en chantiers résidentiels ne représente pas la cause de leurs faibles parts en logements sociaux et communautaires, mais probablement parce qu'ils font partie des territoires des deux GRTs les moins dynamiques.

Conclusion générale :

Le logement, qui constitue le premier besoin à satisfaire pour un ménage, est un bien difficile à obtenir, avec une qualité acceptable et un coût abordable, par les ménages immigrants récents. Cette frange de la société vit de grandes difficultés de logement qui s'offre à eux surpeuplé, mal entretenus et trop cher pour leurs modestes revenus, auquel s'ajoute la discrimination sociale et raciale et l'ignorance des leurs droits et devoirs dans un pays qu'ils viennent de connaître. Ces ménages laissés sans assistance aux mains du marché du logement, ne peuvent pas espérer à mieux qu'un logement indécent, isolé et cher. Au Québec, devant l'incapacité du marché, le gouvernement s'est retrouvé obligé de concevoir des formules et d'initier des interventions afin d'améliorer les conditions de logement des ménages les plus démunis. La réalité du logement des ménages immigrants récents dans les grandes agglomérations urbaines comme Montréal est un phénomène qui cache des particularités qui méritent d'être explorées.

Notre analyse de la situation socioéconomique et des conditions de logements des ménages immigrants récents de l'agglomération de Montréal, a validé notre hypothèse qui stipule que les ménages qui habitent dans les secteurs de recensement avec une forte concentration en immigrants récents, sont dans une mauvaise situation socioéconomique et vivent dans des conditions de logement difficiles, relativement à la moyenne des ménages de l'agglomération de Montréal. Ces ménages, associés dans notre recherche aux ménages immigrants récents, méritent une attention particulière de la part des gouvernements, pour leur octroyer des logements en nombre suffisant, en qualité selon les normes en vigueur au Québec et avec des loyers qui ne dépassent pas les 30 % de leurs revenus.

Malgré tout ça et pour répondre à notre question de recherche, les politiques publiques en matière de production du logement social, au cours des dernières années, représentées par l'opération 5000/15000 logements sociaux communautaires, n'ont pas contribué, à leurs justes parts, à répondre au problème de logements des nouveaux arrivants. Ainsi, les

arrondissements et les secteurs de recensement de forte concentration en immigrants récents ont vu réaliser sur leurs territoires moins de logements sociaux et communautaires que les autres territoires. Ceci porte à croire que cette intervention n'a pas ciblé les ménages immigrants récents en implantant leurs logements dans des secteurs que les nouveaux arrivants n'ont pas initialement choisis et préféré comme les quartiers qui leur conviennent le mieux. En outre, cette intervention a concentré ses logements dans des secteurs qui ne sont pas nécessairement des zones à forte concentration en immigrants récents et a risqué ainsi de contribuer à la formation de concentrations résidentielles occupées par les ménages les plus démunis de la société. Ceci amorce une tendance sociale et urbaine à reléguer les pauvres familles dans des quartiers de qualité moindre, qui vont être taxés de défavorisés, d'insécures et de dangereux même.

Les pouvoirs publics, à travers l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires, n'ont pas pu répondre convenablement au besoin des ménages immigrants en logement convenable et abordable. Cette incapacité à cibler les ménages immigrants récents a été attribuée, par notre analyse, à deux causes majeures. La première cause concerne essentiellement la difficulté de construction dans certains arrondissements, indiquée par le faible taux de mises en chantiers résidentielles qui est lui-même tributaire du nombre de permis de construire délivrés. La deuxième cause est attribuée au manque de dynamisme de certains GRTs, qui œuvrent dans certains arrondissements, à initier et développer des projets de logements sociaux et communautaires.

Notre recherche qui a levé le voile sur la réalité des ménages immigrants récents et des logements sociaux et communautaires réalisés ses dernières années, ouvre la voie à d'autres recherches qui peuvent approfondir les connaissances sur ces deux phénomènes. Des recherches à des échelles plus grandes peuvent analyser la qualité d'implantation de ces ensembles résidentiels réalisés par l'opération 5000/15000 logements sociaux et communautaires. La qualité d'implantation des bâtiments résidentiels, dans leur contexte urbain, qui peut être analysée par rapport aux services offerts et aux nuisances. Les services

de transport, de commerces de première nécessité, d'emploi, de santé, d'éducation... etc. et des nuisances de pollution atmosphérique et sonore, d'insécurité, d'isolement, de ségrégation... etc.

Notre recherche ouvre la voie également à des chercheurs qui veulent utiliser la géomatique et la représentation cartographique des données statistiques et techniques pour l'analyse de phénomènes urbains et sociaux. Une méthode qui est en mesure de superposer les données pour en faire ressortir d'autres informations et en tirer des conclusions pertinentes pour le sujet de recherche en question.

D'autres thèmes de recherche peuvent être développés suite à notre recherche. La ségrégation résidentielle et la concentration ethnique peuvent être traitées par la double méthode des statistiques et des systèmes d'information géographiques. Les données statistiques sur les origines ethniques du recensement de 2006 sont disponibles et offertes gratuitement par statistique Canada, qui peuvent être spatialisées et cartographiées sur le territoire de la ville de Montréal par les techniques de la géomatique. Ainsi, des concentrations ethniques peuvent être repérées sur la carte de Montréal et comparées avec la forme urbaine qui les accueille. Ceci afin de vérifier si de telles concentrations ethniques peuvent influencer la création de phénomènes urbains tels que les enclaves urbaines, appelées communément, *gated communities*.

D'autres recherches peuvent aussi mettre l'accent sur la localisation des ménages immigrants récents dans les villes canadiennes comme Montréal et approfondir les connaissances sur leurs conditions d'habitat, leur ségrégation spatiale ou leur parcours résidentiels.

Bibliographie

- Amzallag, Michel et Taffin, Claude. 2010. *Le logement social*. Coll « Politiques locales ». Paris : LGDJ, 127 p.
- Apparicio, Philippe et al. 2006. « La répartition spatiale des immigrants à Montréal: apport des indices de ségrégation résidentielle ». En ligne. 47 p.
<http://im.metropolis.net/research-policy/research_content/doc/Rapport_Repartition_spatiale_des_immigrants_Apparicio.pdf>. Consulté le 04 avril 2011.
- Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ). 2002. « Intro IV : programmes et subventions ». En ligne. 33 p.
<<http://www.agrtq.qc.ca/uploads/files//HistoireProg.pdf>>. Consulté le 26 mars 2011.
- Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ). 2011. « historique des programmes ». In *Une motivation à la hauteur des besoins et des défis*. En ligne.
<http://www.agrtq.qc.ca/hab_comm/Historique_des_programmes/index.htm>. Consulté le 26 mars 2011.
- Barou, Jacques. 1992. *La place du pauvre : histoire et géographie sociales de l'habitat HLM*. Coll. « Minorités et sociétés ». Paris: L'Harmattan, 135 p.
- Bennett, Arnold. 1994. *Le logement, un droit social*. Montréal: Éditions Écosociété, 210 p.
- Boileau, Josée. 2001. « L'art de gérer une pénurie ». Le Devoir, s.d.
- Butler, Rémy et Noisette, Patrice. 1983. *Le logement social en France, 1815-1981 : de la cité ouvrière au grand ensemble*. Coll. « Fondations ». Paris: La découverte/Maspero, 200 p.
- Canada, Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement SCHL. 2003. « Maison en banque : accumuler des actifs pour mieux se loger ». en ligne. 5 p.
<<http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/63141.pdf?lang=fr>>. Consulté le 26 mars 2011.

