

# La mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle comme fondement de la restructuration d'une parcelle du quartier Vieux-Limoilou

Un complexe d'habitation de logements abordables et communautaires.

Essai (projet) soumis en vue de l'obtention du grade de M. Arch.  
Michaël Toulouse



Superviseur:  
Carole Després : \_\_\_\_\_

École d'architecture  
Université Laval  
2013

## **Résumé**

Cet essai (projet) propose une réflexion critique sur l'importance de l'intégration de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle lors des étapes de conception et de planification d'un secteur urbain afin que les ou les bâtiments qui en résultent servent à enrichir la collectivité en proposant des lieux propices aux rencontres, aux échanges et à une saine cohabitation. L'habitation peut être à la fois un vecteur négatif et contribuer à l'affaiblissement du lien social ou être, au contraire, un vecteur positif et jouer un rôle actif dans le bien-être de la communauté. Il s'agit, donc, d'un exercice de design visant à exemplifier des avenues pour contrer la polarisation socio spatiale des quartiers et la concentration des groupes démunis par des développements résidentiels offrant une variété d'immeubles de logements et de modes de tenure dans le respect des désirs et des moyens de différents profils sociodémographiques et d'une perspective de cohésion sociale.

## **Encadrement**

Carole Després, professeure à l'École d'architecture de l'Université Laval

## **Membres du jury**

Je souhaite remercier chaleureusement les membres du jury présents à l'une ou l'autre des critiques de cet essai (projet) pour la qualité et la justesse de leurs commentaires.

**François Dufaux**, professeur à l'École d'architecture de l'Université Laval

**France Laberge**, architecte

**Jocelyn Robert**, directeur de l'École des arts visuels de l'Université Laval

## **Avant propos**

Le processus d'essai (projet) est un exercice didactique qui exige une synthèse personnelle des compétences, des connaissances et des méthodes acquises à l'École d'architecture de l'Université Laval. Malgré la qualité irréfutable de l'enseignement que j'y ai reçu, c'est également grâce à la précieuse collaboration de certains individus externe au cadre scolaire que cet essai (projet) a été en mesure de prendre son envol.

Je remercie, tout d'abord, tous les membres de ma famille ainsi que mes amis pour leur confiance et leurs encouragements à persévérer malgré les embûches. Je tiens aussi à souligner le support et l'entraide exceptionnelle de tous mes collègues d'étude avec qui j'ai traversé certains moments difficiles, mais dont le dévouement n'a aucun égal. Il est également important pour moi de souligner les précieux conseils reçus par tous les membres de l'équipe travaillant chez Lafond Côté architectes qui m'ont été d'une aide précieuse.

Finalement, c'est avec grand plaisir que je remercie Carole Després pour ses commentaires honnêtes, constructifs et respectueux qui ont permis à cet essai (projet) de prendre une direction conforme à mes objectifs de design suite à son encadrement privilégié au cours des derniers mois. Grâce à cette précieuse collaboration, j'ai la satisfaction de présenter un essai (projet) à la hauteur de mes attentes.

# Table des matières

Résumé .....	2
Encadrement .....	3
Membres du jury .....	3
Avant propos .....	3
Introduction .....	7
<b>Partie 1 .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Mise en contexte - Le logement abordable au Québec .....</b>	<b>8</b>
1.1 Aperçu du programme public d’Habitation à Loyer Modique (HLM) au Québec .....	9
1.2 Le partage des responsabilités .....	12
1.3 Les logements abordables; un besoin au Québec .....	13
1.4 Solutions alternatives de logements abordables .....	15
<b>2. La mixité sociale .....</b>	<b>17</b>
2.3 La mixité fonctionnelle et services de proximité .....	20
2.4 Perception du logement par les occupants .....	20
<b>3. Sociabilité et traitement des espaces .....</b>	<b>22</b>
<b>4. Les modes de distribution des immeubles .....</b>	<b>27</b>
4.1 Distribution par escalier intérieure .....	27
4.2 Distribution par coursives extérieure .....	29
<b>5. Rationalisation de la diversité typologique .....</b>	<b>31</b>
5.1 La réglementation urbaine .....	33
5.3 Le programme et les normes .....	34
<b>Partie 2 .....</b>	<b>37</b>
<b>1. Un complexe d’habitation abordable et communautaire à Limoilou .....</b>	<b>37</b>
1.1 Mission et enjeux .....	38
1.3 Présentation du site d’intervention .....	40
<b>2. Présentation du projet de design .....</b>	<b>44</b>
2.1 Mixité fonctionnelle et localisation des services de proximité .....	46
2.2 Programmation urbaine et architecturale .....	48
2.3.5 900-980 8 <sup>e</sup> avenue .....	55
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>58</b>
<b>Annexe 1 – 800-900 chemin de la Canardière .....</b>	<b>61</b>
<b>Annexe 2 – 1105-1115 boulevard des Capucins .....</b>	<b>62</b>
<b>Annexe 3 – 895-995 boulevard des Capucins .....</b>	<b>63</b>
<b>Annexe 4 – 890-1120 boulevard des Capucins .....</b>	<b>64</b>
<b>Annexe 5 – 900-980 8<sup>e</sup> avenue .....</b>	<b>65</b>
<b>Annexe 6 – Résumé des besoins des différents ménages .....</b>	<b>66</b>

## Liste des tableaux

<b>Tableau 1</b> : Distribution des logements (en %) du volet régulier du programme HLM public selon la période de livraison ou la catégorie d'immeubles selon la banque de données de la Société d'habitation du Québec .....	11
<b>Tableau 2</b> : Ménages à faible revenu consacrant 30% et plus de leur revenu au logement, selon le genre de ménage selon le Recensement 2006 .....	13
<b>Tableau 3</b> : Répartition des divers types de ménages selon les besoins impérieux de logement ....	14
<b>Tableau 4</b> : Répartition des logements selon le type principal d'immeuble dans l'ensemble immobilier et la période de livraison selon la Banque de référence en logement social .....	18
<b>Tableau 5</b> : Planification urbaine accordée aux bâtiments résidentiels .....	49
<b>Tableau 6</b> : Planification architecturale du 800-900 chemin de la Canardière.....	49
<b>Tableau 7</b> : Planification architecturale du 1105-1115 boulevard des Capucins.....	49
<b>Tableau 8</b> : Planification architecturale du 895-995 boulevard des Capucins.....	50
<b>Tableau 9</b> : Planification architecturale du 890-1120 boulevard des Capucins.....	50
<b>Tableau 10</b> : Planification architecturale du 900-980 8e avenue .....	50

## Liste des figures

<b>Figure 1</b> : L'immeuble à vélos permettant la circulation à vélo sur les coursives .....	30
<b>Figure 2</b> : Photo satellite du site en 2008. En noir, les bâtiments ayant été démolis.....	37
<b>Figure 3</b> : Tailles et dimensions du site en 2012 .....	40
<b>Figure 4</b> : Comparaison du site entre les années 2008 et 2012.....	40
<b>Figure 5</b> : Exemples des bâtiments voisins situés à proximité du site du projet .....	41
<b>Figure 6</b> : Intersection problématique du chemin de la Canardière et du boulevard des Capucins .	42
<b>Figure 7</b> : Transport collectif dense à proximité du site.....	43
<b>Figure 8</b> : Plan de l'ensemble du complexe d'habitation.....	44
<b>Figure 9</b> : Plan de la distribution des modes d'occupation et des modes de tenure.....	45
<b>Figure 10</b> : Plan de la distribution des services de proximité .....	46
<b>Figure 11</b> : Assignation des adresses civiques aux bâtiments résidentiels .....	48
<b>Figure 12</b> : Plan clé 800-900 chemin de la Canardière.....	51
<b>Figure 13</b> : Plans types des étages 800-900 chemin de la Canardière.....	51
<b>Figure 14</b> : Plan clé 1105-1115 boulevard des Capucins.....	52
<b>Figure 15</b> : Plan type des étages 1105-1115 boulevard des Capucins.....	52
<b>Figure 16</b> : Plan clé 895-995 boulevard des Capucins.....	53
<b>Figure 17</b> : Plans types des étages 895-995 boulevard des Capucins .....	53
<b>Figure 18</b> : Plan clé 890-1120 boulevard des Capucins.....	54
<b>Figure 19</b> : Plan type des étages 890-1120 boulevard des Capucins.....	54
<b>Figure 20</b> : Plan clé 900-980 8e avenue .....	55
<b>Figure 21</b> : Plans types des étages 900-980 8e avenue.....	55

## **Introduction**

Cet essai (projet) propose une réflexion critique sur l'importance de l'intégration de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle lors des étapes de conception et de planification d'un secteur urbain afin que le ou les bâtiments qui en résultent servent à enrichir la collectivité en proposant des lieux propices aux rencontres, aux échanges et à une saine cohabitation.

Au sein même de l'îlot, l'intention est de soutenir la cohésion sociale, de contribuer à rompre les barrières sociales et de favoriser le sens de la communauté. L'objectif est de contribuer à enrayer la ségrégation spatiale entre les groupes sociaux dans l'aménagement et la configuration des quartiers. En effet, l'habitation peut être à la fois un vecteur négatif et contribuer à l'affaiblissement du lien social ou être, au contraire, un vecteur positif et jouer un rôle crucial dans le renforcement de ce dernier contribuant ainsi au bien-être de la communauté (Morin et Baillergeau, 2008). Cet exercice de design propose une alternative à la polarisation socio spatiale en cours du quartier Limoilou, avec ses secteurs de triplex convertis en copropriétés et ses secteurs habités par des locataires démunis. Il vise à contrer la tendance à la concentration des groupes démunis en combinant une variété de types d'immeubles collectifs offrant une variété de types de logements et de modes de tenure dans un îlot de 1,2 hectare. Cette diversité dans l'offre de logements abordables et susceptibles de susciter l'intérêt de clientèle affichant différents profils sociodémographiques dans le respect de leurs aspirations et de leurs moyens.

La proposition à l'échelle de la parcelle tient compte les liens sociaux entre les groupes de résidents. La localisation des logements s'adressant aux différentes clientèles est anouée à des lieux de rencontre et d'échange favorisant leur cohabitation. Enfin, le complexe d'habitation de logements abordables et communautaires s'ouvre sur le quartier, tant dans le respect de sa trame orthogonale de vue que des fonctions urbaines offertes, invitant les résidants à les utiliser et à s'approprier certains espaces. L'intention est d'éviter l'enclavement ou la ségrégation des formes de logements abordables (Morin et Baillergeau, 2008).

Les enjeux principaux de cet essai (projet) sont ainsi incontestablement liés aux principes de mixité sociale et de mixité fonctionnelle dans leur interdépendance à l'échelle du quartier, de la parcelle, du bâtiment et du logement.

## **Partie 1**

### **1. Mise en contexte - Le logement abordable au Québec**

Au début des années 1990, un nombre relativement important d'habitations à loyer modique ont été construites sur le territoire québécois. D'une conception peu efficace, plusieurs immeubles ont commencé à se dégrader. Si les budgets fédéraux de subvention prévoyaient des investissements majeurs pour la construction de ces établissements, aucune prévision budgétaire n'entrevoit l'importance des coûts d'entretien qui allait en découler (Morin et Baillergeau, 2008). Les matériaux étaient souvent de qualité inférieure à ceux qui étaient employés dans des constructions similaires par des promoteurs privés. De plus, ces bâtiments subventionnés présentaient généralement une signature architecturale assez pauvre et associée aux logements sociaux et communautaires. La dégradation du parc immobilier de logements abordables lui a conféré une image négative chez les Québécois qui percevaient ces projets comme des « ghettos à pauvres » (Morin et Baillergeau, 2008).

Les municipalités et les organismes gouvernementaux ont par la suite remédié à cette situation dans un effort conjoint pour redonner un peu d'éclat à ces logements. Depuis 2007, dans le cadre du Plan québécois des infrastructures (PQI), des investissements majeurs ont permis de mettre à niveau ce parc de logements « dont certaines composantes accusaient un déficit d'entretien » (Aubin, 2011). Lorsque l'état des bâtiments le permettait, les rénovations des éléments endommagés ont été effectuées. Dans certains cas, l'état des lieux ne souscrivait pas à l'atteinte d'un niveau de vie acceptable et des immeubles ont été détruits et reconstruits. Ces investissements ont toutefois eu de lourdes conséquences sur le financement des divers programmes. Alors que les programmes d'offres aux logements ont vu croître substantiellement leurs budgets, en contrepartie, les programmes d'aide aux loyers ont subi d'importantes coupures. (Morin, Aubry et Vaillancourt, 2007)

L'accès à coût abordable à un logement, outre les HLM, est facilité par une série de mesures du Plan d'action gouvernemental en matière de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Parmi ces mesures, on retrouve des engagements quant à l'augmentation du nombre de logements subventionnés, l'accélération de leur construction grâce au programme AccèsLogis Québec et l'attribution de suppléments au loyer. Dans ce plan d'action, le gouvernement du Québec s'engage non seulement à maintenir les habitations à loyer modique existantes, mais à augmenter leur nombre afin de les rendre disponibles pour un plus grand nombre de ménages à faible revenu. En 2007, le ministère de la Santé et des Services sociaux ainsi que la Société d'habitation du Québec se sont dotés d'un cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social afin de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale et favoriser l'intégration à la collectivité des locataires (Aubin, 2011).

Selon l'Institut de recherche et d'information socio-économique du Québec (2010), « la détérioration de la situation de bon nombre de ménages victime de la récession (...) atteint des sommets ». Cette situation économique pousse ces individus à se tourner vers des formes de logements abordables qui affichent un taux de vacance pratiquement nul. En 2010, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs pour la ville de Québec se situait à 0,4% alors que l'on parle d'un seuil d'inoccupation de 3% comme indicateur d'un équilibre entre l'offre et la demande (Des Rosiers, 2010). Ces données démontrent sans l'ombre d'un doute la pénurie actuelle pour ce type de logements et la pertinence de repenser cette forme d'habitation dans la grande Ville de Québec.

### **1.1 Aperçu du programme public d'Habitation à Loyer Modique (HLM) au Québec**

Le Programme de logement sans but lucratif public, communément appelé «programme HLM public», existe depuis plus de 50 ans. Au Québec, il a été mis en œuvre en 1968 (Aubin, 2011). Puisque le marché n'offre pas suffisamment de logements abordables pour les ménages à faibles revenus, le programme HLM met à leur disposition, depuis sa création, des logements répondant aux contraintes budgétaires de ces ménages. La Société d'habitation du Québec (SHQ) et les offices municipaux d'habitation sont les principaux gestionnaires du programme HLM public qui a été mis sur pied au même moment que leurs créations.

Alors que le programme voit le jour en 1968 au Québec, c'est principalement entre 1969 et 1997 que la majorité des projets du programme sont réalisés. C'est entre 1969 et 1978 que les Québécois peuvent constater l'apparition de la plupart des grands ensembles immobiliers de plusieurs centaines de logements un peu partout dans la province. Les autorités ont tôt fait de comprendre que ce type de complexe d'habitation ne favorise pas l'intégration des occupants à la collectivité et décident de modifier leur approche à l'habitation à loyer modique. Dès le début des années 1970, le nombre de logements par projet d'habitation est réduit à 100 unités ou moins. De plus, afin de favoriser l'intégration au reste de la ville, les autorités privilégient des emplacements multiples et des immeubles de moins de 4 étages insérés dans la trame urbaine. (Aubin, 2011) Pour des raisons budgétaires, la Société canadienne d'hypothèque et de logement cesse de prendre des nouveaux engagements en matière d'habitation à logements modiques en 1994 (Morin et al., 2007). Dans son rapport annuel de 2003 à 2005, la Société d'habitation du Québec affirme à maintes reprises son désir de maintenir la taille et la qualité du parc de logements sociaux destinés exclusivement aux ménages à faible revenu; ces objectifs seront atteints grâce au Plan québécois des infrastructures.

Dans les années 1980, l'adoption de règles d'attribution de logement uniforme entre les offices d'habitations qui suivirent la suppression du loyer plafond engendre la réduction de la diversité des clientèles qui avait jusque là accès à ces logements. La priorité est désormais accordée aux ménages les plus démunis et aux familles les plus nombreuses dans un contexte de ressources limitées. Le profil de la clientèle est ainsi modifié puisque les ménages « moins pauvres » sont contraints de laisser la place à ceux qui sont « très pauvres » (Aubin, 2011). Principalement entre 1980 et 1990, les familles nombreuses, les travailleurs et les retraités laissent place aux chômeurs et aux nouveaux immigrants (Germain, Leloup et Billette, 2006). D'après François Renaud (2006), le changement de clientèle dans les habitations à loyer modique est également causé par le vieillissement de la population, le changement dans la composition des familles, l'ampleur des problèmes de santé mentale et le virage du ministère de la Santé et des Services sociaux vers le maintien à domicile.

Ce changement de population au sein du parc HLM soulève alors un des défis soit celui d'offrir des alternatives abordables aux locataires actuels et futurs aux profils diversifiés. Ce contexte souligne l'importance de penser la planification des logements abordables comme étant des lieux de résidence devant répondre aux besoins d'une clientèle mixte, en lien notamment avec le vieillissement de la clientèle et l'évolution de la taille des ménages (Renaud, 2006). Pour Létourneau et Thibault (2006), cette nouvelle réalité pourrait entraîner un besoin accru de logements locatifs, de logements pour personnes seules et de logements situés dans le centre et le sud du Québec.

À la fin de l'année 2009, 62 882 logements situés dans les HLM publics sont regroupés dans 1742 projets. La Société d'habitation du Québec en possède la majorité, soit 82%, mais la plupart sont gérés par des offices d'habitation. D'ailleurs, dans diverses régions du Québec, 18% des ensembles immobiliers sont possédés par ces mêmes offices d'habitation; c'est donc dire le rôle important que ces dernières ont dans la gestion du parc immobilier de logements abordables. Créée par le ministère de la Santé et des Services sociaux, la Corporation d'hébergement du Québec possède et administre aussi certains ensembles. Finalement, la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) gère temporairement un petit nombre d'ensembles en difficulté (Aubin, 2011).

Le parc de logements abordables au Québec est vieillissant. Au début de 2010, l'âge des immeubles se situait entre 12 et 40 ans; 85% d'entre eux ont été construits entre 1969 et 1988. Le tableau suivant, basé sur la Banque de référence en habitation sociale de la Société d'habitation du Québec, présente la répartition des logements selon la période de livraison et la clientèle des ensembles immobiliers. Jacinthe Aubin (2011) a analysé les données disponibles sur le programme public d'habitation à loyer modique et constate que la majorité des ensembles pour les familles ou à clientèle mixte datent de la période 1969-1978, alors que ceux destinés aux aînés ont été construits en majorité entre 1979 et 1988. Très rarement, les logements sont situés

dans des duplex ou des triplex (1,4%); quelques-uns seulement, soit 7,6% sont situés dans des immeubles unifamiliaux, la plupart des logements font partie d'immeubles multifamiliaux (89,8%). Plus de la moitié des logements pour personnes âgées sont situées dans des immeubles de 50 logements alors que les familles sont principalement situées dans des immeubles d'habitation multifamiliale de moins de 15 logements.

<b>Tableau 1</b>				
Distribution des logements (en %) du volet régulier du programme HLM public selon la période de livraison ou la catégorie d'immeubles				
	Ensemble pour les familles	Ensembles pour les personnes âgées	Ensembles mixtes	Tous les ensembles
<b>Période de livraison</b>				
1969-1978	56,8	21,3	52,2	38,7
1979-1988	23,2	66,5	34,8	46,2
1989-1997	20,0	22,2	13,0	15,1
<b>Catégorie d'immeubles</b>				
Unifamilial	15,4	0,0	14,3	7,6
Duplex ou triplex	3,3	0,0	1,6	1,4
Multifamilial de moins de 15 logements	32,6	12,1	23,1	21,1
Multifamilial de 15 à 24 logements	23,5	19,0	20,2	20,8
Multifamilial de 25 à 49 logements	11,5	18,5	18,0	15,9
Multifamilial de 50 logements et plus	13,8	50,3	22,8	33,1
<b>Total (%)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Total (nombre)</b>	<b>22 712</b>	<b>30 829</b>	<b>9065</b>	<b>62 606</b>

Tableau 1 : Distribution des logements (en %) du volet régulier du programme HLM public selon la période de livraison ou la catégorie d'immeubles selon la banque de données de la Société d'habitation du Québec  
Source : Aubin 2011, p15

Principales sources d'habitation abordables pour les ménages situés en dessous du seuil de faible revenu ce programme offrait 62 882 logements en 2009 (Aubin, 2011). Selon l'Institut de la statistique du Québec (2008), un ménage se situe sous le seuil du faible revenu lorsqu'il gagne annuellement moins de 17 251\$ s'il est composé d'une seule personne, 24 397\$ s'il est composé de deux personnes et 29 880\$ si le ménage est composé de trois personnes. Conjointement, les gouvernements fédéral et provincial financent chaque année ce programme d'aide aux logements pour environ 280 millions de dollars. De nombreuses municipalités dans l'ensemble des régions du Québec contribuent également à cette somme. La part de chacun est toutefois variable en fonction de chaque projet d'habitation (Aubin, 2011). Ces diverses ententes viendront à échéance d'ici 2033 et de nouveaux accords devront réunir les parties afin de poursuivre le programme public d'habitation à loyer modique au Québec.

## 1.2 Le partage des responsabilités

Pour édifier le parc immobilier du programme public d'habitation à loyer modique entre 1969 et 1994, les trois paliers de gouvernement ont investi à la fois des ressources financières, mais aussi bon nombre de ressources humaines et matérielles. Annuellement, le gouvernement assure le financement de l'exploitation de son parc immobilier et confie sa gestion à la Société d'habitation du Québec, aux offices d'habitation, à des centres locaux et de services communautaires ou aux organismes du milieu (Aubin, 2011).

