

La mutation d'un quartier; la Cité de l'Acadie

avril 2015

| | |
|--|--|
| Chercheur principal (avec adresse courriel) | Annick Germain (INRS) Annick.germain@ucs.inrs.ca |
| Co-chercheur(e-s) | Xavier Leloup (INRS), Damaris Rose (INRS) |
| Partenaire(s) communautaire(s) | Centraide du Grand Montréal, CACI Centre d'appui aux communautés immigrantes, RHO Réseau Habitations de l'Ouest, CLIC Conseil local des intervenants communautaires de Bordeaux-Cartierville SHDM Société d'habitation de Montréal <i>Direction de l'habitation, Ville de Montréal</i> |

2004 - avant la démolition



2013 - réaménagement en cours



1. Problématique et intérêt pour les politiques publiques

Places l'Acadie et Henri Bourassa étaient dans les années 2000 un des plus grands îlots insalubres de Montréal (Ville de Montréal 2006), dans un contexte où l'enjeu de l'insalubrité dans le parc locatif vieillissant devenait un enjeu préoccupant pour de nombreux acteurs communautaires et publics (voir les mémoires déposés lors d'une consultation publique à ce sujet : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6877,63343573&_dad=portal&_schema=PORTAL).

Ensemble de 23 immeubles locatifs de type *walk-up* construits dans les années 1960 dans le nord-ouest de l'île de Montréal sur un site enclavé par des autoroutes et boulevards et une ligne à haute tension, les Places étaient devenues la propriété du « roi des taudis » (baptisé ainsi dans la presse) et hébergeaient une population très défavorisée, composée d'une forte proportion d'immigrants de diverses origines. Après des années de poursuites (928) intentées par la Ville de Montréal contre ce propriétaire et de luttes des résidents fortement appuyés par des organismes communautaires, les immeubles seront démolis (sauf un qui venait d'être rénové) et rachetés par un promoteur avec l'aide d'une société para-municipale (SHDM) pour faire place à un quartier plus dense logé à l'enseigne de la mixité sociale. Dans le cadre de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* (Ville de Montréal 2005), le projet *Cité de l'Acadie* prévoyait la réalisation de quelques 1300 logements neufs dont 223 logements sociaux et communautaires, 469 condominiums abordables (et quelques condos de prestige), une garderie et un jardin public central ainsi que divers espaces communautaires. En 2009, la construction démarre et représente le plus gros chantier de Montréal.

Ce projet est une première à bien des égards. Il est dense du fait du nombre de logements prévus (1300 au lieu des 560 logements insalubres), de la typologie (tours de condominiums de 14 et 16 étages), du caractère du site (terrain enclavé, à proximité de voies de circulation rapide). Ce projet de réaménagement accorde une large place à l'accession à la propriété abordable tout en incluant le relogement d'une partie (1/5 des ménages reviendront en théorie sur le site) des résidents. Le projet reposait aussi sur l'engagement intensif des habitants, des organismes communautaires et des gestionnaires publics et communautaires (CACI, RHO, Ville de Montréal, SHDM, OMHM) mais aussi des promoteurs tant privés (le Groupe Tyron) que communautaires (ROMEL, Bâtir son quartier)

Une étude post-occupationnelle de la mutation de ce quartier s'avère donc pertinente, et ce d'autant plus que d'autres projets prévus ou en chantier épouseront le même genre de caractéristiques.

2. Questions de recherche

La Cité de l'Acadie comprend aujourd'hui 820 logements dont 250 logements sociaux et communautaires et des condominiums construits en 3 phases, 231 (phase 1), 237 (phase 2), 102 (phase 3).

Dans quelle mesure la nouvelle Cité de l'Acadie répond-elle aux besoins du type de personnes qui habitaient les 2 Places, sachant que le site qui comprenait 600 ménages dans les années 1960, avait vu sa population changer de profil, s'appauvrir et diminuer fortement (environ 400 ménages mais qui ne seront plus que 200 en 2008 juste avant les démolitions) (Chesnay 2008)? Telle est la première préoccupation de nos partenaires communautaires.

Pour répondre à cette question nous tenterons de comparer le profil des populations qui habitent actuellement la Cité avec celui des habitants des Places l'Acadie et Henri Bourassa, en plus d'interroger un échantillon de personnes relogées et de retracer les demandes des organismes communautaires concernant le projet de réaménagement.