- Choay, Françoise. 1979. *L'urbanisme : utopies et réalités: une anthologie*. Paris : Éditions du Seuil, c1965. 448 p.
- Confédération Québécoise des Coopératives d'Habitation, CQCH. 2009. « Les coopératives d'habitation en tant que vecteur d'intégration des immigrants ». En ligne. 51 p. <http://www.cooperativehabitation.coop/upload/cooperativehabitation/editor/asset/Rapport_integrationsdesimmigrants.pdf>. Consulté le 04 avril 2011.
- Cooper, Matthew et Rodman, Margaret C. 1994. «Accessibility and Quality of Life in Housing Cooperatives». *Environment and Behavior*. En ligne. Vol. 26 no 1. <<http://eab.sagepub.com/content/26/1/49.full.pdf+html>>. Consulté le 05 avril 2011.
- Dansereau, Francine et al. 2002. « Le logement social et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale : Rapport à l'Observatoire Montréalais des inégalités sociales et de la santé (OMISS) ». En ligne. 33 p. <<http://www.omiss.ca/seminaire/2002/fdansereau.pdf>>. Consulté le 23 mars 2011.
- Dansereau, Francine et al. 2005. *Politiques et interventions en habitation : analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe*. En ligne. Québec : Les Presses de l'Université Laval. <<http://www.habitation.gouv.qc.ca/publications/M18685.pdf>>. Consulté le 22 mars 2011.
- Des Rosiers, François. 2002. « Évolution et perspectives du marché du logement au Québec, 1981-2041 ». In le 41e congrès annuel de l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ), 12 - 14 septembre 2002, 48 p. En ligne. <http://www.crad.ulaval.ca/documents/COMAUT/2002/ID1002_Evolution%20et%20perspectives.pdf>. Consulté le 23 mars 2011.
- Desrochers, Pierre. 2002. « Comment résoudre la crise du logement au Québec? ». En ligne. 36 p. <<http://www.iedm.org/files/criselogement.pdf>>. Consulté le 23 mars 2011.
- Dion Kenneth. 2001. « Immigrants' perceptions of housing discrimination in Toronto: The housing new Canadians ». En ligne. 16 p. <http://www.hnc.utoronto.ca/pdfs/home/Dion_Discriminatio-in-TO_JS.pdf>. Consulté le 27 mars 2011.

- Divay, Gérard et al. 2004. « Local Housing Policies: Between the Moral Obligation of Intervention and the Structural Constraints of State Action ». In the International Housing Research Conference, University of Toronto. En ligne. <<http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/housingconference/Divay-g-abstract.pdf>>. Consulté le 23 mars 2011.
- Dorvil, Henri et al. 2002. « Le logement comme facteur d'intégration sociale pour les personnes classées malades mentales ». *Déviance et société*. En ligne. Vol. 26, no 4. <<http://www.cairn.info/revue-deviance-et-societe-2002-4-page-497.htm>>. Consulté le 22 mars 2011.
- Drosso, Ferial. 2002. « Logement (pour les statistiques) ». In Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, sous la dir. de Marion Segaud, p. 260. Paris : Éditions Armand Colin.
- Dufour, Valerie. 2002. « L'exode régional se confirme : Montréal a endigué la fuite de ses citoyens » Le Devoir. En ligne. 13 mars, p. A3. <http://jmt-sociologue.uqac.ca/www/regions/2002_03_13_le_devoir/2_Dufour_valerie/Dufour_valerie.html>. Consulté le 25 mars 2011.
- Engeland, John et al. 2005. « Évolution des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement au Canada, 1991-2001 » . en ligne. 94 p. <<http://dsp-psd.pwgsc.gc.ca/Collection/Statcan/89-613-MIF/89-613-MIF2004005.pdf>>. Consulté le 26 mars 2011.
- Fédération des chambres immobilières du Québec. 2010. « logements sociaux pistes de réflexion ». En ligne. 5 p. <<http://www.fcicq.ca/pdf/Autres/LogementsSociaux.pdf>>. Consulté le 23 mars 2011.
- Flamand, Jean-Paul et Guerrand, Roger-Henri. 1989. *Loger le peuple : essai sur l'histoire du logement social en France*. Paris: Éditions La Découverte. 369 p.
- Fong, Eric et Gulia, Milena. 1999. « Differences in neighborhood qualities among racial and ethnic groups in Canada ». *Sociological Inquiry*. En ligne. Vol. 69, no. 4, p. 575-598. <<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1475-682X.1999.tb00887.x/pdf>>. Consulté le 04 avril 2011.
- Fortin, André. 2010. « 1941-1968 Les premières coopératives : des maisons unifamiliales ». En ligne. 2 p. <http://www.fechimm.coop/PDF/ref_2B_HISTORIQUE_COMMENTE.pdf>. consulté le 25 mars 2011.

- Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2008. Bulletin no 115. « Le Camp des 4 « sans » ... Pour faire bouger les choses ». In FRAPRU : pour le droit au logement! En ligne. <<http://www.frapru.qc.ca/spip.php?article15>>. Consulté le 24 mars 2011.
- Graëffly, Romain. 2008. « Chapitre introductif ». In Logement social et politique de non-discrimination en Europe. p 11-49. Paris: Harmattan.
- Guislin, Emmanuel-Pie. 2002. «Droit au logement : quelle reconnaissance ? ». In Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, sous la dir. de Marion Segaud, p. 132-137. Paris : Éditions Armand Colin.
- Havel, Jean-Eugène. 1974. *Habitat et logement*. Coll. « Que sais-je? » no 763. Paris : Presses universitaires de France, 125 p.
- Husock, Howard. 1996. «Repairing the Ladder: Toward a New Housing Policy Paradigm». In the Reason Foundation Policy Study. No 207.
- Jacobs, Jane. 1961. *The death and life of great American cities*. En ligne. New York : Vintage Books.<[http://books.google.ca/books?hl=fr&lr=&id=deqqUOjBTnUC&oi=fnd&pg=PA3&dq=Jacobs,+J.+\(1961\).+The+death+and+life+of+great+American+cities.+New+York,+Vintage+Books.&ots=xL9eHnQwbo&sig=nlZOpU5JAbUINiD1c6eriC8fJHI#v=onepage&q&f=fals](http://books.google.ca/books?hl=fr&lr=&id=deqqUOjBTnUC&oi=fnd&pg=PA3&dq=Jacobs,+J.+(1961).+The+death+and+life+of+great+American+cities.+New+York,+Vintage+Books.&ots=xL9eHnQwbo&sig=nlZOpU5JAbUINiD1c6eriC8fJHI#v=onepage&q&f=fals)>. Consulté le 23 mars 2011.
- Ledoyen, Alberte et al. 2001. «Le regard des petits propriétaires sur les demandeurs de logement : étude exploratoire sur les perceptions et les attitudes des petits propriétaires envers les clientèles des minorités ethnoculturelles ». En ligne. 104 p. <http://im.metropolis.net/research-policy/research_content/doc/ledoyen_logement.pdf>. Consulté le 26 mars 2011.
- Ledoyen, Alberte. 2003. «le discours sur la différence et l'accès des minorités au logement». En ligne. 17 p. <http://www.cdpedj.qc.ca/fr/publications/docs/alloc_logement_minorites.pdf>. Consulté le 26 mars 2011.
- Leloup, Xavier et Ferreira, Virginie. 2005. *Conditions de logement des ménages immigrants au Québec une réalité contrastée*. Montréal : Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec. en ligne. 184 p. <<http://www.habitation.gouv.qc.ca/publications/M18366.pdf>>. Consulté le 23 mars 2011.

- Mc Andrew, Marie et al. 1998. « Racisme et antiracisme au Québec : analyse et approches nouvelles ». en ligne. p 24.
<<http://www.er.uqam.ca/nobel/r24545/pdf/CRS/Bataille,%20Potvin,%20McAndrew%2099.pdf>>. Consulté le 27 mars 2011.
- Murdie, Robert. 1999. «The Housing Careers of Polish and Somali Newcomers in Toronto's Rental Market». En ligne. 20 p.
<<http://www.hnc.utoronto.ca/publish/careers.pdf>>. Consulté le 26 mars 2011.
- Myles, John et Hou, Feng. 2003. « Changing Colours: Spatial Assimilation Theory and New Racial Minority Immigrants ». En ligne. 48 p.
<http://www.utoronto.ca/ethnicstudies/changing_colours.pdf>. Consulté le 27 mars 2011.
- Nobbs, Percy Erskine. 1930. « Present tendencies affecting architecture in Canada». En ligne. 12 p.
<<http://cac.mcgill.ca/nobbs/publications/articles/presenttendancies.pdf>>. consulté le 25 mars 2011.
- Paré, Éve. 2002. « Crise du logement : La pauvreté n'est pas seule en cause ». Le Devoir, 10 mai.
- Parmentier, Christophe. 1997. « Le logement : domaine d'intérêt général européen ? » Séminaire Européen Intérêt général Européen et logement, Bruxelles, 11-12 décembre, 13 p.
- Pitrou, Laure. 2002. «Aide à la personne». In dictionnaire critique de l'habitat et du logement, sous la dir. de Marion Segaud, p. 19-20. Paris : Éditions Armand Colin.
- Pitrou, Laure. 2002. «Aide à la pierre». In dictionnaire critique de l'habitat et du logement, sous la dir. de Marion Segaud, p. 13-15. Paris : Éditions Armand Colin.
- Québec, Société d'habitation du Québec. 2011a. « Programmes et services Accès-Logis Québec». In Société d'habitation du Québec. En ligne.
<<http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/acceslogis.html>>. Consulté le 26 mars 2011.
- Québec, Société d'habitation du Québec. 2011b. « Plan stratégique : 2002-2007». En ligne. 29 p. <<http://www.habitation.gouv.qc.ca/publications/M16825.pdf>>. Consulté le 26 mars 2011.

