

Les besoins en logement social des familles avec enfants dans l'arrondissement Ville-Marie. Des résultats préliminaires de cette recherche.

Élaboré par Olga Castrillon¹

Introduction

Je trouve tellement intéressant que ce projet de recherche qui est en cours puisse prendre part à la présente consultation publique de l'OCPM sur le Règlement pour une métropole mixte en aidant au mémoire du Comité logement Ville-Marie. La pertinence de ce projet dans les démarches du Comité est issue de l'intérêt de la voie de la recherche comme un moyen de faire valoir auprès des différents paliers gouvernementaux les besoins des familles avec enfants mal-logées dans les quartiers de l'arrondissement Ville-Marie en matière de logement et de milieu de vie.

La difficulté de ces familles à faible ou modeste revenu à se loger de façon convenable dans l'arrondissement est un enjeu qui est nécessaire de situer dans des circonstances plus étendues. Dans ce cas, un bref survol sur quelques-unes visera à contextualiser cet enjeu. En effet, depuis quelques années, l'arrondissement de Ville-Marie fait face à des transformations urbaines physiques et sociales importantes. Celles-ci favorisent de plus en plus l'implantation de nouveaux bâtiments et une diversification de la population des quartiers ainsi qu'une augmentation de la mixité sociale, économique et des fonctions². Ces nouveaux développements urbains soulèvent des questions quant à la prise en compte des besoins des résidents et des conditions de l'environnement existants. En plus, lesdites transformations peuvent aussi avoir un impact significatif sur le logement social et communautaire. Les résidents craignent une pression excessive du marché immobilier, la perte de logements locatifs et une réduction de l'offre de logements, en particulier pour les familles avec enfants à faible ou modeste revenu dans l'arrondissement.

D'autres aspects d'ordre sociodémographique des familles de l'arrondissement Ville-Marie sont liés à la difficulté de celles-ci à se loger convenablement. En effet, 28 840 individus sont dans une situation de faible revenu, soit une proportion de 33 % de la population dans les ménages privés. Parmi ces personnes 31,1 % sont de jeunes (0 à 17 ans) et 905 enfants âgés de 5 ans ou moins sont touchés par la situation³. Dans les faits, une proportion importante de familles avec enfants qui vivent actuellement sous le seuil de faible revenu a besoin de se loger convenablement dans l'arrondissement. Ce constat a pu être établi grâce au *Projet familles* porté par le Comité logement Ville-Marie depuis 2012. Dans ce contexte et afin de mieux connaître des besoins et des attentes en

¹ Olga Castrillon, étudiante chercheuse responsable du projet de recherche. Maîtrise en études urbaines (profil avec stage de recherche), Université du Québec à Montréal (UQAM).

² Habiter Ville-Marie. (2014). *Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social?* Rapport de recherche rédigé par Hélène Bélanger avec la collaboration de Philippe Cossette. Montréal, 92p.

³ Ville de Montréal. Arrondissement de Ville-Marie (2018). Profil sociodémographique, recensement 2016.

matière de logement social exprimés par les familles interviewées dans le cadre de cette recherche, nous allons tout d'abord présenter les objectifs du projet et sa méthodologie, puis nous reviendrons sur quelques résultats préliminaires avant de finir avec plusieurs commentaires dans le cadre du nouveau projet Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal.

Le projet de recherche et ses objectifs

Ce projet de recherche s'intéresse à l'enjeu du logement social pour familles avec enfants à faible ou modeste revenu dans les quartiers centraux à Montréal. Cette recherche a donc pour objectif principal de mieux comprendre les besoins en matière de logement pour familles dans les quartiers de l'arrondissement Ville-Marie desservi par le Comité logement Ville-Marie. Plus spécifiquement, elle vise aussi à cerner ce qui maintient ou motive ces familles à habiter dans ces quartiers et à identifier les voies d'amélioration du logement et du milieu de vie. Ce projet est réalisé dans le cadre d'un stage de recherche de maîtrise en études urbaines et sous la direction d'Hélène Bélanger, professeure du département d'études urbaines et touristiques de l'École des sciences de la gestion (ESG) de l'Université du Québec à Montréal (UQAM). En plus, cette recherche compte sur la collaboration d'Éric Michaud, coordonnateur du Comité logement Ville-Marie (organisme d'accueil du stage) et de Mireille Foisy-Hotte, organisatrice communautaire de cet organisme.