En 2009, le programme HLM public de la SHQ a été financé par le gouvernement du Québec pour environ 103,1 millions de dollars. (SHQ, 2009) Pour la période 2008-2009, le Plan québécois des infrastructures réservait 267,5 millions de dollars à la rénovation de ce parc de logements publics. Le gouvernement du Québec partage les coûts du programme d'entretien dans la répartition suivante : 35% pour le gouvernement provincial, 55% pour le gouvernement fédéral et 10% pour les municipalités (Aubin, 2011). Selon les ententes fédérales-provinciales et l'article de loi dont relève l'ensemble immobilier, les proportions peuvent varier. Dans le respect des lois, des règlements, des normes, des directives et des ententes entre les divers organismes impliqués, les employés de la SHQ conseillent et supervisent les offices d'habitation dans la gestion des habitations à loyer modique (SHQ, 2013). La Société d'habitation du Québec fournit également le soutien et les outils nécessaires à l'administration du programme. De plus, elle compile des informations sur la clientèle et les budgets (Roberge, 1991). C'est également la SHQ qui est responsable de l'application des règlements sur l'attribution et sur les conditions de locations des logements à loyer modique. À l'intérieur de la SHQ, le département de la Direction de la planification, de la recherche et du développement (DPRD) favorise le rapprochement entre les différents secteurs de la santé et de l'habitation ou entre les divers organismes et participe « à la mise en place de pratique et d'interventions comme le soutien communautaire dans les HLM » (Aubin, 2011, p14).

Les offices municipales d'habitations sont à la fois responsables de la gestion des HLM dont ils sont propriétaires, mais également de la gestion d'une partie du vaste parc immobilier appartement à la SHQ dont on leur confie la gestion suite à certaines ententes. Les tâches des offices municipales d'habitation consistent à entretenir et rénover les immeubles, à présenter les budgets de leurs ensembles immobiliers à la SHQ ou à la municipalité, à sélectionner les locataires et à organiser des activités sociales et communautaires (Aubin, 2011, p14). Elles ont aussi la responsabilité de reconnaître et d'encadrer les associations de locataires qui se conforment aux directives de la SHQ, de créer un comité consultatif de résidents et d'assurer un service d'accueil et d'information.

### 1.3 Les logements abordables; un besoin au Québec

La raison d'être du programme HLM est de permettre aux municipalités d'offrir des solutions d'habitation à faibles coûts aux ménages qui dépensent 30% ou plus de leur revenu brut pour se loger. Malheureusement, le programme à peine à subvenir aux besoins croissants et la liste des ménages en attentes d'un logement HLM ne cesse de croître (Aubin, 2011). Selon les données recueillies lors du recensement de 2006, 482 965 ménages vivaient sous le seuil de faible revenu au Québec; c'est-à-dire que 30% ou plus de leur revenu brut était dépenser pour se loger. Le tableau 2 présente leur répartition selon la structure du ménage. La majorité (61,3%) est composé d'une seule personne alors que les familles avec ou sans enfants en constituent le tiers.

<b>Tableau 2</b>		
Ménages à faible revenu consacrant 30% et plus de leur revenu au logement, selon le genre de ménage, Québec, 2006		
	Nombre	Pourcentage (%)
Couples sans enfants	51 250	10,6
Couples avec des enfants	52 340	10,8
Familles monoparentales	61 645	12,8
Ménage multifamiliaux	925	0,2
Ménages non familiaux d'une personne	295 845	61,3
Ménages non familiaux de deux personnes ou plus	20 940	4,3
<b>Total des ménages</b>	<b>482 965</b>	<b>100,0</b>

Tableau 2 : Ménages à faible revenu consacrant 30% et plus de leur revenu au logement, selon le genre de ménage selon le Recensement 2006  
Source : Aubin 2011, p22

Malgré l'existence des programmes d'aide au logement social, communautaire et abordable de la Société d'habitation du Québec, des interventions gouvernementales ne suffisent pas à combler l'ensemble des besoins actuels des ménages disposant d'un faible revenu. D'après les comparaisons effectuées par Jacinthe Aubin (2011), le Programme de logement à but non lucratif, géré par les offices municipales d'habitation (HLM public) ou par les coopératives, et les OBNL (HLM privé), et le Programme de supplément au loyer constituent actuellement les meilleurs choix pour les ménages ayant des besoins impérieux de logement. L'aide apportée à ces ménages, sous forme de subvention annuelle ou mensuelle, assure un logement permanent avec un loyer équivalent à 25% de leur revenu brut.

Afin de mieux cerner la clientèle admissible au programme HLM public, la Société canadienne d'hypothèque et de logements a mis au point un système d'indicateurs de besoin impérieux de logements. Ces critères prennent évidemment en considération si le logement coûte 30% ou plus du revenu avant impôt du ménage, mais considère également par exemple si les réparations nécessaires au logement actuel sont

majeures ou si le nombre de chambres est suffisant pour le nombre d'occupants selon la Norme nationale d'occupation. La SHQ détermine également, en fonction de la localité, si le ménage est en mesure d'obtenir un logement jugé acceptable selon leurs critères de qualité, de grandeur et de prix et dont le coût serait inférieur à 30% de leur revenu avant impôt; on parle ici de besoins impérieux.

En 2006, 324 590 ménages québécois avaient des besoins impérieux de logement soit près d'un ménage québécois sur dix (10,6%). Ce sont 3,7 % des couples, 18,6 % des familles monoparentales et 19,6 % des ménages non familiaux qui ont des besoins impérieux de logement (Aubin, 2011). Le tableau 3 permet de constater que parmi les ménages ayant des besoins impérieux de logements, 61,6% sont des ménages non familiaux et qu'à peu près autant de couples avec ou sans enfants (63 400 ménages) que de familles monoparentales (60 145 ménages) ont des besoins impérieux de logements. Les ménages soutenus par une personne âgée de 65 ans ou plus ayant des besoins impérieux de logement représentent 11,9% de ces ménages.

<b>Tableau 3</b>			
Répartition des divers types de ménages selon les besoins impérieux de logement, Québec, 2006			
		Nombre	Pourcentage (%)
Couples avec ou sans enfants	Avec besoins impérieux	63 400	3,7
	Sans besoins impérieux	1 629 480	96,3
	Total	1 692 885	100,0
Familles monoparentales	Avec besoins impérieux	60 145	18,6
	Sans besoins impérieux	264 045	81,4
	Total	324 190	100,0
Ménages multifamiliaux	Avec besoins impérieux	1 100	4,5
	Sans besoins impérieux	23 330	95,5
	Total	24 435	100,0
Ménages non familiaux	Avec besoins impérieux	199 940	19,6
	Sans besoins impérieux	819 970	80,4
	Total	1 019 910	100,0
Total des ménages	Avec besoins impérieux	324 590	10,6
	Sans besoins impérieux	2 736 830	89,4
	Total	3 061 415	100,0

Tableau 3 : Répartition des divers types de ménages selon les besoins impérieux de logement selon la SCHL  
Source : Aubin 2011, p22

Les changements dans les coûts de logements et les revenus des ménages sont responsables de l'évolution des besoins impérieux au Québec. Lewis (2009) analysant les données de recensement, indique que la période 1991-2006 a été marquée par trois phases successives de transformation. Pendant la première, entre 1991 et 1996, les frais de logement ont augmenté plus rapidement que les revenus. Pendant la deuxième moitié des années 1990, la croissance économique a entraîné une hausse des revenus. Enfin entre 2001 et 2006, le taux d'augmentation des frais de logements a été similaire au taux d'augmentation des revenus. Au cours de cette dernière période, il constate malgré tout une baisse des besoins impérieux de logements, la hausse des frais de logements ayant principalement été assumée par les propriétaires.

Malgré cette légère diminution des besoins impérieux en logement durant la période 2001 à 2006, la liste des ménages en attente d'un logement subventionné par l'État ne cesse d'augmenter. Si en 2006 38 175 ménages étaient en attente d'un logement subventionné, ce nombre augmente jusqu'à atteindre 39 075 ménages en 2008. Il s'agit d'une augmentation de 2,3% sur à peine deux années. Pourtant, le parc immobilier de logements abordables à loyer modique ne cesse de prendre de l'ampleur et compte plus de 69 592 logements. Le besoin est donc persistant (Aubin, 2011).

#### **1.4 Solutions alternatives de logements abordables**

Il existe également d'autres alternatives offertes par les programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Ces programmes permettent à certains ménages à revenu faible et modeste de bénéficier d'un logement de qualité grâce à une subvention directement attribuée aux locataires. Sur le marché privé, il est possible de profiter de l'aide du programme Allocation-logement qui prévoit un soutien mensuel en comblant une partie du déficit du revenu du ménage. Ce programme n'offre pas un soutien financier aussi important que cela puisse être le cas dans les HLM publics, mais il améliore la sécurité et la stabilité des ménages en plus d'être assez flexible dans ces critères d'admissibilité pour répondre aux diverses sollicitations des ménages en faisant la demande. (Aubin, 2011) Ces programmes s'avèrent des alternatives intéressantes puisque les logements dans les immeubles d'habitation à loyer modique sont tous occupés et les déménagements y sont peu fréquents.

Entre 2003 et 2011, les investissements successifs pour la réalisation de logements abordables a permis la construction de près de 30 000 nouveaux logements en accord avec différents partenaires tel qu'AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Ces logements ne comptent toutefois pas parmi les logements du programme public d'Habitation à loyer modique; les partenariats et les ententes diffères. De plus, à cela, il faut ajouter les 39 850 autres logements disponibles par l'entremise des coopératives fédérales qui sont disponibles pour les ménages à revenu modique (SCHL, 2009).

Malgré les différentes solutions proposées aux ménages ayant des besoins impérieux de logement par les divers programmes d'aide gouvernementaux et municipaux, leurs besoins ne sont que partiellement comblés. La demande est forte et l'offre ne suffit pas. Le Programme de logement sans but lucratif, public ou privé, et le programme Allocation-logement sont des choix intéressants.

Cet essai (projet) propose une alternative à la polarisation socio spatiale en cours du quartier Limoilou, avec ses secteurs de triplex convertis en copropriétés et ses secteurs habités par des locataires démunis. Il vise à contrer la tendance à la concentration des groupes démunis en combinant une variété de types d'immeubles collectifs offrant une variété de types de logements et de modes de tenure. Cette diversité dans l'offre de logements abordables et susceptibles de susciter l'intérêt de clientèle affichant différents profils sociodémographiques dans le respect de leurs aspirations et de leurs moyens. Cet exercice de design combine dans des ensembles mixtes des logements privées et publiques.

## 2. La mixité sociale

L'intégration des occupants de bâtiment à caractère social à la collectivité fait partie des objectifs formulés dans l'article 81 de la Loi nationale sur l'habitation qui fut abrogée en 1999. Afin de faciliter cette intégration dans le tissu résidentiel déjà existant, les autorités devaient prendre en considération la proximité d'équipements collectifs, réduire la taille des immeubles et varier la clientèle ciblée. C'est pourquoi, pour les familles, un complexe d'habitation à loyer modique doit se situer à proximité d'au moins deux des équipements collectifs suivants : école, épicerie, centre de loisirs ou transport public. Puisque les besoins ne sont pas les mêmes, pour les personnes retraitées, il faut plutôt considérer la proximité avec au moins deux des bâtiments ou services suivants : église, centre d'hébergement, club de l'âge d'or, transport public ou centre commercial donnant accès une épicerie, une banque et un bureau de poste (SHQ, 1992). D'autres critères suggèrent d'établir des liens de proximité avec un quartier résidentiel, de s'éloigner des zones agricoles, commerciales ou industrielles et de s'abstenir de concentrer dans un même lieu une trop forte concentration de bâtiments à caractère social (Aubin, 2011). À ce sujet, Michel Legrand (2003, p75) soutient que « les notions de diversité de l'habitat et de mixité des fonctions déterminent plus un horizon de l'action vers lequel il faut tendre », Au-delà des programmes sociaux, il suggère d'associer le collectif à l'individuel, le locatif à l'accession, le public au privé et l'échelle du quartier au logement.

Le tableau 4 présente la répartition des logements sociaux publics québécois selon le type principal d'immeubles dans l'ensemble immobilier, la période de livraison et la clientèle. Ces données ont été compilées par les offices municipales d'habitation afin de comprendre l'évolution du développement du parc immobilier d'habitation à loyer modique au Québec et d'orienter les décisions politique. Les constats sont clairs : plus de 70 % des logements pour les familles sont de type unifamilial, duplex, triplex ou multifamilial de moins de 25 logements; 50 % des logements destinés aux personnes âgées se trouvent dans des ensembles multifamiliaux de plus de 50 logements au total. (Aubin, 2011) Depuis la création du programme public HLM, on constate que les ensembles mixtes se font plus rares. Près du quart de ces ensembles mixtes sont constitués d'immeubles multifamiliaux de moins de 15 à 24 logements et un second quart se situe dans les immeubles multifamiliaux de 50 logements et plus. Très peu d'ensembles mixtes sont composés de maisons unifamiliales, de duplex, de triplex ou d'immeubles multifamiliaux de 15 logements et moins. Cet essai (projet) se concentre sur la planification de ces logements mixtes afin de démontrer le potentiel et les avantages liés à ce type d'ensembles d'immeubles.

<b>Tableau 4</b>					
Répartition des logements sociaux québécois du programme public HLM selon le type principal d'immeuble dans l'ensemble immobilier et la période de livraison, Québec, 2009					
	1969-1978	1979-1988	1988-1997	Total	
	%	%	%	%	Nombre
<b>Ensembles pour les familles</b>					
Unifamilial/duplex/triplex	20,7	24,9	3,5	18,2	4141
Multifamilial de moins de 15 logements	25,4	28,2	43,9	29,8	6760
Multifamilial de 15 à 24 logements	21,9	25,3	26,1	23,5	5346
Multifamilial de 25 à 49 logements	6,8	14,7	16,4	10,5	2395
Multifamilial de 50 logements et plus	25,2	6,9	10,1	17,9	4070
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>22 712</b>
<b>Ensembles pour les personnes âgées</b>					
Unifamilial/duplex/triplex	0,0	0,2	0,0	0,0	50
Multifamilial de moins de 15 logements	1,5	13,7	21,5	12,1	3722
Multifamilial de 15 à 24 logements	15,2	20,7	14,6	18,8	5787
Multifamilial de 25 à 49 logements	16,3	17,6	28,7	18,7	5752
Multifamilial de 50 logements et plus	67,0	47,8	35,2	50,3	15 518
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>30 829</b>
<b>Ensembles mixtes</b>					
Unifamilial/duplex/triplex	17,8	9,5	0,0	12,6	1141
Multifamilial de moins de 15 logements	15,1	21,7	7,5	16,4	1491
Multifamilial de 15 à 24 logements	21,8	25,8	25,8	23,7	2150
Multifamilial de 25 à 49 logements	15,5	20,2	30,8	19,1	1735
Multifamilial de 50 logements et plus	29,7	22,8	35,9	28,1	2548
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>9065</b>

Tableau 4 : Répartition des logements selon le type principal d'immeuble dans l'ensemble immobilier et la période de livraison selon la Banque de référence en logement social. Source : Aubin 2011, p45

À l'inverse de la ségrégation sociale, la mixité sociale regroupe et mélange des groupes ou des classes sociales différentes dans des lieux communs. Cet idéal d'habitation permet l'interaction entre des individus qui de prime abord n'ont rien en commun. Les plus démunis de la société peuvent ainsi côtoyer la classe moyenne et bénéficier de leurs contacts, les moins instruits sont en mesure de fréquenter des universitaires et les travailleurs servent d'exemple aux chômeurs. C'est d'ailleurs la position sur le marché du travail qui est souvent considérée comme étant le principal facteur d'explication du niveau de vie et ce dernier dépend du niveau d'éducation (Attias-Donfut, 2007). L'accomplissement personnel de l'individu dans ses études et sa carrière est l'un des principes de stratification sociale.

À la mixité sociale, il est également possible d'associer la mixité générationnelle. Dans une période de mutation sociodémographique, le maintien et le développement de l'habitat suscitent des mutualisations innovantes. Alors qu'il ne semble y avoir aucun point commun entre l'étudiant, la jeune famille et le retraité, des rapprochements s'effectuent et une complémentarité s'installe. Comme gage de leur cohésion, la coexistence environnementale de ces groupes se spatialise. Nemoz (2007) donne l'exemple de la recherche estudiantine d'un hébergement sur le lieu de destination de la migration scolaire. Ces étudiants se retrouvent éloignés de leur famille et trouvent une forme de réconfort dans la cohabitation avec une personne retraitée. « Il existe des gestes de rapprochement entre le grand âge, isolé dans son domicile, et une jeunesse que les études ont

délogée du toit natal » (p164). Il affirme que pour obtenir un habiter acceptable, qui lie sous un même toit l'âge des études et celui de la retraite, « un jeu relationnel complexe composé d'utilités réciproques, de dépendances négociées avec l'altérité s'effectue à l'échelle microsociale de la cohabitation intergénérationnelle » (p164). Bâtie dans l'articulation et la concurrence de différents espaces, la coexistence ne se résume pas à un seul lieu; l'espace n'est pas circonscrit aux frontières physiques du logement.

Considérées comme une conséquence inévitable du processus de métropolisation à travers les changements du système productif et de la globalisation de l'économie, la ségrégation et la polarisation sociale sont des mécanismes urbains de localisation des activités et des populations. Tel que le rapporte Bouzouina (2008), « la croissance urbaine est sélective et ségréguative. Dans la ville globale, la traduction spatiale des inégalités socio-économiques est la ségrégation spatiale. » Cette dernière serait le résultat des interactions, des phénomènes proprement intra-urbains de concentration, d'étalement urbain et de reconcentration des populations et des activités » (Bouzouina, 2008, p4). De manière inégalitaire et polarisante, le développement de la richesse, de l'économie et de l'emploi privilégie certains territoires de l'espace urbain (Jaillet, Perrin et Ménard, 2008). L'émigration des activités industrielles ou la disparition de certains équipements créent des opportunités foncières intéressantes qu'il est possible de récupérer pour offrir des nouvelles opportunités de logements. Les individus disposant de moyens financiers supérieurs choisissent habituellement les premiers et occupent dans bien des cas les terrains présentant les meilleures conditions. Les promoteurs de logements communautaires et abordables disposent la plupart du temps de budget très serré et s'accommodent de ce qui reste; ces terrains aux formes exigües, à la topographie inégale ou au voisinage parfois industriel ne suscitent que très peu d'intérêt chez les investisseurs privés (Jaillet et al., 2008).

Le positionnement au sein même de l'immeuble peut également jouer un rôle de ségrégation spatiale. (Jaillet et al., 2008) Par exemple, la qualification par étage était en vigueur depuis de nombreuses années. Autrefois, le deuxième étage était le plus prisé d'entre tous puisqu'il se situe tout juste au-dessus du niveau du sol et ne requiert qu'une brève ascension à l'aide d'un court escalier. (Éleb et Châtelet, 1995) Son accès facile est également très apprécié par les personnes à mobilité réduite ou plus âgées. Progressivement, avec l'arrivée de l'ascenseur, le dernier étage a acquis un caractère de « noblesse ». Pour certains, l'élévation physique est également le symbole d'une élévation sociale et une marque de réussite personnelle. (Jaillet et al., 2008) C'est parfois au toit que l'on retrouve les éléments les plus exceptionnels de l'immeuble telle une verdoyante terrasse ou une chaleureuse pergola. S'ils sont accessibles à l'ensemble des occupants, ces endroits offrent d'incomparables occasions d'échanges favorisant la mixité sociale alors que s'ils sont réservés aux locataires des logements supérieurs, ils participent à la ségrégation sociale au sein d'un même immeuble. Cela suggère, pour cet essai (projet), de créer des opportunités de rencontre au sein d'un même immeuble dans des lieux partagés par l'ensemble des résidents.

### **2.3 La mixité fonctionnelle et services de proximité**

La mixité fonctionnelle est la diversification de fonctions sur un territoire. Par cette mixité, on introduit dans un quartier une multitude d'usages qui contribuent à la vie urbaine. Cette mixité des usages favoriserait une perception plus juste et positive du logement public au sein de la population et permet d'attirer dans un complexe d'habitation de logements abordables des ménages moins précaires qui recherchent la proximité de certaines fonctions (Legrand, 2003). Une famille avec enfants peut rechercher par exemple, un accès à une garderie ou à une école, alors qu'une personne plus âgée désirerait une proximité plus importante avec une épicerie, un bureau de poste ou une institution bancaire. La mixité fonctionnelle peut être vectrice d'une plus grande cohésion sociale et d'une valorisation du secteur grâce à une meilleure image (Guigou, 2009).

Conçue comme étant au service du projet urbain, la mixité fonctionnelle est le regroupement d'équipements, de services et de commerces contribuant à créer ou renforcer des centralités selon des formes diverses. Lorsqu'il s'agit de mixité fonctionnelle, il est souvent question d'introduire des fonctions tel qu'un commerce, un marché, un bureau administratif, des installations sportives ou culturelles, un parc, des jardins, des services sociaux et publics ainsi qu'un centre de santé. Dans une étude réalisée par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Île-de-France, Brigitte Guigou (2009) constate que si le développement d'activités économiques est peu présent dans les programmes, la question commerciale est perçue, en revanche, comme un enjeu central par l'ensemble des porteurs de projet. Ces petits commerces font parties des services de proximité qui deviennent des attraits pour certains secteurs d'un quartier. Ils contribuent à sa qualité de vie et à son dynamisme tout en consolidant le sentiment d'appartenance à une communauté.

### **2.4 Perception du logement par les occupants**

Un logement est évalué par ses occupants en fonction des améliorations qu'il offre par rapport au logement précédemment occupé; chacun cherche à travers ses déménagements successifs à l'amélioration de ses conditions. Le confort recherché est relatif à la situation personnelle de chacun. Alors qu'un même logement peut plaire à un ménage, il peut également être fortement critiqué par un second. Jean-Noël Blanc (1988) précise que ce jugement ne dépend pas des goûts individuels, mais d'abord de la situation sociale des individus et des stratégies de migration adoptées. Cette trajectoire se traduit donc moins par l'obsolescence de l'habitat social sur le plan de la qualité du logement que sur la multiplicité des choix présents offerts par le parc social existant. Ce constat suppose l'interrogation suivante : de quelle nature doit être la variation des logements afin d'atteindre la diversité recherchée? À cette question, les réponses sont multiples; il peut s'agir de proposer différentes prestations de confort, d'élaborer des distributions intérieures ou

extérieures variées, de modifier la dimension des pièces ou encore d'alterner les typologies de logements entre la maison, l'appartement et le studio (Éleb et Châtelet, 1997).

