

La conversion de HLM pour personnes âgées en HLM mixtes : le point de vue des résidents

CONVERSION OF LOW-INCOME HOUSING FOR THE ELDERLY INTO MIXED LOW-INCOME HOUSING: RESIDENTS' VIEWPOINTS

LA CONVERSION DE HLM ("HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ" : HABITACIONES DE RENTA MODERADA) PARA PERSONAS ANCIANAS EN HLM MIXTAS : PUNTO DE VISTA DE LOS RESIDENTES

Francine Dansereau and Jaël Mongeau

Volume 27, Number 2, Fall 1998

Malthus

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/010253ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/010253ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Association des démographes du Québec

ISSN

0380-1721 (print)

1705-1495 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this note

Dansereau, F. & Mongeau, J. (1998). La conversion de HLM pour personnes âgées en HLM mixtes : le point de vue des résidents. *Cahiers québécois de démographie*, 27(2), 295–315. <https://doi.org/10.7202/010253ar>

Article abstract

This article presents the findings of a 1996 survey of elderly low-income housing residents designed to study the impacts of the conversion of low-income housing for the elderly into mixed housing, open to families and low-income individuals under 55 years of age. The survey focused on three Montréal neighbourhoods, and two low-income housing complexes in each neighbourhood, one of which was homogeneous from an age standpoint (reserved for the elderly), and the other mixed. A comparative analysis of the living environments reserved for the elderly and for mixed clientele showed significant differences and enabled us to note that mixed housing involves not only age differences, but also more profound disparities in terms of lifestyles, life courses and social positions.

La conversion de HLM pour personnes âgées en HLM mixtes : le point de vue des résidants

Francine DANSEREAU et Jaël MONGEAU *

La cohabitation multigénérationnelle est de moins en moins pratiquée au Canada. Pour avoir un meilleur accès à des services autrefois prodigués par les membres cohabitants de la famille, certaines personnes âgées vont habiter des ensembles qui leur sont réservés. Le vieillissement prévu de la population laisse entrevoir qu'il y aura une multiplication de ces ensembles, et qu'on assistera à une augmentation de la ségrégation résidentielle selon l'âge. Cette augmentation a d'ailleurs déjà été constatée dans les régions métropolitaines canadiennes (Okraku, 1987).

Or, la ségrégation résidentielle amplifie la segmentation des âges. Dans leur présentation d'un numéro spécial de *Sociologie et sociétés* consacré à la stratification des âges, Massé et T.-Brault (1984) font état de deux croyances opposées quant à l'effet de la segmentation des âges. Selon certains auteurs, elle contribue à un plus grand isolement des personnes âgées, alors que pour d'autres, elle contribue au contraire à « l'émergence d'une sous-culture de personnes âgées » (p. 10) ou du moins à l'intégration sociale et à la socialisation au statut de « personne âgée » (Ward, 1979). Dans le contexte des habitations à loyer modique, diverses études ont montré que la ségrégation par âge avait plutôt tendance à favoriser les interactions sociales et la

* INRS-Urbanisation, 3465, rue Durocher, Montréal, Québec H2X 2C6. Cette recherche a été réalisée grâce à une subvention de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et grâce à un financement complémentaire de l'Office municipal d'habitation de Montréal. Le rapport, intitulé *La transformation de HLM pour personnes âgées en ensembles d'habitation mixtes*, est disponible auprès de la SCHL.

Courriel : jael_mongeau@inrs-urb.quebec.ca

participation aux activités communautaires et à générer chez les personnes âgées un meilleur moral et un sentiment de bien-être plus élevé que les ensembles résidentiels destinés à des clientèles mixtes (Henrichsen, 1985; Poulin, 1984; Teaf et al., 1978). Des expériences de vie semblables et le partage des mêmes valeurs facilitent les liens sociaux.

La recherche dont nous ferons état ici ne permet certes pas de trancher la question des avantages relatifs de la ségrégation ou de la mixité des clientèles par groupe d'âge. Elle permet toutefois d'entrevoir que la ségrégation selon l'âge est perçue positivement par les personnes âgées, du moins dans le cas particulier des ensembles d'habitations à loyers modiques (HLM) gérés par la Ville de Montréal.

La recherche a porté sur des ensembles d'habitations pour personnes âgées qui ont été convertis en ensembles d'habitations mixtes, désormais ouverts à des clientèles plus jeunes ayant des difficultés d'insertion sociale et économique. Pour les personnes âgées installées dans ces ensembles, cette conversion met en jeu diverses formes de confrontation à la différence et provoque des sentiments de dissonance par rapport à leur milieu et, chez certains, des attitudes de retrait. À tort ou à raison, l'entrée des nouveaux arrivants, plus jeunes, est associée à un accroissement de la petite délinquance et à la confrontation à des comportements insécurisants liés à des troubles de santé mentale et à la consommation de drogue. En somme, on ne se reconnaît plus, on ne maîtrise plus son environnement. Des sentiments de perte d'identité et de contrôle sur son cadre de vie se développent. Il est à noter que beaucoup de ces appréhensions sont, en fait, liées aux différences de statut socio-économique entre les résidants âgés et les nouvelles clientèles accueillies. En effet, ces dernières sont formées essentiellement de ménages vivant de l'aide sociale, de personnes ayant des difficultés d'insertion sociale et économique. À bien des égards, la mixité socio-démographique proposée par la transformation en HLM « mixte » recouvre, en réalité, une mixité sociale accrue et, dans certains cas, une mixité ethnique. C'est donc toute la question du rapport à l'autre, à ce qui est différent, étranger, qui est convoquée ici. La littérature sur la mixité sociale (Dansereau, 1992; Dansereau, Germain et Éveillard, 1996) montre que les récriminations à propos, par exemple, du bruit des voisins, dans les situations de mixité sociale programmée ou imposée, recouvrent souvent des conflits de valeurs et des volontés de distanciation par

