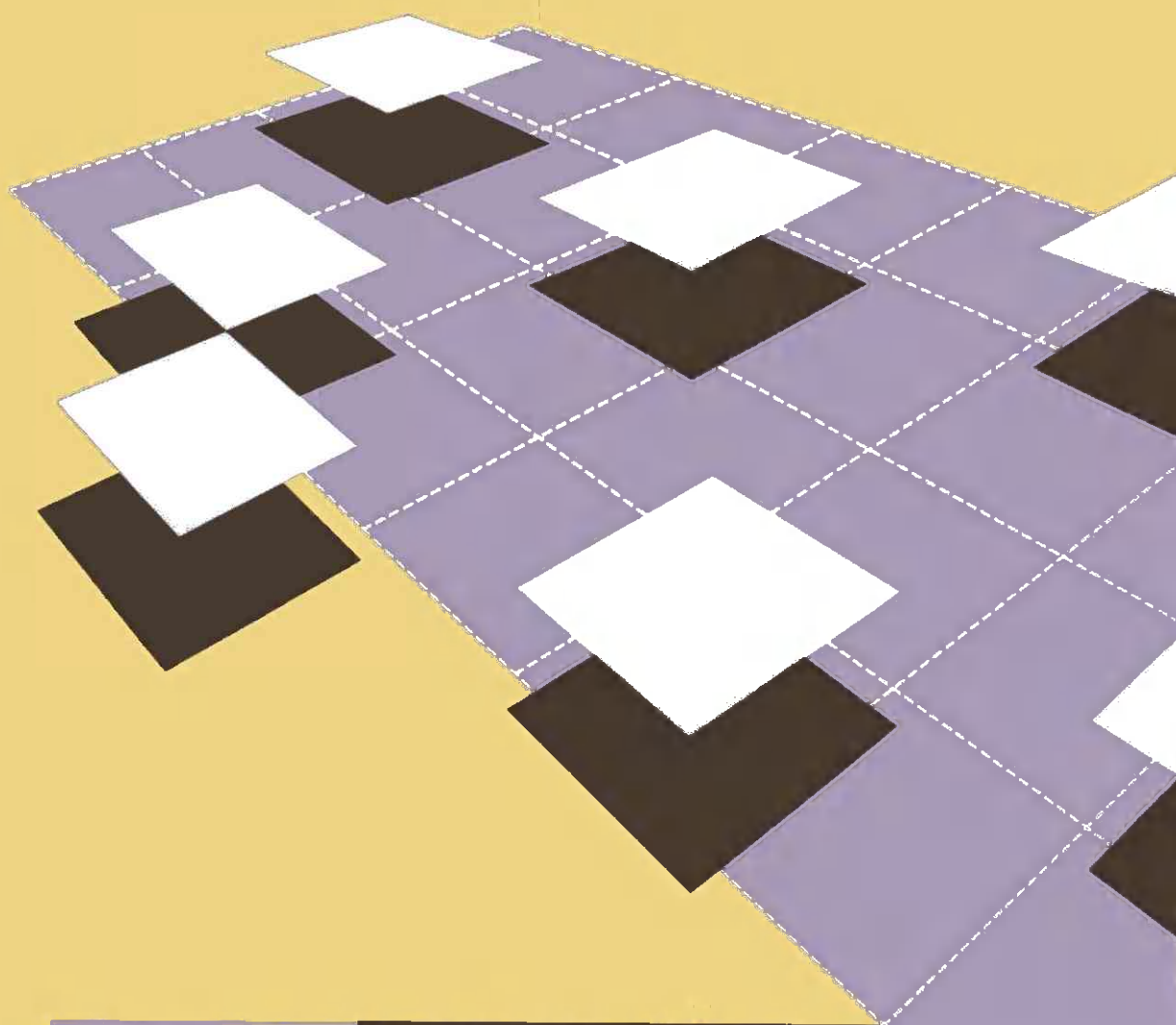


Gentrification
ou étalement urbain?

Le cas du centre de Montréal
et de sa périphérie



Gentrification ou étalement urbain?

Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie

Société d'habitation du Québec
Direction générale de la planification et de la recherche
Direction de l'analyse et de la recherche

Paul Senécal
Carole Tremblay
Dominique Teufel

Montréal, le 23 novembre 1990

Ce document a été rédigé dans le cadre du programme de recherche de la Société d'habitation du Québec qui en a autorisé la publication. Les idées qui y sont exprimées ne traduisent pas nécessairement celles de la Société; elles n'engagent que la seule responsabilité des auteur(e)s du document.

Cette publication utilise le générique masculin sans aucune discrimination et uniquement dans le but d'alléger le texte.

English version available upon request.

Dépôt légal — 1^{er} trimestre 1991
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 2-550-21507-9
© Gouvernement du Québec

AVANT-PROPOS

Le présent document traite de changements importants apparus dans certaines pratiques d'habitation des ménages de la région métropolitaine de Montréal depuis une quinzaine d'années. Il vient surtout mettre en relief le phénomène connu sous le nom anglais de *gentrification*, phénomène en vertu duquel les vieux quartiers centraux assistent à l'émergence d'une nouvelle classe moyenne, jeune, instruite, professionnelle et n'ayant pas ou peu d'enfants. Ces ménages y occupent progressivement l'espace tout en apportant des améliorations substantielles à un environnement résidentiel jusque-là négligé.

Avant de traiter ce sujet d'avant-garde, encore peu exploré, il importe pour nous de remercier monsieur David Ley (PhD), professeur de géographie à l'University of British Columbia et spécialiste de la *gentrification*. Il a été à la fois une source d'inspiration et de motivation tout au long de nos travaux. Nos échanges de vues, de même que ses commentaires et ses critiques ont été d'un grand enrichissement dans l'élaboration de notre recherche.

Nous tenons aussi à remercier mesdames Louise Richard et Luba Serge de la Ville de Montréal, messieurs François Brunelle, directeur, et Gilles Boudreau du Service d'évaluation foncière de la Communauté urbaine de Montréal (CUM) et messieurs Jean-Clément Dion et Fouad Stephan de la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui nous ont permis d'obtenir des données indispensables au déroulement de cette étude.

Enfin, nous tenons à remercier madame Monique Boileau et monsieur Claude-Rodrigue Deschênes, de la Direction de l'analyse et de la recherche, pour leurs précieux commentaires sur la première version de ce texte. Et nous ne pourrions passer sous silence la patience et le travail soutenu de madame Huguette Tellier à la dactylographie.

TABLE DES MATIÈRES

	page
Avant-propos	3
Table des matières	5
Liste des tableaux	7
Liste des schémas et graphiques	8
Liste des cartes	9
Liste des photos	9
Liste des sigles et acronymes	10
Sommaire	11
1 Introduction	13
1.1 <i>Gentrification</i> : définitions, concepts et étymologie	13
1.2 Le processus de <i>gentrification</i>	15
1.3 Changement dans les modes d'occupation résidentiels	16
1.4 Changements structurels, <i>gentrification</i> et étalement urbain	17
1.4.1 Tertiarisation	17
1.4.2 Dénatalité	18
1.4.3 Féminisation de l'emploi	18
1.4.4 Rôle accru de l'État	18
1.4.5 Politiques et programmes gouvernementaux	19
1.4.6 Les événements conjoncturels	19
1.5 Mesure et ampleur du phénomène	20
1.6 Buts de la recherche	21
2 Détermination des zones d'analyse de la région métropolitaine de Montréal	25
2.1 Le Centre-de-l'Île	25
2.1.1 Le Noyau-Central	28
2.1.2 La Frange-Témoin	29
2.1.3 La Frange-Frontière	31
2.2 L'Île-Hors-Centre	32
2.2.1 L'Ouest-de-l'Île	32
2.2.2 L'Est-de-l'Île	33

2.3	La Région-métropolitaine-Hors-Île	34
2.3.1	La Couronne-Nord	34
2.3.2	La Couronne-Sud	34
3	Caractéristiques et évolution sociodémographique des zones d'analyse	37
3.1	Déclin de la population au centre	37
3.2	Évolution des groupes d'âge	38
3.2.1	Que sont les enfants devenus?	41
3.2.2	Les choix des adultes	43
3.2.3	Le nouveau visage du Noyau-Central	51
3.2.4	Taille réduite des ménages dans le Noyau-Central et sa Frange-Témoin	53
3.3	Les acteurs de la <i>gentrification</i>	56
3.3.1	Noyau-Central: un adulte sur cinq est un diplômé universitaire	56
3.3.2	De quartier ouvrier à ... professionnel	59
3.4	Importants changements dans les modes d'occupation des logements	64
3.4.1	Noyau-Central: forte tendance en faveur de la propriété	64
3.4.2	Évaluation du nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation entre 1971 et 1986	69
4	Des signes visibles de la reconquête de la ville centrale: rénovation, recyclage, démolition-remplacement et revitalisation urbaine	75
4.1	Mises en chantier: malgré les démolitions de logements, performance significative du Noyau-Central	76
4.2	L'investissement résidentiel: le cas de la Ville de Montréal	78
4.2.1	Niveau et rythme élevés de rénovation résidentielle dans le Noyau-Central	80
4.2.2	La démolition-reconstruction, une formule propre au Noyau-Central	82
4.3	Hausse soutenue de la valeur résidentielle: une confirmation ultime de la <i>gentrification</i> des quartiers centraux	84
3	Conclusion	89
5.1	La <i>gentrification</i> est-elle apparente au niveau agrégé de la ville centrale de Montréal? Le phénomène est-il marginal, isolé?	89
5.2	Comment ce phénomène se compare-t-il avec celui de l'étalement urbain de la région métropolitaine? Quels sont les mouvements de désaffectation ou de choix de localisation résidentielle des divers groupes sociodémographiques?	90
5.3	L'accession à la propriété résidentielle a-t-elle constitué un phénomène important dans la ville centrale? Y a-t-il eu perte significative de logements locatifs par l'effet de la conversion en propriété?	91
5.4	Nouvelles voies de recherche	92

Liste des sources consultées	94
-------------------------------------	-----------

Liste des bases de données utilisées	96
---	-----------

Liste des tableaux	page
Tableau 1: Densité de la population et proportion des logements d'avant 1946, par zone d'analyse de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal	35
Tableau 2: Composition démographique des grandes zones d'analyse de la RMR-Montréal en 1971	40
Tableau 3: Composition démographique des grandes zones d'analyse de la RMR-Montréal en 1986	40
Tableau 4: Évolution du rapport enfants 0 à 15 ans/adultes 20 à 44 ans des zones d'analyse en 1971 et 1986	42
Tableau 5: Distribution (%) géographique de la population adulte âgée de 15 ans et plus de la RMR-Montréal selon les différents groupes d'âges en 1971 et 1986	48
Tableau 6: Visage du Noyau-Central en 1971 et 1986	51
Tableau 7: Variation absolue de la proportion des 25-44 ans parmi la population totale, par zone d'analyse entre 1971 et 1986	52
Tableau 8: Changements de visage ($V = P_{86} - P_{71}$) importants survenus dans les différentes zones et sous-zones de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986 (%)	53
Tableau 9: Évolution de la taille moyenne des ménages par zone d'analyse entre 1971 et 1986	54
Tableau 10: Proportion de diplômés universitaires dans la population adulte âgée de 20 ans et plus, par zone de la RMR-Montréal, 1971 et 1986	57
Tableau 11: Variation de la population âgée de 20 ans et plus, selon le niveau de scolarité (diplômé universitaire ou non), de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986	57
Tableau 12: Valeurs attendues pour les diplômés universitaires et les non diplômés dans les deux zones de la ville centrale (1971 à 1986)	59
Tableau 13: Proportions des professionnels dans les emplois en 1971 et en 1986, par zone de la RMR-Montréal	60
Tableau 14: Variation absolue de la population occupée, selon le type (professionnel vs non-professionnel) par zone de la RMR-Montréal (1971 à 1986)	60
Tableau 15: Valeurs attendues pour les professionnels et non-professionnels dans les deux zones de la ville centrale (1971 à 1986)	62
Tableau 16: Variation absolue du nombre de ménages, selon le mode d'occupation (propriétaire ou locataire) par zone d'analyse de la RMR-Montréal (1971 à 1986)	65
Tableau 17: Variation absolue du nombre de logements résidentiels des trois zones du Centre-de-l'Île de Montréal, selon le mode d'occupation entre 1971 et 1986	71
Tableau 18: Estimation du nombre de logements locatifs convertis en propriété, selon le type (mixte ou copropriété) par zone du Centre-de-l'Île de Montréal, entre 1971 et 1986	72
Tableau 19: Indice d'intensité des logements mis en chantier, par zone d'analyse, dans la région métropolitaine de Montréal, de 1972 à 1985	78

Liste des schémas et graphiques	page
Schéma 1: Population relative et absolue par grands secteurs de la RMR de Montréal en 1971 et en 1986	38
Graphique 1: Variation (%) du nombre d'enfants (0-14 ans) par zone d'analyse de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986	41
Graphique 2: Variation (%) du nombre de jeunes (15-24 ans) par zone d'analyse de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986	44
Graphique 3: Variation (%) du nombre de personnes âgées de 25 à 44 ans par zone d'analyse de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986	45
Graphique 4: Variation (%) du nombre de personnes appartenant au groupe 45-64 ans par zone d'analyse de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986	46
Graphique 5: Variation (%) du nombre de personnes âgées (65 ans et +) par zone d'analyse de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986	47
Graphique 6: Variation absolue de la répartition géographique de chaque groupe d'âge adulte entre 1971 et 1986, pour chacune des zones du Centre-de-l'Île de Montréal et de sa banlieue	50
Graphique 7: Nombre moyen de personnes par ménage selon le groupe d'âge et la localisation en 1971 et 1986, RMR-Montréal	55
Graphique 8: Variation relative (%) du nombre de ménages locataires par zone de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986	66
Graphique 9: Variation relative (%) du nombre de ménages propriétaires par zone de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986	67
Graphique 10: Logements mis en chantier par zone d'analyse de la RMR-Montréal, de 1972 à 1985	77
Graphique 11: Ratio des rénovations (dollars constants de 1986) par logement occupé en 1971 pour les zones du Centre-de-l'Île (Ville de Montréal seulement) 1971-1985	79
Graphique 12: Valeur aux permis de réparation et de modification résidentielle de la Ville de Montréal, entre 1971 et 1985, par période et par zone du Centre-de-l'Île (en dollars constants de 1986)	81
Graphique 13: Valeur aux permis de construction résidentielle de la Ville de Montréal, entre 1971 et 1985, par période et par zone du Centre-de-l'Île (en dollars constants de 1986)	82
Graphique 14: Logements démolis de la Ville de Montréal, entre 1971 et 1985, selon les zones du Centre-de-l'Île	83