D'après un sondage effectué par Jacinthe Aubin (2011), auprès des résidents de HLM public au Québec, l'accès à un logement du programme public d'habitation à loyer modique a amélioré la qualité de vie de la majorité des ménages qui y sont locataires surtout du point de vue financier. Cela dit, un peu plus de la moitié des locataires affirment que les logements sont trop petits. Le quart des ménages qui y résident considèrent que leur logement HLM répond moins bien à leurs besoins que leur logement précédent. Par contre, près de la moitié des ménages vivant dans un logement à loyer modique sont satisfaits de la nouvelle proximité des magasins, des lieux de loisirs, des services de santé et des services de proximité par rapport à leur ancien appartement. Lorsque l'on analyse soigneusement l'ensemble des résultats du sondage, on peut émettre le constat qu'aucun des résidents ne semble totalement satisfait de son logement abordable, mais qu'ils s'en accommodent puisque leur situation financière ne leur permet pas de s'offrir mieux. Jacinthe Aubin (2011, p62) affirme d'ailleurs que « l'adéquation entre le logement et les besoins est donc variable selon les aspects, et on ne connaît pas, pour les locataires, l'importance relative de ces aspects les uns par rapport aux autres. »

### 3. Sociabilité et traitement des espaces

La présence d'espaces significatifs à l'établissement de relations sociales dans le logement abordable n'est pas obligatoire pour que des liens se créent entre les individus selon l'architecte Yves Lion (2006). Tel que lui, de nombreux architectes croient qu'il est de leur devoir de concevoir des lieux qui favorisent au minimum la cohabitation des divers groupes sociaux au sein d'un même bâtiment. Alors que certains se préoccupent principalement de l'habitat, l'immeuble et ses abords immédiats, d'autres se concentrent sur les espaces intermédiaires du complexe d'habitation communautaire (Houard, 2009). Une certaine complexité s'établit lorsque l'on pense et repense globalement les relations entre les sphères privées et publiques de l'habitat. En contrôlant et facilitant le passage de l'un à l'autre, les rapports sociaux peuvent se manifester sous la forme d'un sas, d'un filtre ou d'un seuil (Moley, 2003). La compréhension et l'ambiguïté se situent même dans l'utilisation de termes aussi variés que « espace intermédiaire », « espace de transition », « espace semi-collectif », « espace semi-public » ou encore « prolongement du logement » qui décrivent tous pourtant le même lieu bien qu'ils ne soient pas synonymes les uns des autres. Christian Moley (2003, p5) spécifie que ces termes « sont appliqués indistinctement à des espaces privatifs en extension externe du logement (terrasse, jardinet en pied d'immeuble), à l'espace collectif résidentiel (parties communes d'immeuble, espace vert dans l'opération) et à l'espace interposé entre la résidence et l'espace public. » Autant de lieux pour créer des liens sociaux riches et intéressants méritent que l'on accorde un intérêt marqué aux traitements de ces espaces. Dans le cadre de cet essai (projet) la planification adéquate de ces lieux, à différentes échelles, bonifie la qualité des transitions entre les diverses zones du complexe d'habitation et favorise les occasions d'échange.

Ce sont dans ces lieux, ces entre-deux de l'habitat individuel, ces espaces intermédiaires, ou de transition où les occasions de sociabilisation sont multiples. Ces zones tampons peuvent se développer à différentes échelles, entre le logement et la rue, entre le complexe d'habitation et le quartier ou à plus large échelle entre la ville et le quartier. L'échelle appréhendée pour ces espaces n'est pas clairement définie, mais l'espace apparaît comme « l'emblème du rituel du seuil, dans la mesure où il symbolise le mouvement dialectique de l'intérieur vers l'extérieur » (Flamand, 2005, p4).

Certains architectes tentent d'établir des liens sociaux entre voisins par le traitement des abords immédiat du complexe d'habitations communautaires. En fonction de la dimension du projet, qu'il s'agisse d'une simple parcelle isolée ou d'un grand îlot qui restructure une portion du quartier, les ambitions ne seront pas les mêmes; les conditions favorables à la sociabilité dépendant en partie de l'échelle de l'intervention. Si elle est restreinte à une trop petite échelle, l'espace ne favorisera pas la création de liens sociaux puisque les occupants ne s'y sentiront pas à l'aise et ne s'y arrêteront pas pour socialiser. Au contraire, si le lieu d'intervention est trop vaste, plusieurs s'y arrêteront, mais n'auront pas tendance à s'y regrouper et le résultat

sera le même. Il faut saisir adéquatement l'échelle d'intervention afin que les relations de voisinage et les rapports au quartier s'établissent par des liens de proximité entre les résidents (Authier, 2006).

L'une des astuces préconisées pour favoriser la rencontre est l'utilisation d'espaces intermédiaires entre le logement et la ville. Pour ce faire, au sein de l'immeuble, il peut être intéressant de recréer l'animation typique présente dans le quartier. Pour l'architecte A. Sarfati, « l'invitation à la découverte, à l'exploration, s'exprime au travers des différents passages, liaisons, escaliers, coursives, allées et cheminements. » ((Éleb et Châtelet, 1997, p82) En recréant ces places, ces cheminements et les progressions complexes entre l'espace public et l'espace privé, l'architecte propose aux habitants un « art de vivre au sein de sa famille et avec ses voisins » (Éleb et Châtelet, 1997, p80). Pour encourager l'appropriation des lieux, il faut offrir aux habitants des espaces communs qui à la différence des espaces publics, permettent une certaine forme d'occupation; des fleurs peuvent, par exemple, être plantées dans des bacs disposés sur les coursives.

En fonction des proportions qui leur sont accordées, les terrasses communes, tout comme les coursives, peuvent permettre la rencontre et devenir lieux de rassemblement. Il n'est d'ailleurs pas nécessaire que l'ensemble de la coursive présente une largeur excessive; certaines zones peuvent s'élargir ponctuellement pour offrir la possibilité d'y installer du mobilier favorisant les arrêts et les échanges. Il est assez difficile de conserver la spécificité de chaque espace; la coursive est de prime abord un espace de circulation alors que la terrasse est un espace de détente et de relaxation (Sommer, 1983). L'une et l'autre peuvent toutefois se partager ces rôles dans certaines circonstances, mais l'architecte doit réussir à concilier le public et le privé, la dynamique et le calme.

Puisqu'en ville chacun dispose de ses propres réseaux, notre sociabilité est d'autant plus urbaine qu'elle est sociale. La cour, le jardin et la rue piétonne peuvent servir à lier l'îlot à la convivialité de la ville. Ici, il ne s'agit plus simplement d'établir des liens sociaux entre les habitants d'un même immeuble, mais de les relier au quartier élargi.

M.-C. Jaillet et ses collègues (2008) suggèrent que sans tomber dans la ségrégation générationnelle, la distinction doit être faite, entre les enfants, les adolescents et les adultes qui ne perçoivent pas les interactions sociales de la même façon. Les contraintes sociales auxquelles se soumettent les adultes établissent des barrières qu'il est parfois difficile de franchir. Contrairement à ces derniers, les enfants n'éprouvent aucune gêne à établir des contacts avec des inconnus et à partager d'agréables moments de jeu. Peu importe l'âge, la sociabilité urbaine ne se développe pas uniquement à l'intérieur de l'immeuble dans les parties communes, mais peut plutôt s'élargir jusque dans la rue, les jardins ou la cour intérieure.

De ce point de vue, l'architecte doit planifier soigneusement la cage d'escalier et le hall d'entrée afin que ces endroits soient propices aux échanges et à la rencontre. Ce sont des lieux où l'on se croise et se salue, mais l'interaction s'arrête là si rien n'est mis en place pour stimuler l'interaction des résidents. Les gestes quotidiens sont routiniers et sont effectués avec peu de réflexion. Interrompre le déroulement type de ces actions, c'est pénétrer sans invitation dans l'intimité d'autrui. Par conséquent, il faut rompre avec cette routine en suscitant des événements inattendus aux abords des boîtes aux lettres pour qu'elles deviennent propices à la sociabilité.

Les équipements et commerces, s'il y en a, doivent dépasser leur rôle fonctionnel pour participer au réseau de relations urbaines, mais doivent tout de même être traités différemment du logement. Sans supposer de ségrégation, l'espace du quartier élargi doit soutenir une sociabilité de proximité. « Les liaisons avec l'habitat doivent être plus complexes : les lieux de vie privée et des rencontres sociales peuvent exprimer leur différence dans un ensemble et non s'opposer par un découpage autoritaire de l'espace. » (Éleb et Châtelet, 1997, p89) Les lieux de travail, les commerces et les équipements permettent d'articuler les habitations dans un même ensemble avec des programmes complémentaires. Cet amalgame de fonctions et d'usages refuse toute forme de ségrégation et lui reconnaît un pouvoir d'animation favorable à l'intérêt social.

Tout en favorisant les relations sociales, il est important de protéger l'autonomie et l'indépendance des individus; l'équilibre fragile et complexe entre intimité et vie sociale ou vie communautaire doit être respecté. Facteur de cohésion sociale et gage d'autonomie des habitants, l'utilisation d'entrées indépendantes est un exemple concret du respect de cet équilibre précaire. Selon Selby et Wilson (1992), les auteurs insistent qu'il ne faut pas omettre de considérer, dans cette relation entre l'intimité et la vie sociale, la succession des rapports familiaux, des rapports de voisinage et des rapports avec les étrangers au quartier. Cette gradation entre privé et public joue le double rôle de permettre aux habitants de jouir de plaisirs personnels et de susciter des relations de voisinage satisfaisantes.

Éleb et Châtelet (1995) suggère que le paradoxe entre besoin d'intimité et relations sociales est si difficile à résoudre que pour plusieurs architectes, il porte à croire que l'un ne va pas sans l'autre et que par conséquent, ils ne peuvent qu'être intimement liés. Elles rapportent le cas de l'architecte français Roland Simounet qui pendant sa pratique s'intéressait à la gradation et à l'équilibre entre public et privé. Plus l'individu est isolé, plus il cherche à se regrouper et la situation est inversement vraie; plus l'individu se voit imposer la présence d'un groupe, plus il cherche à s'en isoler. Selon Éleb et Châtelet (1995), il ne faudrait pas chercher à piéger l'habitant en lui imposant des lieux de sociabilité, mais au contraire, lui offrir le choix de profiter ou non de cet aspect social du mode de vie qui lui est suggéré.

La coursive est un élément architectural très intéressant pour permettre l'établissement de lieux de rencontres, mais son traitement doit faire l'objet d'une réflexion poussée de la part des concepteurs. Il faut rappeler que la coursive peut parfois éliminer le hall d'entrée et l'escalier intérieur et s'ouvrir par le fait même à l'ensemble du quartier. (Éleb et Châtelet, 1997) Lorsqu'un piéton circule au niveau du sol et qu'il lève les yeux vers la coursive, il ne doit pas lui être possible de voir à l'intérieur des logements. Le garde-corps joue alors le rôle d'écran visuel et obstrue partiellement ou totalement la vue à partir du niveau de la rue. L'atteinte de ce résultat ne se fait pas forcément avec des panneaux opaques fixés verticalement en bordure de la coursive. Certains architectes astucieux utilisent des panneaux de verre trempé qui laissent pénétrer une abondante lumière. Ils calculent et considèrent les angles d'incidence et de réflexion de sorte que sous certains angles, le verre semble opaque. À cet effet, il peut être intéressant de légèrement incliner le verre, de le courber ou de le sérigraphier pour obtenir le résultat escompté. Le contact peut être établi entre les gens se trouvant sur la coursive et ceux qui circulent au niveau du sol, mais chacun respecte l'intimité de l'autre.

L'accès au logement peut également permettre aux locataires de profiter d'une forme d'intimité. En effet, en utilisant une entrée en chicane, les circulations ne sont pas directement alignées avec la porte. Il n'est donc pas possible de voir à l'intérieur du logement si la porte est laissée ouverte; l'intimité est ainsi préservée. Cette configuration crée un sas à l'entrée qui sert de zone intermédiaire entre l'intérieur et l'extérieur, privé et public (Sommer, 1983). Finalement, cette configuration permet de créer trois espaces distincts : l'entrée qui appartient en partie au logement, la coursive qui est commune aux résidents et la cour ou le jardin qui sont partagés avec le quartier.

L'organisation d'un ensemble d'immeubles pour former un complexe d'habitations abordables cherche à créer une forme de cohésion sociale au sein du projet. Les bâtiments sont distincts, mais se regroupent autour de places, de jardins et de rues piétonnières dont l'objectif est de créer des lieux de rencontres et d'échanges, non seulement entre les habitants, mais également avec le reste du quartier (Éleb et Châtelet, 1997). C'est lorsque ces gens externes pénètrent dans les cours ouvertes que certains résidents se plaignent. Ils ont en effet l'impression que leur intimité est brimée par l'intrusion de ces individus qui ne développent pas les mêmes sentiments d'appartenance qu'eux. Les habitants s'identifient positivement à leur habitat dont ils soignent les abords et craignent que des non-résidents dégradent les lieux (Morin et Baillergeau, 2008).

Éleb et Châtelet (1997) mentionnent à cet effet des cas où des cours qui étaient ouvertes au public se sont progressivement refermées sur elles-mêmes. À l'entrée de certaines cours on a vu apparaître des portails dont l'accès est contrôlé par des gardiens de sécurité ou par des combinaisons numériques. Les espaces ainsi encloisonnés refusent dès lors l'accès aux externes. La notion de protection se veut ici en contradiction avec la recherche de transparence, de continuité et de l'expansion des espaces personnels. L'enceinte créée ne répond plus aux attentes de cohésion sociale et est également délaissée par les habitants. La cours intérieure fait alors figure d'enclos et son caractère oppressant rebute. Seuls les enfants, dont la perception de l'espace est différente, continuent d'y jouer puisqu'ils y éprouvent un sentiment de sécurité en l'absence d'inconnu et de voitures. Dans le cadre de cet essai (projet), les lieux extérieurs doivent répondre aux besoins de sécurité et d'appartenance des résidents du complexe d'habitation sans toutefois en empêcher l'accès aux visiteurs; la planification adéquate de ces lieux assure la cohabitation de ces deux groupes dans le respect de chacun.

« Dans d'autres quartiers, la situation peut être différente et la cour semi-publique joue le rôle de lieu d'échange, à la fois lieu de rencontre et zone extérieure au logement, mais familière et calme. » (Éleb et Châtelet, 1997, p83) Bien qu'il soit possible d'individualiser certaines zones de l'aménagement extérieur, l'ensemble est traité de façon collective. Les gens ont la possibilité de s'occuper d'un petit jardin qui se veut propice aux échanges. Certains l'ont fortement investi et d'autres pas, mais chacun est libre d'y accorder l'importance qui lui importe. L'important ici ce n'est pas tant le jardin, mais la possibilité d'avoir un jardin avec d'autres; ce n'est là qu'un prétexte pour se parler (Morin et Baillergeau, 2008). Les résidents éprouvent du plaisir et s'identifient positivement à leur habitat puisqu'ils participent activement à son embellissement. D'ailleurs, il s'agit là d'une méthode efficace pour développer un sentiment d'appartenance et ainsi décourager la dégradation des lieux (Éleb et Châtelet, 1995).

## **4. Les modes de distribution des immeubles**

Les liens sociaux ne s'établissent pas de la même façon en fonction des modes de distribution au sein de l'immeuble. Par conséquent, chaque catégorie d'habitat comporte un mode de distribution qui lui est spécifique et entretient des rapports particuliers avec l'extérieur. Monique Eleb et Anne-Marie Châtelet (1997) émettent des hypothèses à ce sujet basées sur l'analyse des concours du PAN 14, « le logement en question », et de l'European. D'après leurs observations, elles proposent trois grandes classes d'habitat : l'habitat collectif, l'habitat individuel et l'habitat intermédiaire. Ce dernier groupe, comme son nom l'indique, est une forme hybride entre les deux précédents puisqu'il propose de grands espaces extérieurs et un mode de vie collectif, mais dont l'accès à chacun des logements est individuel. Dans la Ville de Québec, cette forme est présente par ces triplex. Ce mélange d'intermédiaire et de collectifs est prisé par les architectes qui s'intéressent à la mixité sociale et urbaine puisqu'il fournit une bonne occasion d'introduire dans le collectif certaines des qualités de l'individuel. Le potentiel poétique de la maison est ainsi retrouvé dans le logement collectif puisqu'il redonne symboliquement l'impression d'habiter une maison (Éleb et Châtelet, 1997). Les logements intermédiaires sont le plus souvent présents dans des déploiements mixtes, mais rares sont les cas où il n'existe que ce type de logements. Des immeubles collectifs et individuels y coexistent dans la majorité des cas afin d'offrir la variété typologique visée. Cette mixité permet également d'offrir aux logements intermédiaires son propre espace de représentation physiquement rattaché au sol : un seuil, une porte et une boîte aux lettres qui « humanisent » le rapport entre le logement, la rue et le quartier. En fonction du type de liens sociaux que l'on veut offrir aux habitants, le mode de distribution doit être convenablement choisi. Le rapport existant entre le locataire et ses voisins découle du parcours effectué pour se rendre jusqu'à son domicile (Morin et Baillergeau, 2008).

### **4.1 Distribution par escalier intérieure**

Le regroupement des escaliers avec les ascenseurs dans un bloc de circulation verticale est le mode de distribution le plus courant. Le parcours de l'utilisateur traverse donc successivement, de la rue jusqu'au logement, un hall d'entrée, l'escalier ou l'ascenseur et se termine par un palier qui donne accès à la porte de l'unité d'habitation. Dans cette dernière séquence de transition entre l'extérieur et l'intérieur, soit entre la ville et le logement, le hall d'entrée et le palier sont considérés comme les éléments essentiels au développement des relations de voisinage selon l'architecte français Roland Simounet (Eleb et Châtelet, 1995). Des soins particuliers doivent être apportés au hall d'entrée qui exprime « la volonté des architectes d'offrir des espaces collectifs dont la richesse de traitement donne au fait de rentrer chez soi le caractère d'une aventure à la fois spatiale et plastique » (Éleb et Châtelet, 1997, p63).

Les architectes qui développent leur bâtiment avec ce mode de distribution accordent au hall un caractère unique qui lui permet de marquer l'entrée du bâtiment. L'espace tout comme la lumière y sont généralement généreux. Les revêtements, l'ameublement, les finis et les couleurs sont attentivement étudiés afin de traduire l'importance qui est accordée à cette portion du bâtiment. C'est d'ailleurs dans ce hall que l'on retrouve les boîtes aux lettres. Le positionnement adéquat de ces dernières participe à la vie collective; il s'agit d'un lieu de rencontres quotidiennes où les habitants doivent pouvoir se côtoyer dans un environnement favorisant la bonne humeur.

Ciriani, (Salvatore, 2008) suggère que dans un immeuble d'une certaine importance, il est préférable de planifier une double hauteur pour le hall. Si cela n'est pas possible, au minimum, il devrait être d'une hauteur et demie afin de le distinguer du reste de l'immeuble. Un tel aménagement devrait toutefois permettre aux habitants du premier étage, qui ne prennent ni ascenseur, ni escalier, de rester en contact avec ce hall; un traitement particulier peut être effectué avec la situation des balcons, par exemple, pour entretenir ce lien.

Une fois le hall franchi, deux possibilités s'offrent alors aux occupants pour se rendre jusqu'aux paliers les menant à leur logement : l'ascenseur ou l'escalier. Dans les petits immeubles, l'ascenseur n'existe habituellement pas, l'escalier joue un rôle de transition important (Éleb et Châtelet, 1997). Le nombre d'appartements desservi par chaque escalier modifiera la perception de ces derniers par les occupants. Lorsque l'immeuble gagne en hauteur, l'utilisation de l'ascenseur s'impose et réduit l'escalier à ne plus être qu'une simple issue de secours. Peu étudiés lors de la conception, ces escaliers sont également délaissés par les occupants qui ressentent la négligence de ces espaces par l'architecte.

Si le nombre d'appartements par palier est peu élevé, cela confère à ces logements un statut proche de celui de l'habitat intermédiaire hautement valorisé. Lorsque chaque volée d'escaliers est propre à un appartement, il n'y a plus d'escalier commun et les résidents associent leur logement à un habitat individuel. On peut toutefois critiquer le manque de contacts avec les voisins que cette stratégie engendre. (Sommer, 1983) Le rapport à l'escalier est également différent en fonction de la position de ce dernier dans le bâtiment. S'il se trouve à l'extérieur, des liens sont établis avec les balcons et les terrasses même si l'escalier ni donne pas forcément accès; la simple proximité de ces éléments permet l'établissement de contact avec le voisinage.

La conception de paliers est relativement délicate puisqu'ils font souvent l'objet de compromis. Pour des projets de logements communautaires, la rentabilité de chacun des paliers est un facteur important selon Éleb et Châtelet (1997.) Elles expliquent que « plus le nombre d'appartements distribués par palier est élevé et plus leur rentabilité est grande, mais cette rentabilité est souvent atteinte au détriment de la qualité des logements » (p68). Si le couloir de distribution qui permet d'accéder aux logements n'est pas adéquatement planifié, il crée une coupure qui divise le bâtiment par son centre et condamne ainsi la double orientation. La

qualité de ces paliers est inversement proportionnelle aux nombres de logements qu'ils distribuent; c'est-à-dire qu'un nombre plus faible de logements permet à l'architecte de favoriser le développement de relations sociales. Dans bien des cas, la qualité de ces lieux est inégale; il y a des paliers étriqués et obscurs qui sont oppressants et désagréables, alors que d'autres sont vastes et lumineux incitant les occupants aux échanges et aux rencontres. La lumière naturelle indirecte est privilégiée; l'architecte astucieux peut se servir d'un jour dans l'enveloppe pour éclairer, ou non, certains paliers intérieurs à certains moments précis de la journée afin de suggérer une certaine variation des lieux d'échange.

#### **4.2 Distribution par coursives extérieure**

Au Québec, très peu de projets de logements communautaires présentent des appartements distribués sur coursives. L'image qu'elle projette n'obtient pas l'approbation de tous les habitants qui lui associe une promiscuité trop forte, « l'œil inquisiteur du voisin guettant tout déplacement, elles sont peu utilisées par les maîtres d'œuvre » (Éleb et Châtelet, 1997, p70). Lorsque la coursive est utilisée, le bâtiment présente bien souvent une double face. D'un côté, les balcons s'accrochent à la façade de l'immeuble et de l'autre, les coursives la découpent en strates horizontales. Éleb et Châtelet (1997) affirment que la face publique s'oppose ainsi à la face privée présentant des propriétés complètement différentes. Tel un trait d'union qui affirme un horizon dégagé, la coursive est un élément plastique linéaire alors que le balcon est davantage perçu comme une excroissance ponctuelle.