rapport à l'image dévalorisante que l'identification à un lieu peut donner de soi-même. Dans une étude récente, des chercheurs américains faisaient valoir que l'entrée de personnes plus jeunes et souffrant de troubles mentaux dans les ensembles d'habitations pour personnes âgées avait pour effet de déstabiliser la sécurité, l'établissement de relations d'amitié et la vie communautaire de ces ensembles (Pynoos et Parrott, 1996). C'est en prenant appui sur ces différents constats issus de la littérature existante que nous avons accordé une attention particulière, dans notre exploration de la satisfaction résidentielle des personnes âgées, aux perceptions liées à la sécurité, à la congruence des valeurs et des modes de vie par rapport à ceux des autres résidents, aux relations de sociabilité et à la vie communautaire.

CONTEXTE DE LA RECHERCHE

Au cours des dernières années, à Montréal, la demande de logements HLM de la part des personnes âgées a fléchi de façon particulièrement notable dans certains quartiers ¹, alors que gonflait la demande en provenance des familles et des personnes seules à faibles revenus. Dans le contexte créé par la fin des subventions à la construction de nouvelles unités, cette situation a amené les autorités municipales à envisager la transformation d'un certain nombre de HLM pour personnes

¹ Les écarts dans le nombre de demandes de logements HLM pour personnes âgées sont très importants entre les quartiers. Ainsi, au printemps 1994, le nombre de demandes ne dépassait pas 10 dans des quartiers comme Pointe-Saint-Charles, la Petite-Bourgogne ou Notre-Dame-de-Grâce, alors qu'il s'élevait à plus de 900 pour l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie. La faiblesse de la demande dans certains quartiers s'explique, en partie, par une relative adéquation de l'offre (nombre de logements HLM pour personnes âgées) à la demande potentielle (nombre de personnes âgées ayant des revenus annuels inférieurs à 15 000 dollars). On peut aussi supposer que les loyers des logements du marché privé, dans les quartiers populaires du sud-ouest, par exemple, se situent à un niveau relativement bas de sorte que l'incitation purement financière à demander un logement HLM serait moins présente que dans des quartiers où les loyers du marché sont élevés. Par ailleurs, on peut aussi supposer que les délais d'attente pour l'obtention d'un logement HLM découragent plusieurs personnes âgées de faire une demande. L'influence relative de ces différents mécanismes n'est pas du tout claire et, à l'heure actuelle, les responsables municipaux de la gestion du logement social s'interrogent sur les causes de la baisse de la demande de logements HLM de la part des personnes âgées.

âgées en HLM mixtes ². Cette intention, annoncée à l'été 1994, a suscité des réactions tumultueuses dans la plupart des ensembles visés. Par ailleurs, l'Office municipal avait déjà procédé à des conversions de fait dans d'autres ensembles et cela depuis plus de trois ans. Ces derniers ensembles pouvaient ainsi constituer des terrains d'observation pour y comparer les perceptions des résidants et le climat social avec ceux d'ensembles homogènes, occupés exclusivement par des personnes âgées, situés dans le même quartier.

MÉTHODE DE COLLECTE DES DONNÉES

Trois quartiers de Montréal ont été sélectionnés, et deux ensembles HLM dans chaque quartier, l'un homogène du point de vue de l'âge (réservé aux personnes âgées), l'autre mixte. Cette sélection a été effectuée en collaboration avec l'Office municipal d'habitation de Montréal. En raison du faible nombre d'ensembles HLM convertis à ce jour (cinq au total sur l'ensemble du territoire de la ville de Montréal), la variété était fort limitée au point de vue du choix des quartiers. Il n'en reste pas moins que les trois milieux choisis constituent des milieux sociaux tout à fait distincts. Ce sont : 1) le Centre-sud, qui correspond de manière très typée au « bas de la ville » de l'est de Montréal, 2) le quartier Rosemont, quartier francophone de classe modeste-moyenne, urbanisé essentiellement à partir de l'entre-deux guerres; 3) le quartier Côte-des-Neiges, urbanisé surtout après la Deuxième Guerre mondiale et qui constitue la première en importance des zones d'établissement de l'immigration internationale à Montréal depuis les années 1970. C'est le quartier multiethnique par excellence.

Les ensembles sélectionnés (deux par quartier) reflètent bien ces caractéristiques de leurs quartiers respectifs et si certains diffèrent passablement de leur « jumeau » supposé du point de vue des caractéristiques physiques des bâtiments (variations fortement associées à la date de construction; voir au tableau 1 le portrait sommaire de chaque site), les parentés en termes de bassin de recrutement sont indéniables. D'ailleurs les déménagements et les intentions de déménager exprimées lors de l'enquête auprès des résidants traduisent bien la réalité

² Rappelons à titre illustratif qu'en 1992, près de la moitié (48,7 %) des logements HLM étaient réservés aux personnes retraitées ou préretraitées (Office municipal d'habitation de Montréal, 1992).