- Reeves, Paul. 2005. *An introduction to social housing*. En ligne. Grande Bretagne : ButterworthHeinemann. <[http://books.google.ca/books?hl=fr&lr=&id=09lx5OwdjZ0C&oi=fnd&pg=PP1&dq=Reeves,+P.+\(2005\).+An+introduction+to+social+housing:+Butterworth%E2%80%90Heinemann.&ots=gJqOjhmmv3&sig=3WaEDWA1MsAoF8IzdoZNU-h1zGI#v=onepage&q&f=false](http://books.google.ca/books?hl=fr&lr=&id=09lx5OwdjZ0C&oi=fnd&pg=PP1&dq=Reeves,+P.+(2005).+An+introduction+to+social+housing:+Butterworth%E2%80%90Heinemann.&ots=gJqOjhmmv3&sig=3WaEDWA1MsAoF8IzdoZNU-h1zGI#v=onepage&q&f=false)>. Consulté le 24 mars 2011.
- Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, RCLALQ. 2005. « Pour une politique de l'habitation au Québec : le logement, un doit ». En ligne. 36 p. <<http://www.rclalq.qc.ca/zfiles/22.pdf>>. Consulté le 22 mars 2011.
- Rose, Damaris et al. 2006. « La situation résidentielle et les besoins en logement des immigrants récents dans la région métropolitaine de Montréal ». en ligne. 93 p. <http://im.metropolis.net/research-policy/research_content/doc/mtlimmfr.pdf>. Consulté le 26 mars 2011.
- Séguin, Anne-Marie et Villeneuve, Paul. 1999. « Intervention gouvernementale et habitation sociale : Anne, ma sœur Anne, ne vois-tu rien venir ? » Recherches féministes. En ligne. Vol. 12, no 1, 25-42. In Érudit. <<http://www.erudit.org/revue/rf/1999/v12/n1/058019ar.pdf>>. Consulté le 25 mars 2011.
- Société d'habitation du Québec. 2011, 21 mars. « Statistiques : Le parc de logements sociaux ». In Bibliothèque de l'habitation : Statistiques. En ligne. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/bibliotheque/parc/parc_logements.html>. Consulté le 23 mars 2011.
- Thibodeau, Jean-Claude. 2001. « Étude comparative de la législation sur le contrôle des loyers au Canada entre 1950 et 2000 ». En ligne. 55 p. <<http://www.habitation.gouv.qc.ca/publications/M06206.pdf>>. Consulté le 23 mars 2011.
- Trudel, Jacques. 2005. « housing policies and sustainability: the search for a state-market balance in Canada ». *International Journal for Housing and Its Applications*, vol 29, no 1, p. 13-20.
- Vachon, Marc. 2006. « Diversité, immigration et utopie urbaine ». *Cahiers de géographie du Québec*. En ligne. Volume 50, numéro 141, p. 441-449. In érudit. <http://www.erudit.org/revue/cgq/2006/v50/n141/014887ar.pdf>. Consulté le 04 avril 2011.

- Ville de Montréal. 2010. « Solidarité 5000 logement : des solutions à visage humain ». In le portail officiel de la ville de Montréal. En ligne. 15 p.
<http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter_v2_fr/media/documents/bro_s5000l_fr.pdf>. Consulté le 26 mars 2011.
- Ville de Montréal. 2011. « Opération 15000 logements : un plan d'action pour des solutions durables ». In ville de Montréal. En ligne.
<http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=4977,15819594&_dad=portal&_schema=PORTAL>. Consulté le 26 mars 2011.
- Wilkinson, Lori et Kalischuk, Alison. 2009. « Tendances récentes de la migration vers des centres de troisième rang dans les Prairies ». Nos divers cités. En ligne. no 6, p. 20-28.
<http://canada.metropolis.net/publications/odc09_pdfs/LoriWilkinson_ODC09_f.pdf>. Consulté le 04 avril 2011.
- Wilson, William Julius. 1996. When work disappears: the world of the new urban poor. New York: Alfred Knopf.

Annexe 1 : Définitions des principales variables utilisés dans le mémoire d'après Statistique Canada

État du logement :

Variable indiquant si, selon le répondant, le logement nécessite des réparations (à l'exception des rénovations ou ajouts souhaités)

L'entretien régulier correspond à des travaux comme la peinture, le nettoyage du système de chauffage, etc. Des **réparations mineures** sont nécessaires dans les cas suivants : carreaux de plancher détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur défectueux, etc. Il faut effectuer des **réparations majeures** lorsque la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, que la charpente des murs, des planchers ou des plafonds doit être réparée...etc.

Famille :

Couple marié (avec ou sans enfants des deux conjoints ou de l'un d'eux), couple vivant en union libre (avec ou sans enfants des deux partenaires ou de l'un d'eux) ou parent seul (peu importe son état matrimonial) demeurant avec au moins un enfant dans le même logement. Un couple peut être de sexe opposé ou de même sexe. Les « enfants » dans une famille de recensement incluent les petits-enfants vivants dans le ménage d'au moins un de leurs grands-parents, en l'absence des parents.

Groupe de deux personnes ou plus qui vivent dans le même logement et qui sont apparentées par le sang, par alliance, par union libre ou par adoption. Le couple peut être de sexe opposé ou de même sexe. En 2006, les enfants en famille d'accueil font partie de cette catégorie

II

Genre de ménage :

Catégorie à laquelle une personne vivant seule ou un groupe de personnes occupant un même logement appartiennent. On trouve deux catégories : les **ménages non familiaux** et les **ménages familiaux**.

Les **ménages familiaux** se subdivisent en deux sous-catégories : les **ménages unifamiliaux** et les **ménages multifamiliaux**.

Un **ménage familial** est un ménage qui comprend au moins une famille de recensement, c'est-à-dire un couple marié avec ou sans enfants, ou un couple vivant en union libre avec ou sans enfants, ou un parent seul avec un ou plusieurs enfants (famille monoparentale). Un **ménage unifamilial** se compose d'une seule famille de recensement (avec ou sans autres personnes) qui occupe un logement privé. Un **ménage multifamilial** se compose de deux familles de recensement ou plus (avec ou sans autres personnes) qui occupent le même logement privé.

Un **ménage non familial** est constitué soit d'une personne vivant seule dans un logement privé, soit d'un groupe de deux personnes ou plus qui partagent un logement privé, mais qui ne forment pas une famille de recensement.

Logement

Ensemble de pièces d'habitation qu'une personne ou un groupe de personnes habite ou pourrait habiter.

Logement collectif

Établissement commercial, institutionnel ou communautaire que le recenseur peut identifier comme tel grâce à une enseigne ou en s'adressant à la personne qui en a la charge, à un résident, à un voisin, etc. Sont inclus dans cette catégorie les pensions et maisons de

III

chambres, les hôtels, motels et maisons de chambres pour touristes, les maisons de repos, les hôpitaux, les résidences de personnel, les casernes (bases militaires), les camps de chantier, les prisons, les centres d'accueil, les foyers collectifs, etc. Il peut s'agir d'un logement occupé par des résidents habituels ou uniquement par des résidents étrangers et/ou temporaires.