Méthodologie et méthodes

Dans le cadre d'une démarche méthodologique qualitative, la collecte de données a été faite par des entrevues semi-dirigées avec des membres des familles. Ces entrevues ont demandé de décrire les conditions et les attentes de ces participants par rapport au logement et au quartier où ils habitent ou aimeraient habiter dans l'arrondissement Ville-Marie. L'échantillon de cette population a reposé sur les données de la liste de requérant-e-s de logement social du Comité logement Ville-Marie.

Les critères de sélection des participants ont visé les familles en couple ou monoparentales, avec jeunes enfants, à faible ou modeste revenu qui habitent ou souhaitent habiter dans un des trois quartiers où le Comité offre ses services en matière d'habitation sociale, soit les quartiers Sainte-Marie, Saint-Jacques et Peter McGill. Le nombre total de participantes a été de 24 parents ou membres des familles. Dans le but d'obtenir et analyser les résultats suite à la réalisation de ces entrevues, l'analyse thématique a été choisie. C'est ainsi que le traitement du matériel est fait à l'aide de thèmes.

Des résultats préliminaires sur quelques thématiques

Cette recherche est encore en élaboration, c'est pour cela que les résultats énoncés dans cette partie sont préliminaires et dans une phase descriptive. Ces résultats sont associés à quelques caractéristiques des participants, du cadre bâti et du milieu de vie afin d'identifier des besoins et des attentes des familles interrogées par rapport au logement et au quartier où ils habitent ou aimeraient habiter dans l'arrondissement Ville-Marie.

Dans le cadre de ce projet, vingt-quatre familles qui habitent dans l'arrondissement Ville-Marie et qui font partie de la liste de demandeur-e-s pour du logement social du Comité ont été interviewées, dont douze comptent deux enfants à la maison, six ont au moins 3 enfants et six n'en comptent qu'un seul enfant. Un peu plus de la moitié des familles (13) ayant participé aux entrevues sont monoparentales. Quant au revenu des familles, la majorité (15) gagne moins de 30 000 \$ et une minorité (2) a un revenu familial supérieur à 80 000 \$.

Toutes les familles participantes veulent vivre dans le même quartier où elles demeurent ou dans des quartiers proches à ceci et qui soient aussi près du centre-ville. Caractéristiques telles que des commerces de proximité, des services et des activités offertes notamment pour les familles et les enfants dans leur quartier ont été soulignés pour expliquer leur satisfaction par rapport au milieu de vie répondant à leurs besoins :

« Pour les familles, il y a beaucoup de services pour les enfants. Les écoles sont bonnes. Et tout est proche. Quand je dis que tout est proche, c'est l'autobus et le métro qu'on peut marcher pour y aller, c'est aussi des services proches. Il y a de choses pour tous les goûts. Pendant l'été le quartier c'est vivant, il y a aussi beaucoup de parcs pour les enfants. » (Mère, 35-44 ans, 3 enfants, famille monoparentale)

« C'est un quartier multiculturel, il est convivial, familial. Il est animé aussi parce qu'il y a beaucoup d'activités surtout dans les parcs. Nous sommes dans l'arrondissement Ville-Marie, la Ville organise beaucoup de choses gratuites. Dans le quartier, à niveau familial, il y a de services comme le communautaire. Tout est à proximité comme mon emploi. Il y a une belle offre d'activités qui sont saisonnières, ponctuelles ou annuelles. Il y a toujours quelque chose à faire dans le Centre-Sud. » (Mère, 35-44 ans, 2 enfants, famille biparentale)