Si le concepteur décide d'utiliser la coursive, il renonce par le fait même au hall d'entrée et aux paliers puisque les escaliers sont relocalisés à l'extérieur du bâtiment. Éliminant ces derniers de l'immeuble, l'unique lieu de convivialité restant est la coursive dont le rôle de lien social est parfois acclamé et parfois lourdement critiqué (Éleb et Châtelet, 1997). De plus, s'il n'y a plus de hall d'entrée, les boîtes aux lettres, qui étaient un lieu d'échange avec la distribution par escaliers, se retrouvent alors accessibles à partir de l'extérieur; elles ont parfois bien du mal à trouver leur place dans ce type d'organisation des circulations et n'offrent plus aux habitants de protection contre les intempéries, mais peut offrir à l'habitant pignon sur rue (Éleb et Châtelet, 1997).

Cette distribution rend l'immeuble accessible à tout venant extérieur; les escaliers et les coursives sont ainsi exposés alors que le hall d'entrée jouait le rôle d'une zone intermédiaire séparant le privé du public (Éleb et Châtelet, 1997). Il est d'autant plus facile, avec l'utilisation de la coursive, d'assouvir la curiosité des voisins qui se rendant à leur domicile longent également les logements à proximité du leur. Pour limiter cette forme de

voyeurisme et distraire les regards curieux, il est recommandé d'éloigner légèrement la circulation de la façade; cette distance est plus symbolique que réelle (Houard, 2009).

Il est également possible de concevoir des systèmes mixtes qui invitent à la promenade et se proposent comme une réponse à la densité bâtie de la ville en prolongeant l'activité urbaine jusqu'au cœur du bâtiment (Bouzouina, 2008). En ajoutant occasionnellement des coursives au système de distribution classique, le hall d'entrée et la cage d'escalier offrent un éventail intéressant de possibilités de parcours pour rejoindre son logement (Éleb et Châtelet, 1997). Par exemple, jusqu'au troisième étage il est possible d'utiliser des circulations traditionnelles et au-delà de ce niveau, avoir recours à des coursives ou des passerelles pour le reste des déplacements.

En contact avec la ville, mais au-dessus des activités propres à la rue ou à la place, la coursive peut également servir d'espaces de rencontres et de jeux constituant un élément de vie important pour les occupants. Dans certains projets, la circulation y est parfois si fluide que les enfants y circulent même à vélo. C'est par exemple le cas de l'immeuble à vélos conçu par le cabinet d'architectes Hérault-Arnod en 2008. Cet immeuble d'habitation permet aux locataires d'emprunter les ascenseurs sur leur vélo et de circuler sur les coursives comme s'il était au niveau de la rue.



Figure 1 : L'immeuble à vélos permettant la circulation à vélo sur les coursives  
Source : Hérault-Arnod, 2008

## 5. Rationalisation de la diversité typologique

Pour des raisons financières, il arrive parfois que des projets subissent quelques coupures afin de respecter les budgets. Puisque la clientèle et ses besoins sont variés, les logements abordables doivent être en mesure de satisfaire aux exigences du plus grand nombre possible. Il n'est donc pas possible de concevoir un logement pour un groupe sociodémographique bien précis puisqu'il doit être versatile et adaptable. C'est pourquoi un même logement de deux chambres, par exemple, doit être conçu afin de répondre aux besoins à la fois d'une mère monoparentale, d'un couple de jeunes professionnels ou d'étudiants en colocation. (Éleb et Châtelet (1997) rapporte les propos de l'architecte Rodino qui affirme qu'il est plus avantageux pour des projets de logements abordables et communautaires de ne concevoir qu'une seule organisation spatiale par type de logement (Éleb et Châtelet, 1997). Pour éviter les surcoûts occasionnés par la conception de plans différents et les dépenses supplémentaires provoquées par la diversité des configurations au moment de la réalisation. Selon lui, l'économie entraîné par ce traitement homogène des logements permettrait de porter une attention plus particulière aux objets qui sont habituellement coupés dès le début par souci d'économie telles que des fenêtres qui coulissent plutôt que des fenêtres fixes, des systèmes de ventilation mécanique efficaces en remplacement des unités individuelles fixées aux fenêtres extérieures et des finis de qualité dans les parties communes au lieu de matériaux bon marché. Ce contrôle accru permettrait également à l'architecte de bien coordonner tous les éléments, réduisant le nombre de situations problématiques à gérer, minimisant les erreurs de conception telles : un appui structural au beau milieu d'une pièce, un conduit de ventilation formant une volumétrie désagréable au plafond en contournant une poutre, ou les erreurs de mise en chantier résultant d'une mauvaise lecture des documents trop compliqués par les ouvriers.

Éleb et Châtelet (1997) rapportent aussi les propos de Chavannes qui vont dans le même sens : la renonciation à une variété superficielle de cellules formant une richesse apparente de volumes permet une économie de coût considérable dans le logement communautaire où la diversité peut être coûteuse. Il suggère de rester centré sur les intérêts des locataires dont l'aspect des logements voisins n'a que très peu d'importance sur leur bien-être. Il suggère plutôt d'utiliser des éléments types dans des logements atypiques, par exemple un accès vertical, ou un logement en coin requiert des variantes dans l'organisation du plan. Enfin, Éleb et Châtelet (1997) rapporte la stratégie de rationalisation de l'architecte français Ciriani qui procède par la définition d'un plan d'étage répété sur plusieurs niveaux. Généralement, le premier niveau et le dernier présentent des configurations légèrement différentes alors que les autres sont distribués de manière identique. Ce principe se base sur la logique structurale de l'immeuble qui veut que les poteaux s'alignent verticalement. Ce faisant, un aménagement type d'un étage fonctionne inévitablement avec les étages qui lui sont adjacents puisque la configuration structurale est la même.

Les auteurs indiquaient que cette rationalisation de la typologie des logements ne trouve toutefois pas écho chez tous les architectes; ces derniers renoncent volontairement à la répétition d'une même organisation de l'habitation pour un type de logement donné. Outre les contraintes liées à la forme de la parcelle ou aux exigences structurales, dès les premiers pas de la planification les logements sont traités de façon à ce que chacun soit particulier. Cette attitude permet une organisation sur mesure de chaque unité qui réagit alors mieux avec l'urbain et offre des formes uniques de typologie. Cette approche requiert un investissement de temps de conception considérablement plus important que la rationalisation par plan type. Le temps n'étant pas élastique, tout comme les budgets, il faut prendre garde de ne pas négliger les étapes de validation de l'habitabilité, de la distribution des espaces et de l'usage. Pour les architectes adeptes de cette méthodologie, l'idée de la rationalisation est tout de même présente, mais s'avère davantage être un idéal à atteindre dans des circonstances utopiques qu'une démarche réellement envisageable. En entrevue, l'architecte Gaudin (Éleb et Châtelet 1997) affirme ne pas nécessairement chercher la variété, mais inévitablement, les logements finissent par être différents les uns des autres par la force des choses.

Les auteurs indiquent que certaines variations dans l'aménagement des logements d'un même bâtiment répondent à des logiques distinctes. Elles sont parfois imposées par les ingénieurs qui obéissent à des raisonnements fonctionnels qui diffèrent de ceux de l'architecte concepteur. Certaines situations génèrent des mutations qui engendrent des différences si importantes qu'il n'est alors plus possible de parler de logement type. Par exemple alors qu'il peut sembler logique de passer certains éléments de mécaniques ou de ventilation dans une cloison, ce genre d'intervention peut rendre la tâche plus compliquée pour l'architecte. Si l'envergure du projet est suffisamment grande, il est aussi probable que plusieurs bâtiments soient implantés selon une logique urbaine réagissant au tissu urbain en place. Dans ce cas, l'orientation des habitats devrait engendrer des changements au plan type. Selon les plans étudiés, les particularités du site sont rarement prises en compte. Alors qu'un logement situé entre deux murs de refend ou un appartement en angle requiert une attention constructive particulière, très peu d'efforts semblent portés à l'élaboration de liens particuliers entre les logis situés au rez-de-chaussée et la rue ou la ville. Éleb et Châtelet (1997) donnent en exemple le modèle de la « barre » en périphérie de la parcelle qui propose une répétition d'une cellule identique, mais renie les qualités qui pourraient être spécifiques au lieu tel que les vues, les orientations ou une géométrie plus complexe que la simple linéarité. La rationalisation de l'espace ne doit pas mener le logement à l'anonymat. C'est là que réside le défi; le logement doit respecter un aménagement type et intégrer des éléments typiques, tel que le mobilier de la cuisine ou de la salle de bain, mais doit également proposer des solutions pragmatiques aux situations atypiques rencontrées sans nuire aux qualités spatiales et architecturales des lieux. Cela suggère, pour cet essai (projet), la présence d'une variation contrôlée et ordonnée de la localisation d'un nombre restreint de logements types dans l'ensemble des immeubles du complexe d'habitation.

## 5.1 La réglementation urbaine

En lien avec le site choisi, les concepteurs doivent se plier aux exigences municipales qui établissent, d'entrée de jeu, un cadre normatif à respecter. Au sein de l'agglomération, des lignes directrices sont imposées afin d'offrir une certaine forme d'homogénéité au tissu urbain; il s'agit du règlement de zonage. D'un secteur à l'autre, les règlements municipaux diffèrent, mais les règles traitent essentiellement toujours des mêmes éléments. Le projet doit tout d'abord s'inscrire dans une forme virtuelle de base qui suggère une certaine volumétrie maximale à respecter; ici, c'est surtout la hauteur du bâtiment qui est importante, car l'accès visuel à un ensoleillement de qualité est un droit commun. C'est le prospect qui précise la hauteur et le profil à respecter. La hauteur maximale est souvent règlementée par la distance entre deux constructions. Il peut, donc, être envisagé d'éloigner partiellement ou en totalité une façade afin de pouvoir gagner un ou deux étages (Éleb et Châtelet, 1997). Une autre réglementation, le règlement de lotissement, impose, dans la plupart des quartiers, un alignement avec les voisins établissant par le fait même la marge de recul entre le mur et la rue. En fonction des zones définies et du type d'occupation du terrain, un certain coefficient d'occupation au sol doit être respecté; ce dernier fixe le rapport entre la surface occupée au sol par le bâtiment et la superficie totale du terrain. Conjointement, le coefficient d'occupation au sol et la boîte virtuelle établissent l'aspect général de l'immeuble et s'assurent que la nouvelle construction s'intègre adéquatement dans le paysage urbain existant tout en offrant une densité de population similaire. Le bâtiment n'est plus construit sur un terrain, mais sur une implantation imposée par les autorités municipales; « l'architecte ne peut définir ni les relations de l'édifice avec l'espace environnant, ni le statut des espaces extérieurs » (Éleb et Châtelet, 1997, p33).

Ces règlements ne doivent pas être considérés comme une coercition, mais au contraire, ils doivent servir de levier dynamique à l'enrichissement du projet. Les auteurs rapportent les propos de l'architecte Girard, qui précise qu'il ne faut pas « subir la réglementation d'urbanisme, mais plutôt réenoncer leurs contraintes en termes de forme de dynamisme. » (Éleb et Châtelet, 1997, p31). L'ébauche préliminaire qui répond à toute cette législation peut paraître, de prime abord, sans cachet et sans personnalité, mais l'architecte doit y voir là un défi conceptuel repoussant les limites des contraintes et voir au-delà de ce qui n'est pas permis de faire, ce qui est au contraire possible de faire. Cette situation suscite également une interrogation profonde chez certains concepteurs; est-il réellement nécessaire d'interdire avant même de savoir ce que l'on désire construire? Il faut apprendre à composer avec les exigences de la ville, mais il peut être justifié de parfois les remettre en question; étant prédéfinies, elles omettent inévitablement de prendre en compte certaines réalités changeantes du milieu.

### 5.3 Le programme et les normes

En plus de la réglementation imposée par la municipalité, dans le cadre d'un projet de logements communautaires subventionnés en partie par des organismes gouvernementaux, un programme prédéfini s'ajoute à l'ensemble des contraintes auxquelles doivent répondre les architectes. Lors de l'exécution du projet, l'architecte doit remplir l'ensemble des conditions établies par le maître d'ouvrage; les demandes sont basées sur des connaissances souvent mises par écrit sous forme de rapport (Houard, 2009). On y retrouve plusieurs indications telles que la dimension des pièces de chacune des typologies, l'organisation des espaces intérieurs et extérieurs, la répartition des logements au sein de l'immeuble, la présence de certains équipements, la qualité des prestations et bien plus encore. Lorsqu'il est sujet de la qualité des prestations, cela concerne principalement les systèmes de chauffage, de ventilation et d'eau chaude. De plus, le programme suggère des dimensions pour les balcons et les terrasses extérieures; on parle alors d'air d'agrément. Au Québec, le Programme AccèsLogis publie annuellement un guide de conception qui est distribué aux architectes afin de les assister lors de la phase de design.

Les dimensions des pièces sont fixées en fonction de distances minimales et maximales à respecter, suggérant par le fait même la surface de plancher dite « normale » pour chacun des espaces intérieurs. Il existe un lien direct avec les mobiliers intégrés standards qui articulent l'espace selon les fonctions que la pièce doit accueillir. Dans une cuisine, par exemple, la cuisinière et le réfrigérateur occupent une surface d'encombrement qui impose une planification soignée. Ils doivent être positionnés stratégiquement par rapport à l'évier pour rendre cette pièce fonctionnelle (Programme AccèsLogis Québec, 2012). Il en est de même dans la salle de bain avec la baignoire et la toilette ainsi que dans la salle de lavage avec la laveuse et la sécheuse. Le programme propose également des aménagements types de chacune des typologies afin d'assurer une habitabilité éprouvée (Programme AccèsLogis Québec, 2012); l'architecte peut les appliquer à la lettre ou les remettre en question à sa guise.

Le nombre d'unités d'habitation à distribuer par étage est également mentionné; c'est ici la question de l'accès par l'escalier ou l'ascenseur qui en influencera le nombre et la disposition. D'ailleurs, c'est sous la forme d'un pourcentage que la répartition des typologies est effectuée au sein du bâtiment; cela précise les proportions que chaque typologie devrait occuper (Éleb et Châtelet, 1997). La normalisation imposée par la catégorisation des financements permet toutefois certaines variations de surfaces. Le programme exprime également les exigences liées aux locaux communs destinés à l'ensemble des occupants dans lesquelles il est possible de tenir des activités collectives (Programme AccèsLogis Québec, 2012). Leur positionnement et leur accès sont définis; la précision des limites entre le public et le privé permet de contrôler les problèmes de vols et de vandalismes qui surviennent dans les espaces communs ou les stationnements. (Houard, 2009) Dans

certains cas, le programme suggère des dispositifs décourageant la dégradation des lieux communs extérieurs par des non-résidents tels que des systèmes de sécurité ou des éclairages de nuit abondants. Parfois, ces complications poussent le maître d'ouvrage à refuser les cours ouvertes donnant directement sur la rue ou les passages publics au cœur du projet, car sans sentiment d'appartenance, les « étrangers » ne ressentent pas le besoin de prendre soin de cet espace qui leur est offert.

Contrairement au programme duquel on peut se dérober partiellement selon certaines circonstances, les normes sont plus strictes et sont communes à l'ensemble des projets réalisés sur un même territoire. (Éleb et Châtelet, (1997) classifient les normes selon deux catégories : la première est celle dont on ne peut se dérober en aucun cas et la seconde concerne les normes qui agissent en tant que balises ou points de repère permettant l'obtention de financement particulier.

Il est ainsi obligatoire de se conformer aux normes régissant l'accessibilité universelle pour les individus à mobilité réduite. Ces prescriptions sont extrêmement contraignables et doivent être respectées à la lettre. Qu'il s'agisse de la largeur libre entre deux murs, du rayon de braquage ou de l'inclinaison maximale d'une rampe, tout doit se conformer aux exigences de la norme. En réponse à cette normalisation, il peut être nécessaire d'adapter quelques aspects du logement. Par exemple, dans la salle de bain il doit y avoir suffisamment d'espace pour qu'une chaise roulante puisse circuler et effectuer des rotations à proximité de la baignoire et de la toilette. Donc, si ce type de logement est planifié, il faut d'entrée de jeu prévoir que la superficie de plancher sera plus importante et qu'il y aura par conséquent moins de logements par niveaux. Monique Eleb et Anne-Marie Châtelet (1997) déplorent que certaines normes soient très dispendieuses lorsqu'elles sont appliquées à l'ensemble du bâtiment. Elles suggèrent donc de limiter les interventions à un certain nombre d'unités afin de réduire les coûts supplémentaires que de telles normes exigent afin d'utiliser plutôt une partie du budget à l'amélioration de la qualité général du logement.

Au Québec, par exemple, le projet Parc Savard conçu par le bureau Lafond Côté Architectes intègre sur toutes les façades de chacun des étages des appartements adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Cette organisation a l'énorme avantage d'offrir à cette clientèle un vaste choix d'orientation et de position au sein de l'immeuble éliminant par le fait même la ségrégation spatiale résultant de leur handicap physique. Par contre, d'un point de vue constructif, il a été très compliqué pour les architectes de concevoir ce type d'aménagement intérieur puisqu'aucun logement ne s'aligne verticalement. Par conséquent, chaque plan d'étage est unique et répond à des logiques différentes qui requièrent des attentions toutes particulières; les situations conflictuelles sont uniques.

Cet essai (projet) propose une réflexion critique sur l'importance de l'intégration de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle lors des étapes de conception et de planification d'un secteur urbain afin que les bâtiments qui en résultent servent à enrichir la collectivité en proposant des lieux propices aux rencontres, aux échanges et à une saine cohabitation. L'intention est de soutenir la cohésion sociale, de contribuer à rompre les barrières sociales et de favoriser le sens de la communauté. L'objectif est de contribuer à enrayer la ségrégation spatiale entre les groupes sociaux dans l'aménagement et la configuration des quartiers.

Cette diversité dans l'offre de logements abordables et susceptibles de susciter l'intérêt de clientèle affichant différents profils sociodémographiques dans le respect de leurs aspirations et de leurs moyens. La localisation des logements s'adressant aux différentes clientèles est anouée à des lieux de rencontre et d'échange favorisant leur cohabitation. Enfin, le complexe d'habitation de logements abordables et communautaires s'ouvre sur le quartier invitant les résidants à les utiliser et à s'appropriier certains espaces.

## Partie 2

### 1. Un complexe d'habitation abordable et communautaire à Limoilou

Sur deux terrains vacants situés dans le quartier du Vieux-Limoilou et faisant au total 1,2 hectare, le défi du projet architectural et urbain est de concevoir un complexe d'habitation abordable et communautaire offrant un contexte favorable à la mixité sociale et fonctionnelle, à l'échelle du quartier, de la parcelle, des immeubles et des logements. Dans une relation d'interdépendance l'objectif fondamental est de répondre aux besoins et aspirations variés de divers groupes sociaux mis en coprésence dans ce projet par une variété d'immeubles de logements et de modes de tenure. Ce complexe d'habitation sera à l'image du Vieux-Limoilou où la mixité est présente dans toutes ses formes et à toutes les échelles. Les logements devront être abordables et s'adresser à des clientèles disposant de revenus faibles à moyens. Les immeubles proposés comptent accueillir des étudiants en colocation, des personnes seules, des couples avec et sans enfant, ainsi que des personnes âgées ou retraitées.

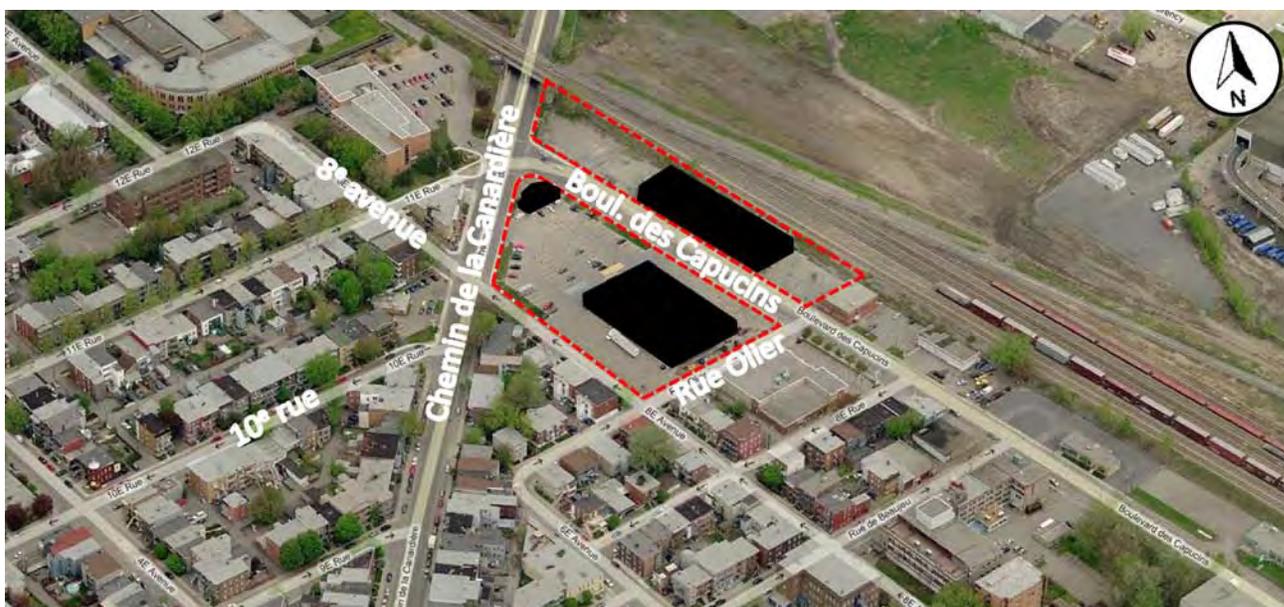


Figure 2 : Photo satellite du site en 2008. En noir, les bâtiments ayant été démolis

## **1.1 Mission et enjeux**

Cet essai (projet) propose une réflexion critique sur l'importance de l'intégration de la mixité sociale et fonctionnelle dans la conception d'un complexe d'habitation afin que l'organisation de l'ensemble des bâtiments ainsi que chacun d'eux enrichissent la collectivité par des lieux propices aux rencontres et aux échanges. Ainsi, au sein d'un même ilot, l'intention est de soutenir la cohésion et l'abolition des barrières sociales et de favoriser l'établissement d'une communauté.