TABLEAU 1 — Portrait sommaire des ensembles HLM sélectionnés

	Centre- sud	Rose- mont	Côte-des- Neiges	Total
Ensembles mixtes				
<i>Caractéristiques physiques</i>				
— Nombre de logements	68	71	64	
— Nombre d'étages	10	6	6	
— Date de construction	1974	1974	1991	
— % logements 2 chambres ou plus	55,9 %	5,6 %	10,9 %	24,1 %
<i>Caractéristiques sociales</i>				
— % des ménages d'une personne	54,4 %	93,0 %	85,9 %	77,8 %
— % femmes	63,9 %	65,4 %	61,0 %	63,5 %
— % de la population âgée de :				
moins de 55 ans	50,9 %	48,7 %	31,2 %	44,5 %
55-64 ans	20,4 %	17,9 %	40,3 %	25,5 %
65-74 ans	15,7 %	16,7 %	27,2 %	19,4 %
75 ans ou plus	13,0 %	16,7 %	1,3 %	10,6 %
Ensembles homogènes				
<i>Caractéristiques physiques</i>				
— Nombre de logements	91	74	107	
— Nombre d'étages	8	5	6	
— Date de construction	1988	1985	1977	
— % logements 2 chambres ou plus	7,6 %	8,1 %	5,6 %	6,9 %
<i>Caractéristiques sociales</i>				
— % des ménages d'une personne	87,9 %	89,2 %	84,1 %	86,8 %
— % femmes	69,9 %	82,9 %	69,6 %	73,2 %
— % de la population âgée de :				
moins de 55 ans	4,9 %	3,6 %	2,4 %	3,5 %
55-64 ans	12,6 %	12,2 %	12,8 %	12,6 %
65-74 ans	34,9 %	35,4 %	30,4 %	33,2 %
75 ans ou plus	47,6 %	48,8 %	54,4 %	50,6 %

des liens entre les ensembles d'habitations que nous avons sélectionnés dans chacun des quartiers.

Au tableau 1, on voit surtout que les résidants des HLM homogènes sont en moyenne beaucoup plus âgés que ceux des HLM mixtes, résultat de la conversion déjà amorcée dans les HLM mixtes. En effet, la proportion de la population âgée de moins de 55 ans varie de 31 % à 51 % dans les ensembles

mixtes, mais de 2 % à 5 % dans les ensembles homogènes. Par ailleurs, les ensembles sont assez semblables en ce qui concerne le nombre de pièces du logement et le type de ménage qui en découle; en effet, la plupart des logements n'ont qu'une chambre et ne sont occupés que par une personne, sauf dans l'ensemble mixte de Centre-sud. En outre, il y a plus de femmes que d'hommes partout, les femmes vivant en moyenne jusqu'à un âge plus avancé que les hommes.

Les informations recueillies sont de divers ordres : témoignages de personnes-ressources, données chiffrées, opinions et témoignages de résidants obtenues par interview, données factuelles et opinions obtenues par questionnaires auprès des résidants âgés de 55 ans ou plus. Ce sont surtout les informations fournies par le questionnaire auprès des résidants, administré à l'été et à l'automne 1996, qui seront présentées ici, par type de HLM (mixte ou homogène).

Le nombre de résidants de 55 ans et plus varie de 77 à 125 selon le site. Nous visions 20 questionnaires remplis par site. Pour constituer l'échantillon, nous avons procédé par vagues, en contactant une première vague de 20 noms choisis au hasard dans chaque site; nous ajoutions ensuite des noms, au fur et à mesure des besoins entraînés par des refus ou par le fait que nous n'arrivions pas à rejoindre la personne désirée après plusieurs tentatives. Au total, 121 questionnaires ont été complétés, 58 dans les ensembles mixtes et 61 dans les ensembles homogènes, par petits groupes sous notre supervision ou individuellement (généralement face à face avec un interviewer, mais dans quelques rares cas au téléphone ou par la poste). Sauf de très rares exceptions, nous avons donc eu un contact direct avec les personnes interviewées, ce qui nous a permis de recueillir des témoignages qui ont facilité l'interprétation des réponses aux questions fermées.

RÉSULTATS

Raisons du choix du logement

Le fait d'habiter un HLM correspond à des attentes et à des motifs précis : l'accessibilité financière, le confort d'un logement moderne, la sécurité et la possibilité d'avoir une vie sociale figurent parmi les principaux avantages proposés par la solution HLM. Ainsi, c'est surtout pour des raisons financières que les répondants ont demandé d'être logés en HLM (raisons de

TABLEAU 2 — Raisons de quitter le logement précédent et de choisir le logement actuel

	Pourcentage par groupe d'âge ^a					
	Total	- 60 65	60- 70	66- 75	71- 75	76 et +
<i>Raisons de quitter le logement précédent</i>						
Coût trop élevé	46	61	71	30	32	52
Mauvais état du logement	21	13	29	23	25	17
Accès difficile (escalier)	21	13	24	17	21	35
Grandeur du logement	15	4	18	27	14	9
Changement familial	18	30	12	23	14	9
Autres	28	22	35	20	35	30
<i>Raisons du choix du logement actuel</i>						
Loyer raisonnable	64	74	82	60	54	61
Logement moderne, facile d'entretien	41	30	59	50	50	17
Logement calme, tranquille	26	35	29	30	21	13
Localisation, accès aux services	35	26	35	33	21	61
Meilleure sécurité que dans un immeuble ordinaire	21	22	6	20	25	26
Activités sociales, se faire des amis	10	9	—	3	7	30
Autres	24	22	6	27	32	26
Total (N)	121	23	17	30	28	23

a. L'addition de chaque colonne donne des résultats qui dépassent 100 % parce que les répondants pouvaient donner plus d'une raison.

quitter le logement précédent, au tableau 2), et ensuite parce que leur logement était en mauvais état ou d'un accès difficile (absence d'ascenseur, surtout signalée par les plus âgés). Le coût du logement vient aussi en premier lieu dans les raisons du choix du logement actuel, encore suivi par les caractéristiques du logement (logement moderne, facile d'entretien).