Liste des cartes	page
Carte 1: Subdivision de la RMR de Montréal en sept zones d'analyse	26
Carte 2: Centre-de-l'Île de Montréal	27
Carte 3: Noyau-Central	28
Carte 4: Frange-Témoin	30
Carte 5: Frange-Frontière	31
Carte 6: Île de Montréal (CUM)	33
Carte 7: Gains et pertes de population dans la RMR de Montréal entre 1971 et 1986	39
Carte 8: Variation absolue de la proportion des professionnels, des diplômés universitaires et des 25-44 ans par zone de la RMR-Montréal, 1971 et 1986	63
Carte 9: Variation absolue de la proportion de propriétaires (1971-1986) par zone de la RMR-Montréal (%)	68
Carte 10: Évolution de l'évaluation moyenne des logements des catégories duplex et triplex par zone de l'île de Montréal (CUM), entre 1976 et 1986	86
Carte 11: Augmentation relative dégonflée de l'inflation, de l'évaluation moyenne d'un logement «plex» par ville ou quartier municipal de Montréal (1976 à 1986)	87

Liste des photos	page
Photo 1: Logements rénovés au centre de Montréal	11
Photo 2: Cours Le Royer dans le Vieux-Montréal	23
Photo 3: Nouveaux logements près du Vieux-Port	23
Photo 4: Avis de conversion de logements en copropriété	35
Photo 5: Logements anciens dans l'arrondissement Sud-Ouest	36
Photo 6: Canal Lachine: ensemble neuf de logements en copropriété	74
Photo 7: Canal Lachine: ancienne usine recyclée en «condominiums»	74
Photo 8: Redéveloppement à dix minutes du centre-ville	88

Liste des sigles et acronymes

BSQ -	Bureau de la statistique du Québec
CÉGEP -	Collège d'enseignement général et professionnel
CLSC -	Centre local de services communautaires
COOP -	Coopérative d'habitation locative
CMHC -	Canada Mortgage and Housing Corporation
CUM -	Communauté urbaine de Montréal
DGU -	Direction générale de l'urbanisme
GRIR -	Groupe de recherche et d'interventions régionales
HLM -	Habitation à loyer modique
HUD -	U.S. Department of Housing and Urban Development
INRS -	Institut national de la recherche scientifique
LOGINOVE -	Programme québécois d'aide à la restauration résidentielle
LRQ -	Lois refondues du Québec
MURB -	Multiple Unit Residential Building
OLF -	Office de la langue française
OSBL -	Organisme sans but lucratif
PAAPR -	Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle
PAQ -	Programme d'amélioration de quartier
PAREL -	Programme d'aide à la remise en état des logements
RMR -	Région métropolitaine de recensement
SCHL -	Société canadienne d'hypothèques et de logement

SOMMAIRE

La présente étude examine d'importants changements, traduisant de nouvelles pratiques d'habitation des ménages, apparus dans la région métropolitaine de Montréal. Elle vient essentiellement mettre en relief deux phénomènes d'inégale importance agissant en opposition: l'étalement urbain (force centrifuge), en vertu duquel la banlieue ne cesse d'accroître à la fois son territoire et sa population, et la *gentrification* (force centripète), en vertu de laquelle les vieux quartiers, situés à proximité du centre-ville, assistent à l'émergence progressive d'une nouvelle classe moyenne, issue de la génération du *baby boom*, instruite, professionnelle, ayant une faible propension à avoir des enfants, et attachée aux valeurs patrimoniales de ces quartiers.

Photo 1
Logements rénovés au centre de Montréal



Manifestation visible du phénomène de *gentrification*, des logements datant de l'époque victorienne que les nouveaux occupants ont rénovés aux goûts du jour. Depuis quinze ou vingt ans, plusieurs quartiers centraux de Montréal subissent ce genre de «lifting».

À travers une analyse spatiale (la région métropolitaine a été divisée en sept zones, soit trois zones centrales caractérisant le Centre-de-l'Île et quatre zones périphériques caractérisant la banlieue) et temporelle (la période d'étude s'étend de 1971 à 1986) de certaines variables sociodémographiques (groupes d'âge, catégorie d'emploi, scolarité, mode d'occupation des logements, etc.), l'étude vient constater la marginalité du phénomène de *gentrification* lorsqu'on le compare à celui de l'étalement urbain.

Dans les trois zones du Centre-de-l'Île, seul le Noyau-Central présente des signes apparents, au niveau agrégé, de *gentrification*. Les acteurs particuliers de cette reconquête urbaine auraient été tout au plus 10 000 ou 12 000 en 1986. Lorsqu'on la compare au dépeuplement du Centre-de-l'Île (perte de 260 000 personnes de 1971 à 1986) ainsi qu'à l'accroissement de la population de la banlieue (gain supérieur à 400 000 personnes de 1971 à 1986), la *gentrification* fait figure de parent pauvre dans l'explication des phénomènes urbains récents. On peut tout au plus parler d'une tendance nouvelle, qui s'installe très timidement, et qui est encore loin de renverser la tendance dominante qu'est l'étalement urbain.

1 INTRODUCTION

Le 17 décembre 1987 était sanctionné le projet de loi 87 venant établir les nouvelles règles du jeu concernant la conversion d'immeubles locatifs en copropriété¹. L'entrée en vigueur de cette nouvelle loi venait mettre un terme au long épisode d'un moratoire introduit douze ans plus tôt, et dont les contournements étaient devenus pratique courante au fil du temps. Ces échappatoires ont été surtout utilisées dans la partie centrale de l'île de Montréal où les pressions de la demande sur le stock locatif ancien à bon marché se sont avérées particulièrement vives.

Le législateur a donc pris la décision de lever l'hypothèque du moratoire en s'assurant de bien protéger les locataires contre toutes formes d'éviction. Par prudence, et aussi par souci de répondre aux demandes de certains élus locaux (dont la Ville de Montréal) qui réclamaient une meilleure protection de leur parc locatif, il a choisi de maintenir l'interdiction de convertir sur l'ensemble du territoire de la Communauté urbaine de Montréal (CUM). Afin d'assurer une certaine souplesse, les municipalités de la CUM ont reçu le pouvoir de déroger à cette règle moyennant l'adoption, par leur conseil municipal, d'un règlement permettant d'ouvrir soit partiellement soit totalement le champ de la conversion en copropriété.

Le dossier n'est donc pas clos dans cette partie de la région de Montréal; il repose maintenant entre les mains des conseils de ville qui pourront faire des choix adaptés à leurs besoins respectifs.

La présente étude vise à mettre en lumière certains changements structurels, ayant une incidence sur l'habitat, qui ont opéré dans différentes parties de la région métropolitaine de Montréal depuis le début des années 1970. Les données analysées sont directement associées à ce que d'aucuns nomment la *gentrification* et à ce qui semble apparaître comme une conséquence de ce phénomène, la conversion de logements locatifs en propriété d'occupation. Essentiellement quantitatif, le document cherche à examiner l'ampleur de ces transformations de la ville centrale par rapport au phénomène de l'étalement urbain.

1.1 *Gentrification*: définitions, concepts et étymologie

Le mot *gentrification* apparaît pour la première fois dans une étude publiée par la sociologue britannique Ruth Glass en 1964². Ce terme anglais sert alors à décrire les mouvements résidentiels de la classe moyenne vers certains quartiers anciens de Londres aux alentours de 1960. La racine étymologique anglaise *gentry* signifie personne de naissance noble qui a le rang ou la condition d'un gentleman, qui appartient à la classe moyenne et dirigeante. Ce mot apparaît en France au XIX^e siècle pour désigner la petite noblesse française. «Gentry» est maintenant présent dans la plupart des dictionnaires classiques de langue française (Larousse, Robert, CEC).

La documentation et les médias anglo-américains véhiculent le mot *gentrification* depuis plus de 25 ans déjà et le terme apparaît dans plusieurs dictionnaires de langue anglaise. Ainsi, le dictionnaire multidisciplinaire canadien *Housing* (1987) fournit une description

¹ Loi sur la Régie du logement, LRQ, Ch. R-8.1, art. 51 et suivants.

² GLASS, R. 1964. «Introduction», dans *London: Aspects of Change*, éd. Centre of Urban Studies, London, McGibbon and Kee.

assez détaillée du processus. Cela débute avec l'arrivée progressive de ménages à statut social élevé dans des quartiers à population moins favorisée. La valeur des logements de la ville centrale (*inner city*) se met à augmenter, renversant ainsi une tendance généralement à la baisse jusque-là. Cette hausse de valeur résidentielle résulte de la réhabilitation des logements qui entraîne des hausses de loyer et conséquemment le déplacement des ménages à faibles revenus et souvent âgés.

Quelques auteurs se sont permis d'utiliser le mot *gentrification* en français. C'est le cas notamment de Yvette Herzhaft-Marin³, de Damaris Rose⁴ et de Paul Villeneuve⁵. La première considère qu'aucune traduction française ne semble appropriée (*ennoblissement*, *embourgeoisement*). La seconde préfère *gentrification* à *élitisation*, car il exprime mieux le processus de reprise dans les quartiers centraux. À Montréal, les médias de masse de langue française et les gens du milieu de l'habitation (groupes communautaires, associations de locataires, promoteurs, etc.) semblent utiliser préférablement le mot *gentrification* aux autres termes.

En décembre 1988, l'Office de la langue française (OLF) recommandait, dans un avis, d'employer plutôt le terme *embourgeoisement*. Si la définition suggérée par l'Office décrit relativement bien le phénomène de *gentrification*, il n'en reste pas moins qu'à la consultation des dictionnaires populaires classiques (*Petit Larousse*, *Petit Robert*) on retient essentiellement le sens péjoratif du mot *embourgeoisement* et non l'évolution terminologique proposée par l'Office. D'autre part, le terme *embourgeoisement* est avant tout attribuable à un phénomène individuel touchant les personnes elles-mêmes (une personne s'embourgeoise). La *gentrification*, telle qu'elle est vécue sur le continent nord-américain, est davantage attribuable à un phénomène sociologique et collectif associé à la remise en état de vieux logements dans les quartiers centraux des grandes villes.

Mais ce terme anglais, *gentrification*, apparaît lui aussi légèrement boiteux pour décrire le processus de réanimation urbaine des quartiers centraux des villes nord-américaines. À l'origine, la *gentrification* impliquait un mouvement résidentiel de l'extérieur vers le *inner city* de Londres mais, dans les villes nord-américaines, on assiste plutôt à une migration intra-urbaine (même quartier ou quartier adjacent) caractérisant ce nouveau phénomène d'amélioration des quartiers centraux⁶. En fait, il y aurait un intérêt pour la vie en ville de la part d'une certaine classe moyenne porteuse d'une nouvelle culture.

Une multitude d'expressions contribuent à décrire le phénomène: «régénération urbaine», «reconquête des quartiers anciens», «réanimation des quartiers centraux», «revitalisation urbaine», «rénovation résidentielle des vieux quartiers», etc. C'est probablement à défaut de mieux que la plupart des auteurs anglophones et certains francophones ainsi que les médias et le milieu utilisent le mot *gentrification*. Notre choix s'est donc porté sur ce terme

³ HERZHAFT-MARIN, Yvette (1985), *RavensCourt Road, une rue de Londres en cours de gentrification*, France, Atelier national de reproduction des thèses, Université de Lille, 401 p.

⁴ ROSE, Damaris (1987), «Un aperçu féministe sur la restructuration de l'emploi et sur la *gentrification*: le cas de Montréal», *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 31, n° 83, pp. 205-224.

⁵ VILLENEUVE, Paul (1988), *Les mouvements sociaux dans la ville informationnelle*, texte d'une communication présentée au colloque «Les Mouvements sociaux dans le développement local», organisé par le GRIR, à l'Université du Québec à Chicoutimi, les 22 et 23 septembre 1988.

⁶ GALE, Dennis E. 1984. *Neighborhood Revitalization and the Postindustrial City. A Multinational Perspective*. Lexington, Mass.. Lexington Books/D.C. Heath and Company.

pour le présent document; non que nous le trouvions parfaitement adéquat mais surtout parce qu'il semble le plus répandu pour expliquer le phénomène. La nouvelle variation terminologique «embourgeoisement» proposée par l'OLF n'a pas encore fait l'unanimité et a le désavantage de véhiculer un sens ancien et péjoratif. Le phénomène étudié constitue une réalité complexe, bien contemporaine, qui nous paraît mal décrite par ce sens restreint.

1.2 Le processus de *gentrification*

Plusieurs études de cas ont permis de décrire le processus de *gentrification*. La dynamique de ce processus comporterait un certain nombre de stades^{7 8 9}.

- 1° Les pionniers (premiers acteurs) constituent un petit groupe de personnes audacieuses qui achètent à bas prix et entreprennent elles-mêmes les rénovations. Les ménages sont des personnes seules ou des couples sans enfants. Ils sont instruits et occupent des professions intellectuelles ou artistiques. Ils sont attirés par des vieux logements comportant un potentiel architectural intéressant (boiseries de chêne, portes vitrail, matériaux nobles). Ces ménages cherchent à tirer parti d'une localisation avantageuse à faible prix. Peu de déplacements des anciens résidents sont nécessaires, car ils achètent souvent leur propre logement ou des logements inoccupés. Les institutions financières sont peu disposées à accorder des prêts hypothécaires vu l'état détérioré de la propriété ou du quartier. Les ménages achètent et rénovent grâce à des fonds privés.
- 2° Poursuite du mouvement avec les mêmes catégories de personnes. Le phénomène devient plus visible et amène les courtiers en immeubles à s'y intéresser. De petits spéculateurs apparaissent. Ils achètent des immeubles ayant beaucoup de potentiel et font des rénovations apparentes (cosmétiques). Même si les prix de vente demeurent peu élevés, les loyers, eux, augmentent sensiblement par l'effet des activités de rénovation qui se répandent un peu plus. Cela a pour effet de créer davantage de délogement. Les prêteurs hypothécaires deviennent quant à eux moins réticents. Les médias commencent à s'intéresser aux activités du quartier.
- 3° Les investisseurs privés continuent d'affluer. Les nouveaux résidents commencent à s'organiser pour revendiquer auprès des pouvoirs publics. Le déplacement devient un problème sérieux. Les améliorations du quartier sont maintenant très visibles. Le volume de rénovations ne cesse d'augmenter. C'est l'escalade des prix. La municipalité, par souci d'améliorer son assiette fiscale, favorise cette mutation du quartier à l'aide de programmes d'aide directe ou indirecte (aide à la protection du patrimoine, services publics, programme d'amélioration de quartier, programme de revitalisation des artères commerciales, etc.). Les gros promoteurs immobiliers font leur apparition. Les institutions financières sont maintenant disposées à accorder des prêts étant donné que les prix montent. Le niveau de délogement atteint son apogée car l'émulation des prix affecte même les immeubles locatifs non rénovés. La tension monte entre les nouveaux résidents et les anciens à cause des modes de vie et de consommation différents.