Logement privé

Ensemble distinct de pièces d'habitation ayant une entrée privée donnant sur l'extérieur ou sur un corridor, un hall, un vestibule ou un escalier commun à l'intérieur. L'entrée doit donner accès au logement sans que l'on ait à passer par les pièces d'habitation de quelqu'un d'autre. Le logement doit répondre aux deux conditions qui le rendent propre à l'habitation durant toute l'année :

Avoir une source de chauffage ou d'énergie (comme en atteste la présence d'une cheminée, de fils électriques, de tuyaux ou compteurs pour l'huile [mazout] ou le gaz, d'une génératrice, de bois de chauffage, d'ampoules électriques, d'une thermopompe, de panneaux solaires, etc.);

Fournir un espace clos permettant de s'abriter des intempéries (comme en atteste la présence de murs d'enceinte et d'un toit ainsi que de portes et fenêtres offrant une protection contre le vent, la pluie et la neige).

Pour les besoins du recensement, on classe les logements privés comme logements privés ordinaires et logements marginaux occupés. Les logements privés ordinaires se subdivisent en trois grandes catégories : les logements occupés (par des résidents habituels), les logements occupés par des résidents étrangers et/ou temporaires et les logements inoccupés. Les logements marginaux sont classés comme logements occupés par des résidents habituels ou comme logements occupés par des résidents étrangers et/ou temporaires. Les

IV

logements marginaux inoccupés le jour du recensement ne font pas partie du parc immobilier.

Ménage

Personne ou groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un même logement et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada. Il peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement) avec ou sans autres personnes, de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule. Les membres d'un ménage qui sont temporairement absents le jour du recensement (par exemple, qui résident temporairement ailleurs) sont considérés comme faisant partie de leur ménage habituel. Pour les besoins du recensement, chaque personne est membre d'un seul et unique ménage. À moins d'indications contraires, toutes les données contenues dans les rapports sur les ménages se rapportent aux ménages privés seulement.

Les ménages sont classés en trois catégories : les **ménages privés**, les **ménages collectifs** et les **ménages à l'extérieur du Canada**.

Mode d'occupation

Un logement est considéré comme « possédé » même s'il n'est pas entièrement payé, ce qui est le cas, par exemple, d'un logement grevé d'une hypothèque ou d'une autre créance. Le logement peut être situé sur un terrain pris en location ou à bail, ou faire partie d'un condominium (copropriété divise) enregistré ou non.

Un logement est considéré comme « loué » même s'il est donné en location sans loyer en argent ou à un loyer réduit, ou s'il fait partie d'une coopérative. Pour les besoins du recensement, tous les membres d'une coopérative ont des parts dans cette coopérative et occupent leur logement en vertu d'un bail.

Pour des raisons historiques et légales, l'occupation des logements dans des réserves ne se prête pas à la classification habituelle du mode d'occupation. Une catégorie spéciale appelée « logement de bande » a donc été créée pour les produits du recensement de 1991. Les données sur le logement de bande figurent aussi dans les produits des recensements de 1996 et de 2001.

Pièces

Nombre de pièces dans un logement. Une pièce est un espace fermé à l'intérieur d'un logement, fini et habitable toute l'année.

Les pièces partiellement divisées en forme de L sont considérées comme formant deux pièces distinctes si le recensé les juge distinctes (par exemple, un salon et une salle à manger en forme de L). Ne sont pas considérés comme des pièces, les salles de bains, les corridors, les vestibules et les pièces servant exclusivement à des fins commerciales.

Population des immigrants

Personnes ayant le statut d'immigrant reçu au Canada, ou l'ayant déjà eu. Un immigrant reçu est une personne à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. Certains immigrants résident au Canada depuis un certain nombre d'années, alors que d'autres sont arrivés récemment. La plupart des immigrants sont nés à l'extérieur du Canada, mais un petit nombre d'entre eux sont nés au Canada.

Les immigrants devaient répondre « Oui » à la question sur le statut d'immigrant reçu. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la question posée au Recensement de 2006, reportez-vous à la définition de statut d'immigrant reçu.

La définition de la population des immigrants en 1991, 1996, 2001 et 2006 est légèrement différente de celle utilisée lors des recensements de 1981 et de 1986, alors que l'on incluait dans cette population toutes les personnes qui n'étaient pas citoyens canadiens de naissance. Pour les besoins du Recensement de 1991 et des recensements suivants, la question sur le

VI

statut d'immigrant reçu (question 11) a servi à déterminer la population des immigrants, étant donné que l'univers a été élargi pour inclure les résidents non permanents. Ce changement ne devrait pas nuire à la comparabilité des données sur l'immigration. Les enfants nés au Canada de parents immigrants sont comptés parmi les non-immigrants dans les données du recensement.

Population des minorités visibles

Groupe de minorités visibles auquel le recensé appartient. Selon la *Loi sur l'équité en matière d'emploi*, font partie des minorités visibles « les personnes, autres que les Autochtones, qui ne sont pas de race blanche ou qui n'ont pas la peau blanche ».

Secteur de recensement (SR)

Les secteurs de recensement (SR) sont de petites régions géographiques relativement stables qui comptent habituellement entre 2 500 et 8 000 habitants. Ils sont créés au sein de régions métropolitaines de recensement et d'agglomérations de recensement dont le noyau urbain compte 50 000 habitants ou plus d'après le recensement précédent.

Un comité de spécialistes locaux (par exemple, des planificateurs, des travailleurs sociaux, des travailleurs du secteur de la santé et des éducateurs) délimite initialement les secteurs de recensement de concert avec Statistique Canada. Une fois qu'une région métropolitaine de recensement (RMR) ou qu'une agglomération de recensement (AR) a été divisée en secteurs de recensement, les secteurs de recensement sont maintenus même si, ultérieurement, la population du noyau urbain de la RMR ou de l'AR devient inférieure à 50 000 habitants.

Taux de chômage

Pourcentage de la population en chômage par rapport à la population active pendant la semaine (du dimanche au samedi) ayant précédé le jour du recensement (le 16 mai 2006).

VII

Taux de chômage = Chômeurs / population active x 100

Le taux de chômage d'un groupe donné (âge, sexe, état matrimonial, région géographique, etc.) correspond au nombre de chômeurs dans ce groupe exprimé en pourcentage de la population active dans ce groupe pendant la semaine ayant précédé le recensement

Type de construction résidentielle

Caractéristiques qui définissent la structure d'une habitation, par exemple, les caractéristiques d'une maison individuelle non attenante, d'une maison jumelée, d'une maison en rangée, d'un appartement ou d'un plain-pied dans un duplex.

Type de construction et/ou caractéristiques du logement (maison individuelle non attenante, appartement dans une tour d'habitation, maison en rangée, habitation mobile, etc.).

En 2006, les améliorations apportées au processus de dénombrement et les modifications apportées à la classification du type de construction ont une incidence sur la comparabilité dans le temps de la variable « type de construction résidentielle ». En 2006, « appartement ou plain-pied dans un duplex » a remplacé « appartement ou plain-pied dans un duplex non attenant » et comprend les duplex attenant à d'autres logements ou immeubles, alors qu'en 2001, un duplex attenant à d'autres logements ou immeubles était classé dans la catégorie « appartement dans un immeuble de moins de cinq étages ».

Source : <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2006/ref/dict/azindex-fra.cfm>.

Consulté le 14 avril 2011.

Annexe 2 : Chartes et conventions du droit au logement

La déclaration universelle des droits de l'homme (art. 25, par. 1)

1. Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances en dehors de sa volonté.
2. La maternité et l'enfance ont droit à une aide et à une assistance spéciale. Tous les enfants, qu'ils soient nés dans le mariage ou hors mariage, jouissent de la même protection sociale.