L'enjeu principal de cet essai (projet) est incontestablement lié aux principes de mixité sociale, incluant la cohabitation intergénérationnelle, et fonctionnelle. Ces formes de mixité sont abordées non pas comme des éléments autonomes, mais dans leur interdépendance soutenue. Il met en relation différents groupes sociaux à travers des espaces semi-publics et semi-privés de rencontre et d'échange. De plus, il s'ouvre sur le quartier à travers des parcours menant à des lieux semi-publics où sont invités les résidents du Vieux-Limoilou.

Parmi les enjeux fondamentaux, le projet doit s'accommoder des contraintes budgétaires restrictives. S'adressant à des clientèles disposant de revenus modestes, les immeubles devront proposer des formules de logements abordables. Les budgets restreints imposeront aussi diverses décisions constructives. Aussi, le concept de développement durable sera combiné à ceux de mixité sociale et fonctionnelle.

## **1.2 Objectifs de design et solutions architecturales**

Les objectifs de design orientent la prise de décision relative à la manière d'aborder chacun des enjeux. Tout d'abord, afin de permettre la mixité sociale et générationnelle dans le complexe d'habitation, les logements des divers groupes sociaux sont positionnés dans le respect des affinités de chacun d'eux pour éviter les conflits et soutenir les échanges. Une attention particulière est portée aux circulations et accès aux logements en lien avec le mode de vie des divers groupes.

Là où les conditions sont propices, des zones intermédiaires servent de lieu de rencontre et d'échange où étudiants, jeunes familles et personnes âgées qu'ils le souhaitent peuvent entretenir et développer des liens sociaux. Ces zones s'ouvrent sur le quartier afin de permettre l'interaction entre les résidents et la population avoisinante. Leur localisation sur le site est cruciale pour soutenir notre objectif de mixité sociale et intergénérationnelle. Au cœur du complexe d'habitations, une rue piétonne permet de circuler au cœur de l'îlot. En bordure de cette voie de transition, un jardin communautaire favorise les échanges et le développement d'un sentiment d'appartenance. L'organisation des lieux offre également la possibilité aux individus qui le souhaitent de s'isoler du reste de la communauté, dans le respect de la vie privée de chacun. Des bancs en retrait offrent cette intimité, tout en permettant de garder un contact visuel avec le reste des individus.

Avec comme objectif d'offrir une gamme de logements qui rivalisent en qualité et en dimensions avec les triplex qui dominent le paysage du Vieux-Limoilou, mais répondent par ailleurs aux demandes en logements abordables discutés dans la première partie de cette essai; les types d'immeubles de logements et de mode de tenure sont variées. Ainsi, cet essai (projet) a pour objectif d'offrir des logements privés et publics, pour personne âgée, famille et étudiants, en colocation et occupation simple.

### 1.3 Présentation du site d'intervention

Le site, deux terrains vacants à l'intersection du chemin de la Canardière et du boulevard des Capucins, (voir figure 1) offre une localisation privilégiée pour ce type de projet puisqu'il se situe à la limite d'un quartier résidentiel, d'un cégep et d'une rue commerciale facilement accessibles en transport collectif. La superficie totale est de 1,2 hectare (voir figure 3). Les informations recueillies auprès de Yves Kogovsek, directeur général de la librairie Zone qui s'était intéressé au site pour un projet d'habitation en 2010, démontrent toutefois que le sol est actuellement contaminé et que sa décontamination entraînera des coûts importants. Cette contamination du sous-sol du terrain serait liée à l'évolution des activités ferroviaires et industrielles situées à proximité, il y a de cela plusieurs dizaines d'années, avant qu'il soit vendu à un particulier. La figure 4 montre l'évolution du site d'intervention entre 2008 et 2012.

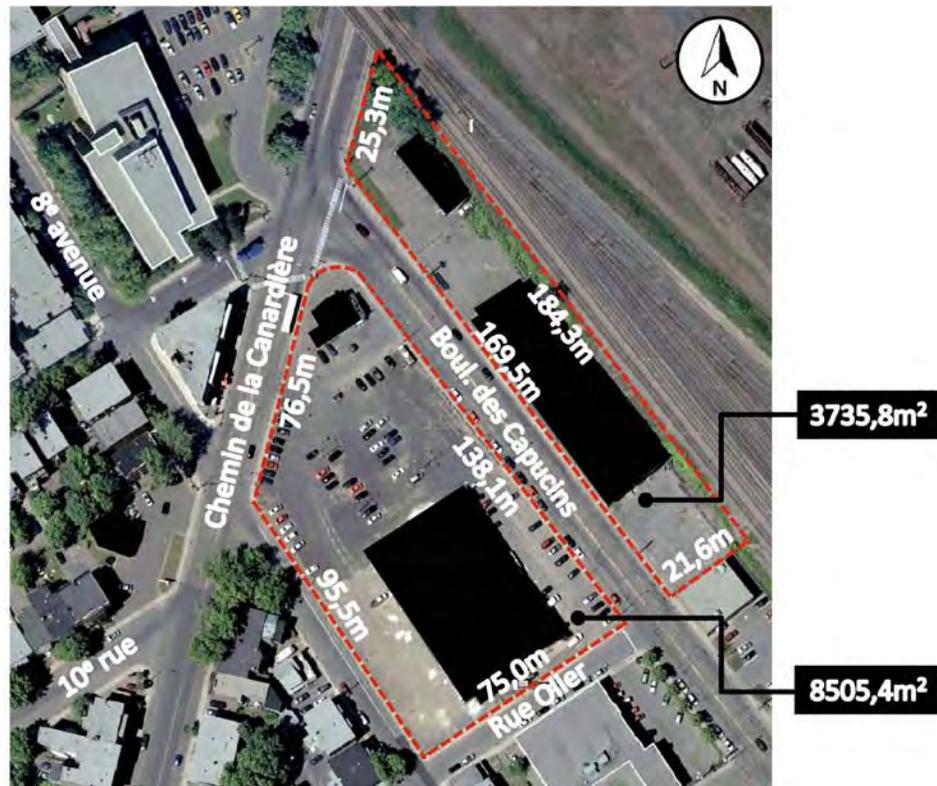


Figure 3 : Tailles et dimensions du site en 2012  
En noir, les bâtiments ayant été démolis.



Figure 4 : Comparaison du site entre les années 2008 et 2012.

Les terrains sont positionnés directement entre la voie ferrée et le quartier résidentiel du Vieux-Limoilou à 200 mètres au S-O de l'incinérateur de la Ville de Québec. D'après cinq résidents voisins interrogés lors d'une visite en octobre 2012, le développement serait bien accueilli puisqu'il permettrait de combler cet immense vide dans le tissu urbain. Les habitants du secteur s'inquiètent toutefois de l'usage qui sera fait de cet îlot. En effet, puisqu'il se situe à la rencontre de bâtiments institutionnels, du Cégep Limoilou, du quartier résidentiel, de l'axe commercial du boulevard des capucins et d'un secteur industriel, ce terrain pourrait accueillir plusieurs vocations.

Ce secteur de la ville permet de construire des immeubles pouvant aller jusqu'à 20 mètres de haut. Les immeubles voisins ne dépassent toutefois pas les 10 mètres (voir figure 5). Le pourcentage d'occupation maximal du sol est fixé à 65% et celui d'aire verte est à 20%. Il n'est pas requis d'avoir du stationnement sur le terrain puisque la ville autorise le stationnement sur rue. Le zonage du terrain est mixte; c'est-à-dire qu'il permet d'y construire à la fois des logements et des petits commerces de service. La réglementation municipale fixe la densité minimale à atteindre à 65 logements par hectare; aucun maximum n'est établi. (Ville de Québec, 2012) La densité présente du Vieux-Limoilou correspond plutôt à 100 logements par hectare.

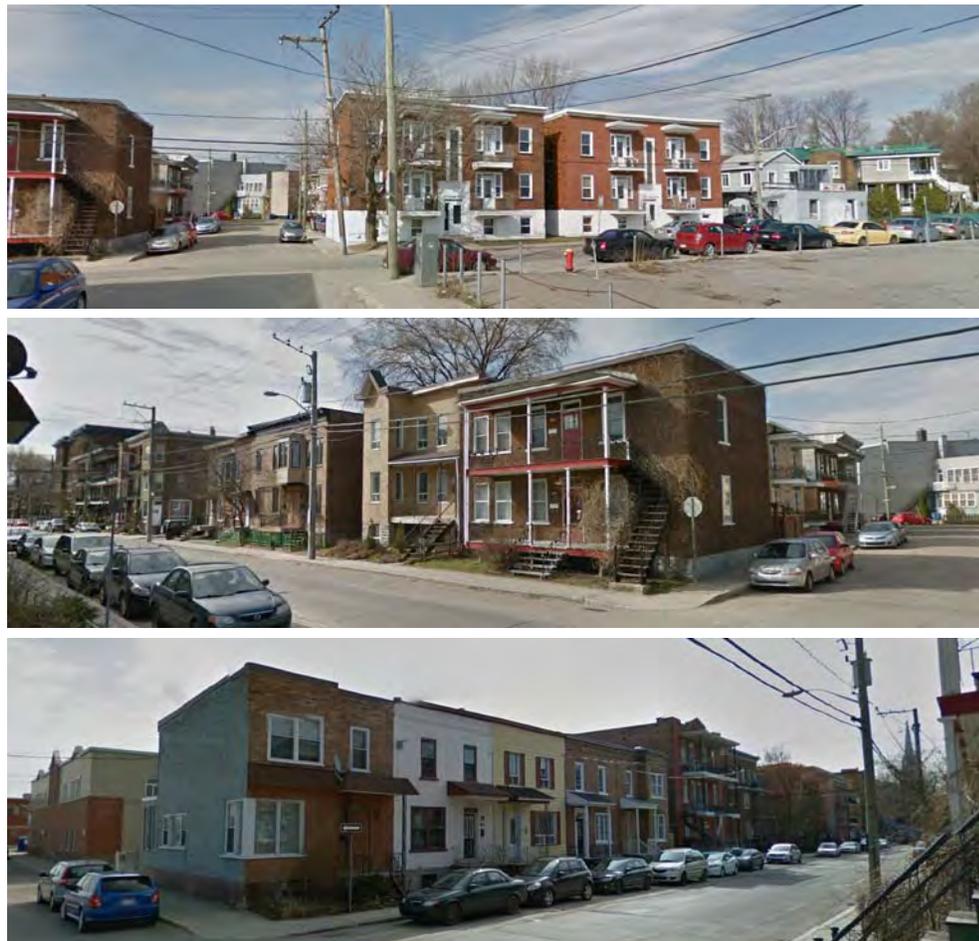


Figure 5 : Exemples des bâtiments voisins situés à proximité du site du projet

Plusieurs contraintes additionnelles sont liées à l'occupation éventuelle de ces deux terrains. Tout d'abord, le fort achalandage de camions sur le boulevard des Capucins, ces derniers allant vers le secteur industriel situé juste au nord-est. Ces camions entraînent la pollution de l'air dans le secteur, mais aussi la pollution par le bruit. Si les vents dominants en été repoussent les polluants en provenance du secteur industriel, les vents froids du nord-est pourraient les ramener vers le site. La forte circulation motorisée à l'intersection du boulevard des Capucins et du chemin de la Canardière engendre également des risques pour la sécurité des piétons (voir figure 6). Plusieurs étudiants fréquentant le Cégep Limoilou sont contraints de la traverser à partir des arrêts de transport collectif (voir figure 7). En dernier lieu, la voie ferrée en opération est un irritant pour les résidents du secteur de même qu'une barrière infranchissable. En moyenne, deux trains de marchandises par jour y font des allers et venues. Le bruit engendré par la circulation du train est déplaisant, mais n'est que de courte durée.



Figure 6 : Intersection problématique du chemin de la Canardière et du boulevard des Capucins

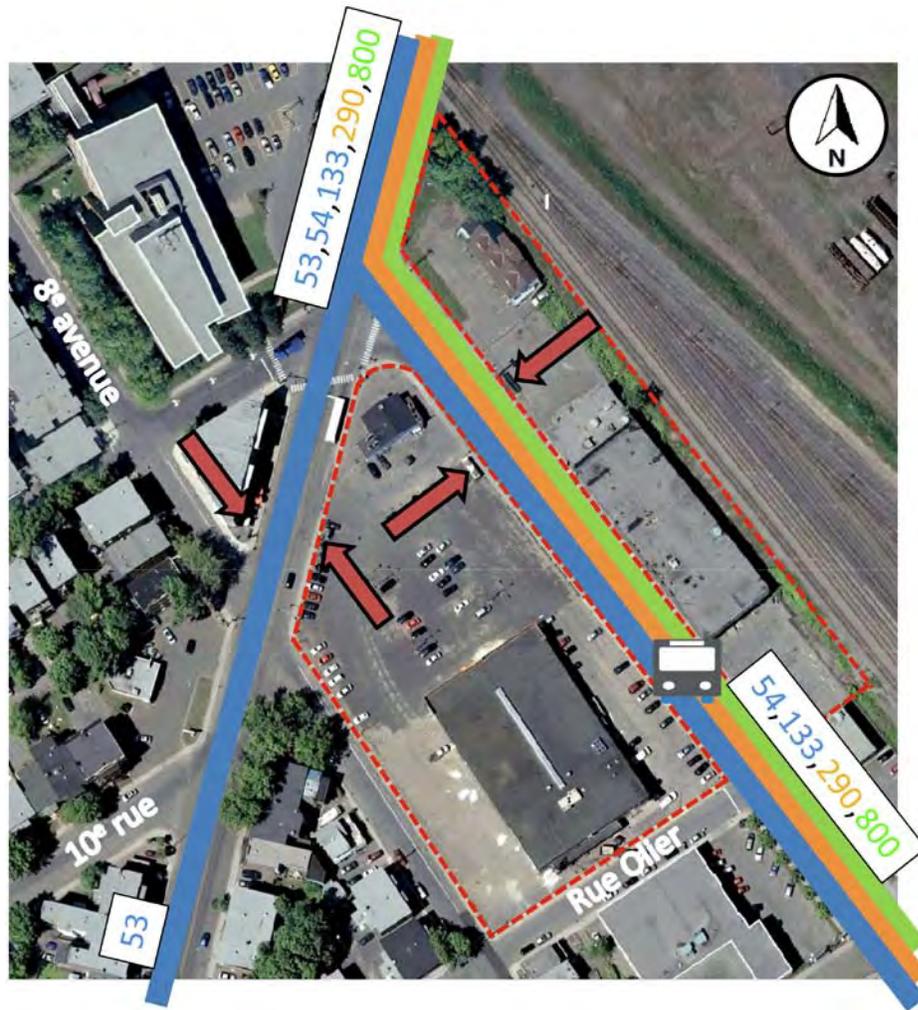


Figure 7 : Transport collectif dense à proximité du site

## 2. Présentation du projet de design

Au total, huit bâtiments composent le complexe résidentiel dont une garderie et une petite tour à bureaux. Chacun des immeubles d'habitation a été pensé et réfléchi afin de répondre aux besoins de clientèles spécifiques. La figure suivante présente l'implantation de ces immeubles en pourtour de parcelle formant des cours et jardins partagés par les résidents (voir figure 8). Les aires communes se divisent en parcs, jardin communautaire et aire de jeux pour enfants. Le positionnement des immeubles et leurs clientèles tient compte des liens existants et futurs avec le quartier.



Figure 8 : Plan de l'ensemble du complexe d'habitation

Le complexe d'habitation de logements abordables et communautaires accueille une variété des modes de tenure et d'occupation non seulement au sein de l'îlot, mais également des immeubles. Ainsi, par exemple, les familles des maisons en rangée situées sur la 8<sup>e</sup> avenue sont propriétaires de leur demeure, font partie d'une coopérative d'habitation et peuvent offrir un studio en location à une personne seule alors que sur le chemin des Capucins, des étudiants peuvent se partager un appartement en colocation pendant qu'un jeune couple de professionnels loue un loft se divisant sur deux niveaux qui peut accueillir un bureau. Le projet suggère également des investissements conjoints entre le secteur privé et le secteur public ainsi que le réaménagement de l'intersection du boulevard des Capucins et du chemin de la canardière en carrefour giratoire (voir figure 9).

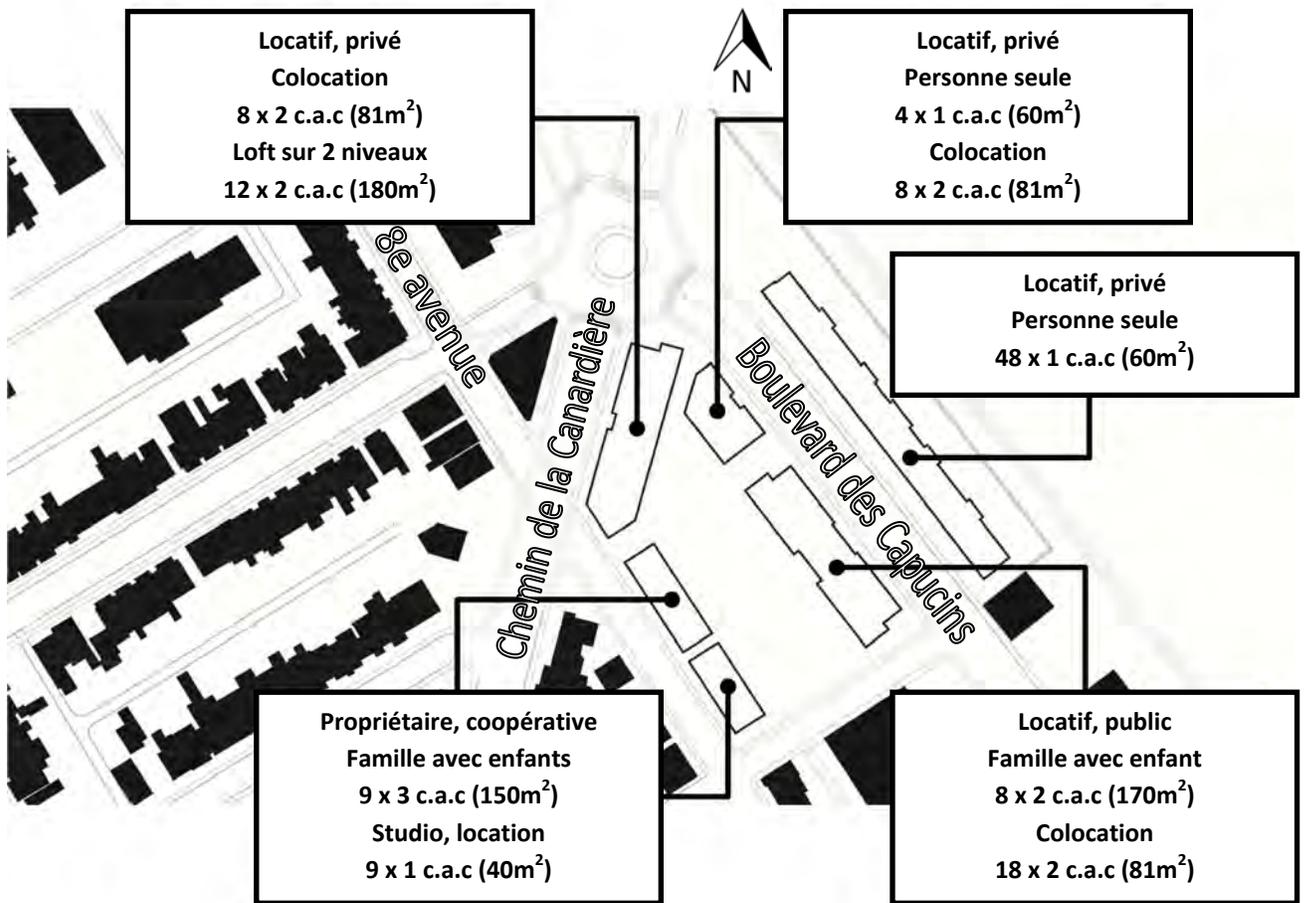


Figure 9 : Plan de la distribution des modes d'occupation et des modes de tenure

Au nord-ouest, le chemin de la Canardière est une voie de circulation très passante et assez bruyante. Considérant la proximité avec le Cégep Limoilou, il s'agit d'un secteur fort prisé par les étudiants. Des logements offrant deux chambres à coucher y permettent donc une colocation. De plus, profitant du dynamisme de la jeunesse, les derniers étages s'adressent à des jeunes professionnels ou à des couples désirant vivre dans des lofts se divisant sur deux niveaux. Au rez-de-chaussée, des services de proximité servent à l'ensemble du quartier (voir figure 10).

Au nord-est, le boulevard des Capucins est très bien desservi par un service de transport en commun efficace, mais est également assez bruyant en raison du grand nombre de camions qui y transitent quotidiennement pour accéder au secteur industriel situé à proximité. D'un côté du boulevard, l'un des immeubles propose des logements sur 2 niveaux avec entrée individuelles à partir de la rue. Ces maisons sont surmontées par deux étages des logements de deux chambres à coucher qui permettent la colocation.

De l'autre côté du boulevard des Capucins, à proximité de la voie de chemin de fer, des logements d'une chambre à coucher se distribuent le long d'un corridor mono orienté qui fait obstacle au bruit en provenance du secteur industriel. Ces logements s'adressent à une clientèle désirant vivre seule. Il peut s'agir d'étudiants, de célibataires ou personnes retraitées.

Finalement, pour compléter le complexe d'habitation, au sud-est, sur la rue Olier, une garderie complète la tête d'îlot. Elle se situe à proximité des maisons en rangée qui sont sur la 8<sup>e</sup> avenue ainsi que des maisons en rangée située sur le boulevard des Capucins. À l'arrière de la garderie, une aire de jeu est facilement accessible.