⁷ CLAY, Phillip L. 1979b. *Neighborhood Renewal: Trends and Strategies*. Lexington, Mass., Lexington Books/D.C. Heath and Company.

⁸ GALE, Dennis E. 1980. «Neighborhood Resettlement: Washington, D.C.», dans S.B. LASKA et D. SPAIN (éd.): 95-115.

⁹ DANSEREAU, Francine et Daniel L'ÉCUYER. 1987. *Réanimation, reconquête, conversion*. Revue de la littérature et bibliographie sélective annotée. Montréal, INRS-Urbanisation, 274 p.

4° Plusieurs hommes d'affaires et cadres supérieurs constituent les nouveaux résidents. Le voisinage se stabilise en tant que quartier reconquis. Les nouveaux commerces n'ont rien à voir avec ceux d'antan: galeries d'art, cafés-terrasses, restaurants à la mode du jour, petites boutiques spécialisées. Les déplacements n'affectent pas que les locataires mais aussi les petits propriétaires. Beaucoup de transformations d'immeubles non résidentiels en copropriété ou en loft. Apparition de plusieurs équipements socioculturels (théâtres, maisons de la culture, etc.). Les immeubles ayant maintenant atteint un niveau de prix élevé sont vendus par les spéculateurs. Le quartier est très recherché.

D'autres auteurs voient plutôt le processus en trois étapes mais tous s'entendent sur son irréversibilité¹⁰. Lorsqu'elle commence dans un quartier, la *gentrification* se poursuit jusqu'à la fin. Quant à son rythme d'évolution, il varierait de deux à cinq ans pour chaque étape du processus¹¹.

Mais ce qui ressort le plus quant à ce phénomène, c'est que les nouveaux résidents sont relativement jeunes (cohorte du *baby boom*) et instruits (la grande majorité possèdent un diplôme universitaire); ils occupent des emplois professionnels, techniques, administratifs ou de gérance. La taille des ménages est faible (personne seule ou couple sans enfants¹²). Le phénomène s'accompagne d'une réhabilitation (résidentielle et commerciale) des quartiers anciens amenant un rehaussement progressif de la valeur. Cela provoque des hausses de taxes foncières et du prix des loyers entraînant ainsi le déplacement des populations les plus démunies. Les valeurs et les modes de consommation d'une nouvelle classe socioculturelle rend la cohabitation difficile avec les résidents autochtones.

1.3 Changement dans les modes d'occupation résidentiels

Une propension accrue à l'accès à la propriété résidentielle apparaît un peu comme un corollaire à la *gentrification*. Au Québec, comme partout ailleurs en Amérique du Nord, l'inclination des acteurs de la *gentrification* pour la propriété d'occupation a été étroitement associée à la conversion d'immeubles locatifs en copropriété (divise ou indivise). Dans les quartiers centraux anciens, pour que le parc de logements puisse répondre aux goûts de cette nouvelle classe moyenne (réhabilitation, rénovation), il faut changer le mode de tenure en transformant les logements locatifs en propriété d'occupation. D'ailleurs, le Québec a connu, depuis le début des années 1970, une vague de conversion d'immeubles locatifs en copropriété.

Plusieurs facteurs ont favorisé ces conversions. Ce n'est qu'en 1969 que le régime juridique de copropriété a été consacré par une loi au Québec. Rapidement, certains ont vu, à travers ce droit nouveau, la possibilité de convertir des immeubles locatifs en copropriété. Mais les facteurs primordiaux seraient davantage d'ordre économique. Les mauvaises conjonctures économiques qui ont marqué les années 1970 et 1980 (inflation galopante, stagflation des années 1970 et récession des années 1980) ont poussé les ménages à se mettre à l'abri des mauvaises secousses. Selon une étude américaine (HUD, 1980), 62 % des ménages locataires ayant acheté un logement converti en copropriété ont

¹⁰ GALE, 1980. *Op. cit.*

¹¹ DANSEREAU-L'ÉCUYER, 1987. *Op. cit.*

¹² GRIER, G et E. GRIER. 1978. *Urban Displacement: a Reconnaissance*. Washington, D.C.: US Department of Housing and Urban Development.

identifié essentiellement des facteurs économiques pour motiver leur choix: se mettre à l'abri de l'inflation, stabiliser leurs dépenses de logement, faire un bon investissement, profiter d'un prix de vente relativement intéressant.

1.4 Changements structurels, *gentrification* et étalement urbain

Au phénomène centripète de *gentrification*, qui s'exerce sur la ville centrale, s'oppose une force centrifuge bien plus puissante, celle de l'étalement urbain. Il s'agit de la tendance dominante depuis la dernière guerre (et rien ne semble encore indiquer une inversion du mouvement), tendance selon laquelle la population des quartiers centraux des grandes villes diminue au profit d'un accroissement en banlieue. Face à ces forces centrifuges, la théorie sur la *gentrification* fait figure de parent pauvre dans l'explication des nouvelles tendances urbaines.

Pour comprendre ces mouvements urbains et prévoir quelque peu leur progression, il importe d'analyser les changements structurels profonds que connaît la société depuis la seconde guerre mondiale. Ces changements tant sociaux, économiques que démographiques, ont façonné la restructuration urbaine actuelle.

1.4.1 Tertiariation

Depuis la fin de la seconde guerre mondiale, on assiste à une désindustrialisation progressive des villes centrales. À Montréal, on entend parler régulièrement de fermetures d'usines, particulièrement dans l'Est et le Sud-Ouest de la métropole. Les emplois manufacturiers sont remplacés par de nouveaux emplois dans le secteur tertiaire, emplois que ne peuvent généralement occuper les travailleurs mis à pied.

Soumis à la concurrence féroce des pays en voie de développement, les secteurs mous (vêtements, textiles, bonnetterie, etc.) sont en constante perte de vitesse. L'industrie de la fabrication déménage dans d'autres pays ou à tout le moins en banlieue où les coûts d'allocation du sol et de transport sont moindres. Pour les mêmes raisons, les nouvelles usines nécessitant une main-d'oeuvre qualifiée ont tendance à s'implanter en banlieue et en région où l'on retrouve une population généralement plus jeune et mieux préparée pour occuper de nouveaux emplois.

En 1951, près de 38 % des emplois occupés par les résidents de la RMR (région métropolitaine de recensement) de Montréal étaient de type manufacturier. En 1986, ces emplois ne représentent plus que 21 % de l'emploi total. Pour la Ville de Montréal (en tenant compte des annexions municipales), on comptabilise une perte de plus de 60 000 résidents occupant des emplois manufacturiers, soit une diminution annuelle moyenne de plus de 1 700. À l'opposé, la banlieue hors de l'île de Montréal voit progresser ces emplois manufacturiers occupés par les résidents à un rythme moyen dépassant 3 000 par année¹³.

En revanche, le secteur tertiaire a pris une expansion exceptionnelle. De 1971 à 1986, la part relative totale passe de 63,1 % à 75,0 %. Il s'agit d'un ajout de plus de 441 000 emplois, soit une hausse annuelle moyenne de 30 000. La désindustrialisation et la tertiariation de l'économie ne peuvent être dissociées des phénomènes tels que la *gentrification* et l'étalement urbain.

¹³ STATISTIQUE CANADA. Recensements 1951 et 1986.

1.4.2 Dénatalité

Les changements structurels démographiques et sociaux jouent un rôle tout aussi important que la restructuration économique dans les grandes tendances urbaines. La dénatalité, qui souffle sur l'ensemble des pays industrialisés, constitue le changement démographique le plus déterminant depuis la seconde guerre. L'indice synthétique de fécondité¹⁴ est en chute libre. De 3,85 enfants qu'il était au Québec en 1951, il a diminué à 1,99 en 1971 et atteignait 1,39 en 1986¹⁵. Selon les dernières données du Bureau de la statistique du Québec, l'indice serait légèrement en hausse en 1988 et 1989¹⁶. Les facteurs explicatifs sont multiples: rejet du système de valeurs durant la Révolution tranquille, contraception plus facile, mouvements féministes réclamant l'équité entre les hommes et les femmes, accès à une société d'abondance où la consommation supplante souvent les valeurs familiales traditionnelles... Ces couples sans enfants ou ces personnes seules, dont les modes de consommation diffèrent de ceux des familles avec enfants, sont plus intéressés par la vie en ville. Ils y sont attirés par les services offerts, la proximité du lieu de travail, les possibilités de loisirs socioculturels, etc.

1.4.3 Féminisation de l'emploi

L'accès des femmes au marché du travail constitue un autre changement important. Le taux de féminité (pourcentage de femmes dans la population active) de la main-d'oeuvre au Québec est passé de 23,2 % en 1951 à 33,3 % en 1971, et atteignait 42,3 % en 1987.¹⁷ Bientôt un travailleur sur deux sera une femme. Concilier carrière et famille n'est pas facile, d'autant plus que les services de soutien sont très souvent déficients. Avec l'éclatement des familles (séparations et divorces) et les unions libres, on assiste progressivement à des changements importants des structures familiales traditionnelles. Le phénomène de monoparentalité s'est aussi passablement répandu au Québec, touchant 14,4 % des familles en 1986. Ces familles monoparentales sont très majoritairement dirigées par des femmes dont certaines occupent des emplois professionnels. Celles-ci recherchent les localisations urbaines centrales à proximité des emplois et des services¹⁸.

1.4.4 Rôle accru de l'État

Parmi les agents qui ont fortement influencé la société québécoise, il faut compter l'État. Au Québec, les années 1960 ont ouvert la porte toute grande à une présence accrue et soutenue de l'État. L'accès universel libre et gratuit à l'éducation et à la santé, de même que la prolifération de divers programmes sociaux et économiques dans les domaines de l'habitation, de la culture et des transports ont aussi favorisé l'émergence d'une restructuration urbaine. Les universités, cégeps, hôpitaux, cliniques et CLSC qui se sont

¹⁴ L'indice synthétique de fécondité est défini comme étant le nombre moyen d'enfants par femme en âge de procréer (15 à 49 ans).

¹⁵ PAQUETTE, Louise. 1989. *La situation socio-économique des femmes. Faits et chiffres*, Québec, Les Publications du Québec, Secrétariat à la condition féminine, tableau 11.3.

¹⁶ Bureau de la statistique du Québec. 1990. *Perspectives démographiques du Québec et de ses régions 1986-2046*. Québec, Les Publications du Québec, 397 p.

¹⁷ PAQUETTE, Louise, 1989. *Op. cit.* Tableau 11.1.

¹⁸ ROSE, Damaris, 1987. *Op. cit.*

multipliés, particulièrement dans la ville centrale, ont fortement contribué à la tertiarisation de l'emploi. Il en va de même avec la création d'Hydro-Québec dont le siège social est au coeur du centre-ville et qui emploie un grand nombre de spécialistes. L'implantation de Radio-Canada et de Radio-Québec au coeur de la «cité des ondes» a permis de créer plusieurs emplois dans la ville centrale. La croissance du secteur public s'est combinée aux autres changements structurels et a amené plusieurs personnes à choisir de résider dans les quartiers centraux.

1.4.5 Politiques et programmes gouvernementaux

Certaines politiques ont touché plus directement la restructuration urbaine, surtout dans les domaines du transport et de l'habitation. Le métro de Montréal, inauguré en 1967, compte maintenant une cinquantaine de stations dont la grande majorité desservent les quartiers centraux anciens et l'aire des bureaux du centre-ville. Le développement important du réseau d'autoroutes aurait, quant à lui, favorisé le développement industriel de la banlieue et, par voie de conséquence, entraîné l'étalement urbain¹⁹.

Les années 1970 et la première moitié des années 1980 ont aussi donné lieu à de généreux programmes d'habitation (HLM, COOPS et OSBL, PAQ, PAREL, LOGINOVE) qui ont visé particulièrement les quartiers anciens aux logements détériorés et aux ménages démunis. Il faut encore ajouter à ces interventions certains programmes municipaux ainsi que des programmes d'aide à la protection du patrimoine. Dans un cas au moins, celui de Milton Park, on peut établir un lien entre les investissements de l'État et une réhabilitation massive d'un secteur de la ville centrale. Pour certains auteurs²⁰, les pouvoirs publics sont parfois les initiateurs de la *gentrification*. Ils amorcent le mouvement, les investisseurs privés prenant ensuite la relève.

1.4.6 Les événements conjoncturels

Enfin, on ne saurait passer sous silence les événements conjoncturels majeurs, qui ont eux aussi influencé le comportement de la population. Deux crises énergétiques ont affecté les consommateurs durant les années 1970. En 1973, l'embargo arabe entraîne le quadruplement du prix des hydrocarbures. S'ensuit une spirale inflationniste des prix et des salaires. Les mesures de contrôle des prix et des salaires, imposées en 1975, ne viennent pas à bout de l'inflation. En 1979, on assiste à un nouveau choc énergétique suivi, en 1981, d'une nouvelle intervention fédérale (Banque du Canada) où l'on applique une politique monétaire restrictive pour contrer une fois pour toutes l'inflation. Les taux d'intérêt, qui oscillent autour de 10 % durant les années 1970, grimpent alors à près de 20 % et le chômage ne cesse d'augmenter. C'est la récession.

Pour se prémunir des conjonctures difficiles, nombre de ménages décident de protéger leurs épargnes en achetant un logement. Les pressions de la demande sont importantes tant dans le neuf que dans le vieux stock. Le faible prix des logements situés dans les quartiers centraux anciens, combiné aux anticipations de détérioration de leur pouvoir d'achat ont amené plusieurs ménages à devenir propriétaires.

¹⁹ DGU. 1977. *L'urbanisation dans la conurbation montréalaise: tendances actuelles et propositions d'orientation*. Montréal, ministère des Affaires municipales, 63 p.

²⁰ LEY, David. 1985. *Gentrification in Canadian Inner Cities: Patterns, Analysis, Impacts and Policy*. CMHC, Vancouver, 210 p.

1.5 Mesure et ampleur du phénomène

Largement commenté par les médias, le phénomène de *gentrification* entraîne plusieurs débats et réactions émotives. Il apparaît donc important d'évaluer l'ampleur du phénomène, ce que certains auteurs ont tenté de faire avec plus ou moins de succès.

Un premier type de mesure consiste à examiner l'évolution du statut social ou des revenus dans les quartiers centraux. Deux études américaines, celle de D. Chall (1984)²¹ sur New York et celle du U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)²² utilisant ce genre de mesure, ne mettent pas ce phénomène en évidence; tout au contraire, les ratios ville centrale / banlieue évolueraient en faveur de cette dernière. Par contre, au Québec, Damaris Rose a constaté une plus forte présence de professionnels et de professionnelles dans certains quartiers de Montréal²³. Au Canada, David Ley a mesuré le changement de statut social des résidents des villes centrales canadiennes entre 1971 et 1981 en se basant sur le nombre de diplômés universitaires et de cols blancs spécialisés (administrateurs, professionnels, techniciens²⁴). L'évolution du ratio ville centrale/banlieue montre qu'il y a eu effectivement un changement de statut social dans toutes les villes étudiées. Parmi celles qui présentaient un niveau de *gentrification* plus élevé, on retrouve Halifax, Ottawa, Vancouver, Toronto, Montréal et Edmonton.