La sécurité et la recherche de liens sociaux ne sont donc pas les raisons prédominantes du choix du logement, mais ces raisons sont nettement plus importantes chez les plus âgés. Ainsi, la possibilité de participer à des activités sociales et de se faire des amis dans ce type d'immeuble a été mentionnée par 30 % des plus âgés (76 ans et plus) et celle de jouir d'une meilleure sécurité que dans un immeuble ordinaire, par 26 % d'entre eux.

Est-ce que la sécurité et les liens sociaux sont mis à rude épreuve lors de la conversion de HLM pour personnes âgées en

HLM mixtes quant à l'âge ? Les répondants des ensembles mixtes se sentent-ils autant en sécurité dans leur HLM que ceux des ensembles homogènes ? Trouvent-ils que la vie sociale y est aussi intéressante ? Ont-ils l'impression que les autres locataires sont semblables à eux au même degré que ceux qui vivent dans des ensembles homogènes ?

Sécurité

Nous avons demandé aux répondants dans quelle mesure ils se sentaient en sécurité par rapport au risque d'être agressé, 1) dans les environs de leur immeuble le jour, 2) dans les environs de l'immeuble le soir, 3) à l'intérieur de leur appartement et 4) dans l'immeuble ailleurs que dans leur appartement. Nous les avons également interrogés sur les risques de vol ou de vandalisme dans l'appartement en leur absence et nous leur avons demandé s'il leur arrivait d'avoir peur de rester seuls à la maison et s'ils se privaient de sortir le soir par peur.

On ne peut relier les variations du sentiment de sécurité au fait qu'il s'agisse d'un ensemble à clientèle mixte ou non (tableau 3) : aucun test de χ^2 n'est significatif au seuil de 0,05 pour la relation entre la catégorie de HLM et chacune des questions sur le sentiment de sécurité à l'intérieur et autour du HLM. C'est plus généralement l'âge (ou le sentiment de fragilité physique qui l'accompagne) qui joue, mais l'âge n'est significatif que pour le sentiment de sécurité quant au risque d'agression dehors dans les environs de l'immeuble le jour. Cependant, si les personnes interrogées s'accordent pour juger que les dispositions concernant la sécurité dans l'immeuble où elles vivent ne sont pas très satisfaisantes (tableau 4), celles qui habitent dans un HLM mixte sont significativement moins satisfaites que celles qui habitent dans un HLM homogène, et l'âge n'intervient pas dans cette différence entre catégories de HLM. En effet, seule la catégorie de HLM est significative dans une analyse de variance (procédure CATMOD de SAS) de la moyenne de satisfaction par catégorie de HLM et par âge (moins de 70 ans et 70 ans et plus).

Liens sociaux

Quant aux liens sociaux, nous les avons examinés sous plusieurs aspects : l'existence d'activités sociales organisées sur place, la participation à des activités sociales ou récréatives

TABLEAU 3 — Sentiment de sécurité par HLM et catégorie de HLM (%)

	Catégorie de HLM		Groupe d'âge du répondant	
	Mixte %	Homo- gène %	Moins de 70 ans %	70 ans et plus %
<i>Risque d'agression dehors dans les environs de cet immeuble le jour</i>				
Très sécurée	35	36	44	25
Plutôt sécurée	37	23	32	27
Neutre	9	12	11	9
Plutôt insécurée	9	18	8	20
Très insécurée	11	12	5	18
χ^2	4,025		11,243	
<i>p</i>	0,403		0,024	
<i>Risque d'agression dehors dans les environs de cet immeuble le soir</i>				
Très sécurée	13	12	10	15
Plutôt sécurée	22	10	22	9
Neutre	9	10	10	9
Plutôt insécurée	22	32	32	23
Très insécurée	33	36	27	43
χ^2	3,688		6,360	
<i>p</i>	0,450		0,174	
<i>Risque d'agression dans votre appartement</i>				
Très sécurée	34	57	43	49
Plutôt sécurée	45	26	38	31
Neutre	9	8	70	7
Plutôt insécurée	7	5	6	5
Très insécurée	5	5	4	7
χ^2	6,571		1,871	
<i>p</i>	0,160		0,759	
<i>Risque d'agression dans cet immeuble ailleurs que dans votre appartement</i>				
Très sécurée	27	47	42	31
Plutôt sécurée	36	18	27	26
Neutre	9	8	6	11
Plutôt insécurée	18	18	19	17
Très insécurée	11	10	6	15
χ^2	6,828		3,906	
<i>p</i>	0,145		0,419	

TABLEAU 3 (suite)

	Catégorie de HLM		Groupe d'âge du répondant	
	Mixte %	Homo- gène %	Moins de 70 ans %	70 ans et plus %
<i>Risque de vol ou de vandalisme dans votre appartement quand vous n'y êtes pas</i>				
Très sécurée	26	41	30	37
Plutôt sécurée	36	39	38	37
Neutre	9	9	10	7
Plutôt insécurée	19	7	13	13
Très insécurée	10	5	10	6
χ^2	6,426		1,171	
<i>p</i>	0,169		0,883	
<i>Peur de rester seul(e) à la maison</i>				
	14	13	8	20
χ^2	0,021		3,646	
<i>p</i>	0,884		0,056	
<i>Peur de sortir le soir</i> ^a				
	40	50	39	53
χ^2	1,098		2,311	
<i>p</i>	0,295		0,128	

a. La question se lisait : « Vous privez-vous de sortir parce que vous avez peur autour d'ici le soir ? ».

TABLEAU 4 — Satisfaction à l'égard des dispositions relatives à la sécurité dans l'immeuble, par catégorie de HLM et par âge du répondant

	Catégorie de HLM		Âge du répondant	
	Mixte %	Homo- gène %	Moins de 70 ans %	70 ans et plus %
Très satisfaisantes	9	15	11	13
Assez satisfaisantes	19	38	29	29
Ni l'un ni l'autre	11	12	6	16
Plutôt insatisfaisantes	35	26	40	20
Très insatisfaisantes	26	10	14	22
Total (N)	58	61	63	55
χ^2	9,632		7,405	
<i>p</i>	0,047		0,116	

organisées à l'extérieur du HLM et les relations sociales informelles.