Il y a plusieurs caractéristiques qui sont énoncées pour expliquer pourquoi les familles veulent vivre dans les quartiers de l'arrondissement Ville-Marie malgré la grande difficulté à trouver un logement adéquat de 3 ou plus chambres à coucher et à un prix accessible, aspects négatifs énoncés par une grande majorité des familles :

« J'aimerais rester dans le quartier et de ne pas aller ailleurs et tout recommencer ailleurs. J'aimerais aussi trouver un appartement plus grand parce qu'avec mes enfants il faut 3 chambres. Et puis, on ne peut pas se permettre d'aller dans un autre immeuble où le loyer est plus cher, ils sont très chers. Ça fait 22 ans que je suis ici et mon loyer est bas, mais inadéquat. » (Mère, 35-44 ans, 2 enfants, famille monoparentale)

« Il y a 7 ans, on s'est installé ici et nous avons une belle qualité de vie. Aujourd'hui et en famille, on ne peut pas venir s'installer ici parce que le loyer a triplé, ils ont facilement monté environ 20%. Et pour la question, je pense que le loyer est très cher même s'il est moins cher qu'ailleurs par exemple sur quelques endroits du

Plateau. Ils sont plus chers qu'il y a 7 ans. » (Mère, 35-44 ans, 2 enfants, famille biparentale)

Par rapport au logement et particulièrement aux caractéristiques du cadre bâti d'ordre physique et fonctionnel liées au fait d'habiter dans un bâtiment en hauteur (5 étages ou plus), la majorité des familles (17) ont exprimé leur acceptation d'y demeurer à condition notamment de la présence d'un ascenseur et de l'offre d'un logement avec un nombre de chambres à coucher adapté à leurs besoins :

« Habiter dans un bâtiment en hauteur, peut-être si c'est comme l'appartement idéal : il faut l'espace dans le logement surtout les chambres dont j'en ai besoin et un loyer raisonnable. La localisation dans le centre-ville, peut-être pas dans la même rue, mais proche d'ici. » (Mère, 35-44 ans, 2 enfants, famille monoparentale)

« Oui, mais s'il est moins cher d'où j'habite maintenant et s'il est proche de l'école de mes enfants. Et j'espère aussi qu'il y aura un ascenseur. » (Mère, 35-44 ans, 3 enfants, famille monoparentale)

Le sentiment de sécurité pour les enfants dans ce type de bâtiment a été un avis partagé tant par cette majorité que par la minorité moins favorable d'habiter dans un bâtiment en hauteur :

« Avec les enfants ? J'aimerais le moins. Mais j'accepterais à condition qu'il soit grand, plus de chambres à coucher, qu'il soit sécuritaire pour mes enfants, qu'il ait une cour ou un parc proche. » (Mère, 35-44 ans, 3 enfants, famille biparentale)

Commentaires

Globalement, les familles interrogées semblent être satisfaites du quartier où elles habitent et de leur milieu de vie malgré que les logements que celles-ci habitent ou cherchent ne soient pas adaptés à leurs besoins. À cet égard, les objectifs proposés par le nouveau projet de Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal semblent considérer cet enjeu. En effet, les conditions pour développer une offre résidentielle en contribuant à augmenter l'offre de logement social et familial s'avèrent importantes dans les quartiers centraux de l'arrondissement Ville-Marie, notamment le dernier logement répondant aux besoins des familles à faible revenu.

Il est également essentiel que ce logement familial comporte au moins trois chambres dans un espace suffisant pour accueillir une famille avec enfants comme il était exprimé par les répondants des entrevues ci-dessus. En plus, afin d'arriver à des logements sociaux plus adéquats aux besoins des familles avec enfants, il est important que l'habitation en hauteur soit développée en suivant les paramètres d'une offre résidentielle équilibrée et de qualité en garantissant entre autres un prix du loyer accessible ou raisonnable, le confort et la sécurité notamment pour les enfants tels qu'ils sont soulignés par les familles interviewées. L'inclusion obligatoire de logements sociaux et familiaux aux futurs développements immobiliers à Montréal et dans l'arrondissement Ville-Marie est donc une nécessité pour continuer et pour parvenir à des quartiers animés et plus inclusifs.