Source : <http://www.un.org/fr/documents/udhr/index2.shtml#a25> (consulté le 20-03-2011)

Le pacte international relatif aux droit économiques sociaux et culturels (art. 1, par. 1)

1. Tous les peuples ont le droit de disposer d'eux-mêmes. En vertu de ce droit, ils déterminent librement leur statut politique et assurent librement leur développement économique, social et culturel.
2. Pour atteindre leurs fins, tous les peuples peuvent disposer librement de leurs richesses et de leurs ressources naturelles, sans préjudice des obligations qui découlent de la coopération économique internationale, fondée sur le principe de l'intérêt mutuel, et du droit international. En aucun cas, un peuple ne pourra être privé de ses propres moyens de subsistance.
3. Les États parties au présent Pacte, y compris ceux qui ont la responsabilité d'administrer des territoires non autonomes et des territoires sous tutelle, sont tenus de faciliter la

IX

réalisation du droit des peuples à disposer d'eux-mêmes, et de respecter ce droit, conformément aux dispositions de la Charte des Nations Unies.

Source : <http://www2.ohchr.org/french/law/cescr.htm> (consulté le 20-03-2011)

Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale (art. 5, e, III)

Adoptée et ouverte à la signature et à la ratification par l'Assemblée générale dans sa résolution 2106 A(XX) du 21 décembre 1965. Entrée en vigueur : le 4 janvier 1969, conformément aux dispositions de l'article 19

Article 5

Conformément aux obligations fondamentales énoncées à l'article 2 de la présente Convention, les Etats parties s'engagent à interdire et à éliminer la discrimination raciale sous toute ses formes et à garantir le droit de chacun à l'égalité devant la loi sans distinction de race, de couleur ou d'origine nationale ou ethnique, notamment dans la jouissance des droits suivants :

- a) Droit à un traitement égal devant les tribunaux et tout autre organe administrant la justice;
- b) Droit à la sûreté de la personne et à la protection de l'Etat contre les voies de fait ou les sévices de la part soit de fonctionnaires du gouvernement, soit de tout individu, groupe ou institution;
- c) Droits politiques, notamment droit de participer aux élections -- de voter et d'être candidat -- selon le système du suffrage universel et égal, droit de prendre part au gouvernement ainsi qu'à la direction des affaires publiques, à tous les échelons, et droit d'accéder, dans des conditions d'égalité, aux fonctions publiques;

X

d) Autres droits civils, notamment :

- i) Droit de circuler librement et de choisir sa résidence à l'intérieur d'un Etat;
- ii) Droit de quitter tout pays, y compris le sien, et de revenir dans son pays;
- iii) Droit à une nationalité;
- iv) Droit de se marier et de choisir son conjoint;
- v) Droit de toute personne, aussi bien seule qu'en association, à la propriété;
- vi) Droit d'hériter;
- vii) Droit à la liberté de pensée, de conscience et de religion;
- viii) Droit à la liberté d'opinion et d'expression;
- ix) Droit à la liberté de réunion et d'association pacifiques;

e) Droits économiques, sociaux et culturels, notamment :

- i) Droits au travail, au libre choix de son travail, à des conditions équitables et satisfaisantes de travail, à la protection contre le chômage, à un salaire égal pour un travail égal, à une rémunération équitable et satisfaisante;
- ii) Droit de fonder des syndicats et de s'affilier à des syndicats;
- iii) Droit au logement;
- iv) Droit à la santé, aux soins médicaux, à la sécurité sociale et aux services sociaux;
- v) Droit à l'éducation et à la formation professionnelle;
- vi) Droit de prendre part, dans des conditions d'égalité, aux activités culturelles; f) Droit d'accès à tous lieux et services destinés à l'usage du public, tels que moyens de transport, hôtels, restaurants, cafés, spectacles et parcs.

Source : <http://www2.ohchr.org/french/law/cerd.htm> (consulté le 20-03-2011)

Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (art 14, par. 2, h)

Adoptée et ouverte à la signature, à la ratification et à l'adhésion par l'Assemblée générale dans sa résolution 34/180 du 18 décembre 1979. Entrée en vigueur : le 3 septembre 1981, conformément aux dispositions de l'article 27 (1)

Article 14

1. Les États parties tiennent compte des problèmes particuliers qui se posent aux femmes rurales et du rôle important que ces femmes jouent dans la survie économique de leurs familles, notamment par leur travail dans les secteurs non monétaires de l'économie, et prennent toutes les mesures appropriées pour assurer l'application des dispositions de la présente Convention aux femmes des zones rurales.
2. Les États parties prennent toutes les mesures appropriées pour éliminer la discrimination à l'égard des femmes dans les zones rurales afin d'assurer, sur la base de l'égalité de l'homme et de la femme, leur participation au développement rural et à ses avantages et, en particulier, ils leur assurent le droit :
 - a) De participer pleinement à l'élaboration et à l'exécution des plans de développement à tous les échelons;
 - b) D'avoir accès aux services adéquats dans le domaine de la santé, y compris aux informations, conseils et services en matière de planification de la famille;
 - c) De bénéficier directement des programmes de sécurité sociale;
 - d) De recevoir tout type de formation et d'éducation, scolaires ou non, y compris en matière d'alphabétisation fonctionnelle, et de pouvoir bénéficier de tous les services communautaires et de vulgarisation, notamment pour accroître leurs compétences techniques;

XII

- e) D'organiser des groupes d'entraide et des coopératives afin de permettre l'égalité de chances sur le plan économique, qu'il s'agisse de travail salarié ou de travail indépendant;
- f) De participer à toutes les activités de la communauté;
- g) D'avoir accès au crédit et aux prêts agricoles, ainsi qu'aux services de commercialisation et aux technologies appropriées, et de recevoir un traitement égal dans les réformes foncières et agraires et dans les projets d'aménagement rural;
- h) De bénéficier de conditions de vie convenables, notamment en ce qui concerne le logement, l'assainissement, l'approvisionnement en électricité et en eau, les transports et les communications

Source : <http://www2.ohchr.org/french/law/cedaw.htm> (consulté le 20-03-2011)

Annexe 3 : Principes de la politique d'habitation du gouvernement fédéral

Depuis la Seconde Guerre mondiale, la politique d'habitation poursuivie par le gouvernement fédéral repose sur trois principes qui sont restés inchangés et qui soutiennent les multiples mesures et programmes lancés en fonction de l'évolution des conditions de logement, de la conjoncture économique et des orientations politiques des divers gouvernements.

D'abord et avant tout, le mode dominant de fourniture du logement doit être le marché. Ce principe est souvent explicité dans les rapports annuels de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), sous différentes formes. Ainsi, peut-on lire dans un document du début des années 2000, « la SCHL s'efforce d'assurer aux Canadiens un choix de logements à prix abordable et elle veille à ce que le marché puisse répondre à la majeure partie des besoins de la population, sans l'aide du gouvernement » (SCHL, 2002 : 28). Cette « majeure partie » est d'ailleurs chiffrée approximativement à quelques reprises ; par exemple, le rapport annuel de 1991 mentionne qu'« aujourd'hui, le marché de l'habitation répond à environ 80 % des besoins en logement des Canadiens » (SCHL, 1991 : 9).

En deuxième lieu, les logements doivent être de bonne qualité, répondre aux normes techniques de l'heure et aux attentes en matière de confort. Selon ce principe, les pouvoirs publics, à tous les niveaux, ont notamment la responsabilité d'édicter et de faire respecter une réglementation adéquate et de soutenir par diverses mesures l'amélioration du rapport qualité/prix des produits des entreprises.

En troisième lieu, les ménages qui ne peuvent se procurer sur le marché (premier principe) un logement convenable (deuxième principe) doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre des politiques sociales du gouvernement. Le principe d'une aide gouvernementale au logement des plus démunis est donc reconnu comme palliatif du marché. (Dansereau et al, 2005, p. 14-15)

Annexe 4 : Formules de logement social au Québec

• Les habitations à loyer modéré (HLM) :

Les ensembles de logements sociaux de type HLM sont la propriété de la SHQ ou de ses mandataires. Le loyer de base (incluant le chauffage et l'eau chaude) demandé aux locataires est de 25 % de leur revenu, auxquels s'ajoutent certains frais fixes. Pour être admissibles les ménages doivent ou bien consacrer 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement ou bien payer moins mais être mal logés, c'est-à-dire occuper un logement surpeuplé ou défectueux. Il existait en 2000 environ 76 000 habitations à loyer modéré au Québec, dont la plus grande partie étaient gérées par des offices municipaux d'habitation (62 828 ou 83 %), le reste étant formé par les logements destinés aux Inuits et autochtones hors réserve (5 %) et par des coopératives ou des OSBL (12 % y compris les unités de logement créées en vertu des programmes AccèsLogis et PARCO). Il est important de signaler ici que pour traduire fidèlement la réalité il faudrait ajouter près de 40 000 logements COOP-OSBL créés en vertu des programmes fédéraux (transfert aux provinces en cours), ce qui ramènerait le total du bloc COOP-OSBL à environ 46 000 logements (soit 25% du grand total du parc dit HLM au sens extensif du terme).