Dans les HLM, les liens sociaux entre locataires sont facilités par l'existence d'une salle communautaire. Cependant, la formation d'un comité ou d'une association de locataires est une condition posée par l'administration de l'OMH à l'ouverture régulière de la salle communautaire et à la tenue d'activités sociales ou récréatives dans la salle. Nous avons constaté que le maintien d'une association de locataires vivante et l'organisation d'activités sociales et récréatives sont plus faciles à réaliser dans un HLM réservé à une clientèle âgée que là où la clientèle est plus mélangée. En effet, au moment de notre enquête, deux des trois sites homogènes avaient un comité des locataires qui organisait des activités et l'autre avait un nouveau comité qui n'avait pas encore eu le temps d'organiser des activités, mais aucun des trois sites mixtes n'avait un comité de locataires. Les nouveaux arrivés, plus jeunes, de l'avis des informateurs clés comme des résidents âgés, ne semblent nullement intéressés à participer et, encore moins, à organiser des activités de loisir dans le HLM. Leurs intérêts sont autres, leur vie est ailleurs. La mixité quant à l'âge semble donc hypothéquer l'existence d'une vie sociale organisée à l'intérieur du HLM.

Cependant, la vie sociale des résidents des HLM ne se borne pas aux activités organisées sur place. Plusieurs fréquentent des Clubs de l'âge d'or, des centres communautaires ou paroissiaux, les Maisons de la culture, le « YMCA », etc. Certains participent à des associations spécifiques à un groupe : les veuves, les handicapés, les aveugles, etc. D'autres font du bénévolat, notamment auprès des personnes âgées. Enfin, certains pratiquent des activités sportives ou de loisir qui ont un caractère plus personnel : peinture, club de tennis, club de voyage. La participation à des activités sociales ou récréatives à l'extérieur du HLM ne varie pas de façon significative par catégorie de HLM (tableau 5).

Par ailleurs, l'étendue des réseaux de relations informelles et la fréquence des contacts à l'intérieur du HLM n'ont pas grand chose à voir avec le fait qu'il s'agisse d'un ensemble homogène ou d'un ensemble mixte. En effet, le tableau 6, qui indique la proportion des résidents dont on connaît le nom sur l'étage et aux autres étages du bâtiment, ne révèle aucune différence significative entre les HLM mixtes et les HLM homogènes. De façon générale, on observe que le degré de connaissance des

TABLEAU 5 — Participation à des activités sociales ou récréatives organisées à l'extérieur du HLM

Catégorie de HLM	Mixte %	Homogène %
Au moins une activité	36	32
Activité spécifique à un groupe ethnoculturel	3	11
Activité personnelle	16	9
Aucune activité	45	48
Total (N)	58	63
χ^2		3,487
p		0,322

autres résidants varie en fonction de la durée de résidence, les personnes arrivées depuis trois ans ou moins ayant un réseau de connaissances nettement moins étendu que les autres; 58 % connaissent moins du quart des noms des personnes habitant le même étage qu'elles et 87 %, moins du quart des noms des personnes habitant les autres étages. Les mêmes pourcentages s'élèvent respectivement à 23 % et à 40 % chez les personnes arrivées depuis au moins six ans. La tendance à fréquenter des voisins, c'est-à-dire à les visiter, à les recevoir ou à faire des sorties avec eux, est, comme le degré de connaissance des voisins, associée à la durée de résidence dans l'immeuble (tableau 7). La tendance générale n'est certes pas d'avoir ce genre d'échanges toutes les semaines (c'est le cas de 27 % des répondants dans l'ensemble); elle est cependant beaucoup plus courante (38 %) chez les « vieux résidants », soit chez ceux qui sont sur place depuis six ans ou plus, que chez les autres.

TABLEAU 6 — Connaissance des noms des personnes habitant le même étage ou les autres étages, par catégorie de HLM

Catégorie de HLM	Le même étage		Les autres étages	
	Mixte %	Homogène %	Mixte %	Homogène %
Tous ou la plupart	47	38	14	18
Environ la moitié	16	13	14	10
Environ le quart	9	10	12	19
Moins du quart	29	40	60	54
Total (N)	58	63	57	63
χ^2		1,646		1,780
p		0,649		0,619

TABLEAU 7 — Fréquentation d'autres personnes dans l'immeuble ^a

	Au moins chaque semaine (%)	1-3 fois par mois (%)	Moins d'une fois par mois (%)	Jamais (%)	χ^2	<i>p</i>
<i>Selon la durée de résidence</i>						
Moins de 4 ans	15	4	31	50	14,325	0,026
4-5 ans	19	25	14	42		
6 ans ou plus	38	11	11	40		
<i>Selon la catégorie de HLM</i>						
Mixte	23	18	14	45	2,224	0,527
Homogène	30	10	19	41		
Total (%)	27	14	16	43		
Total (N)	31	16	19	49		

a. Réponse à la question : « Vous arrive-t-il de recevoir ou de rendre visite à d'autres personnes de l'immeuble ou de faire des commissions ou des sorties en leur compagnie ? ».

Sentiment de congruence avec les autres locataires de l'immeuble

Le sentiment de congruence avec les autres locataires de l'immeuble conditionne la capacité des résidents à la fois de s'identifier au milieu, de s'y attacher et d'y développer des relations sociales.