Un autre mode de mesure a été d'examiner l'ampleur des rénovations et leur impact sur les prix et les loyers. Pour la rénovation, le phénomène serait peu important. Une étude américaine évalue que 5 % du stock de logements des villes centrales aurait été rénové en 1979²⁵. Quant aux hausses de prix (valeur ou loyer), elles seraient davantage causées par des phénomènes macro-économiques ou nationaux plutôt que par des phénomènes locaux²⁶.

En ce qui a trait aux conversions du locatif à la propriété, l'enquête HUD aux États-Unis²⁷ révèle que le volume d'activités a été plus important dans certaines régions métropolitaines (respectivement 5,4 % et 7 % du parc locatif des zones centrales de Chicago et de Washington, D.C. auraient été affectés). Le phénomène semble aller croissant et près de 70 % des activités de conversion de la décennie 1970 seraient survenues au cours des trois dernières années (1977 à 1979). Au Québec, le phénomène s'est principalement concentré dans la région de Montréal. Avant 1975, autour de 1 500 logements locatifs y auraient été

²¹ CHALL, D. 1984. «Neighborhood Changes in New York City During the 1970s». *Quarterly Review of the Federal Reserve Bank of New York*, Winter 1983-84, 38-48.

²² US DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (HUD). 1981. *Residential Displacement — An Update*, Washington, D.C., Office of Policy Development and Research.

²³ ROSE, D. 1987. *Op. cit.*

²⁴ LEY, D. 1985. *Op. cit.*

²⁵ CLAY, P.L. 1979b. *Op. cit.*

²⁶ DE GIOVANNI, F.F. 1983. «Patterns of Change in Housing Market Activity in Revitalizing Neighborhoods». *Journal of the American Planning Association*, vol. 49, n° 1, Winter 1983, 22-38.

²⁷ HUD (1980), *The Conversion of Rental Housing to Condominiums and Cooperatives*, Washington, D.C., USGPO, juin, 331 p.

convertis en copropriété divise. Avec l'imposition d'un moratoire sur la conversion en décembre 1975, les gens se sont tournés vers la copropriété indivise²⁸. En 1981, l'INRS-Urbanisation avançait le chiffre de 10 000 unités ainsi converties au Québec²⁹.

Toutefois, la documentation nous apprend que l'ampleur du phénomène de *gentrification* serait plus faible et moins important que certaines perceptions et couvertures par les médias ne le laissent croire. Il serait très localisé de sorte que les données agrégées ne permettraient pas de le détecter. La *gentrification* n'aurait pas encore modifié la tendance dominante des dernières décennies, c'est-à-dire celle des déplacements vers la banlieue. Le nombre de ménages désireux de quitter les noyaux urbains centraux serait nettement supérieur à celui des ménages qui souhaitent y emménager. Cependant, la proportion des classes aisées serait plus réceptive à l'idée d'emménager au centre, ce qui est un premier signe d'une évolution dans les préférences des ménages³⁰.

Nous serions donc en présence d'un phénomène relativement marginal. Pour Kasarda³¹, ces nouveaux habitants représentent moins de 1 % des résidents des villes centrales américaines. De plus, ces derniers proviendraient en grande majorité du *inner city* lui-même et non de la banlieue³².

1.6 Buts de la recherche

Très peu d'auteurs, David Ley³³ constituant une exception notable, ont cherché à mesurer l'ampleur de la *gentrification* ou de la conversion de logements locatifs en propriété d'occupation à Montréal. Très peu ont aussi cherché à y comparer *gentrification* et exode urbain³⁴, comparaison pourtant nécessaire pour une meilleure compréhension de la restructuration urbaine s'opérant dans la région depuis le début des années 1970.

La documentation américaine traite de la *gentrification* comme étant un phénomène relativement marginal et opérant de façon isolée. Avec les dernières données du recensement de 1986, nous avons voulu vérifier si l'évolution des tendances depuis 1971 confirmait une telle hypothèse dans la région de Montréal.

La présente recherche est essentiellement quantitative. Ses buts sont les suivants:

- 1° Vérifier si la *gentrification* est devenue perceptible au niveau agrégé à Montréal. Pour établir un tel diagnostic, nous avons d'abord divisé la région métropolitaine en sept zones distinctes. Nous avons ensuite examiné, pour chaque zone, l'évolution sur 15 ans

²⁸ DANSEREAU, F. et J. GODBOUT. 1981. *La transformation d'immeubles locatifs en copropriété d'habitation*. Montréal, INRS-Urbanisation, 157 p.

²⁹ FORTIN, Louise et J. GODBOUT. 1980. *Étude de la formule coopérative et de la copropriété indivise*. Montréal, INRS-Urbanisation, Études et documents, n° 19, 104 p.

³⁰ ABRAVINEL, Martin D. et Paul D. MANCINI. 1980. «Urban Revitalization: Attitudinal and Demographic Constraints», dans DONALD B. ROSENTHAL (éd.): 27-47.

³¹ KASARDA, John. 1980. «Urban Rebirth: Beware of Limits Says Study», *Journal of Housing*, (novembre): 28.

³² GALE, D.E. 1984. *Op. cit.*

³³ LEY, David. 1985. *Op. cit.*

³⁴ FILION, Pierre. 1987a. «Concepts of the Inner City and Recent Trends in Canada», *The Canadian Geographer*, 31:223-32.

(de 1971 à 1986) des variables généralement associées au phénomène (diplômés universitaires, emplois professionnels, investissements en rénovation, valeur des logements).

- 2° Examiner, d'un point de vue démographique, les mouvements de désaffection ou de choix de localisation des divers groupes d'âge (enfants, jeunes adultes, *baby boomers*, nids vides et personnes âgées) dans l'ensemble métropolitain. En particulier, nous avons vérifié si les personnes appartenant au groupe des 25-44 ans offrent une résistance à l'exode de la ville centrale, ce qui irait dans le sens d'une *gentrification*.
- 3° Voir si l'accès à la propriété a été un phénomène important dans le Centre-de-l'Île de Montréal. Nous proposons une estimation du nombre de logements locatifs convertis en propriété d'habitation entre 1971 et 1986.

La section 2 qui suit explique la détermination de nos différentes zones d'analyse établies selon différents critères. Ce sont ces zones qui permettront ensuite l'analyse comparative. Ainsi, la section 3 vient établir les caractéristiques et l'évolution sociodémographique de chacune des zones. On y traite principalement du dépeuplement du Centre-de-l'Île, des choix de localisation des différents groupes d'âge, des acteurs de la *gentrification* et des changements dans les modes d'occupation des logements par les ménages. Nous examinons ensuite, à la section 4, les signes plus visibles de la *gentrification*, par exemple les investissements en rénovation résidentielle ainsi que le phénomène de démolition-remplacement dans les zones centrales. On y aborde la hausse des valeurs foncières dans les secteurs soumis à la *gentrification*. Enfin, en conclusion (section 5), nous apportons quelques réponses aux différentes questions formulées par cette recherche sur la gentrification et la conversion de logements locatifs en propriété d'occupation.

Photo 2
Cours Le Royer dans le Vieux-Montréal

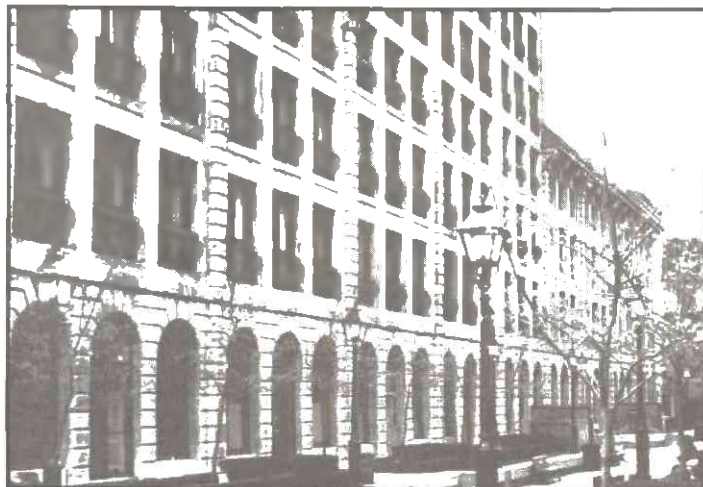


Photo 3
Nouveaux logements près du Vieux-Port



Dans le Vieux-Montréal, à proximité du Vieux-Port, de vieux entrepôts désaffectés sont transformés en copropriété. Les résidents occupent, pour la plupart, des emplois professionnels au centre-ville.

2 DÉTERMINATION DES ZONES D'ANALYSE DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

Le phénomène de *gentrification* semble apparenté à l'évolution démographique structurelle de la ville centrale. En tenant compte de ce principe, nous avons, pour des fins de comparaison, subdivisé la région métropolitaine de Montréal en sept zones d'analyse dont trois sont incluses dans sa partie plus centrale (voir carte 1).

C'est à partir de critères liés aux forces d'attraction du centre que ces zones ont été délimitées. Ces critères sont:

1. la densité de la population;
2. la présence d'un vieux stock de logements (datant d'avant 1946);
3. la distance par rapport au centre-ville;
4. la contiguïté des municipalités;
5. le territoire concerné par l'interdiction de convertir des immeubles locatifs en copropriété (CUM).

Les trois premiers critères témoignent essentiellement du degré d'urbanisation du territoire à l'étude. Ainsi, un endroit où la densité de population est élevée, situé à proximité du centre-ville, est fortement urbanisé. La proportion de vieux stock de logements apporte un complément d'information sur la trame urbaine. Un tel lieu peut constituer une force d'attraction importante pour une certaine partie de la population (nombreux services, proximité des espaces verts, de l'aire des bureaux, des centres de loisirs socioculturels...).

Le quatrième critère implique le respect des limites municipales dans la détermination des zones. Cela ne s'applique toutefois pas à la Ville de Montréal à cause de son étendue sur le territoire de la CUM. En effet, on comprendra que les quartiers de l'Est de Montréal (Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles) n'ont rien en commun avec ceux du Plateau-Mont-Royal et de l'arrondissement Centre³⁵. C'est pourquoi ils font partie d'une autre zone. Les limites des quartiers de planification de la Ville de Montréal ont cependant été respectées dans la plupart des cas.

Finalement, le cinquième critère empêche une zone de chevaucher à la fois l'île de Montréal (CUM) et l'extérieur de l'île. Cette décision visait à permettre une analyse comparative des zones de la CUM par rapport à celles qui sont à l'extérieur de la CUM. La récente décision gouvernementale (décembre 1987) d'interdire la conversion d'immeubles locatifs en copropriété sur le territoire de la CUM (projet de loi 87) a largement conditionné ce choix.

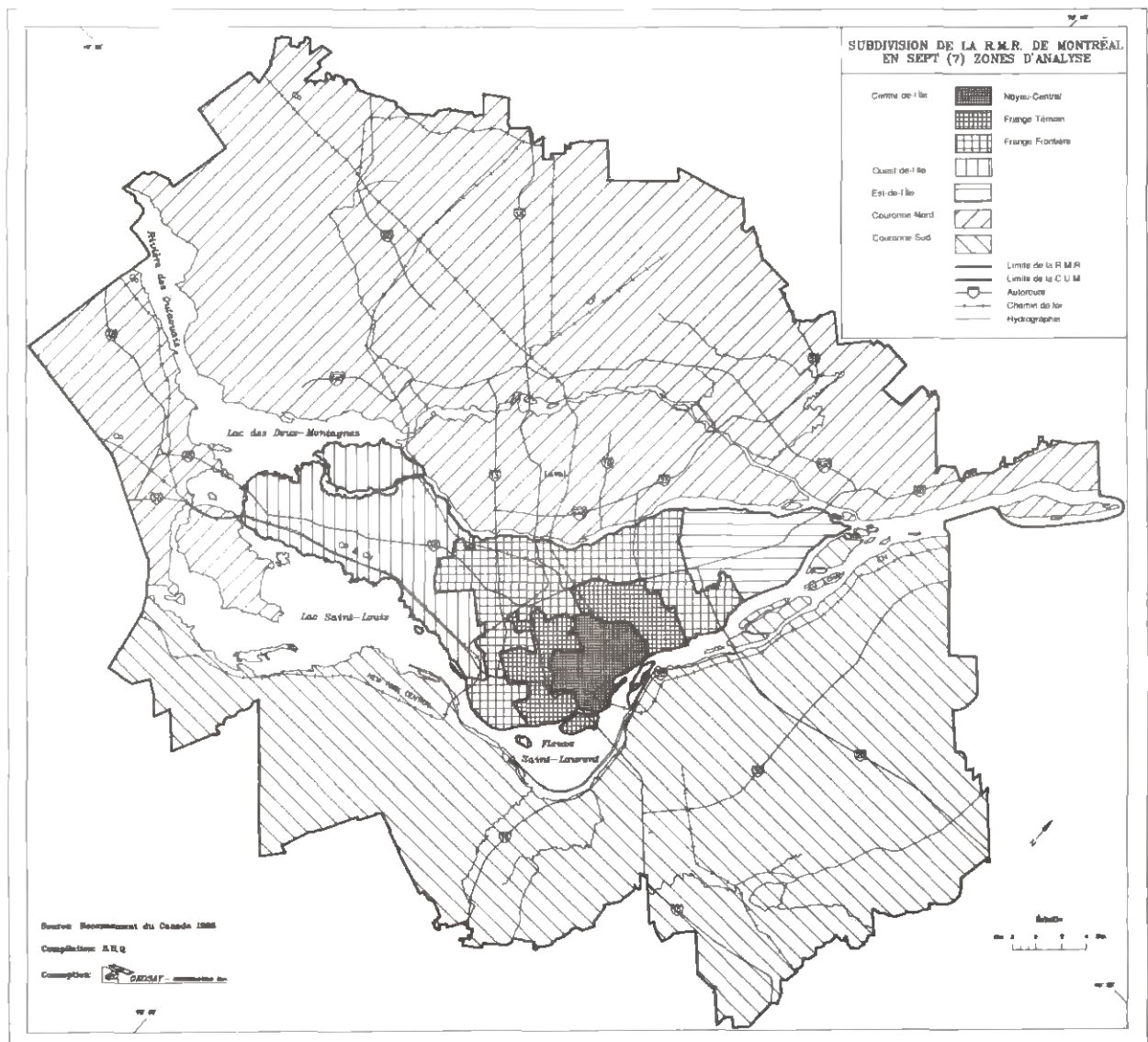
2.1 Le Centre-de-l'île

Grossièrement, ce que nous appellerons Centre-de-l'île s'étend de Montréal-Ouest à Saint-Léonard et du fleuve Saint-Laurent à la rivière des Prairies. Loin d'être arbitraire, cette entité géographique est issue principalement d'une analyse de classification automatique (*cluster analysis*) des secteurs de recensement sur la base de notre premier critère, soit la «densité de population».