• Les habitations gérées par des coopératives à but non lucratif (COOP) :

La coopérative d'habitation, au sens défini par la Loi nationale de l'habitation de 1973, est une coopérative sans but lucratif dite « locative à possession continue », c'est-à-dire qu'elle demeure la propriété de ses membres ou des membres locataires susceptibles de leur succéder. Les membres sont la fois collectivement propriétaires du ou des immeubles détenus par la coopérative et locataires individuels de leur logement. Il n'y a pas de capitalisation individuelle au-delà de la part sociale qui représente, en fait, un montant symbolique. Si un membre déménage, il ne peut retirer que sa part sociale. Le droit d'occupation du logement que lui confère son statut de membre est transmissible à ses

descendants : il jouit ainsi d'une sécurité d'occupation étendue qui n'existe pas sur le marché locatif à but lucratif. La participation à la gestion et à l'entretien de son immeuble fait généralement partie du «contrat» liant le membre à sa société coopérative.

• Les habitations gérées par des organismes à but non lucratif (OSBL), avec ou sans soutien communautaire :

Le vocable OSBL (ou OBNL) recouvre un ensemble hétéroclite de formules d'habitation qui n'ont en commun que le fait d'obéir à une logique hors marché et de s'adresser à des clientèles ayant des besoins particuliers : personnes âgées, handicapées physiques, itinérantes, etc. Le niveau de pauvreté de ces clientèles peut varier fortement. À la différence des coopératives, le conseil d'administration des OSBL n'est pas obligatoirement composé de membres locataires. La responsabilité juridique et financière, autrement dit, échappe aux résidents des habitations gérées par les OSBL, ce qui ne signifie pas pour autant que leur implication dans la gestion de leur milieu de vie soit nulle.

• Le supplément au loyer :

Le Programme de supplément au loyer permet à des ménages à faible revenu d'habiter des logements du marché locatif privé, tout en payant le même loyer que dans un HLM. Des accords sont passés avec les propriétaires bailleurs du secteur privé, les sociétés de logement sans but lucratif publiques ou privées et les coopératives d'habitation sans but lucratif. L'accord stipule le loyer que recevra le propriétaire; ce loyer doit être équivalent à celui versé pour des logements comparables dans la même localité. Pour les locataires, les critères d'admission sont les mêmes que pour les HLM. En 2000, environ 11 500 ménages du Québec ont bénéficié d'un supplément au loyer.

• L'allocation logement

L'allocation logement s'adresse aux personnes à faible revenu âgées de 55 ans ou plus et aux familles ayant au moins un enfant à charge qui consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger, quels que soient leur lieu de résidence et leur statut d'occupation. Le programme tient compte du revenu (qui ne doit pas dépasser certains plafonds selon le nombre de personnes du ménage) et du coût du logement. L'aide financière accordée correspond aux deux tiers de la différence entre le loyer admissible et le loyer minimum (ou 30 % du revenu familial). Au total, environ 150 000 ménages ont bénéficié de l'allocation logement en 2000. La prestation mensuelle moyenne versée aux ménages était en 1997 de l'ordre de 60 \$, selon Séguin et Villeneuve (1999). (Dansereau et al, 2002, p. 4-5)

Annexe 5 : Liste des projets de l'opération 5000/15000 logements en 2010.

No	Projet	Code postal	Unités	GRT	Intervt	Programme
01	A.C.H.I.M. - PHASE II	H4E3H4	32	BSQ	C	2005
02	AU PIED DU COURANT PHASE-2	H2K2L3	17	CDH	C	2002
03	C. H. TRILOGIS - PHASE II	H2P1X2	21	BSQ	R	2008
04	C. H. TRILOGIS PHASE III	H2P1X2	21	BSQ	R	2008
05	C.H PALAIS DARLINGTON	H3S1L5	24	ROMEL	C	2000
06	C.H. AU COEUR DU PARADIS	H1K0E7	35	BSQ	C	2007
07	C.H. BÉTHEL	H1Z3H5	22	CDH	C	2004
08	C.H. CERCLE CARRÉ	H3C2N5	49	CDH	C	2004
09	C.H. CHÂTEAU VANNES	H1S1Y5	36	CDH	R	2006
10	C.H. CLOVERDALE - RÉNO II	H8Y1S4	91	CDH	R	2008
11	C.H. CONCORDE	H4N2H4	48	ROMEL	R	2004
12	C.H. COTÉ SOLEIL	H1Z0A4	72	CDH	C	2006
13	C.H. DE LA STATION NO.1	H1W3V5	74	BSQ	T	2009
14	C.H. DES COEURS VAILLANTS	H1K0E1	51	BSQ	C	2009
15	C.H. DES NATIONS	H4L0A2	82	CDH	C	2004
16	C.H. DES ROSEAUX	H1A0A8	28	ROMEL	C	2002
17	C.H. DU BON VOISINAGE	H1L2S2	71	AHM	R	2008
18	C.H. ÉMILE-NELLIGAN	H1N0B6	142	BSQ	C	2004
19	C.H. FUNAMBULE	H2H1K7	46	AHM	C	2010
20	C.H. LA PROVIDENCE DE CONTRECOEUR	H1K0E8	35	BSQ	C	2008
21	C.H. LACHAPELLE	H4J2N3	33	BSQ	C	2007
22	C.H. LE COTEAU VERT	H2S3P2	95	BSQ	C	2006
23	C.H. LES AMBASSADEURS	H1Z3T9	24	CDH	R	2008
24	C.H. LES TOILES DE ST-HENRI	H4C3C2	32	BSQ	T	2005
25	C.H. MANOIR BOURGET	H4C2M6	60	BSQ	C	2006
26	C.H. RADAR	H2L2R8	47	CDH	C	2008
27	C.H. ROUSSELOT	H2E1Z7	86	BSQ	C	2008
28	C.H. TRILOGIS PHASE 1	H2P1X2	21	BSQ	T	2008

XVIII

29	C.H. VILLAGE CLOVERDALE (BASSWOOD)	H8Y1S7	75	CDH	R	2009
30	C.H. VILLAGE CLOVERDALE- GODARD	H8Y2A5	22	CDH	C	2007
31	C.H. VILLAGE CLOVERDALE- ALEXANDER	H8Y2A7	70	CDH	R	2006
32	CENTRE32 DES AÎNÉS DE L'ASIE DU SUD-EST	H2G1S1	118	BSQ	C	2002
33	CHEMIN DE LA COTE	H3W3C8	46	CDH	C	2002
34	CHEZ-SOI NOTRE-DAME-DE- GRÂCE	H4B2N4	91	CDH	C	2002
35	CITADELLE DE ST-AMBROISE	H4C2E9	55	BSQ	C	2002
36	COOP D'HAB. LES TROIS HÉRONS PHASE 1	H4G1S1	12	BSQ	C	2005
37	COOP D'HAB. LES TROIS HÉRONS PHASE 2	H4G2S6	8	BSQ	C	2005
38	COOP D'HAB. L'ILE DE LA VISITATION	H2B1T1	46	BSQ	R	2000
39	COOP D'HABIT.JOLIE- FONTAINE D'HOCHELAGA	H1W3J2	71	BSQ	C	2003
40	COOP D'HABITATION AU CENTRE DE LA POINTE	H3K2J7	18	BSQ	C	2002
41	COOP D'HABITATION JOE BEEF	H3K1G7	16	BSQ	C	2003
42	COOP D'HABITATION ZONE D'OPPORTUNITÉ ZOO	H9B2G3	46	CDH	T	2002
43	COOP HAB. CHÂTEAU DIGNITÉ DE ST-LÉONARD	H1S2M3	47	BSQ	C	2003
44	COOP HABITATION LA PORTE DU BOURG	H2L5G3	69	AHM	C	2001
45	COOP HABITATION LE FLEUVE DE L'ESPOIR	H1L3R5	66	BSQ	C	2000
46	COOP HABITATION LES RIVES DU ST-LAURENT	H1L6T1	47	BSQ	C	2000
47	COOP HABITATION ST-PIERRE- AUX-LIENS	H8R1L4	44	CDH	C	2002
48	COOP HABITATION VISION MULTINATIONALE	H1G3S1	16	BSQ	R	2000
49	COOP LES AMIS DE PIERREFONDS	H8Z1X6	28	ROMEL	C	2002
50	COOP LES COPAINS D'ABORD DE CÔTE ST-PAUL	H4E1G2	20	BSQ	C	2005
51	COOP LES TERRASSES WELLINGTON-CHARLEVOIX	H3K2X7	24	BSQ	C	2002