Quelques questions demandant aux personnes interviewées de se comparer aux autres résidents de l'immeuble permettent d'évaluer leur sentiment de congruence par rapport aux voisins sur le plan des valeurs et des modes de vie. Ces questions portent sur les « intérêts », les « façons de vivre », les « notions du bien et du mal » et les « habitudes concernant la propreté et l'entretien de la maison ». Enfin, une dernière question cherche à obtenir le degré d'accord du répondant avec l'énoncé suivant : « il y a dans ce HLM des gens qui n'ont pas leur place ici ».

Les réponses à ces questions montrent que la perception des différences par rapport aux voisins est généralement plus forte dans les HLM mixtes que dans les HLM homogènes (tableau 8). C'est à propos de la question portant sur le fait qu'il y ait « des gens qui n'ont pas leur place ici » que les écarts sont le plus marqués. Ce sont d'ailleurs les seuls qui sont significatifs ($p = 0,001$). En effet, dans les HLM mixtes, 55 % des répondants sont tout à fait d'accord avec cet énoncé alors que

TABLEAU 8 — Opinions du répondant sur les autres résidents, selon la catégorie de HLM (M = mixte; H = homogène)

Tout à fait d'accord		Plutôt d'accord		Ni l'un ni l'autre		Plutôt en désaccord		Tout à fait en désaccord		Ne sait pas		χ^2	<i>p</i>
M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H		
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%		
<i>La plupart des gens dans ce HLM ont des intérêts semblables aux miens.</i>													
7	15	31	33	16	20	29	15	13	7	4	12	7,862	0,164
<i>La plupart des gens ont les mêmes façons de vivre que moi.</i>													
6	13	15	18	21	15	36	30	17	8	6	16	7,360	0,195
<i>La plupart des gens ont les mêmes notions de ce qui est bien et de ce qui est mal que moi.</i>													
9	12	27	28	20	28	24	5	7	8	13	18	8,793	0,118
<i>J'ai les mêmes habitudes en ce qui concerne la propreté et l'entretien de la maison que la plupart des gens qui habitent ici.</i>													
17	28	22	27	17	20	19	15	13	—	13	10	10,304	0,067
<i>Il y a dans ce HLM des gens qui n'ont pas leur place ici.</i>													
55	28	11	7	13	12	13	8	9	40	—	5	19,597	0,001

ce n'est le cas que de 28 % des répondants dans les HLM homogènes. À l'inverse, 40 % des répondants sont tout à fait en désaccord avec le même énoncé dans les HLM homogènes, contre 9 % dans les HLM mixtes. Il faut préciser qu'il s'agit d'un énoncé fort chargé moralement. Pour plusieurs, c'est là une proposition choquante et, à leur avis, personne ne devrait être exclu.

Nous avons inséré, parmi les questions portant sur la vie sociale et les comparaisons avec les voisins, un énoncé disant « j'aimerais que ce HLM ait un plus grand mélange de personnes âgées et de personnes plus jeunes ». Les avis à cet égard sont défavorables, que le HLM soit mixte ou homogène (tableau 9). De plus, on n'observe pas de relation entre l'âge des répondants et le fait d'être plus ou moins favorable à un mélange accru de la clientèle du point de vue de la composition par âge : selon le groupe d'âge, le pourcentage de répondants qui ne sont pas d'accord avec un mélange accru varie de 51 % à 67 % (ce dernier taux étant celui observé chez les 75 ans ou plus).

TABLEAU 9 — Souhais concernant la mixité des groupes d'âge ^a, par catégorie de HLM

Catégorie de HLM	Mixte %	Homogène %
Tout à fait d'accord	7	16
Plutôt d'accord	16	15
Neutre	14	15
Plutôt en désaccord	21	15
Tout à fait en désaccord	38	40
Ne sait pas	4	—
Total (N)	56	62
χ^2		2,869
<i>p</i>		0,580

- a. L'énoncé sur lequel le répondant était appelé à se prononcer était le suivant : « J'aimerais que ce HLM ait un plus grand mélange de personnes âgées et de personnes plus jeunes ».

Les raisons alléguées pour s'opposer à une mixité plus grande sont de divers ordres. Il y a, en premier lieu, là où la question se pose en raison de la typologie des logements, les objections relatives à la présence des enfants. Ces derniers viendraient perturber la tranquillité des personnes âgées, qui, ayant fini d'élever leur famille, auraient droit à la paix. On déplore ou on redoute le bruit causé par les enfants, le fait qu'ils « brisent tout », courent partout, jouent dans l'ascenseur, viennent sonner aux portes des personnes âgées, etc. On redoute aussi les amis qu'ils risquent d'attirer sur place, créant des risques pour la sécurité des personnes âgées. Toutefois, quand on évoque le mélange accru des groupes d'âge ce n'est pas nécessairement aux enfants que l'on songe. On ne veut pas voir arriver de malades mentaux qui sortent de l'hôpital, de gens qui boivent ou se droguent et ont des comportements perturbateurs. En fin de compte, les opinions sur la mixité rejoignent certaines des raisons et des attentes qui, au-delà du coût modéré, ont fait opter pour la vie en HLM. Elles mettent en jeu des facteurs déterminants de la satisfaction des personnes âgées à l'égard de leurs conditions d'habitat.