Mais nous mettrons aussi à profit les analyses menées parallèlement pour la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal sur la qualité de ce nouveau milieu de vie du point de vue de la cohabitation entre modes d'occupation différents (mixité sociale programmée) (voir italiques)

Les sous-questions sont donc les suivantes

1. Quelles étaient les demandes du milieu dans la perspective d'un réaménagement des Places?
2. Comment se comparent les profils de la population qui habitait le site avant le réaménagement de 2009 et celle qui habite le site réaménagé?
3. Quelle lecture font les ménages relogés des transformations de leur environnement?
4. *Comprendre les dynamiques de cohabitation là où se vit la mixité sociale à l'échelle de la vie quotidienne, donc in situ (ce point fait partie du projet pour la Ville de Montréal et ne sera pas réalisé dans le cadre du PRQT)*

3. Lien(s) avec les objectifs et les questions de recherche du PRQT

La mutation du quartier l'Acadie est assez spectaculaire du point de vue socio-démographique mais met aussi en scène d'autres grandes tendances de transformation des quartiers (densité, place des couches moyennes, etc.), y compris du point de vue de leur diversité ethnoculturelle; à ce titre, à la veille de la démolition, 77 % des locataires étaient des ménages immigrés (Chesnay 2008). Le quartier se situe d'ailleurs dans un secteur où l'immigration récente est particulièrement présente ces dernières années. Par ailleurs il illustre une des principales stratégies de la Ville de Montréal pour intervenir sur les inégalités sociales à l'échelle des quartiers. Une étude post-occupationnelle s'avère donc un outil réflexif précieux, et ce d'autant plus que très peu d'études ont revisité les expériences de mixité sociale programmée à

Montréal, a fortiori dans un contexte dit néo-libéral (Germain et Rose 2010).

4. Programme de recherche et méthodologie (tâches)

Le présent projet s'appuie sur un projet de recherche subventionné par la Ville de Montréal sur la cohabitation dans les projets de mixité sociale programmée et mené par les mêmes chercheurs (La qualité de la vie dans les projets résidentiels denses. Balises concernant la cohabitation en contexte de mixité), un projet comparatif centré sur la question de la mixité dans 4 nouveaux projets résidentiels. La plupart des projets étudiés sont récents. Or la Cité de l'Acadie est le seul qui s'inscrit dans une histoire longue de lutte contre l'insalubrité et inclut du relogement. L'étude pour la Ville de Montréal est axée sur les dynamiques de cohabitation alors que la présente étude porte avant tout sur les profils de populations avant-après. Les deux projets sont donc complémentaires.

Dans le cadre du PRQT, seules les trois premières questions de recherche seront abordées, la quatrième faisant l'objet de l'étude pour la Ville de Montréal.

Tâches

1. La première partie de la méthodologie repose sur une analyse documentaire : une synthèse des mémoires déposés par les organismes communautaires lors de la Consultation publique de janvier 2009 (Office de consultation publique de Montréal) et une revue de presse succincte des années 2000.
2. La deuxième partie de la méthodologie est composée de deux portraits de la population. Un portrait de la population habitant le site avant la destruction des immeubles a été effectué par un organisme communautaire (Conseil local des intervenants communautaires de Bordeaux-Cartierville) en 2002 et en 2008 : une courte enquête porte à porte portait sur des variables telles que mobilité, âge, taille des ménages, sexe, origine ethnique, immigration, langue, revenus, surpeuplement (Chesnay 2008). Nous proposons donc de refaire cette enquête en collaboration avec l'organisme en employant une méthodologie semblable dans les trois bâtiments de logement social et communautaire (250 logements).
De plus, les données administratives récoltées dans le cadre du programme Accès-Condos (http://accescondos.org/fr/programme_acces-condos-cest-quoi/) permettant aux ménages d'accéder à la propriété à coût abordable seront exploitées avec l'aide de la SHDM pour connaître de manière approximative le profil des ménages habitant dans les immeubles de condominiums. Nous soulèverons aussi la question des condominiums mis en location, une pratique en expansion qui vient complexifier la question de la cohabitation des modes d'occupation mais que nous ne pouvons documenter pour ce cas précis (le dernier rôle d'évaluation date de 2012 alors que seuls les condos de la Phase 1 étaient occupés).
3. La troisième partie de la méthodologie consiste en des entretiens semi-approfondis avec les relogés. Nous tenterons avec l'aide des organismes communautaires qui gèrent les immeubles de logement social et communautaire de rejoindre une vingtaine de ménages relogés (les chiffres sur le nombre de ménages relogés effectivement sur le site restent à valider) pour des entretiens portant sur leur perception de leur nouvel environnement.
4. Des entretiens semi-directifs seront aussi effectués avec les principaux organismes communautaires engagés dans l'opération