³⁵ La ville de Montréal est divisée en arrondissements de planification (ex: Plateau-Mont-Royal) qui sont eux-mêmes divisés en quartiers de planification (ex: Mile End). Pour les besoins de cette étude, nous avons utilisé la division territoriale de la ville de Montréal telle qu'elle a été définie en 1987.

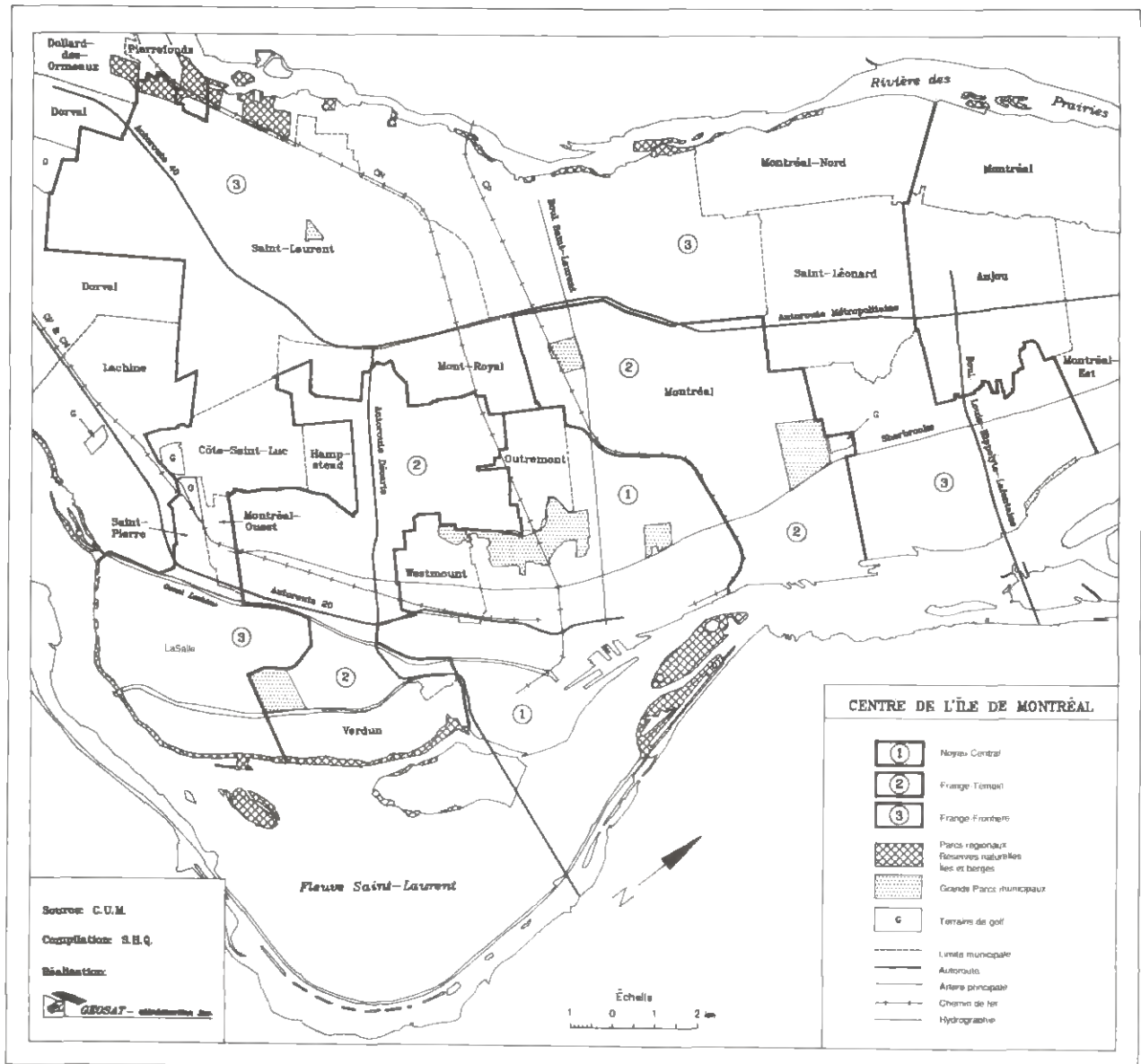
Toujours grâce à la classification automatique mais cette fois par rapport aux critères «distance au centre-ville» et «proportion de vieux stock de logements», le Centre-de-l'Île a été subdivisé en trois zones: le Noyau-Central, sa Frange-Témoin³⁶ et une Frange-Frontière (voir carte 2).

Carte 1
Subdivision de la R.M.R. de Montréal en sept zones d'analyse



³⁶ Dans le présent texte, lorsque nous utilisons les expressions «ville centrale» ou «inner city», nous entendons le Noyau-Central et sa Frange-Témoin.

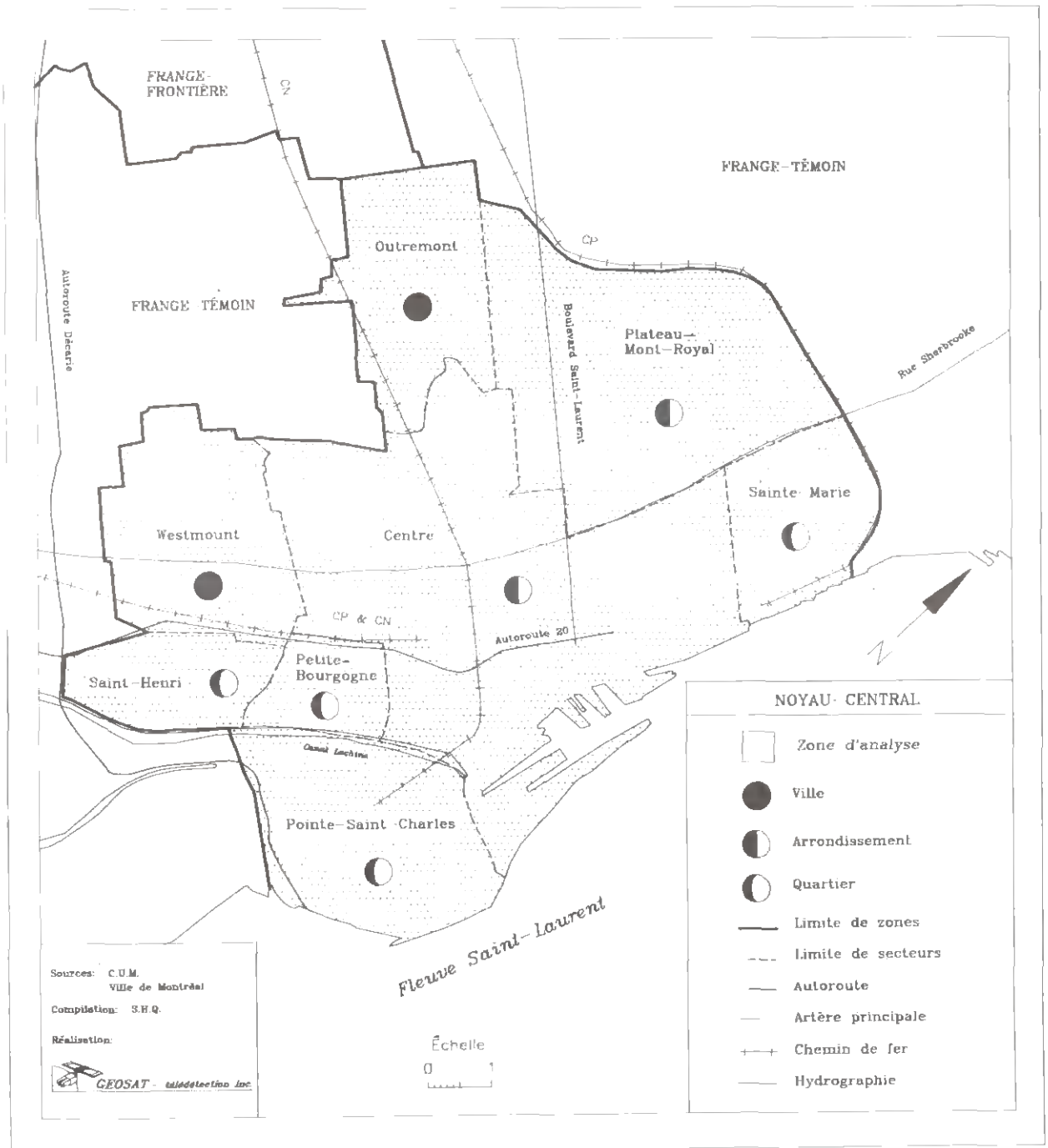
Carte 2 Centre-de-l'Île de Montréal



2.1.1 Le Noyau-Central

Constituant historiquement une zone d'attraction importante, le Noyau-Central conserve une très forte densité de population ainsi qu'une proportion très élevée de vieux et même très vieux logements. Les résidents de cette zone sont avantagés par la proximité du centre des affaires donc des emplois de bureau et peuvent bénéficier d'une multitude de services.

Carte 3
Noyau-Central



Vingt-cinq stations de métro et de nombreuses lignes d'autobus y facilitent l'accès et les déplacements. S'y côtoient la clientèle et les employés de plusieurs grands hôpitaux (Saint-Luc, Hôtel-Dieu, Notre-Dame, etc.), d'universités (UQAM, McGill, Concordia) et de collèges publics et privés (Dawson, Vieux-Montréal, La Salle, Collège de Montréal, etc.).

Côté plein air, le Noyau-Central est pourvu des grands parcs du Mont-Royal et Lafontaine, sans oublier le Vieux-Port, une partie du parc national du canal Lachine (piste cyclable, aire de pique-nique) et, sur le fleuve, la réserve naturelle de l'île Notre-Dame ainsi que l'île Sainte-Hélène. Enfin, la zone se distingue par sa forte concentration d'équipements socioculturels: théâtres, cinémas, bibliothèques, salles de spectacles, galeries d'art...

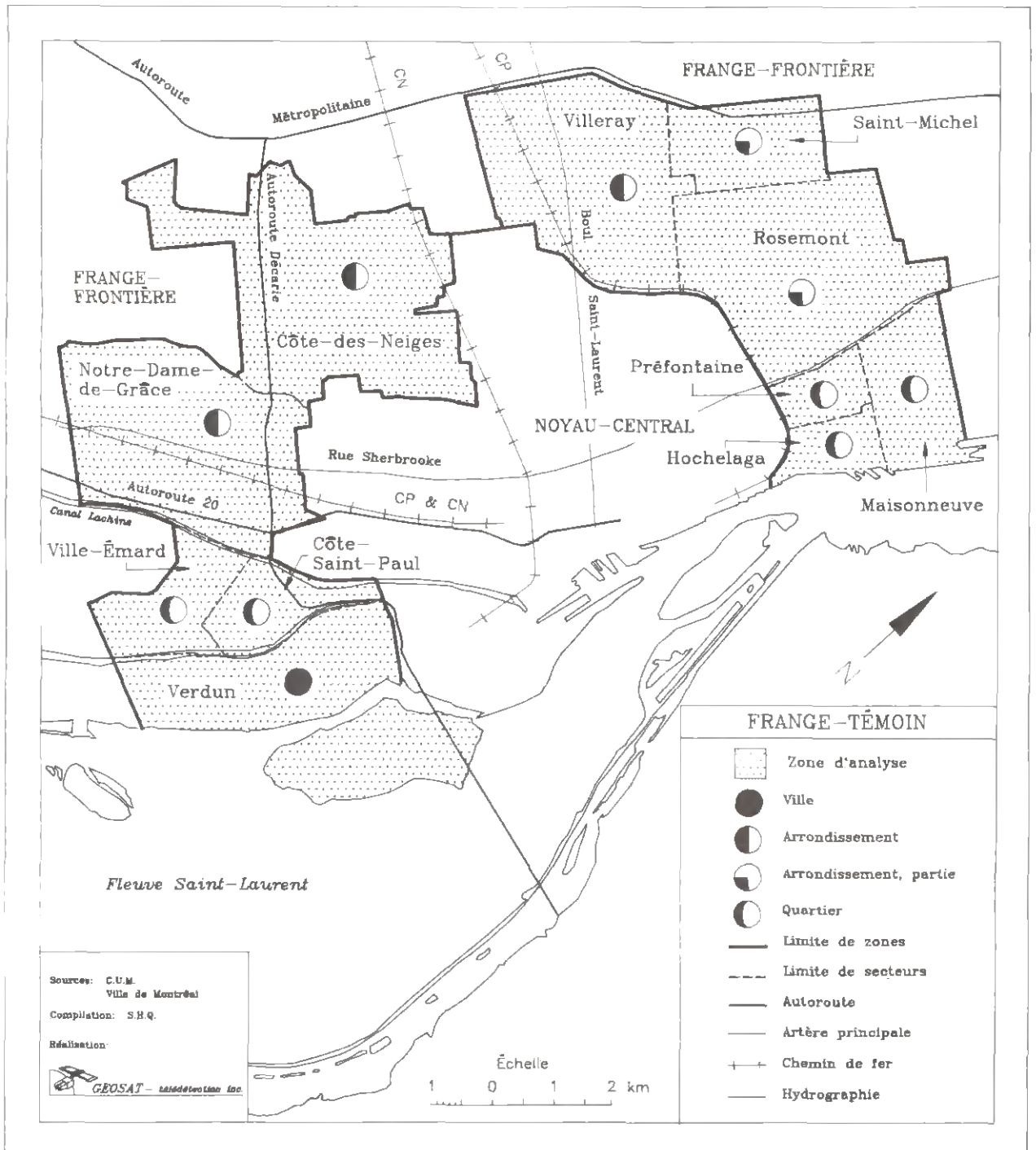
Le Noyau-Central couvre entièrement les villes d'Outremont et de Westmount. Dans Montréal même, il inclut les arrondissements Centre et Plateau-Mont-Royal, les quartiers Saint-Henri, Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne (ou Georges-Vanier) au sud-ouest ainsi que le quartier Sainte-Marie (partie de Centre-Sud).