XIX

52	COOP PRIMA VERA DE LA PETITE PATRIE	H2S2C7	16	BSQ	C	1999
53	COOP. D'HAB. DE L'AVENIR (PIERREFONDS)	H9H5E7	39	CDH	C	2002
54	COOP. D'HAB. FLEUR DE LYS DE MERCIER	H1L3H1	24	BSQ	R	2000
55	COOP. D'HAB. P'TIT TRAIN DE VIAUVILLE	H1V3W1	97	BSQ	C	2001
56	COOP. D'HAB. SANS FRONTIÈRES DE ROSEMONT	H1X1Y7	44	BSQ	C	2000
57	COOP. D'HABITATION MAIN DANS LA MAIN	H1V1H6	24	BSQ	C	2000
58	COOP. D'HABITATION MIMOSAS	H2B1Z8	34	ROMEL	C	2002
59	COOP. HABITATION VAL PERCHÉ	H2L5G3	51	CDH	C	2003
60	COOP.D'HAB. LES OASIS DE MONTREAL	H1W3T2	12	BSQ	C	2000
61	COOP.D'HAB.DE LA SOLIDARITE CARTIERVILLE	H4J2N3	15	CDH	C	2001
62	COOPÉRATIVE CLAIRÈRE DU MAINBOURG	H1A0A6	64	BSQ	C	2006
63	COOPERATIVE D HABITATION SKANAGOWA	H3K1J4	2	BSQ	T	2002
64	COOPÉRATIVE D'HAB. CHÂTEAU DES ÉRABLES	H8R1B1	19	ROMEL	C	2003
65	COOPÉRATIVE D'HAB. ESTRELLA DEL SUR	H1H5H1	16	ROMEL	C	2002
66	COOPÉRATIVE D'HAB. HAVRE DE PAIX	H4V2M7	17	CDH	R	2000
67	COOPÉRATIVE D'HAB. LE CHÂTEAU PLAMONDON	H3S1L8	18	CDH	R	2000
68	COOPÉRATIVE D'HAB. LE JARDIN D'ÉDEN	H8S3W7	61	ROMEL	C	2002
69	COOPÉRATIVE D'HABITATION ATLAS	H3W0A2	71	ROMEL	C	2002
70	COOPERATIVE D'HABITATION BENNY FARM	H4B2N3	24	CDH	T	2003
71	COOPÉRATIVE D'HABITATION CHUNG HUA PH. 2	H2X3A5	15	CDH	C	2002
72	COOPERATIVE D'HABITATION DE LILLE	H2B1T4	56	CDH	T	2007
73	COOPÉRATIVE D'HABITATION HERMANDAD	H1L6J6	60	BSQ	C	2004
74	COOPÉRATIVE D'HABITATION LA COLLECTIVE	H2R2J7	53	CDH	T	2002

75	COOPÉRATIVE D'HABITATION LA PAIX	H2B1R9	24	BSQ	C	2005
76	COOPÉRATIVE D'HABITATION LE TRIOLET	H1B3B1	28	AHM	C	2003
77	COOPÉRATIVE D'HABITATION LOUISIANE	H8S2G1	24	AHM	C	2002
78	COOPERATIVE D'HABITATION MARIE-ANNE	H2W2E7	36	AHM	C	2002
79	COOPERATIVE D'HABITATION SAMAKHI	H1E7G9	39	ROMEL	C	2000
80	COOPÉRATIVE DUROCHER D'ANVERS	H3N2A8	30	CDH	C	2002
81	COOPÉRATIVE HAB. L'ENVOL DE LACHINE	H8S2T4	16	AHM	C	2001
82	COOPÉRATIVE PERCE-NEIGE DE VERDUN	H4G3C3	25	BSQ	C	2003
83	COOPERATIVE RÉSIDENCE CASABLANCA	H1Z3A3	14	BSQ	C	2003
84	DEMEURES SAINTE-CROIX INC.PHASE III	H4L3Z2	55	CDH	C	2004
85	GERECOMM INC. - CITÉ DE L'ESPÉRANCE	H1H3T7	32	CDH	R	2007
85	GÉRÉCOMM INC. PHASE-3	H1G1M1	60	CDH	R	2009
86	GERECOMM PHASE-2	H1G1M5	27	CDH	R	2006
87	HAB. COM. CÔTE-DES-NEIGES - BARCLAY	H3S1K1	58	ROMEL	R	2003
89	HAB. COM. LOGGIA PHASE 1	H1W0A2	70	BSQ	C	2002
90	HAB. COM. MAINBOURG VOLET 2	H1A0A6	79	BSQ	C	2006
91	HAB. COMM. DE LA BANLIEUE O. (DORVAL)	H9S3G6	76	CDH	C	2002
92	HAB. COMM. HELLÉNIQUE DE MONTRÉAL	H3N1Y7	62	CDH	C	2005
93	HAB. COMM. LOGGIA(HÔPITAL BELLECHASSE 2)	H1X2J2	23	BSQ	C	2007
94	HAB. LA TRAVERSÉE-HABITAT EULALIE-PERRIN	H2E1A2	72	BSQ	T	2006
95	HAB. LES DEUX ÂGES-JARDIN TRICENTENAIRE	H1B3A9	35	AHM	C	2007
96	HAB. ROLAND-BOUCHARD (PROJET ST-LOUIS)	H4L0A1	83	OMHM	C	2004
97	HAB.COM.CÔTE-DES-NEIGES- MOUNTAIN SIGHTS	H4P2B2	80	CDH	R	2007

98	HABITATION COMMUNAUTAIRE DE LACHINE	H1W1B2	82	CDH	C	2006
99	HABITATION TERRASSE ST-MICHEL LTÉE	H1Z3T9	28	CDH	R	2007
100	HABITATIONS ADAM-MOREAU	H1W2L4	42	OMHM	C	2002
101	HABITATIONS ANNE-GREENUP_(PAXTON)	H3J2Z9	26	OMHM	C	2002
102	HABITATIONS COMMUNAUTAIRES LOGGIA	H1X1J5	68	BSQ	T	2004
103	HABITATIONS COMMUNAUTAIRES LOGGIA PH. 2	H1W2P7	52	BSQ	C	2002
104	HABITATIONS COMMUNAUTAIRES ST-PAUL/ÉMARD	H4E1K5	14	BSQ	R	2000
105	HABITATIONS JOSEPH-JANOT	H1A5M6	40	OMHM	C	2002
106	HABITATIONS LES BOULEVARDS DE MTL-NORD	H1H5T1	37	BSQ	C	2002
107	HABITATIONS LOUIS-QUERBES	H1H1T6	24	OMHM	C	2002
108	HAPOPEX - BLOOMFIELD	H3N2G9	6	CDH	C	2000
109	HAPOPEX - VÉZINA	H3W1B9	68	CDH	T	2008
110	HAPOPEX-DUROCHER	H3N2A8	30	CDH	C	2002
111	INTER-LOGE CENTRE-SUD - FAUBOURG	H2L5E8	34	AHM	C	2002
112	LA PORTE D'OR DES ÎLES	H4J2M2	67	ROMEL	C	2008
113	LE CENTRE UNI DE LA COMMUNAUITE CHINOISE	H2Z1C5	32	CDH	R	2005
114	LES BRISES DE LACHINE	H8S4M2	141	AHM	C	2002
115	LES HAB. COM. LA SHAPEM-PROJET PELLETIER	H1H3S4	52	BSQ	R	2006
116	LES HABITATIONS COMMUNAUTAIRES MAINBOURG	H1A0A6	32	BSQ	C	2006
117	LES HABITATIONS DE LA SHAPEM	H1W3G3	40	BSQ	C	2002
118	LES HABITATIONS L'ÉCOLE DES SAGES	H2L0A2	67	CDH	C	2001
119	LES HABITATIONS LES DEUX ÂGES	H1A0A1	77	AHM	C	2003