Satisfaction générale

De fait, de façon globale, les répondants s'estiment plutôt satisfaits de leur situation. À la question « Tout compte fait, êtes-vous satisfait(e) de votre situation ici aux Habitations ... ? »,

TABLEAU 10 — Réponses à la question « Tout compte fait, êtes-vous satisfait(e) de votre situation ici aux Habitations...? » par catégorie de HLM et par âge du répondant

	Catégorie de HLM		Âge du répondant	
	Mixte %	Homo- gène %	Moins de 70 ans %	70 ans et plus %
Très satisfait(e)	40	71	51	62
Plutôt satisfait(e)	43	24	31	36
Ni l'un ni l'autre	5	3	6	2
Plutôt insatisfait(e)	5	2	6	—
Très insatisfait(e)	7	—	6	—
Total (N)	58	63	65	56
χ^2	14,636		9,241	
p	0,006		0,055	

huit répondants seulement se sont dits plutôt insatisfaits ou très insatisfaits. Cependant, sept d'entre eux habitent des HLM mixtes, soit 12 % des répondants des HLM mixtes. À l'autre bout de l'échelle de satisfaction, il existe une très grande différence entre HLM mixtes et homogènes dans la proportion de répondants qui se disent très satisfaits. Alors que 71 % des répondants qui habitent des HLM homogènes se disent très satisfaits, la proportion baisse à 40 % dans les HLM mixtes (tableau 10). La satisfaction varie aussi selon l'âge : ainsi, tous les répondants insatisfaits ont moins de 70 ans. Comme les répondants (et les résidants) des ensembles mixtes sont aussi plus jeunes en moyenne que les répondants des ensembles homogènes, il est opportun de se demander si la différence de satisfaction par catégorie de HLM est due à la différence de structure par âge. Quand on met la catégorie de HLM et l'âge dans le même modèle logistique, on obtient une relation significative entre la satisfaction et à la fois la catégorie de HLM et l'âge des répondants : les répondants des HLM mixtes sont moins satisfaits que ceux des HLM homogènes, et les plus jeunes encore moins que leurs aînés.

Nous ne nous sommes pas contentées des réponses aux questions directes sur la satisfaction pour évaluer le degré de satisfaction de nos répondants. D'autres questions plus concrètes peuvent encore mieux rendre compte de la satisfaction générale. Ainsi, on peut penser que les personnes satisfaites de

TABLEAU 11 — Intention de rester par catégorie de HLM

Catégorie de HLM	Mixte %	Homogène %
Le plus longtemps possible	48	87
Souhaite rester pour l'instant	19	5
Ne sait pas	7	6
Pas plus longtemps qu'il faut	12	0
Souhaite partir le plus tôt possible	12	2
Obligé(e) de partir	2	0
Total (N)	58	63
χ^2		25,692
p		0,001

leur logement souhaitent y rester le plus longtemps possible et recommanderaient leur ensemble HLM à leurs parents et amis.

Quand on leur demande combien de temps encore elles souhaitent continuer à habiter au même endroit, 69 % des personnes interrogées répondent « le plus longtemps possible ». Ce pourcentage varie grandement entre HLM mixtes et HLM homogènes (tableau 11). En effet, il est de 87 % dans les HLM homogènes, mais de 48 % dans les HLM mixtes. En outre, 12 % des répondants des HLM mixtes souhaitent même partir le plus tôt possible; il s'agit, dans plusieurs cas, de personnes qui ont déjà effectué une demande de transfert.

Nous avons demandé à notre échantillon de résidents d'ensembles HLM s'ils recommanderaient le HLM où ils habitent « à un ami ou un parent qui se chercherait un bon endroit pour vivre ». Les locataires d'ensembles homogènes recommanderaient plus volontiers leur ensemble HLM que les locataires d'ensembles mixtes, et la différence est très grande entre les réponses des répondants de ces deux types de HLM (tableau 12). Seulement 41 % des répondants des ensembles mixtes recommanderaient *certainement* leur ensemble, alors que 75 % des répondants des ensembles homogènes le feraient. De plus, tous les répondants qui ont répondu « non » vivent dans des ensembles mixtes. Enfin, dans les ensembles mixtes, on se montre plus hésitant quant à l'éventualité de recommander l'ensemble HLM à un ami ou à un parent : 22 % ne savent pas s'ils le feraient, contre seulement 2 % (un cas) dans les ensembles homogènes.

Puisque deux des ensembles homogènes sont de construction plus récente que l'ensemble mixte situé dans le même

TABLEAU 12 — Réponses à la question « Recommanderiez-vous ces Habitations à un ami ou parent qui se chercherait un bon endroit pour vivre ? » par catégorie de HLM

Catégorie de HLM	Mixte %	Homogène %
Oui, certainement	41	75
Probablement que oui	17	21
Ne sait pas	22	2
Probablement que non	10	3
Certainement pas	9	0
Total (N)	58	63
χ^2		24,964
p		0,001

quartier, nous avons cherché à savoir si la tendance à recommander davantage le HLM quand ce dernier était homogène était en réalité due au fait que le HLM était de construction récente. Pour ce faire, l'année de construction (respectivement 1974, 1974, 1977, 1985, 1988 et 1991 pour chacun des ensembles sélectionnés dans notre échantillon) a été divisée en deux catégories : « années 1970 » et « après ». De fait, les répondants des HLM plus récents sont significativement plus nombreux à recommander leur HLM comme étant un bon endroit pour vivre. Et quand on tient compte à la fois de la catégorie de HLM et de son année de construction, les deux éléments sont significatifs au seuil de 0,001 : les répondants recommandent plus volontiers leur HLM quand ce dernier est homogène et de construction plus récente.

CONCLUSION

Finalement, quelle perception sur la ségrégation résidentielle selon l'âge se dégage de cet exercice qui consistait à interroger deux groupes de locataires âgés d'habitations HLM, l'un habitant des HLM réservés aux personnes âgées, l'autre habitant des HLM à clientèle mixte quant à la composition par âge ?