2.1.2 La Frange-Témoin

Autour du Noyau-Central gravite ce que nous avons convenu d'appeler la Frange-Témoin. Celle-ci comprend au sud-ouest la ville de Verdun et les quartiers Côte-Saint-Paul et Ville-Émard. À l'ouest, la Frange-Témoin inclut l'arrondissement Notre-Dame-de-Grâce et, au nord-ouest, celui de Côte-des-Neiges. Au nord, elle s'étend jusqu'à l'autoroute métropolitaine allant chercher l'arrondissement Villeray et une partie seulement de l'arrondissement Saint-Michel. À l'est, elle couvre l'arrondissement Rosemont et, au sud-est, les quartiers Hochelaga, Préfontaine et Maisonneuve.

C'est à cause de sa densité un peu plus élevée que celle du Noyau-Central, et de son parc de logements lui aussi assez vieux, que nous avons attribué à cette zone le nom de Frange-Témoin. Cependant, elle n'offre pas les mêmes avantages que le Noyau-Central pour ce qui est de la proximité de l'aire des bureaux, des services et des espaces verts. Les hôpitaux et les maisons d'enseignement supérieur y sont moins nombreux. Les services socioculturels (théâtres, cinémas, galeries d'art, restaurants) y sont également en moins grand nombre. Par contre, le réseau de transport en commun, très développé, compte autant de stations de métro que le Noyau-Central et de nombreuses lignes d'autobus. Cette zone est aussi dotée de grands parcs: Maisonneuve (est), Jarry (nord) et Angrignon (ouest). On y retrouve aussi le Jardin botanique.

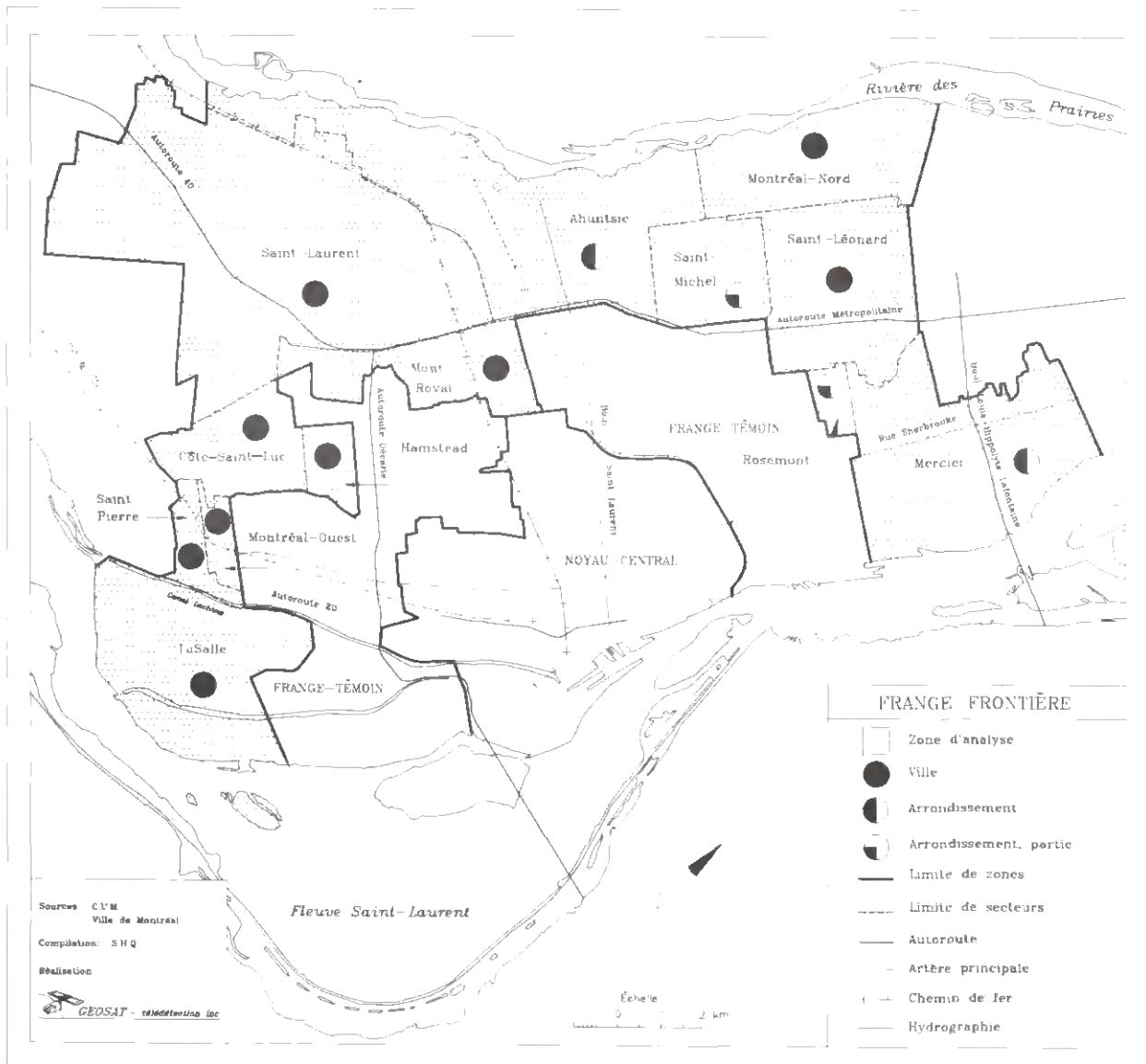
Carte 4 Frange-Témoin



2.1.3 La Frange-Frontière

Cette zone comprend: au sud-ouest, la ville de LaSalle; à l'ouest, les villes de Saint-Pierre, Montréal-Ouest, Hampstead et Côte-Saint-Luc; au nord-ouest, les villes de Mont-Royal et Saint-Laurent; au nord, l'arrondissement Ahuntsic situé entre l'autoroute métropolitaine et la rivière des Prairies; au nord-est, la ville de Montréal-Nord et la ville de Saint-Léonard; à l'est l'arrondissement Mercier.

Carte 5
Frang-Frontière



La Frange-Frontière constitue la dernière zone de la partie centre-de-l'Île au-delà de laquelle le centre-ville ne présente plus un attrait aussi important à cause de son éloignement. Pour ce qui est de sa superficie, cette zone est beaucoup plus grande que les deux précédentes. La densité de la population y est deux fois moins élevée que celle du Noyau-Central ou de la Frange-Témoin. Le parc de logements y est aussi plus récent.

Le transport en commun dessert moins bien cette zone que le Noyau-Central ou la Frange-Témoin. Malgré un territoire très grand, on compte à peine une dizaine de stations de métro. Ce manque est compensé par l'introduction de lignes d'autobus rapides (métrobus) aux limites de la Frange-Frontière. Toutefois, le développement futur du réseau amènera le métro, dans les années 1990, vers Montréal-Nord et Cartierville. Les usagers des environs verront alors leur temps de déplacement vers le centre-ville considérablement réduit.

La Frange-Frontière s'avère moins bien pourvue par rapport au centre-ville en services socioculturels (théâtres, cinémas...), en hôpitaux, en maisons d'enseignement supérieur et même en grands parcs. Par contre, la fenêtre sur la rivière des Prairies constitue un attrait intéressant avec ses petits parcs et le parc régional de l'île de la Visitation récemment aménagé. Une piste cyclable longe la rivière d'est en ouest, offrant plusieurs aires de pique-nique aux promeneurs.

2.2 L'Île-Hors-Centre

L'Île-Hors-Centre est divisée en deux parties: l'extrémité ouest de l'île et son extrémité est. La première est habituellement associée à sa forte proportion d'anglophones alors que l'autre accueille une population essentiellement francophone (voir carte 6).

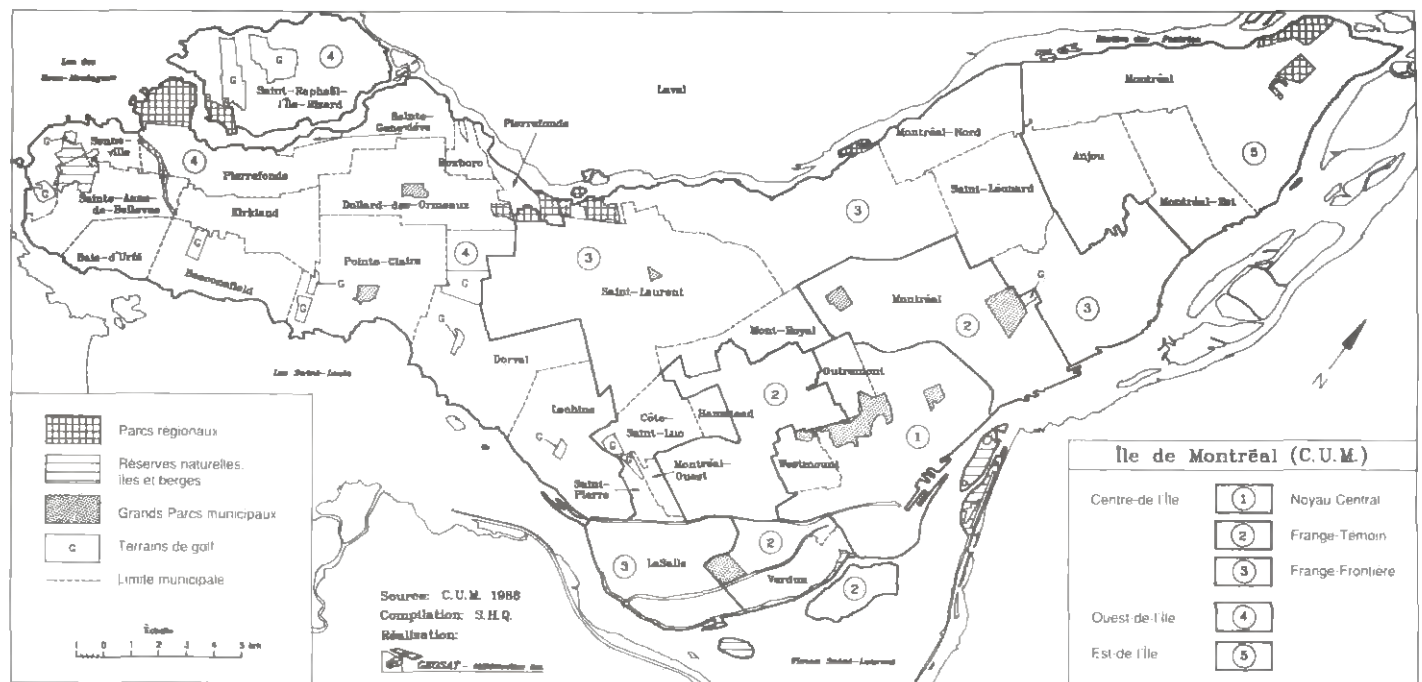
2.2.1 L'Ouest-de-l'Île

Composée en grande partie de logements de type unifamilial, cette zone a une densité de population relativement faible (sept à huit fois moindre qu'au Centre-de-l'Île). Environ 10 % de son stock de logements date d'avant 1946. Plutôt mal desservie par le transport en commun (autobus et train seulement), sa population jouit, par contre, d'un réseau routier avantageux avec les autoroutes 20, 40 et 13 (Mirabel).

Le *West Island* inclut, à l'est, les municipalités de Lachine, Dorval, Pierrefonds et Dollard-des-Ormeaux. Au sud-ouest, la zone est bordée par le lac Saint-Louis le long duquel plusieurs municipalités se sont développées au cours des ans. Au nord-est se dessinent les confins de la rivière des Prairies et le lac des Deux-Montagnes. Les habitants de cette zone peuvent profiter abondamment de loisirs nautiques (voile, pêche, etc.) grâce aux multiples plans d'eau.

On y trouve également le très imposant parc régional du cap Saint-Jacques ainsi qu'à la pointe ouest le campus universitaire du Collège McDonald dont la ferme expérimentale et l'arboretum Morgan attirent de nombreux visiteurs. Tous ces éléments contribuent à rehausser la qualité de vie des citoyens du *West Island* qui peuvent ainsi bénéficier des plaisirs de la campagne à la ville.

Carte 6
Île de Montréal(CUM)



2.2.2 L'Est-de-l'Île

L'extrémité est de l'île présente une densité assez comparable à celle de l'ouest mais son parc de logements y est un peu plus récent. Cette zone se développe très rapidement, particulièrement dans les quartiers Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles qui disposent encore de beaucoup d'espace libre aux fins de développement résidentiel.

Pour compléter le territoire «Est-de-l'Île», il faut ajouter aux deux quartiers précités de la Ville de Montréal les municipalités d'Anjou et de Montréal-Est avec leurs grandes zones industrielles (raffineries de l'Est).

La zone industrielle de Montréal-Est représente un frein au développement résidentiel de cette ville et de ses alentours: air pollué, bruit des transporteurs, etc. D'un autre côté, les quartiers Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles, en bordure du fleuve, offrent à leurs citoyens fenêtre et accès à des plans d'eau intéressants, mais peu disponibles pour les plaisirs nautiques.

Deux grands parcs régionaux, soit le Bois-de-la-Réparation et le parc régional Rivière-des-Prairies, améliorent la qualité de vie des citoyens. Pour se déplacer en transport public, la population doit nécessairement s'en remettre aux autobus. Quant au réseau routier, la seule voie rapide est l'autoroute 40 (la métropolitaine) dont les constants problèmes de congestion sont connus.

2.3 La Région-métropolitaine-Hors-Île

Lieu de prédilection pour l'étalement urbain, la Région-métropolitaine-Hors-Île a été retenue dans notre analyse pour fins de comparaison. Il importe, en effet, de mettre en évidence l'ensemble des forces centrifuges et centripètes qui ont caractérisé les divers mouvements urbains depuis une quinzaine d'années. Nous avons subdivisé cette région en deux zones: la Couronne-Nord et la Couronne-Sud.

2.3.1 La Couronne-Nord

De toutes les zones analysées, la Couronne-Nord est celle qui affiche la plus faible densité de population en 1981. Près du quart de la superficie de la Couronne-Nord appartient à Laval (île Jésus), la seconde ville en importance au Québec. Cette population se concentre surtout sur une bande située entre l'autoroute 13 (Chomedey), l'autoroute 25 (niveau du pont Pie-IX), le boulevard Saint-Martin et la rivière des Prairies³⁷. La densité (3 694,1 habitants/km²) y est dix fois plus élevée que dans le reste de la couronne et cette bande s'apparente donc davantage à la Frange-Frontière du Centre-de-l'Île de Montréal pour ce qui est de la concentration urbaine.

C'est essentiellement le réseau routier qui a permis à la Couronne-Nord de s'étaler depuis le début des années 1970. À part l'autoroute des Laurentides (15), on retrouve maintenant l'autoroute 13 (Mirabel), l'autoroute 25 (vers Terrebonne, Mascouche, etc.), l'autoroute 40 (vers Repentigny) et des voies de ceintures telles les autoroutes 440 (Laval) et 640 (de Repentigny à Oka).