XXII

120	LES HABITATIONS LOGE-ACCÈS (PHASE 1)	H1V3H4	55	BSQ	C	2006
121	LES HABITATIONS LOGE-ACCÈS PH.II	H1V3E9	23	BSQ	C	2002
122	LES HABITATIONS NICOLAS VIEL	H3L1N2	45	BSQ	T	2004
123	LES HABITATIONS NOUVELLES AVENUES-PH. II	H1X1H6	46	BSQ	C	1998
124	LES HABITATIONS NOUVELLES AVENUES-PH.III	H1X3N5	41	BSQ	C	2000
125	LES JARDINS D'EUGÉNIE	H1A5T7	75	ROMEL	C	2001
126	LES TOITS DE MERCIER (VOLET 1)	H1L0A1	30	BSQ	C	2003
127	LES TOITS DE MERCIER (VOLET 2)	H1L0A2	96	BSQ	C	2005
128	LOGEMENT COMMUNAUTAIRE LASALLE (LACHINE)	H8T1Y8	36	ROMEL	C	2010
129	MAISON CACI	H3M1K7	29	ROMEL	C	2006
130	MAISON CACI PHASE II	H4N1A2	89	ROMEL	C	2009
131	MAISON DES AÎNÉS HOCHELAGA-MAISONNEUVE	H1V2J8	32	BSQ	T	2000
132	MAISON DES SOURDS	H2E2Z8	26	CDH	C	2007
133	OBNL- RÉSIDENCE ALEXIS-NIHON	H4R3C9	139	ROMEL	C	2002
134	OMHM - CÔTE ST-PAUL	H4C0A4	138	OMHM	C	2004
135	OMHM - DE L'ÉGLISE	H4E1H1	40	OMHM	C	2002
136	OMHM - HERSHEY	H1V2L1	23	OMHM	C	2002
137	OMHM - NEWMARCH	H4G1G9	6	OMHM	C	2002
138	OMHM - PROJET CROIX ROUGE	H1W1B2	97	OMHM	C	2002
139	OMHM - PROJET DE COURCELLES PHASE-1	H4C3C8	67	OMHM	C	2004
140	OMHM - RÉS. LIONEL-BOURDON (R.-FORGET 1)	H1E7S2	103	OMHM	C	2002
141	OMHM - RÉS. ROSALIE-CADRON (LAURENTIEN)	H4K2Z4	133	OMHM	C	2002
142	OMHM - RÉSIDENCE ALFREDO-GAGLIARDI	H2R0A2	95	OMHM	C	2002
143	OMHM - RÉSIDENCE LE MILE-END	H2T0A2	181	AHM	C	2004
144	OMHM - RODOLPHE-FORGET PHASE 2	H1E7H5	16	OMHM	C	2002
145	OMHM - ST-PIERRE-AUX-LIENS	H8R1L4	83	OMHM	C	2002

XXIII

146	OMHM-AUGUSTIN-CANTIN	H3K1C7	6	OMHM	C	2002
147	OMHM-LÉA-ROBACK (MADELEINE D'AILLEBOUST)	H1X2H8	24	OMHM	C	2002
148	OMHM-PROJET DES SOURCES_VOLET 2	H9B2G3	131	OMHM	C	2002
149	OSBL HABITATIONS LES II VOLETS	H2S2G3	50	BSQ	C	1999
150	OSBL LE CENTRE YEE-KANG	H2X0A1	84	CDH	C	1999
151	PASSERELLE	H3K2N9	9	BSQ	C	2000
152	PROJET GALT	H4E1J6	24	OMHM	C	2002
153	PROJET LEGER/ L'ARCHEVEQUE	H1G6P8	19	OMHM	C	2002
154	RÉSIDENCE MAYWOOD	H9R6B9	135	OMHM	C	2002
155	RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE	H1X1G7	163	OMHM	C	2002
156	RÉSIDENCES B'NAI BRITH	H4X2A5	95	BSQ	C	2003
157	RESSOURCES HABITATION DE L'OUEST	H4N1A1	27	BSQ	R	2007
158	RESSOURCES HABITATION DE L'OUEST PHASE-3	H4N2V3	134	BSQ	C	2009
159	SHAPEM - PELLETIER - PHASE 4	H1H3S4	24	BSQ	R	2009
160	SHAPEM - PROJET LAPIERRE	H1G3R9	41	BSQ	R	2009
161	SOCAM - CHRISTOPHE- COLOMB PHASE I	H2P1X2	28	BSQ	R	2009
162	SOCAM - CHRISTOPHE- COLOMB PHASE II	H2P1X2	24	BSQ	R	2009
163	SOCAM - GRENET	H4J2J1	33	BSQ	R	2009
164	SOCAM - SALABERRY	H4J1J7	25	BSQ	R	2009
165	UN TOIT POUR TOUS	H2S0A4	60	BSQ	C	2006
166	VILLA RAIMBAULT	H4J2H3	63	BSQ	T	2006
	TOTAL		8332			

Source : Direction de l'habitation. Division du développement résidentiel. Ville de Montréal.

Annexe 6 : Mises en chantier résidentielles à Montréal, 2002-2010

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Agglomération de Montréal	5 634	7 354	10 812	8 535	6 955	6 898	5 868	5 364	6 635
Ville de Montréal	4 780	6 753	9 345	7 923	6 467	6 394	5 575	4 769	6 099
Ahuntsic-Cartierville	79	230	480	367	169	264	293	520	377
Anjou	385	480	420	164	314	0	8	2	16
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	154	67	185	287	240	393	502	202	308
Lachine	73	87	328	595	149	95	105	107	189
LaSalle	182	572	349	90	52	89	50	29	17
Le Plateau-Mont-Royal	118	179	426	158	333	430	160	276	325
Le Sud-Ouest	326	261	277	440	459	161	355	273	670
L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	120	72	72	71	310	25	26	37	98
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	329	230	485	745	647	1 039	627	626	634
Montréal-Nord	64	67	446	149	85	56	9	61	27
Outremont	10	31	65	37	0	206	2	4	1
Pierrefonds-Roxboro	449	579	765	167	94	189	580	89	141
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	390	804	861	553	304	570	444	349	373
Rosemont-La Petite-Patrie	329	594	369	620	289	312	455	469	627
Saint-Laurent	855	466	1 055	928	721	317	852	451	1 027
Saint-Léonard	90	649	224	325	580	292	272	129	135
Verdun	271	491	759	399	96	1 097	139	120	239
Ville-Marie	488	763	1 645	1 659	1 355	678	466	756	590
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	68	131	134	169	270	181	230	269	305
Autres villes	854	601	1 467	612	488	504	293	595	536
Baie-D'Urfé	2	5	1	2	9	4	4	40	5
Beaconsfield	14	35	0	21	31	100	25	10	14
Côte-Saint-Luc	140	96	492	4	6	19	32	26	6
Dollard-Des Ormeaux	373	187	73	377	104	148	159	15	280
Dorval	6	33	147	13	21	32	14	120	132
Hampstead	1	10	6	3	7	6	3	0	0
Kirkland	207	86	3	42	21	6	10	79	29
Montréal-Est	0	114	21	14	31	0	10	7	18
Montréal-Ouest	0	0	1	1	28	0	0	0	0
Mont-Royal	4	1	1	3	46	12	11	268	39
Pointe-Claire	54	7	556	126	170	168	17	29	5
Sainte-Anne-de-Bellevue	38	24	27	5	8	4	3	0	2
Senneville	1	0	0	0	2	0	1	0	0
Westmount	14	3	139	1	4	5	4	1	6

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897.67887705&_dad=portal&_schema=P

ORTAL Consulté le 14 avril 2011.