Dans le cadre de l'étude pour la Ville, les opérations suivantes seront effectuées :

1. *Des entretiens semi-directifs avec les concepteurs et promoteurs du projet*
2. *Des entretiens semi-directifs avec une vingtaine de parents des enfants qui fréquentent la garderie (cette garderie de 80 places dessert à parts égales la clientèle des condominiums et les familles des logements*

sociaux et communautaires, une grande diversité ethnique caractérisant la quasi-totalité des familles)

3. Des observations seront aussi effectuées dans le jardin public central pour saisir les modes de cohabitation, à différentes heures de la journée et de la semaine, selon un protocole utilisé à plusieurs reprises dans nos enquêtes précédentes.

5. Rôle du/des partenaire(s) communautaire(s)

Notre partenaire principal, Centraide du Grand Montréal fera le lien avec les organismes communautaires locaux, notamment le Centre d'appui aux communautés immigrantes CLIC dans le cadre du portrait des résidents des logements sociaux et communautaires. Un de ces organismes, le CACI a d'ailleurs déjà accepté de collaborer à une reproduction du portrait réalisé en 2008, le second, le RHO est en attente de ressources mais appuie notre démarche. La Société d'habitation et développement de Montréal (SHDM) facilitera l'accès aux données administratives concernant les acheteurs de condominiums abordables. Par ailleurs, la direction de l'habitation de la Ville de Montréal peut être considérée comme un partenaire important puisque la complémentarité des projets (le contrat avec la Ville et le projet PRQT) entraînera la mise en commun de données et de ressources.

Nos partenaires communautaires seront également sollicités pour compléter éventuellement notre revue de presse et notre synthèse documentaire (notamment les documents produits par les intervenants au fil des ans sur le profil des populations).

6. Rôle des étudiants / assistants de recherche et contribution à la formation

Une étudiante de maîtrise (sous la direction d'Annick Germain) fera son mémoire sur Cité l'Acadie, notamment sur les questions de mixité sociale et de diversité ethnique et fera avec nous les entrevues avec les relogés. Une autre étudiante de maîtrise collaborera à l'enquête sur le profil des populations avec l'organisme communautaire. Ce travail de collaboration avec des organismes communautaires est une composante névralgique dans la formation de nos étudiants en études urbaines, compte tenu du rôle de plus en plus important joué par ces organismes dans la gouvernance urbaine. Les étudiants compléteront la revue documentaire (revue de presse, documents déposés lors de la consultation publique, etc.) et nous accompagneront lors des entrevues avec les organismes communautaires. Les compilations des données administratives seront effectuées par les chercheurs.

7. Échéancier (Liste des principales tâches, dates prévues de dépôt des principaux livrables)

1. Revue documentaire (mémoires, revue de presse, etc.): échéance fin mai 2015
2. Contacts avec les organismes communautaires, préparation des outils en collaboration, obtention du certificat d'éthique: échéance juin 2015
3. Entrevues semi-dirigées avec les organismes communautaires: juin 2015
4. Confection des profils des locataires: été 2015
5. Enquête auprès des relogés: été 2015
6. Confection des profils des propriétaires: automne 2015
7. Premier rapport d'analyse sur les profils: échéance début 2016
8. Discussions sur les premiers résultats avec nos partenaires: hiver 2016
9. Rédaction du rapport final: été 2016

8. Résultats / livrables

Trois types de livrables sont prévus :

Un court rapport illustré sur le portrait des habitants (volet social et communautaire) : décembre 2015.

Un rapport sur l'ensemble du projet l'Acadie, échéance fin été 2016. Une journée d'échanges avec nos partenaires serait organisée durant l'automne 2016.