2.3.2 La Couronne-Sud

Tout comme la Couronne-Nord, la Couronne-Sud affiche une densité de population très faible. De la même façon, la bande en bordure du fleuve (Longueuil, Saint-Lambert, Lemoyne) présente une densité qui s'apparente davantage à la Frange-Frontière du Centre-de-l'Île de Montréal.

Le réseau routier y est en constant développement depuis une quinzaine d'années, accentuant l'étalement urbain de cette zone (autoroute 20, autoroute 10, route 15, autoroute 30, etc.).

Le tableau sommaire qui suit nous permettra de faire la récapitulation des zones d'analyses choisies tout en indiquant, pour chacune d'elles, sa densité de population et sa proportion de vieux logements.

³⁷ Il s'agit essentiellement du noyau urbanisé de la ville de Laval.

Tableau 1
Densité de la population et proportion des logements d'avant 1946,
par zone d'analyse de la région métropolitaine
de recensement (RMR) de Montréal

Zones d'analyse	Densité de la population en 1986 (habitants/km²)	Proportion des logements d'avant 1946 (en 1981) (%)
Centre-de-l'Île:		
Noyau-Central	7 031	59,3
Frange-Témoin	8 230	40,6
Frange-Frontière	4 047	8,0
Île-Hors-Centre:		
Ouest-de-l'Île	1 320	10,2
Est-de-l'Île	1 730	5,9
RMR-Hors-Île:		
Couronne-Nord	348	7,4
Couronne-Sud	461	8,0
RMR-Montréal	833	21,2

Source: Statistique Canada, recensements de 1981 et 1986, région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Compilation des auteurs.

Photo 4
Avis de conversion de logements en copropriété



Photo 5
Logements anciens dans l'arrondissement Sud-Ouest



Deux jeunes professionnels ont fait l'acquisition de ce duplex (photo 4) dans le but de le rénover et d'en occuper chacun une partie en copropriété (photo 5).

3 CARACTÉRISTIQUES ET ÉVOLUTION SOCIODÉMOGRAPHIQUE DES ZONES D'ANALYSE

La région métropolitaine de Montréal a connu d'importants changements sociodémographiques depuis le début des années 1970. La *gentrification* représente un phénomène important à cet égard. La question est de savoir quelle place elle occupe parmi les forces en action. Mais d'abord, quels sont ces grands changements, où surviennent-ils? Bien entendu, nous nous sommes particulièrement intéressés aux mouvements apparents des populations. Où logent les jeunes ménages, les personnes âgées, les *baby boomers*? Ceci et l'étude de la progression des modes d'occupation devraient nous permettre d'évaluer dans quelle mesure il y a eu *gentrification* du Noyau-Central de Montréal.

Un bilan comparatif des changements sociodémographiques apparus dans nos différentes zones d'analyse entre 1971 et 1986 est ici proposé. Les changements seront analysés à travers la chronologie des événements conjoncturels et structurels survenus au cours de cette période.

3.1 Déclin de la population au centre

En 1971, la région métropolitaine de Montréal compte 2 734 568 personnes dont plus de 60 % habitent le Centre-de-l'Île de Montréal. Le poids démographique du centre est donc très important à cette époque (voir schéma 1). Mais l'étalement urbain déjà amorcé poursuit sa lancée et la population de la banlieue Hors-Île augmentera de 50 % soit près de 390 000 personnes, entre 1971 et 1986. À l'opposé, le Centre-de-l'Île se vide durant cette période enregistrant une perte de plus de 15 % de ses habitants. Cette perte s'avère encore plus dramatique dans le Noyau-Central et la Frange-Témoin où une personne sur quatre ($\frac{1}{4}$) a disparu au cours de cette période (voir carte 7).

Avant 1971, la population du Centre-de-l'Île progressait non pas au rythme de la banlieue mais elle progressait tout de même beaucoup³⁸. Ce n'est qu'au début des années 1970 que l'exode a véritablement débuté. Le poids démographique de la périphérie et de la banlieue est maintenant légèrement supérieur à celui du centre.

Le déclin de la population du Centre-de-l'Île de 1971 à 1986 (près de 250 000 personnes, soit une perte annuelle moyenne de 17 000 habitants) indique on ne peut mieux les forces centrifuges qui s'exercent au centre. L'attrait pour la faible densification du territoire en périphérie et en banlieue continue d'être le phénomène urbain dominant depuis l'après-guerre.

³⁸ Entre 1951 et 1971, le Centre-de-l'Île a vu sa population augmenter de près de 500 000 personnes pendant que la banlieue (RMR Hors-Île) augmentait d'environ 700 000 habitants (voir Leblanc, Raynald, (1980). *Migrations intermunicipales et développement de la banlieue dans la région métropolitaine de recensement de Montréal de 1956 à 1976*; mémoire de maîtrise, Université de Montréal, mars 1980, 143 p.

3.2 Évolution des groupes d'âge

Ce déclin du centre étant constaté, voyons maintenant comment il s'est opéré selon les différents groupes d'âge. Nous serons à même de constater que la physionomie de certaines zones d'analyse a changé assez radicalement depuis 1971.

On note tout d'abord que le centre présente, en 1971, un visage plus vieux du point de vue de sa composition démographique que la périphérie et la banlieue. Sur dix personnes résidant au centre, on retrouvait environ deux enfants (0-14 ans) comparativement à trois à l'extérieur du centre (voir tableau 2).

Shéma 1
Population relative et absolue par grand secteur de la RMR de Montréal
en 1971 et 1986

Zones	1971		1986	
Centre-de-l'île	1 672 855 h	61 %	1 412 936 h	48 %
			336 709 h	12 %
Île-Hors-Centre	281 554 h	10 %	1 168 775 h	40 %
Hors-Île	780 159 h	29 %		
Total	780 159 h	100 %	2 918 420 h	100 %

Source: Statistique Canada
Compilation: S.H.Q.
Conception: GEOSAT-téledétection inc.

Carte 7 **Gains et pertes de population dans la R.M.R. de Montréal entre 1971 et 1986**

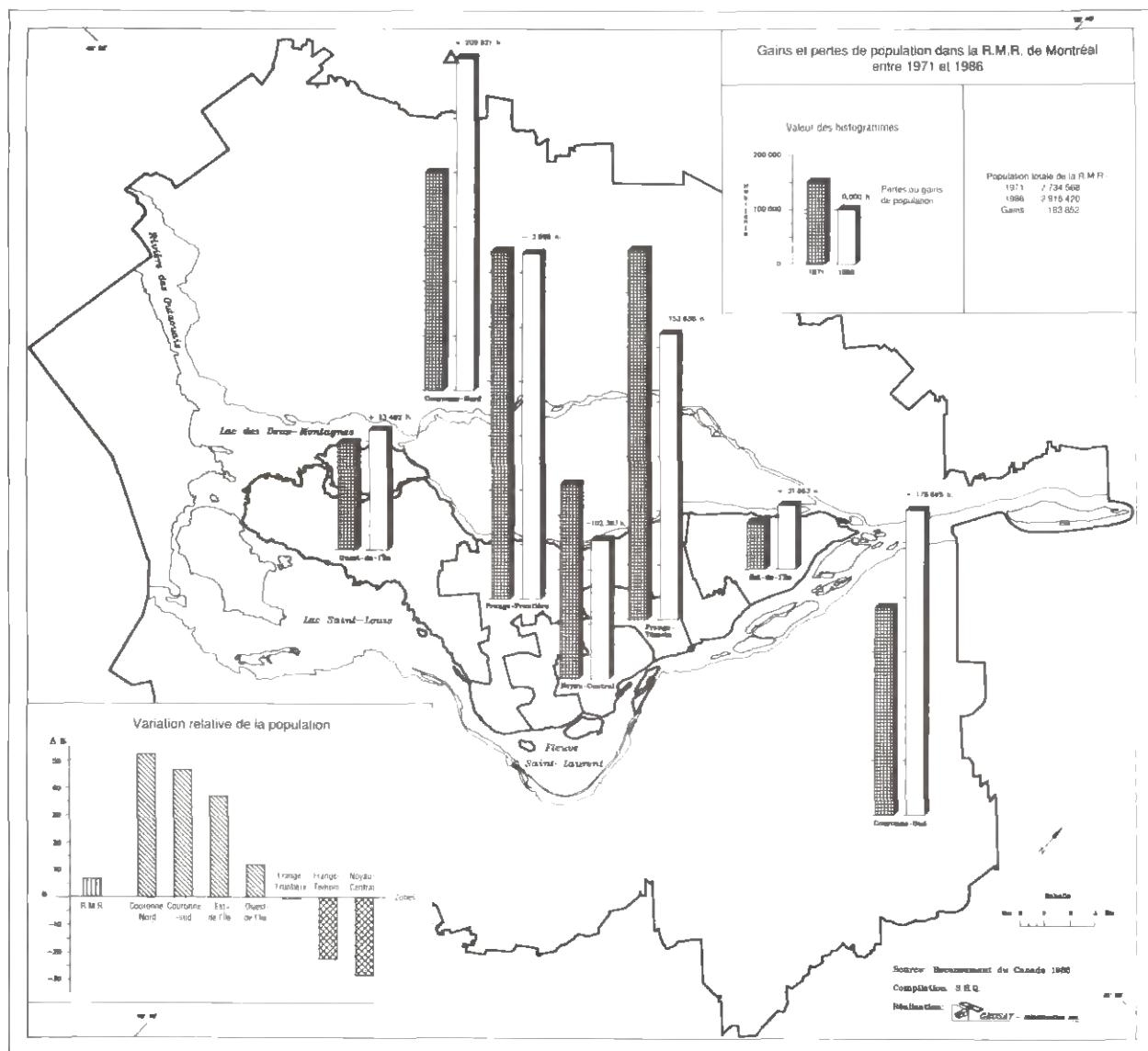


Tableau 2
Composition démographique des grandes zones
d'analyse de la RMR-Montréal en 1971

Groupes d'âge	RMR	Centre-de-l'Île	Île-Hors-Centre	RMR-Hors-Île
0 - 14 ans	27,4 %	23,6 %	31,9 %	33,9 %
15 - 24 ans	18,3 %	18,9 %	17,2 %	17,2 %
25 - 44 ans	28,3 %	27,6 %	28,8 %	29,6 %
45 - 64 ans	19,1 %	21,3 %	17,3 %	15,0 %
65 ans et +	6,9 %	8,5 %	4,8 %	4,4 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source: Résultats compilés par les auteurs à même les données du recensement de 1971.

Les pourcentages pour les groupes d'âge situés à l'autre extrémité de la pyramide d'âge, soit 45-64 ans et 65 ans et plus, attestent ce caractère plus vieux de la population du Centre-de-l'Île en 1971. Pour trois personnes sur dix au centre faisant partie de ces groupes d'âge supérieurs, on en retrouve deux sur dix à l'extérieur de l'Île centrale.

Quant aux jeunes (15-24 ans) et à leurs aînés (25-44 ans), ces groupes d'âge ont, en 1971, la même importance relative que ce soit au centre, en périphérie ou en banlieue.

Le vieillissement généralisé de la population est nettement évident lorsqu'on examine la répartition par classe d'âge en 1986 (voir tableau 3). Cependant, les remarques sur le caractère plus âgé du Centre-de-l'Île demeurent aussi valables pour 1986.

Tableau 3
Composition démographique des grandes zones
d'analyse de la RMR-Montréal en 1986

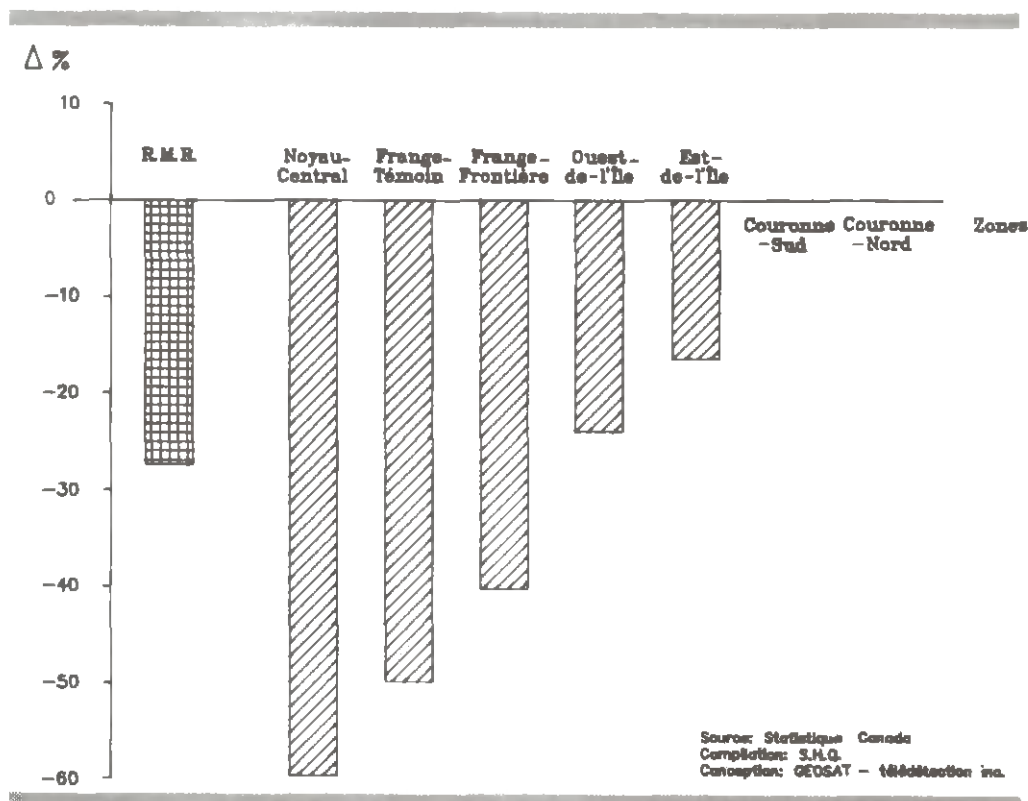
Groupes d'âge	RMR	Centre-de-l'Île	Île-Hors-Centre	RMR-Hors-Île
0 - 14 ans	18,6 %	14,6 %	20,9 %	22,9 %
15 - 24 ans	16,3 %	16,6 %	16,0 %	16,2 %
25 - 44 ans	33,8 %	32,1 %	34,0 %	35,9 %
45 - 64 ans	21,0 %	22,9 %	20,8 %	18,8 %
65 ans et +	10,2 %	13,8 %	8,4 %	6,4 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %

Source: Résultats compilés par les auteurs à même les données du recensement de 1986.