En premier lieu, l'un des résultats les plus probants concerne la vie sociale organisée sur place. Aucune association de locataires, et conséquemment aucune activité organisée, ne subsiste dans les HLM transformés en ensembles mixtes. La fragmentation, les différences d'intérêts et de styles de vie semblent aller à l'encontre d'une vie sociale organisée. Cepen-

dant le maintien de relations informelles, plus particulièrement de relations d'amitié et d'entraide entre personnes âgées, semble peu affecté par la mixité des clientèles.

Les sentiments de congruence par rapport aux autres résidents sont également influencés par le degré de mixité. En effet, la perception des différences est nettement plus forte dans les HLM mixtes; elle se traduit notamment par un sentiment qu'il « y a des gens qui n'ont pas leur place ici » beaucoup plus répandu dans les HLM mixtes (55 %) que dans les ensembles homogènes (28 %). Cette perception quant aux « éléments indésirables » est fortement associée aux problèmes liés à l'alcoolisme et à la maladie mentale; la présence d'enfants est également jugée indésirable par la plupart des personnes enquêtées.

L'opposition à un mélange accru des groupes d'âge est pratiquement généralisée, que ce soit chez les personnes qui le vivent (HLM mixtes) ou chez les autres.

En ce qui concerne la satisfaction globale exprimée par les personnes âgées à l'égard de leur situation d'habitat, les résultats sont aussi probants. Bien que la très grande majorité des répondants se disent satisfaits de leur situation, la proportion de personnes qui se disent très satisfaites passe de 71 % dans les HLM homogènes à 40 % dans les ensembles mixtes. Les écarts concernant les intentions de rester sur place sont du même ordre : 87 % des personnes interrogées dans les HLM homogènes souhaitent « rester le plus longtemps possible » alors que la proportion correspondante n'est que de 48 % dans les ensembles mixtes. Enfin, quand on demande aux personnes interrogées si elles recommanderaient l'ensemble où elles habitent à des proches, la faveur dont jouissent les HLM homogènes est fortement mise en relief.

Comme d'une part les locataires des HLM homogènes sont plus âgés que ceux des HLM mixtes (même quand on ne considère que les 55 ans et plus), et que d'autre part, dans notre échantillon d'ensembles HLM, deux des HLM homogènes sont de construction plus récente que le HLM mixte situé dans le même quartier, nous avons pris soin de vérifier que les différences de réponses entre catégories de HLM ne pouvaient pas être dues aux différences d'âge des répondants ou à l'état physique des lieux. Par exemple, on pourrait penser que plus la personne est âgée, plus elle se satisfait de ce qu'elle a. Les différences entre catégorie de HLM sont toujours restées significatives.

Tout compte fait, il est clair que la mixité ou l'homogénéité des clientèles sur le plan de la composition par âge crée des différences en ce qui a trait à la satisfaction résidentielle des personnes âgées et à la vie sociale des ensembles d'habitation. Cette mixité, comme on a pu le constater, recouvre non seulement des différences d'âge mais des contrastes plus profonds en termes de modes de vie, de trajectoires et de positions sociales.

Les tendances au regroupement des personnes âgées dans des ensembles résidentiels qui leur sont spécifiquement destinés ne caractérisent pas que le logement social. On a aussi vu apparaître à Montréal, depuis le début des années 1980, un grand nombre de résidences pour personnes âgées sur le marché de l'habitation locative à but lucratif. Ces résidences offrent, en plus du logement, une série de services adaptés : surveillance infirmière, activités et équipements récréatifs, repas, etc. Il semble donc que la ségrégation ou le rassemblement de personnes âgées dans des ensembles résidentiels particuliers constitue une tendance de fond qui répond aux aspirations des personnes âgées sur le plan de la sécurité et de la sociabilité. Dans la mesure où ces ensembles sont insérés dans des quartiers qui offrent une gamme diversifiée de services et où les personnes âgées sont appelées à côtoyer des résidents d'âges et de profils familiaux variés, il ne faut sans doute pas les considérer comme des lieux fermés, des « ghettos » détachés des milieux de vie ambiants.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- DANSEREAU, Francine, 1992. *Ségrégation, mixité sociale, cohabitation : bref retour sur quelques notions magiques*. Communication présentée à la 5e Conférence internationale de recherche sur l'habitat. Montréal, juillet, 24 p.
- DANSEREAU, Francine, Annick GERMAIN et Catherine ÉVEILLARD, 1996. « Le quartier Angus, un exemple de mixité sociale programmée ? », *Plan Canada*, 36, 1 : 33-38.
- HENRICHSEN, G. A., 1985. « The impact of age-concentrated publicly assisted housing on older people's social and emotional well-being », *Journal of Gerontology*, 40, 6 : 758-760.
- MASSÉ, Jacqueline C., et Marie-Marthe T.-BRAULT, 1984. « Sociétés, vieillissement et stratification des âges », *Sociologie et sociétés*, XVI, 2 : 3-14.

- OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL, 1992. *Les HLM à Montréal. Un portrait d'ensemble*. Montréal, Office municipal d'habitation de Montréal, 72 p.
- OKRAKU, Ishmael O., 1987. « Age residential segregation in Canadian cities », *Revue canadienne de sociologie et d'anthropologie*, 24, 3 : 431-452.
- POULIN, J. E., 1984. « Age segregation and the interpersonal involvement and morale of the aged », *The Gerontologist*, 24, 3 : 266-269.
- PYNOOS, Jon, et Tonya PARROTT, 1996. « The politics of mixing older persons and younger persons with disabilities in federally assisted housing », *The Gerontologist*, 36, 4 : 518-529.
- TEAF, J. D., et al., 1978 « Impacts of age integration on the well-being of elderly tenants in public housing », *Journal of Gerontology*, 33, 1 : 126-133.
- WARD, Russell A., 1979. « The implication of neighborhood age structure for older people », *Sociological Symposium*, 26, printemps : 42-63.