## 2.1 Mixité fonctionnelle et localisation des services de proximité

Afin de répondre aux divers besoins des résidents, des services de proximité sont localisés au rez-de-chaussée de certains bâtiments. Les services offerts sont associés à la fois à la clientèle que chacun des immeubles cible, mais également au positionnement de ces immeubles dans le complexe d'habitation. La figure suivante indique la localisation des divers services de proximité.

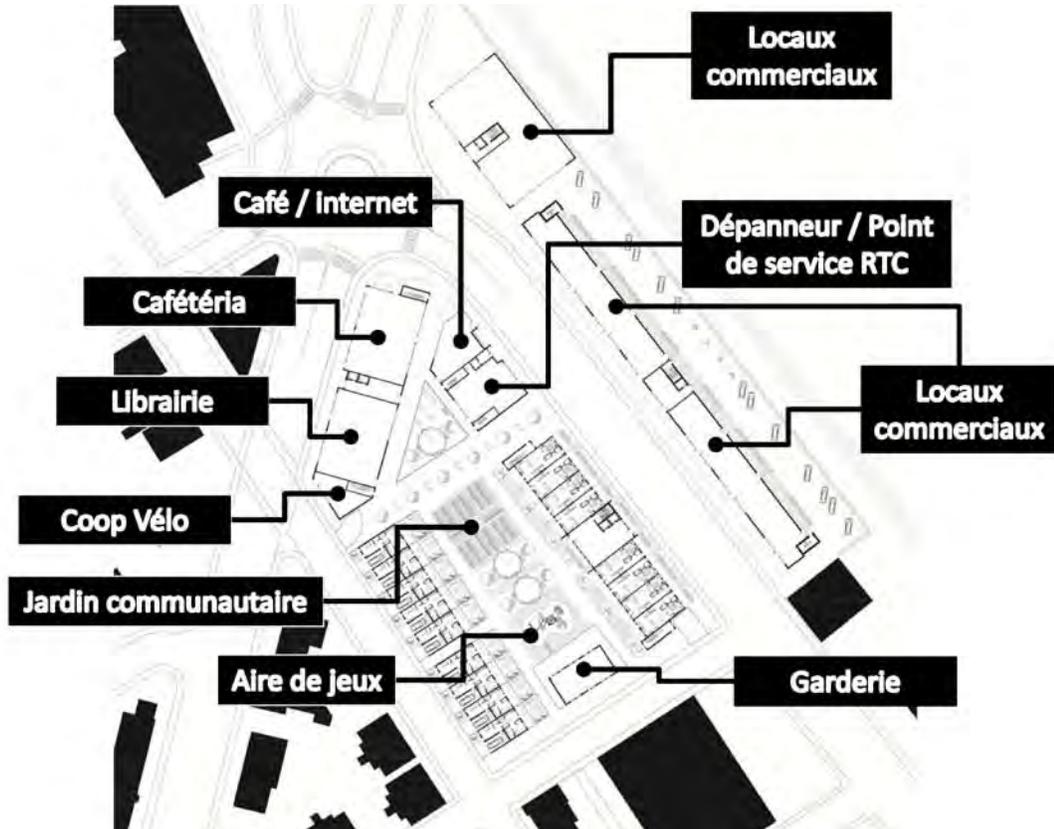


Figure 10 : Plan de la distribution des services de proximité

Dans l'immeuble de 6 étages donnant directement sur le chemin de la Canardière, dont la clientèle principale vise les étudiants, on retrouve une cafétéria offrant des repas abordables. Cette dernière peut également servir à l'ensemble des résidents du complexe et du voisinage étant accessible du boulevard de la Canardière. Adjacent à la cafétéria, un espace locatif pourrait être loué par la librairie et coopérative Zone qui a déjà manifesté un intérêt pour le site du projet. Cette librairie serait en mesure de répondre aux attentes des nombreux étudiants du Cégep Limoilou.

À proximité du nouveau carrefour giratoire, un café internet permet aux utilisateurs du transport en commun de patienter confortablement. Une terrasse extérieure fait de cet endroit un lieu convivial où il est possible d'échanger et de socialiser. Puisque les utilisateurs du transport collectif sont de tout âge et appartiennent à diverses classes sociales, il s'agit là d'une chance exceptionnelle pour encourager la mixité sociale. Cet immeuble comprend aussi un point de service pour le RTC et un dépanneur. S'adressant aux utilisateurs du métrobus qui circulent sur le boulevard des Capucins, l'abribus est intégré à même le bâtiment et les protège contre les intempéries.

Sur la 8e avenue, on retrouve actuellement le tracé de la route verte de la Ville de Québec. Une coopérative de vélos pourrait prendre place à l'intersection de cette avenue avec le chemin de la Canardière. Ce tracé est très fréquenté l'été et la coopérative pourrait offrir un service d'entretien ou de réparation libre de vélos.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble situé entre le boulevard des Capucins et la voie ferrée est entièrement dédié à la location commerciale. Une variété de boutiques et de commerces pourraient venir combler les besoins du voisinage et des usagers des transports collectifs, par exemple, centre de santé, bureau de poste ou institution bancaire.

Tout le complexe s'articule autour d'une grande cour. On y retrouve un jardin communautaire favorisant l'implication sociale des résidents, un parc pour la détente et une aire jeux pour enfants. En tête d'îlot, sur la rue Olier, une garderie est présente en raison des nouvelles familles qu'accueilleront plusieurs immeubles. Cette garderie n'a pas été développée, mais sa proximité avec une aire de jeu est souhaitable.

## 2.2 Programmation urbaine et architecturale

Élément essentiel au processus de réalisation, la programmation urbaine et architecturale fait partie d'un ensemble d'étapes nécessaires à l'édification du complexe d'habitation. Première étape du processus de design, le programme est élaboré afin de planifier en amont le projet. Cette planification se base sur les règles de zonage disponibles auprès de la Ville de Québec (2013) et s'inspire des indications du guide de construction distribué par le programme AccèsLogis Québec (2012). Composé de huit bâtiments, le projet de design présente six bâtiments résidentiels auxquels sont attribuées les adresses présentées dans la figure 11 afin de les distinguer pour la suite de cet essai (projet). Respectant la réglementation municipale et divisant les deux terrains en 5 lots résidentiels, 2 lots commerciaux et 1 lot partagé, la programmation urbaine présente au tableau 5 la superficie et le pourcentage accordés à l'emprise au sol, l'aire d'agrément et l'aire verte de chacun des bâtiments. Les tableaux 6 à 10 présentent le programme architectural des six bâtiments résidentiels.

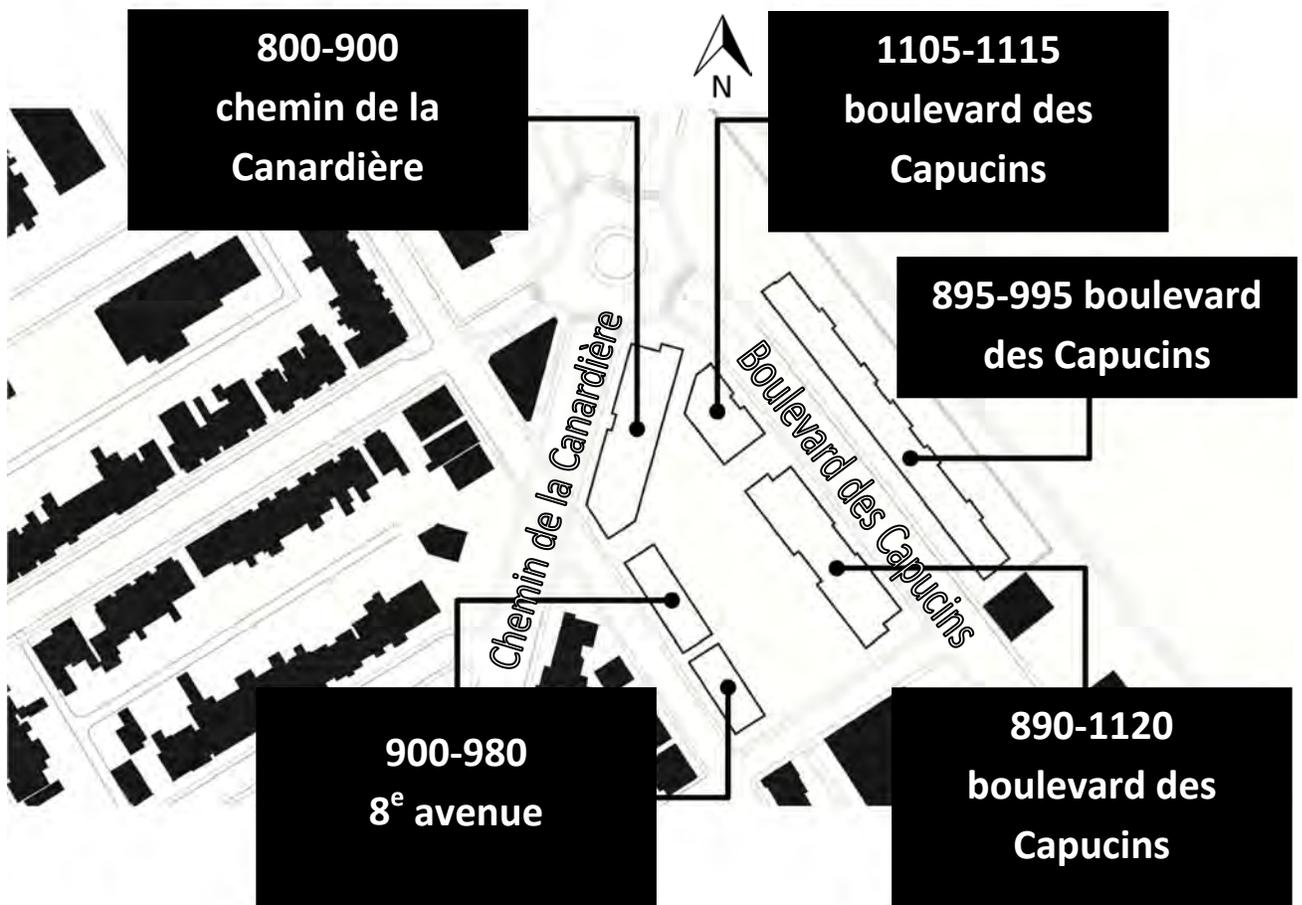


Figure 11 : Assignment des adresses civiques aux bâtiments résidentiels

Planification urbaine accordée aux bâtiments résidentiels (superficie en m <sup>2</sup> )						
Bâtiments	800-900 chemin de la Canardière	1105-1115 boulevard des Capucins	895-995 boulevard des Capucins	890-1120 boulevard des Capucins	900-980 8 <sup>e</sup> avenue	Total
Emprise au sol	1062,7 (63,6%)	466,1 (55,3%)	1103,0 (54,7%)	1143,2 (30,3%)	593,9 (32,2%)	4368,9 (43,0%)
Aire d'agrément	152,3 (9,1%)	62,6 (7,5%)	101,4 (5,0%)	305,0 (8,1%)	140,4 (7,6%)	761,7 (7,6%)
Aire verte / circulation	456,3 (27,3%)	313,7 (37,2%)	812,0 (40,3%)	993,0 (26,3%)	839,1 (45,4%)	3414,1 (33,6%)
Stationnement extérieur	0,0 (0,0%)	0,0 (0,0%)	0,0 (0,0%)	1332,6 (35,3%)	273,6 (14,8%)	1606,2 (15,8%)
<b>Total du lot</b>	<b>1671,3</b>	<b>842,4</b>	<b>2016,4</b>	<b>3773,8</b>	<b>1847,0</b>	<b>10 150,9</b>

Tableau 5 : Planification urbaine accordée aux bâtiments résidentiels

800-900 chemin de la Canardière							
	Logements				Aire commune (m <sup>2</sup> )	Espace locatif (m <sup>2</sup> )	Circulation (m <sup>2</sup> )
	Colocation		Loft sur 2 niveaux				
	Nombre d'unités	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nombre d'unités	Superficie (m <sup>2</sup> )			
Sous-sol	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	1014,6
Rez-de-chaussée	0	0,0	0	0,0	0,0	940,4	68,9
Niveau 2	8 (x 81,2 m <sup>2</sup> )	649,6	0	0,0	119,9	0,0	178,5
Niveau 3	0	0,0	6 (x 130,0 m <sup>2</sup> )	780,0	48,0	0,0	68,9
Niveau 4	0	0,0	-	446,5	119,9	0,0	178,5
Niveau 5	0	0,0	6 (x 96,4 m <sup>2</sup> )	578,4	48,0	0,0	68,9
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>649,6</b>	<b>12</b>	<b>1844,9</b>	<b>335,8</b>	<b>940,4</b>	<b>1578,3</b>

Tableau 6 : Planification architecturale du 800-900 chemin de la Canardière

1105-1115 boulevard des Capucins							
	Logements				Aire commune (m <sup>2</sup> )	Espace locatif (m <sup>2</sup> )	Circulation (m <sup>2</sup> )
	Colocation		Personne seule				
	Nombre d'unités	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nombre d'unités	Superficie (m <sup>2</sup> )			
Rez-de-chaussée	0	0,0	0	0,0	0,0	379,8	51,9
Niveau 2	3 (x 81,2 m <sup>2</sup> )	243,6	1 (x 61,3 m <sup>2</sup> )	61,3	16,9	0,0	91,5
Niveau 3	3 (x 81,2 m <sup>2</sup> )	243,6	1 (x 61,3 m <sup>2</sup> )	61,3	16,9	0,0	91,5
Niveau 4	3 (x 81,2 m <sup>2</sup> )	243,6	1 (x 61,3 m <sup>2</sup> )	61,3	16,9	0,0	91,5
Niveau 5	3 (x 81,2 m <sup>2</sup> )	243,6	1 (x 61,3 m <sup>2</sup> )	61,3	16,9	0,0	91,5
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>974,4</b>	<b>4</b>	<b>245,2</b>	<b>67,6</b>	<b>379,8</b>	<b>417,9</b>

Tableau 7 : Planification architecturale du 1105-1115 boulevard des Capucins

895-995 boulevard des Capucins						
	Logements				Aire commune (m <sup>2</sup> )	Circulation (m <sup>2</sup> )
	Maison de ville		Colocation			
	Nombre d'unités	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nombre d'unités	Superficie (m <sup>2</sup> )		
Sous-sol	-	272,8	0	0,0	0,0	752,6
Rez-de-chaussée	8 (x 74,1 m <sup>2</sup> )	592,8	0	0,0	131,2	75,7
Niveau 2	8 (x 97,2 m <sup>2</sup> )	777,6	0	0,0	131,2	75,7
Niveau 3	0	0,0	9 (x 81,2 m <sup>2</sup> )	730,8	35,7	197,8
Niveau 4	0	0,0	9 (x 81,2 m <sup>2</sup> )	730,8	35,7	197,8
Niveau 5	0	0,0	9 (x 81,2 m <sup>2</sup> )	730,8	35,7	197,8
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>1643,2</b>	<b>27</b>	<b>2192,4</b>	<b>369,5</b>	<b>1497,4</b>

Tableau 8 : Planification architecturale du 895-995 boulevard des Capucins

890-1120 boulevard des Capucins					
	Logements		Aire commune (m <sup>2</sup> )	Espace locatif (m <sup>2</sup> )	Circulation (m <sup>2</sup> )
	Personne seule				
	Nombre d'unités	Superficie (m <sup>2</sup> )			
Rez-de-chaussée	0	0,0	48,1	929,9	72,0
Niveau 2	10 (x 61,9 m <sup>2</sup> )	619,0	49,5	0,0	281,8
Niveau 3	10 (x 61,9 m <sup>2</sup> )	619,0	49,5	0,0	281,8
Niveau 4	10 (x 61,9 m <sup>2</sup> )	619,0	49,5	0,0	281,8
Niveau 5	10 (x 61,9 m <sup>2</sup> )	619,0	49,5	0,0	281,8
Niveau 6	10 (x 61,9 m <sup>2</sup> )	619,0	49,5	0,0	281,8
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>3095,0</b>	<b>295,6</b>	<b>929,9</b>	<b>1481,0</b>

Tableau 9 : Planification architecturale du 890-1120 boulevard des Capucins

900-980 8 <sup>e</sup> avenue				
	Logements			
	Maison en rangée		Studio	
	Nombre d'unités	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nombre d'unités	Superficie (m <sup>2</sup> )
Rez-de-chaussée	9 (x 19,9 m <sup>2</sup> )	179,1	9	36,2
Niveau 2	9 (x 78,7 m <sup>2</sup> )	708,3	0	0,0
Niveau 3	9 (x 78,7 m <sup>2</sup> )	708,3	0	0,0
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>1595,7</b>	<b>9</b>	<b>36,2</b>

Tableau 10 : Planification architecturale du 900-980 8e avenue

## 2.3 Les immeubles et leurs logements

### 2.3.1 800-900 chemin de la Canardière

Cet immeuble cible une clientèle composée d'étudiants et de jeunes professionnels. Il propose des logements facilitant la colocation par ses deux suites de chambres à coucher et salle de bain privée. Le rez-de-chaussée est commercial et entièrement dédié à des services de proximité. En sous-sol, des stationnements partagés par les locataires et les usagers de la librairie.

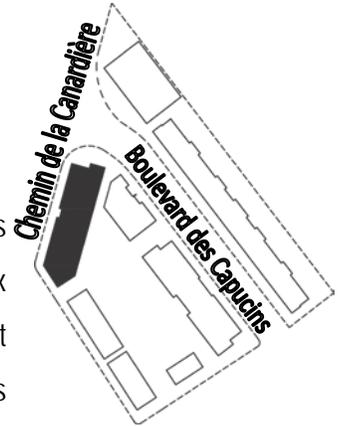


Figure 12 : Plan clé 800-900 chemin de la Canardière

Le premier type de logements est mono orienté et fait 81m<sup>2</sup> et se situe au niveau deux. Les deux suites chambres à coucher et salles de bain sont séparées par les pièces de vie. À partir du salon, les locataires ont accès à un balcon qui leur permet d'interagir avec le reste du voisinage. L'accès à ces logements se fait à partir d'un hall d'entrée commun à partir de la Canardière, puis d'un ascenseur et un corridor desservant des logements de part et d'autre (voir annexe 1). Bien qu'il s'adresse à des étudiants désirant vivre en colocation, ce type d'organisation pourrait également convenir à un couple de jeunes professionnels désirant avoir une pièce pour installer un bureau ou à une mère monoparentale.

Aux niveaux 3, 4 et 5, les logements sont de 180m<sup>2</sup> distribués en lofts sur deux étages. Tous les accès à ces logements se font à partir du 4<sup>e</sup> étage. La moitié des locataires entrent par le niveau supérieur de leur logement et l'autre moitié le fait par le niveau inférieur. Le demi-niveau offre la possibilité d'accueillir un bureau ou un atelier d'artiste. Les aires communes sont ouvertes et en raison de sa double hauteur, le salon bénéficie d'apport important en lumière naturelle. Les logements bénéficient d'une double orientation.



Figure 13 : Plans types des étages 800-900 chemin de la Canardière

### 2.3.2 1105-1115 boulevard des Capucins

Près de l'intersection du boulevard des Capucins et du chemin de la Canardière, cet immeuble de 5 étages est au cœur de l'animation qui prend place autour du nouveau carrefour giratoire. Son rez-de-chaussée cible les utilisateurs du service de transports en commun sur l'axe Métrobus. On y retrouve un point de service pour le RTC, un dépanneur ainsi qu'un café internet. L'accès aux logements se fait à partir d'un hall d'entrée commun situé sur des Capucins et d'un ascenseur (voir annexe 2). Chaque étage comporte trois logements de 81m<sup>2</sup> disposant de deux chambres à coucher et un logement de 61m<sup>2</sup> d'une chambre à coucher. Selon les mêmes principes qui ont guidé les logements dédiés à la colocation sur de la Canardière, ces logements offrent deux suites chambres à coucher et salle de bain. Les colocataires se rejoignent dans les pièces communes à aire ouverte qui sont situées entre les chambres. L'accès au balcon se fait par le salon et permet un contact avec les voisins. D'une forme irrégulière, le logement d'une chambre à coucher fait 61m<sup>2</sup> et offre un aménagement dynamique. Mono-orienté, ses pièces de vie sont à aire ouverte et l'espace réservé au salon est très généreux avec un balcon privé.

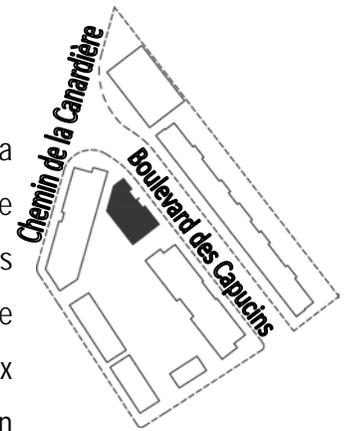


Figure 14 : Plan clé  
1105-1115 boulevard des  
Capucins



Figure 15 : Plan type des étages  
1105-1115 boulevard des Capucins

### 2.3.3 895-995 boulevard des Capucins

Cet immeuble de 5 étages respecte les normes et les exigences du programme AccèsLogis de la SHQ pour le volet famille. Les deux premiers étages de cet immeuble reprennent le principe distinctif des maisons de ville de 144m<sup>2</sup> avec un accès privé pour chacune d'elle à partir de la rue. Ces lots sont traversants. Aux trois étages supérieurs, on retrouve 27 logements de 81m<sup>2</sup> comportant chacun deux suites de deux chambres à coucher et salle de bain (voir annexe 3).

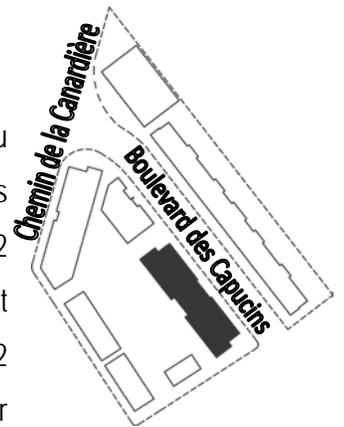


Figure 16 : Plan clé  
895-995 boulevard des Capucins

Les maisonnettes ciblent les familles ayant des enfants. Au deuxième étage, il y a deux chambres à coucher et l'espace nécessaire pour un bureau de travail en haut de l'escalier. La chambre principale dispose de sa propre salle de bain et d'un walk-in. Un petit salon y est également adjacent et peut servir, au besoin, de chambre pour les invités. Chacune des maisons dispose d'un stationnement au sous-sol ainsi que d'un espace de rangement facilement accessible à partir de l'automobile. Le rez-de-chaussée est composé des pièces communes à aire ouverte. À l'avant, tout comme à l'arrière, on retrouve de généreux balcons. De plus, une cour aménagée et clôturée à l'arrière permet aux enfants d'y jouer ou aux parents d'y relaxer. En ce qui concerne les logements des étages trois à cinq, ils offrent les mêmes commodités que les logements de deux chambres dédiés à la colocation discutés précédemment.