Des articles scientifiques et communications diverses, sur demande et dans des colloques scientifiques.

9. Justification budgétaire (en plus de la ventilation détaillée dans le tableau ci-dessous)

- 1 étudiant maîtrise 20h/semaine x 12 semaines = 4800 (18,06 \$ /h.+ 15% avantages sociaux)
 - 1 étudiant maîtrise (mémoire) : 10h/semaine x 28 semaines = 5600 \$
 - Honoraires pour entrevues (relogés) : 25\$ x 20 = 500 \$
 - Fournitures de bureau : 600 \$
 - Community partner support (125 H x 40\$/heure = 5000 \$)
 - Transcriptions entrevues avec organismes communautaires (8 entrevues) 800 \$
 - Frais de colloque, présentations et journée d'échange = 1000 \$
-

Total : 18 300 \$

Nous incluons aussi le montant du contrat avec la Ville de Montréal (38 000\$: 4 = 9 000) dont un des 4 terrains de l'étude sur la cohabitation portera sur la Cité l'Acadie, présumant de la mise en commun des informations et données recueillies dans le cadre des 2 projets.

-
- | |
|--|
| <p>□ Envoyé au comité consultatif de recherche du PRQT : date _____ échéance _____</p> <p>□ Octroi du financement par le conseil de direction du PRQT: \$ _____ date _____</p> |
|--|

Ventilation budgétaire CRSH

| | Montant demandé au PRQT | Contributions (en nature / argent) | Provenance de la contribution | Coût total pour le projet |
|---|--|------------------------------------|---|---------------------------|
| Coûts de main-d'oeuvre | | | | |
| Salaires, avantages sociaux et dépenses des étudiants | | | | |
| Baccalauréat * | | | | |
| Maîtrise * 2 | 10 400 + 800 | 9 000 pour projet complémentaire | Ville de Montréal | |
| Doctorat * | | | | |
| Salaires, avantages sociaux et dépenses des employés non étudiants | | | | |
| Post-doctorat | | | | |
| Autres | | | | |
| Frais de déplacement et de séjour | | | | |
| Candidat / Membre(s) de l'équipe | | | | |
| Au Canada | | | | |
| À l'étranger | | | | |
| Autres dépenses | | | | |
| Équipement réutilisable (préciser) | | | | |
| | | | | |
| Services professionnels et techniques (préciser: comprend les heures travaillées par le personnel du/des organisme(s) partenaire(s), qu'elles soient à la charge de celui-ci ou du projet, la traduction, l'édition, etc.) | | | | |
| Community partner support | 5000 pour le CACI et RHO (enquête porte à porte) | Accès aux données et informatique. | Société d'habitation de Montréal (SHDM) | |
| Honoraires entrevues avec les relogés | 500 | | | |
| Autres dépenses (préciser: comprend les honoraires, l'achat de données, les coûts de terrain, d'impression, les fournitures, etc.) | | | | |
| fournitures | 600 | | | |
| Colloque (divers) | 1000 | | | |
| | | | | |
| Total | 18 300 | 9 000 | Ville de Montréal | 27 300 |

10. Références citées

Chesnay, Catherine. 2008. *Portrait sociodémographique des résidants de Place L'Acadie et Place Henri-Bourassa. Volet 2*. Montréal: CLIC de Bordeaux-Cartierville (Projet Places en mouvement). Consulté le 20 février 2015.

<http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P32/4b.pdf>

Germain, Annick et Damaris Rose. 2010. « La mixité sociale programmée en milieu résidentiel à l'épreuve des discours critiques internationaux : le cas de Hochelaga à Montréal. » *Lien social et Politiques* 63 (2): 13-24. doi: 10.7202/044146ar.

Montréal. [Ville]. 2006. *Commission permanente du conseil municipal sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif. Rapport de consultation et recommandations à la suite de l'étude publique du bilan de l'application de la réglementation sur la salubrité des logements. Déposé au conseil municipal le 11 décembre*. Consulté le 2015/04/13.

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/commissions_perm_v2_fr/media/documents/Rapport_reglementation_20061128.pdf.

Montréal [Ville]. 2005. *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*: Ville de Montréal. http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf. (Click here for [English version](#):]