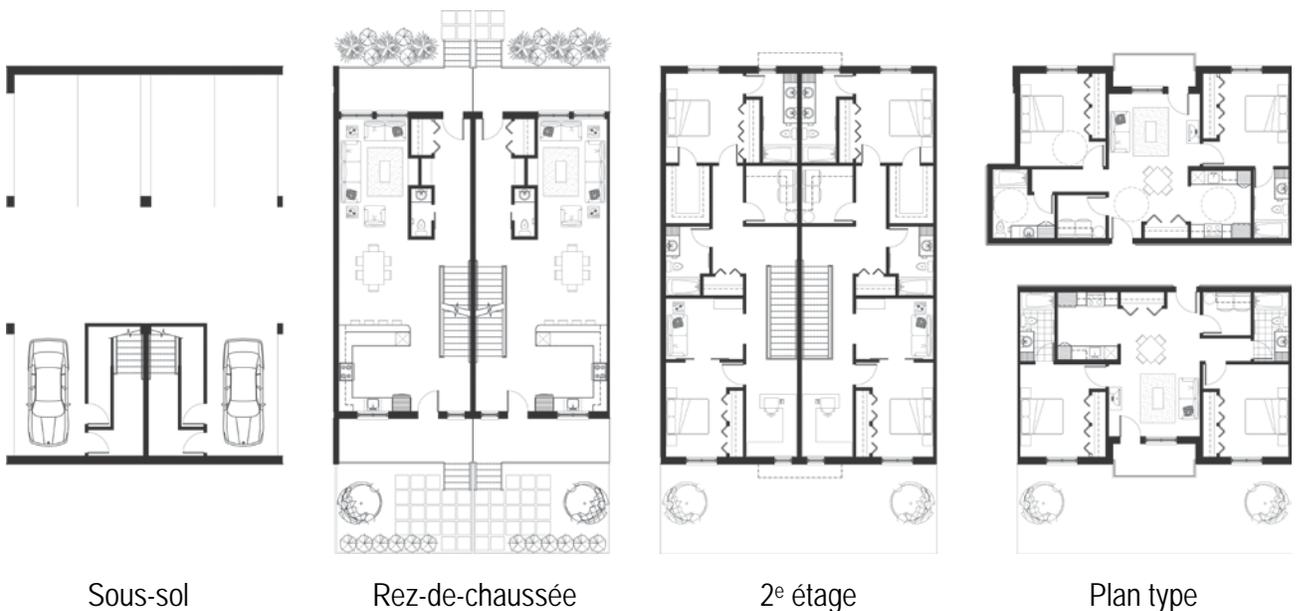


Figure 17 : Plans types des étages  
895-995 boulevard des Capucins

### 2.3.4 890-1120 boulevard des Capucins

Localisé sur le boulevard des Capucins, sur le site adjacent à la voie ferrée, cet immeuble compte six étages, sa localisation ne projetant aucune ombre sur des immeubles voisins. Le rez-de-chaussée est entièrement commercial. Tous les étages supérieurs sont identiques. On y retrouve des logements d'une chambre à coucher ciblant une clientèle de personnes seules pour qui la demande de logements abordables est accrue. Chaque logement fait 62,5m<sup>2</sup> et respecte les normes AccèsLogis. L'accès aux étages se fait à partir d'un hall commun situé sur le boulevard des Capucins accessible à partir de la rue et d'ascenseurs. Les appartements se distribuent le long d'une coursive fermée faisant écran au bruit et à la pollution atmosphérique en provenance du secteur industriel. Sur des Capucins, les logements s'organisent autour de petits courettes sur lesquelles donnent les généreux balcons (voir annexe 4).

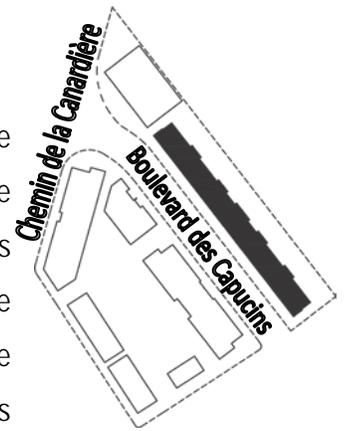


Figure 18 : Plan clé  
890-1120 boulevard des  
Capucins

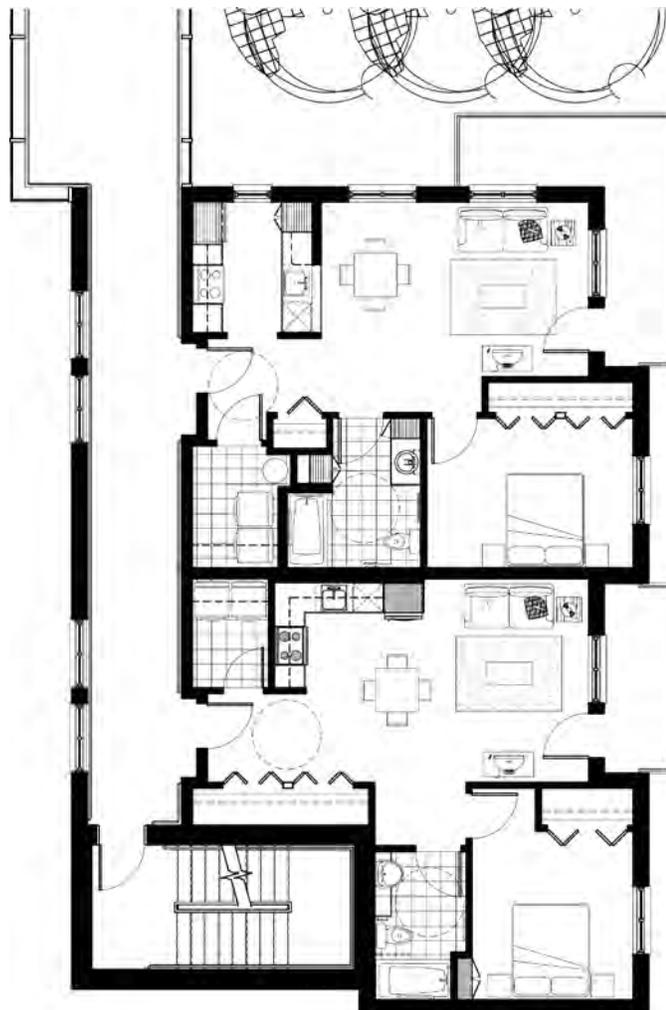


Figure 19 : Plan type des étages  
890-1120 boulevard des Capucins

### 2.3.5 900-980 8<sup>e</sup> avenue

Ces bâtiments, situés sur la 8<sup>e</sup> avenue, correspondent à une série de maisons en rangée de 214 m<sup>2</sup> distribuées sur trois étages, avec garage privé et studio locatif de 40m<sup>2</sup>. Le gabarit de trois étages reprend la hauteur des bâtiments voisins, en continuité dans le quartier. Le rez-de-chaussée abrite le garage et un studio locatif. Les deux étages supérieurs offrent trois chambres à coucher et deux salles de bain complètes. La chambre des maîtres est détachée des deux autres chambres afin de permettre plus d'intimité. En raison des problèmes de contamination du sol, cet immeuble n'offre pas de sous-sol pour réduire les coûts d'acquisition. L'accès à chaque maison en rangée et son studio est individuelle et à partir de la rue (voir annexe 5). Le 2<sup>e</sup> étage consiste en une aire ouverte facilitant la surveillance continue des enfants. Chaque maison dispose d'une cour arrière clôturée avec accès et contact visuel avec l'ensemble des espaces collectifs partagés.

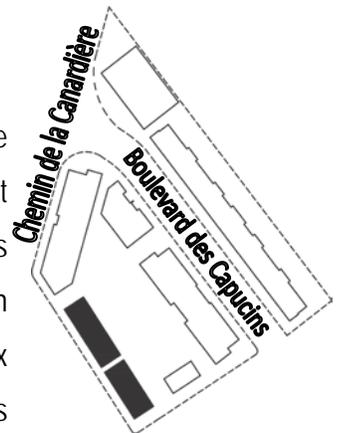


Figure 20 : Plan clé  
900-980 8<sup>e</sup> avenue

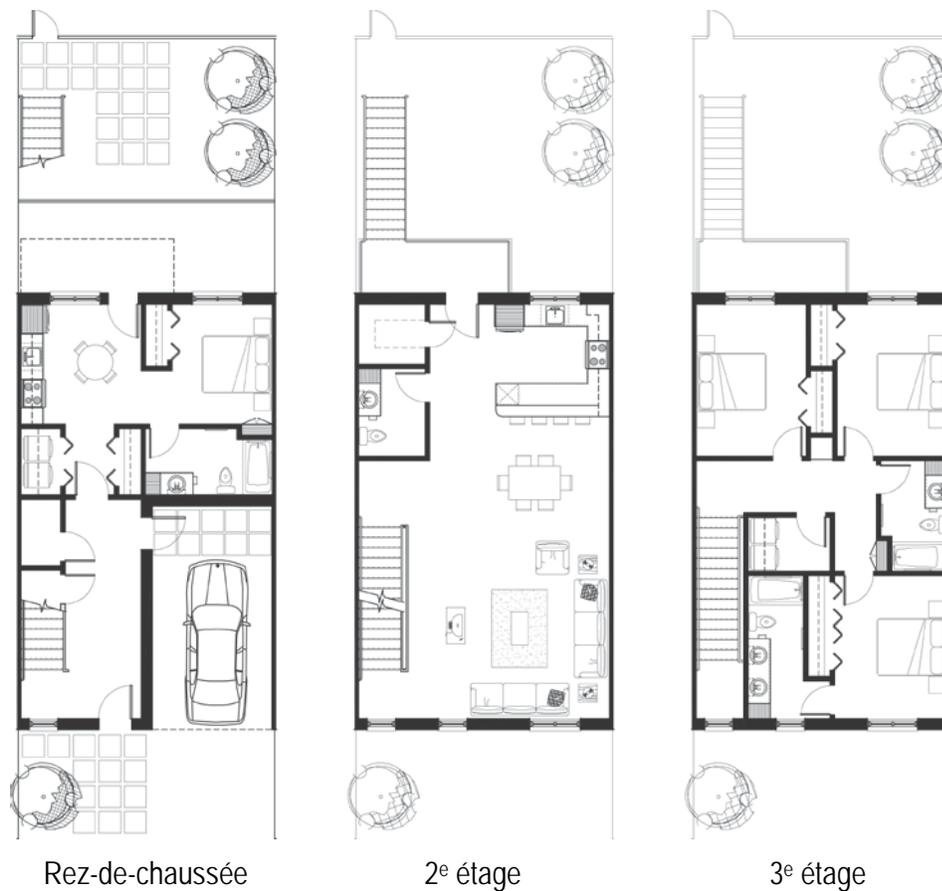


Figure 21 : Plans types des étages  
900-980 8<sup>e</sup> avenue

### 3. Conclusion

Pendant les deux dernières sessions, ma compréhension du logement abordable a énormément progressé. Je constate toutefois avec regret que quelques semaines de plus aurait permis à ce projet de prendre son envol. J'ai saisi tardivement les méthodes et solutions efficaces qui mènent à une bonne mixité sociale. En basant trop longtemps ma conception sur ce que je connaissais ou voyais autour de moi avant de songer à des solutions innovantes. Mon énergie a ainsi été consacrée à la conception et à l'aménagement de logements sans suffisamment d'attention aux aires communes.

Les jurys présents lors des critiques ont affirmé que le projet était d'une taille trop imposante pour que tous soient soigneusement réfléchis. Un membre du jury aurait préféré que les efforts soient consacrés à un seul des bâtiments du complexe immobilier plutôt que sur l'ensemble de ces derniers. D'autres critiques ont salué l'effort, mais auraient aimé en voir vivre les espaces collectifs et ces logements. Une critique a toutefois salué les soins apportés à la programmation sociale et fonctionnelle du site dans le respect des objectifs de départ, dimensions du processus de design trop peu souvent mis en valeur dans l'enseignement.

En somme, cet essai (projet) porte une réflexion sur l'importance de l'aspect social dans l'aménagement de complexe d'habitation. Ici, des logements abordables et communautaires tissent la trame de fond, mais les principes de mixité sociale peuvent s'étendre sur des horizons bien plus vastes. D'un point de vue architectural, il convient de préciser qu'il s'agit en fait d'une mixité sociospatiale qui encourage la coexistence de certains groupes sociaux sur un même territoire. La coprésence ou la cohabitation d'individus peu propices à établir des liens entre eux est le gage d'une harmonie dans la différence. La mixité n'est pas seulement sociale, elle est également urbaine et fonctionnelle. Remède aux maux de la ville actuelle, la mixité permet de réconcilier l'individu avec son logement, son quartier et sa ville. La mixité outrepassse les barrières et franchit les limites que la société actuelle impose.

Par contre, la mixité sociale, générationnelle, urbaine ou fonctionnelle ne peut imposer sa présence à ceux qui ne la désirent pas. En ce sens, il est pertinent de s'interroger sur la portée que doit prendre la mixité sociale sur la ville. Jusqu'où, territorialement parlant, doit-on aller avec la mixité? En fait, elle ne peut se restreindre à un seul îlot sans quoi, il ne s'agit plus là de mixité urbaine, mais au contraire d'une polarisation sur un territoire défini. Cet essai (projet) s'est concentré sur un fragment de la ville. Pour que la mixité soit réelle et convaincante, elle doit s'étendre au-delà des limites de la parcelle, mais ce n'est pas chose simple. En effet, la mixité est tout sauf simple à obtenir.

Dans le cadre de ce projet, l'aménagement des immeubles et des logements met en lumière qu'il existe plusieurs méthodes pour obtenir de la mixité, mais n'a pas été en mesure d'en évaluer le taux d'appréciation auprès des locataires. De plus, par son ampleur, cet essai (projet) n'aura pas été en mesure d'explorer plus sérieusement les zones intermédiaires entre le logement et le quartier ainsi qu'entre le quartier et la ville. Ces espaces qui servent de seuil entre l'un et l'autre affirment un changement d'état. Limite entre la zone publique et le privé, ces entre-deux méritent d'être réfléchis.

Somme toute, dans un complexe d'habitation de logements abordables et communautaires, la mixité est possible et elle est même souhaitable. Peu importe la forme qu'elle prend, elle enrichit la collectivité et devient un levier de croissance personnelle et sociale.

## **BIBLIOGRAPHIE**

### **Monographie :**

- ATTIAS-DONFUT, C. dans BONVALET, C., F. DROSSO, F. BENGUIGUI et P. MAI HUYNH. (2007) *Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales*. Paris : La Documentation française.
- AUBIN, J. (2011) *Rapport d'évaluation du programme de logement sans but lucratif public (HLM public) – Volet régulier*. Canada : Société d'habitation du Québec
- BLANC, J.-N. (1988) *Vers le logement pluriel : de l'usager aux habitants*. Paris : Ministère de l'équipement et du logement plan construction et architecture.
- BOUZOUINA, L. (2008) *Ségrégation spatiale et dynamiques métropolitaines*. Lyon : Faculté de sciences économique et de gestion, Université Lumière Lyon.
- DAGENAIS, H. (2006) *Les ménages d'une seule personne et le logement au Québec*. Montréal : Société d'habitation du Québec.
- DANSEREAU, F. (2005) *Politiques et intervention en habitation : analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe*. Canada : Presse de l'Université Laval, SHQ.
- DANSEREAU, F., CHARBONNEAU, S., MORIN, R. et al.,(2002) *La mixité sociale en habitation*. Montréal : Service de l'habitation de la Ville de Montréal.
- DES ROSIERS, F. (2010) *Le logement social au Québec – Aide à la pierre ou à la personne ?*. Québec : Éditions Les Presses de l'Université Laval.
- ÉLEB, M. et CHÂTELET, A.-M. (1995) *Penser l'habité : le logement en questions*. France : Mardaga.
- ÉLEB, M. et CHÂTELET, A.-M. (1997) *Urbanité, sociabilité et intimité : des logements d'aujourd'hui*. Paris : Éditions de l'Épure.
- ÉLEB, M. et VIOLEAU, J.-L. dans JAILLET, M.-C., PERRIN, E. ET MÉNARD, F. (2008) *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*. France: La Défense : Plan urbanisme construction architecture.
- GERMAIN, A., LELOUP, X. et BILLETTE, A. (2006) *Il était une fois dans un HLM... : portrait de l'intervention communautaire dans quatre HLM de type « plan d'ensemble »*. Montréal : Institut national de la recherche scientifique.
- HAUMONT, N. et SEGAUD, M. (1989) *Familles et modes de vie*. Paris : Éditions de l'Harmattan.
- HOUARD, N. (2009) *Droit au logement et mixité : les contradictions du logement social*. Paris: L'Harmattan.
- JAILLET, M.-C., PERRIN, E. et MÉNARD, F. (2008) *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*. France: La Défense : Plan urbanisme construction architecture.

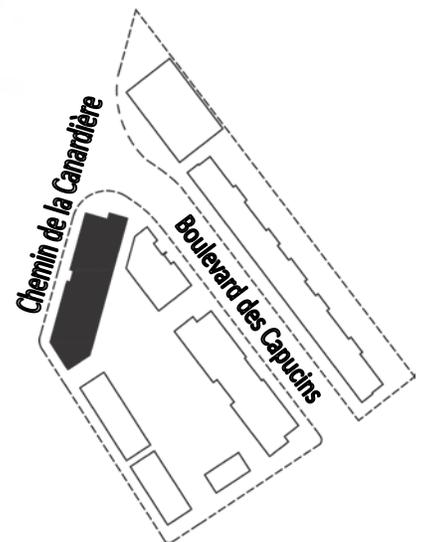
- LEGRAND, M. (2003) *Diversité de l'habitat, mixité urbaine et planification urbaine : enquête sur la mise en œuvre des principes de la loi d'orientation pour la ville (LOV)*. Lyon : Centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les consultations publiques (CERTU)
- LEWIS, R. (2009) *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : évolution du revenu et des frais de logement des ménages de 1991-2006*. Québec : Le Point de recherche – Série socioéconomique
- LION, Y. (2007) *Logements avec architecte*. Paris : Université de Paris
- MOLEY, C. (2003) *Entre ville et logement, en quête d'espaces intermédiaires*. Paris : École d'architecture Paris-La Villette Ministère de la culture
- MORIN, P. et BAILLERGEAU, E. (2008) *L'habitation comme vecteur de lien social*. Québec : Les Presses de l'Université du Québec.
- MORIN, P., AUBRY, F. et VAILLANCOURT Y. (2007) *Les pratiques d'action communautaire en milieu HLM : inventaire analytique*. Canada : Société d'habitation du Québec
- NEMOZ, S. (2007) *L'étudiant et la personne âgée sous un même toit*. Paris : Édition L'Harmattan.
- PASTINELLI, M. (2003) *Seul avec l'autre. La Vie en colocation dans un quartier populaire de Québec*. Québec : Éditions Les Presses de l'Université Laval.
- RENAUD, F. (2006) *Les HLM au Québec : constats et enjeux*. Québec : Société d'habitation du Québec
- SCHERLOWSKI, D. (1998) *Initiatives de réglementation municipales : production de logements abordables*. Ottawa : Société d'Hypothèques et de logement.
- SELBY, J. et WILSON, A. (1992) *Entraide, participation et solidarité dans l'habitat*. Paris : Éditions L'Harmattan.
- SOMMER, R. (1983) *Social design: Creating buildings with people in mind*. Englewood Cliffs, N. J. : Prentice-Hall
- TOMALTY, R., ANNA, H. et WARNE, C. (2001) *Guide d'élaboration d'une stratégie municipale relative au logement abordable*. Canada: Société canadienne d'hypothèque et de logements.

#### **Sites internet :**

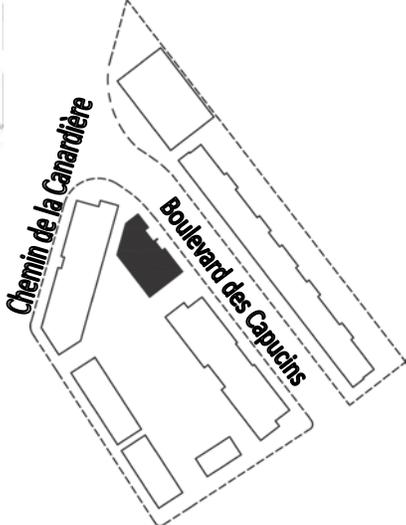
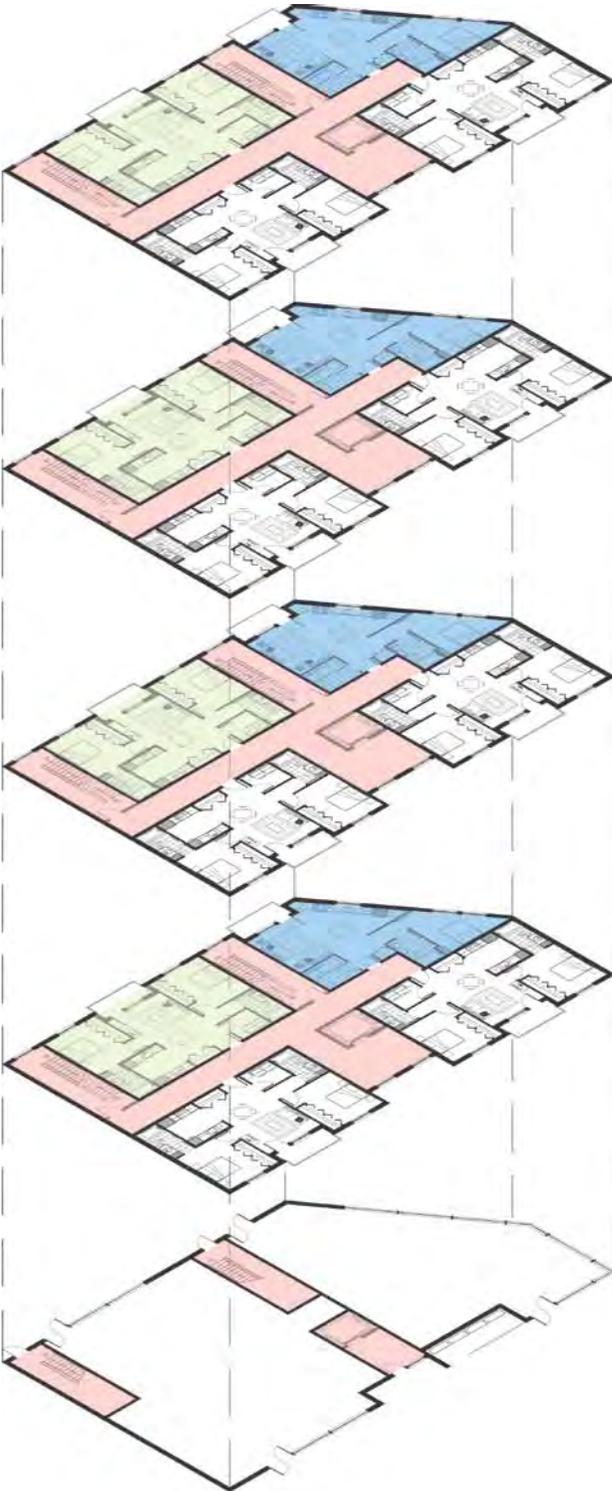
- AUTHIER, J.-Y. (2006) Habitat et vie urbaine : l'évolution des rapports de proximité, Consulté le 9 avril 2013, [http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/synth\\_proximite\\_hvu.pdf](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/synth_proximite_hvu.pdf).
- FLAMAND, A. (2005) Les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné, Consulté le 8 avril 2013, [http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/article.php3?id\\_article=30](http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/article.php3?id_article=30).
- GUIGOU, B. (2009) La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine : tome 1, Consulté le 10 avril 2013, <http://www.iau-idf.fr/detail/etude/la-mixite-fonctionnelle-dans-les-quartiers-en-renovation-urbaine.html>.
- HÉRAULT-ARNOD (2008) L'immeuble à vélos, Consulté le 10 avril 2013, <http://www.herault-arnod.fr/projets/logement/article/l-immeuble-a-velos>.

- Institut de la recherche du Québec (2008) Taux de faible revenu, Consulté le 10 avril 2013, [http://www.stat.gouv.qc.ca/publications/regions/flash\\_faible\\_revenu.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/publications/regions/flash_faible_revenu.htm).
- Institut de recherche et d'informations socio-économique du Québec (2009) Logement 2010 : différents visages de la crise, Consulté le 10 avril 2013, [http://www.iris-recherche.qc.ca/publications/logement\\_2010\\_differeents\\_visages\\_de\\_la](http://www.iris-recherche.qc.ca/publications/logement_2010_differeents_visages_de_la).
- Programme AccèsLogis Québec (2012) Annexe 5 : guide de construction, Consulté le 3 mars 2013, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/annexe5.pdf>.
- SALVATORE, D. (2008) Habitat et handicap, Consulté le 9 avril 2013, <http://damien.salvatore.perso.sfr.fr/Ecrits%20-%20habitat%20et%20handicap.html>.
- Société d'habitation du Québec (1992) Direction générale de la planification et de la recherche – Cadre normatif : Partie 2 – Prescriptions, Consulté le 10 avril 2013, [http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/M02324\\_2.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/M02324_2.pdf).
- Société d'habitation du Québec (2009) Rapport annuel de gestion 2008-2009, Consulté le 22 mars 2013, [www.habitation.gouv.qc.ca/publications/M20659.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/publications/M20659.pdf).
- Société d'habitation du Québec (2013) Trouver un logement à faible coût, Consulté le 15 avril 2013, [http://www.habitation.gouv.qc.ca/trouver\\_un\\_logement\\_a\\_faible\\_cout.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/trouver_un_logement_a_faible_cout.html).
- Ville de Québec (2012) Règlements d'urbanisme harmonisés : arrondissement de La Cité-Limoilou, Consulté le 2 avril 2013, [http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/reglements\\_permis/reglements\\_urbanisme\\_harmonises.aspx](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/reglements_permis/reglements_urbanisme_harmonises.aspx).

**Annexe 1 - 800-900 chemin de la Canardière**



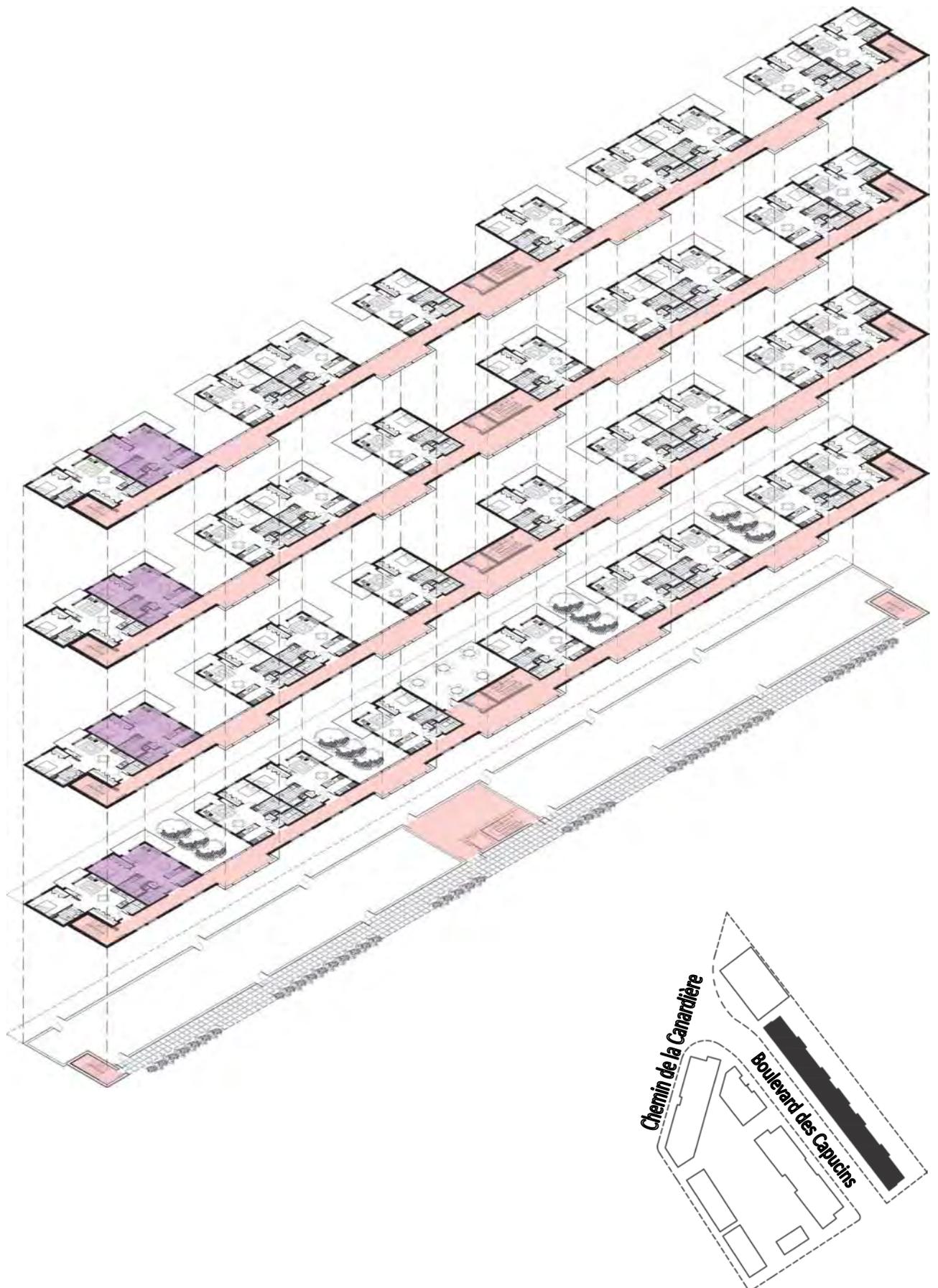
**Annexe 2 - 1105-1115 boulevard des Capucins**



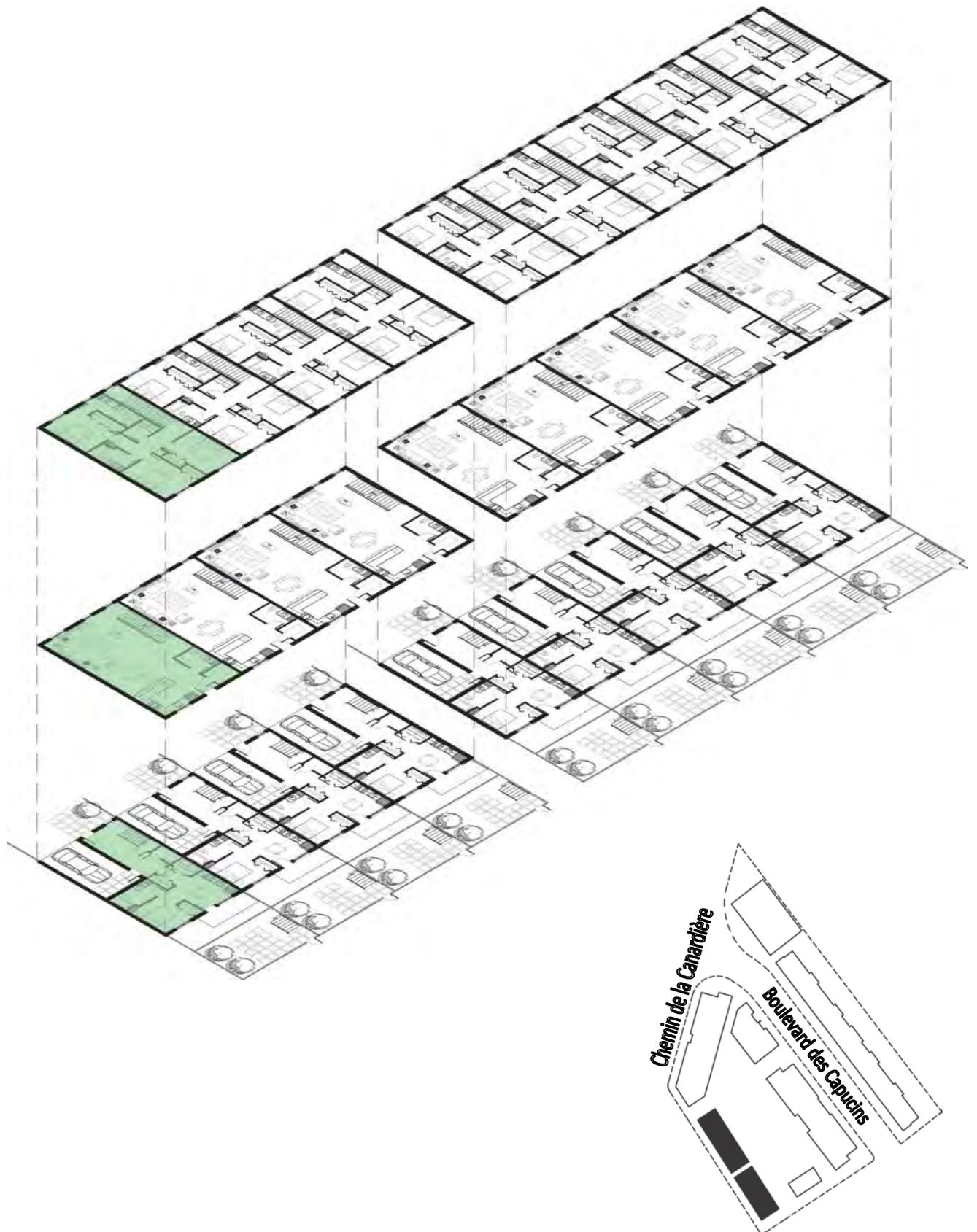
**Annexe 3 - 895-995 boulevard des Capucins**



**Annexe 4 -890-1120 boulevard des Capucins**



**Annexe 5 -900-980 8<sup>e</sup> avenue**



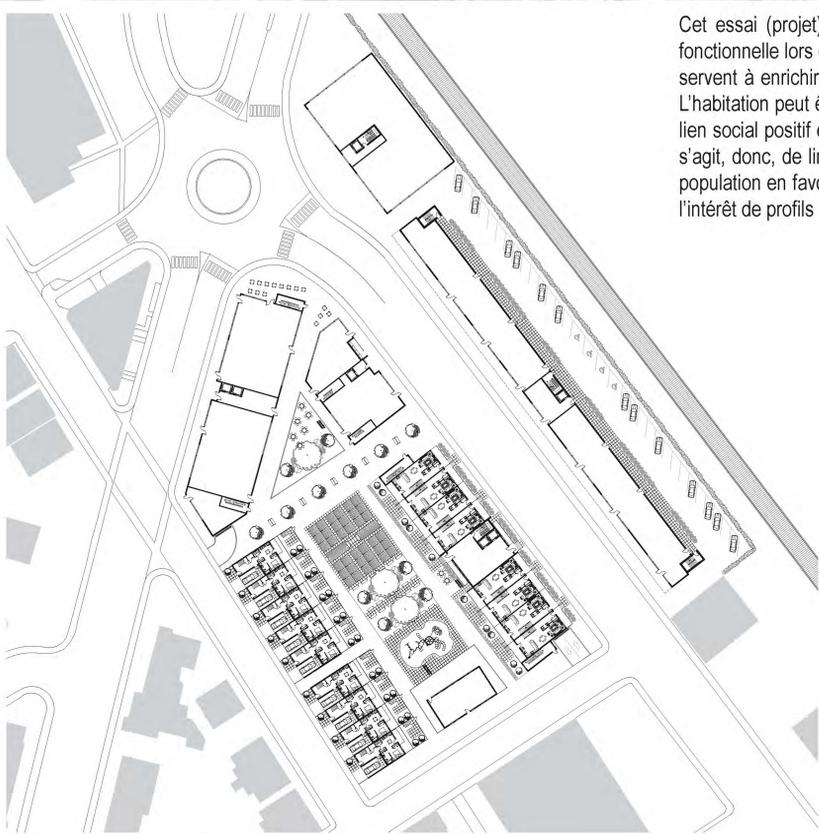
## Annexe 6 – Résumé des besoins des différents ménages

									
	Personne âgée	Étudiant	Célibataire	Parent monoparental avec 1 enfant	Parent monoparental avec 2 enfants	Couple	Colocataire	Jeune famille avec 1 enfant	Jeune famille avec 2 enfants
<b>Revenu</b>									
Faible	■	■	■	■	■	■	■	○	○
Moyen	■	■	■	○	○	■	■	■	■
<b>Situation matrimoniale</b>									
Stable	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Changeante	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Mobilité</b>									
Réduite	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sans restriction	■	■	■	■	■	■	■	○	○
<b>Mode de déplacement</b>									
Transport en commun	■	■	■	■	○	■	■	■	○
Automobile	○	○	■	■	■	■	○	■	■
Marche	○	■	■	■	■	■	■	■	○
Bicyclette	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Recherche de proximité</b>									
Hôpitaux	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Pharmacie	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Épicerie	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Église	■	■	■	■	■	■	■	■	■
École	■	■	○	○	○	○	○	○	■
Institution financière	■	○	■	■	■	○	○	■	■
Membre de la famille	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Lieu de sociabilité	■	■	○	○	○	■	■	■	■
Lieu animé	■	■	○	○	○	■	■	■	■
Parc	■	■	○	■	■	■	■	■	■
<b>Contrainte d'horaire</b>									
Travail	○	■	■	■	■	■	■	■	■
École	■	■	■	○	○	■	■	○	○
Enfant	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Besoin particulier</b>									
Sentiment de sécurité	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Accessibilité	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Stationnement	○	○	○	○	○	■	■	○	○
<b>Fréquence de déménagement</b>									
Faible	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Moyen	■	■	■	■	■	■	○	■	■
Élevé	■	■	■	■	■	○	■	■	■



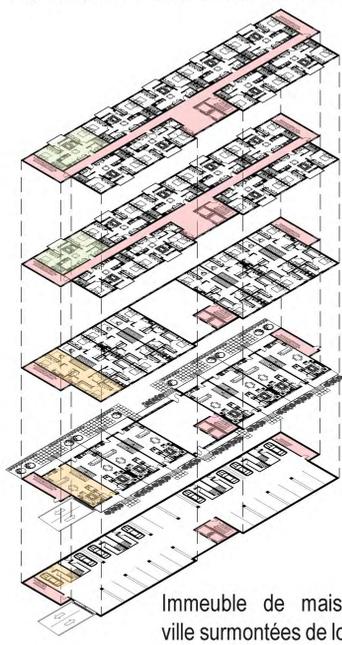
# La mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle comme fondement de la restructuration d'une parcelle du quartier Vieux-Limoilou

Un complexe d'habitation de logements abordables et communautaires



Plan du rez-de-chaussée  
Échelle 1:1000

Cet essai (projet) propose une réflexion critique sur l'importance de l'intégration de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle lors des étapes de conception et de planification d'un secteur urbain afin que le ou les bâtiments qui en résultent servent à enrichir la collectivité en proposant des lieux propices aux rencontres, aux échanges et à une saine cohabitation. L'habitation peut être à la fois un vecteur négatif et contribuer au délitement du lien social ou être, au contraire, un vecteur de lien social positif et jouer un rôle crucial dans certains aspects du bien-être de la communauté. (Morin et Baillergeau, 2008) Il s'agit, donc, de limiter les risques d'une polarisation socio spatiale et d'éliminer la concentration des groupes démunis de la population en favorisant des immeubles offrant une variété de typologies de logements et de modes de tenure suscitant ainsi l'intérêt de profils sociodémographiques hétérogènes et suggérant des vecteurs de liens sociaux positifs.



Immeuble de maisons de ville surmontées de logement en occupation double



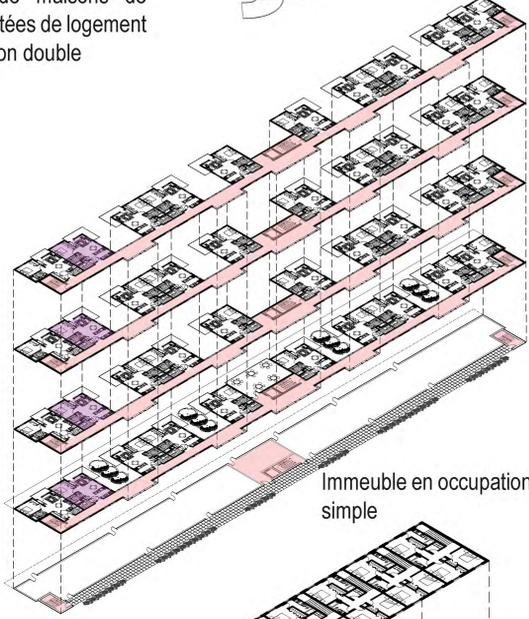
Immeuble offrant deux types de colocation



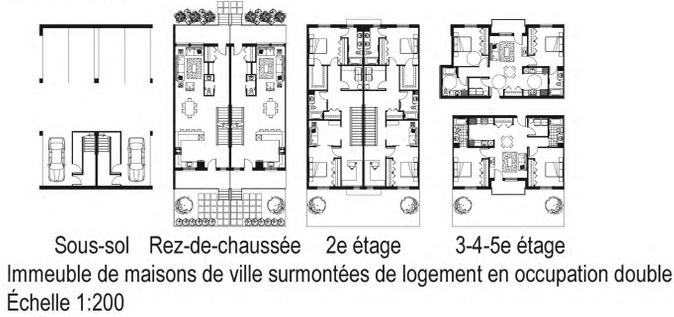
2e étage 3e étage 4e étage 5e étage  
Immeuble offrant deux types de colocation  
Échelle 1:200



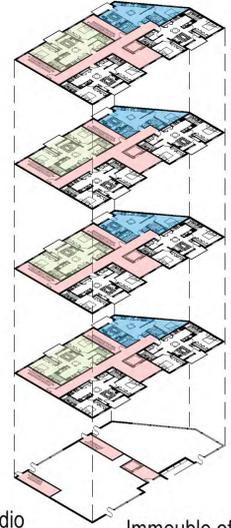
Étage type  
Immeuble en occupation simple  
Échelle 1:200



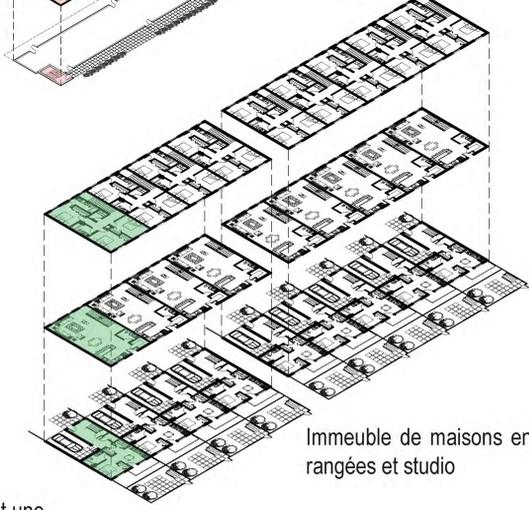
Immeuble en occupation simple



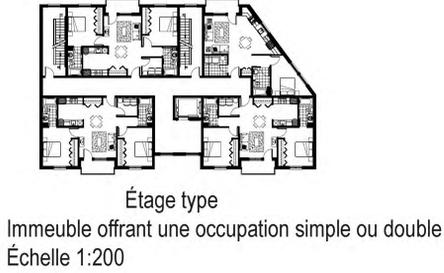
Sous-sol Rez-de-chaussée 2e étage 3-4-5e étage  
Immeuble de maisons de ville surmontées de logement en occupation double  
Échelle 1:200



Immeuble offrant une occupation simple ou double



Immeuble de maisons en rangées et studio



Étage type  
Immeuble offrant une occupation simple ou double  
Échelle 1:200



Rez-de-chaussée 2e étage 3e étage  
Immeuble de maisons en rangées et un studio  
Échelle 1:200