3.2.1 Que sont les enfants devenus?

La population totale de la RMR a augmenté d'environ 180 000 habitants (6,7 %) entre 1971 et 1986. Malgré cette hausse globale, on trouve 200 000 enfants de moins en 1986, ce qui représente une diminution de 27,4 % du nombre qu'ils étaient en 1971. Plus de 90 % de cette perte provient du Centre-de-l'Île. En moyenne, c'est plus de 1 000 enfants en moins chaque mois. Que sont les enfants devenus? Dans le Noyau-Central, au cœur du Centre-de-l'Île, le déclin de la population des 0-14 ans est alarmant. Sur cinq enfants qu'on pouvait voir au début des années 1970, il n'en reste plus que deux (perte de près de 60 %). Les seuls endroits où il n'y a pas eu diminution du nombre absolu d'enfants sont les Couronnes Nord et Sud de l'Île qui affichent une étonnante stabilité à ce chapitre (voir graphique 1).

Graphique 1
Variation (%) du nombre d'enfants (0-14 ans)
par zone d'analyse de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986



La baisse dramatique du nombre d'enfants dans le Noyau-Central s'explique, en majeure partie, par deux phénomènes: l'exode de la population en âge d'avoir des enfants et la dénatalité. Ce dernier phénomène s'étend partout dans l'ensemble métropolitain. Mais l'exode vers la banlieue de la population adulte en âge d'élever des enfants n'a pu qu'accentuer, quant à lui, la baisse relativement importante du nombre d'enfants au centre.

Nous avons voulu évaluer la dénatalité comme telle en isolant l'effet des mouvements de population comme l'exode. Pour ce faire, nous avons calculé le rapport enfants/adultes, c'est-à-dire le nombre d'enfants (0 à 15 ans) sur la population adulte de 20 à 44 ans. Le tableau 4 montre l'évolution de ce rapport de 1971 à 1986. Pour 1971, on constate un écart marqué entre les trois zones constituant le Centre-de-l'Île et les autres zones. Par exemple, pour dix adultes, on trouvait neuf enfants dans la Couronne-Nord en 1971. Par comparaison, dans le Noyau, il n'y en avait que six. En 1986, dans ces deux zones, on retrouve respectivement cinq et deux ou trois enfants (2,6) pour dix adultes.

Les trois zones du Centre-de-l'Île, Noyau, Témoin et Frontière, ne se distinguent pas tellement quant au rapport enfants/adultes en 1971. On constate toutefois que le Noyau a subi une évolution à la baisse plus importante en 1986. Il se démarque aussi de toutes les autres zones à l'examen des variations relatives.

Ces mesures indiquent qu'il s'est produit entre 1971 et 1986 un changement particulier chez la population en âge d'élever des enfants dans le Noyau-Central. Il peut s'agir d'une modification d'ordre démographique (proportion différente de femmes, de célibataires...) ou sociologique (une option plus marquée qu'ailleurs pour les familles sans enfants par exemple).

L'importante perte d'enfants du Noyau-Central ne relèverait donc pas uniquement de l'exode de leurs parents vers la banlieue et de cette dénatalité généralisée. S'il n'y reste plus qu'un enfant sur huit personnes, c'est qu'il s'est produit, dans cette zone, quelque chose de plus qu'ailleurs. Et cette perte d'enfants explique dans une très large mesure l'important déclin de population.

Tableau 4
Évolution du rapport enfants 0 à 15 ans/adultes 20 à 44 ans
des zones d'analyse en 1971 et 1986

Zones	Rapport enfants/ adultes 1971	Rapport enfants/ adultes 1986	Différence	Variation relative (%)
RMR	0,7318	0,4326	-,2992	-40,89
Noyau	0,6094	0,2630	-,3464	-56,84
Témoin	0,5906	0,3363	-,2543	-43,06
Frontière	0,6678	0,3925	-,2753	-41,22
Ouest	0,8875	0,5131	-,3744	-42,19
Est	0,8540	0,4522	-,4018	-47,05
Couronne-Sud	0,8933	0,5168	-,3765	-42,15
Couronne-Nord	0,9315	0,5166	-,4149	-44,54

Sources: Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

3.2.2 Les choix des adultes

Si la dénatalité constitue une des causes importantes du déclin de population au Centre-de-l'Île et surtout dans le Noyau-Central, la population adulte doit aussi assumer une part de responsabilité par rapport à ce dépeuplement, soit la décision d'aller s'établir en banlieue. En 1971, les deux tiers de la population adulte de la RMR (15 ans et plus) habitaient le Centre-de-l'Île; en 1986 il n'y en avait plus que la moitié. Direction banlieue Hors-Île ou Est-de-l'Île semble avoir été le mot d'ordre des adultes durant cette période.

Cet attrait pour la banlieue Hors-Île et Est-de-l'Île s'est manifesté systématiquement pour tous les groupes d'âge: les jeunes adultes (15 à 24 ans) les *baby boomers* (25 à 44 ans), les 45 à 64 ans et les aînés (65 ans et plus).

Ces groupes d'âge ont connu une évolution diversifiée quant à leur accroissement entre 1971 et 1986. De tous ceux-là, le groupe des personnes âgées est celui qui a progressé le plus rapidement. Si le déclin observé chez les enfants est important, il n'a rien de comparable à l'augmentation relative des personnes âgées³⁹. Le vieillissement de la population est l'élément dominant des tendances démographiques au Québec. Cela est vrai partout, y compris dans la région métropolitaine de Montréal où le nombre d'aînés a augmenté de 107 880 (56,8 %) entre 1971 et 1986.

Le groupe qui les suit, soit les 45 à 64 ans, est souvent assimilé aux ménages à «nids vides» c'est-à-dire dont les enfants sont partis. Ce groupe a vu ses rangs augmenter de plus de 90 000 entre 1971 et 1986 sur l'ensemble métropolitain, ce qui ne représente toutefois qu'un accroissement relatif de 17,5 %.

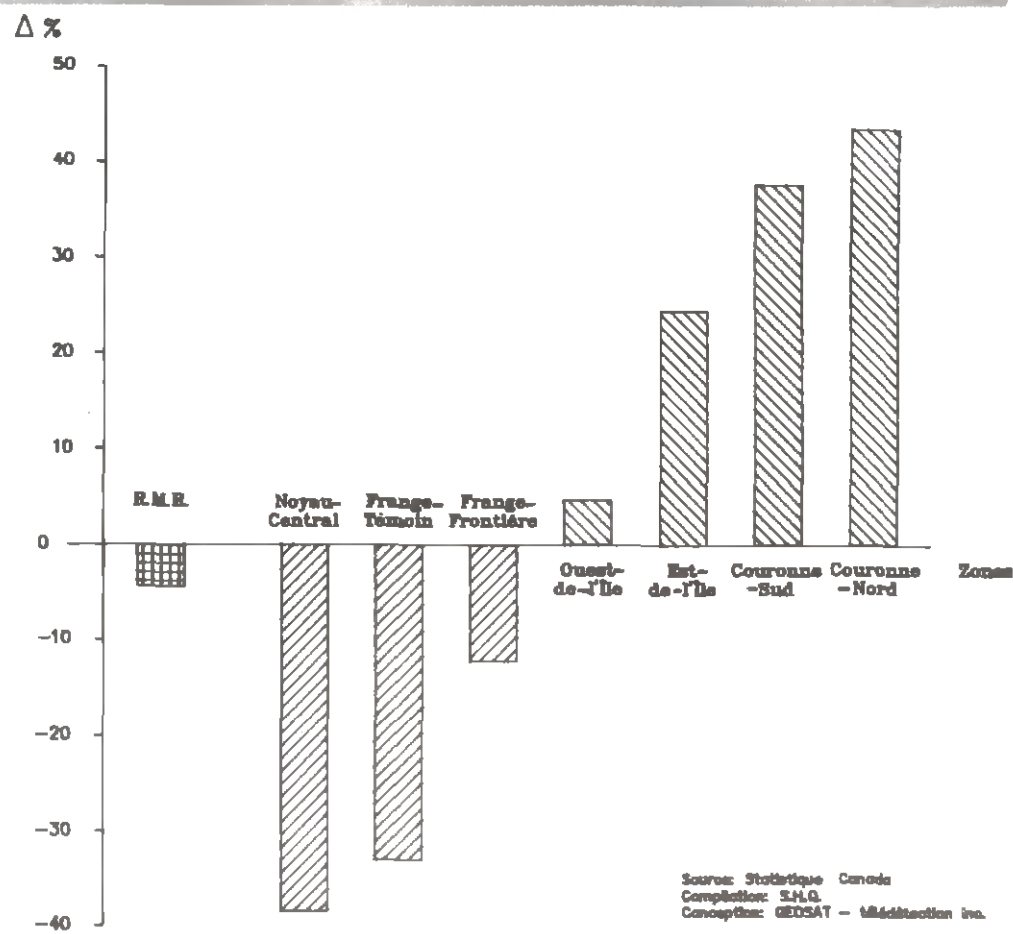
Les 25-44 ans constituent en 1986 le groupe le plus important de la région métropolitaine (1 personne sur 3). Leur nombre a crû de 212 745 au cours de notre période d'analyse, soit 27,5 %. Quant au nombre de jeunes adultes, il a légèrement diminué, enregistrant une baisse de 20 000, soit moins de 5 %.

Ces tendances différentes des groupes d'âge sont attribuables à des effets de cohorte dont il faut tenir compte dans l'analyse comparative de l'évolution démographique. Sans parler de déplacement, nous pouvons cependant examiner les variations en pourcentage du nombre de personnes de chaque groupe d'âge par zone. Les variations observées pour un groupe d'âge dans une zone donnée peuvent être attribuées à l'effet cohorte dans cette zone ou au déplacement vers d'autres zones sans qu'il soit ici possible de les distinguer (à moins que ce ne soit tout à fait évident).

L'examen des variations (graphiques 2 à 5) nous amène tout de suite à constater que tous les groupes d'âge ont contribué, de façon plus ou moins importante, au déclin de population du Noyau-Central de Montréal. Même le groupe des 25-44 ans (*baby boomers*) n'a pas augmenté dans le Noyau-Central d'après le graphique 3. Cette zone a perdu environ 35 % de sa population de jeunes, les 15-24 ans, et de leurs parents, les 45-64 ans, depuis le début des années 1970. Les deux autres groupes d'âge, *baby boomers* et aînés, ont connu un déclin nettement moindre, mais l'augmentation généralisée de ces populations dans l'ensemble métropolitain explique en partie cet effet. Les aînés, malgré leur étonnante progression, tendent à disparaître du Noyau-Central. Cela surprend quand on sait que

³⁹ Entre 1966 et 1986, les 0-14 ans ont diminué de 31 % au Québec. En contrepartie, les 65 ans et plus ont augmenté de 84,9 % (voir RENAUD, François, *L'impact du vieillissement de la population sur l'habitat: les personnes âgées et leurs besoins résidentiels*, Société d'habitation du Québec, DAR, janvier 1989, 46 p.

Graphique 2
Variation (%) du nombre de jeunes (15-24 ans)
par zone d'analyse de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986.

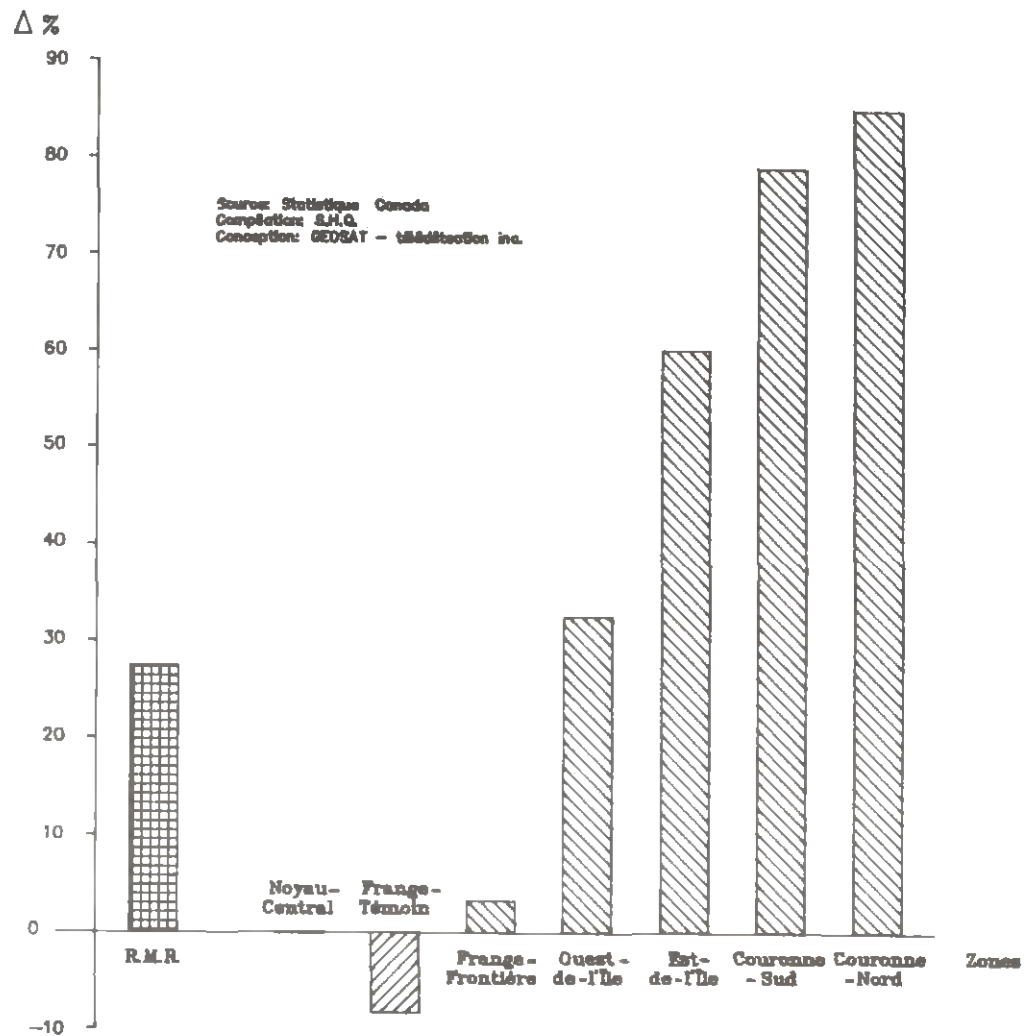


plusieurs des services qu'ils utilisent, parmi lesquels les services sociaux et de santé, se retrouvent largement dans cette zone.

Deuxième constatation, les graphiques montrent l'accroissement, dans certains cas phénoménaux, des populations des Couronnes Nord et Sud ainsi que de l'Est-de-l'Île, témoignant ainsi de l'étalement urbain de la région métropolitaine. On remarque surtout les augmentations relatives frisant le 100 % du groupe des 45-64 ans alors que, dans l'ensemble de la RMR, elle n'est que de 17,5 %. Nous avons noté, par ailleurs que, dans les couronnes éloignées⁴⁰, la hausse est encore plus forte et atteint près de 110 %.

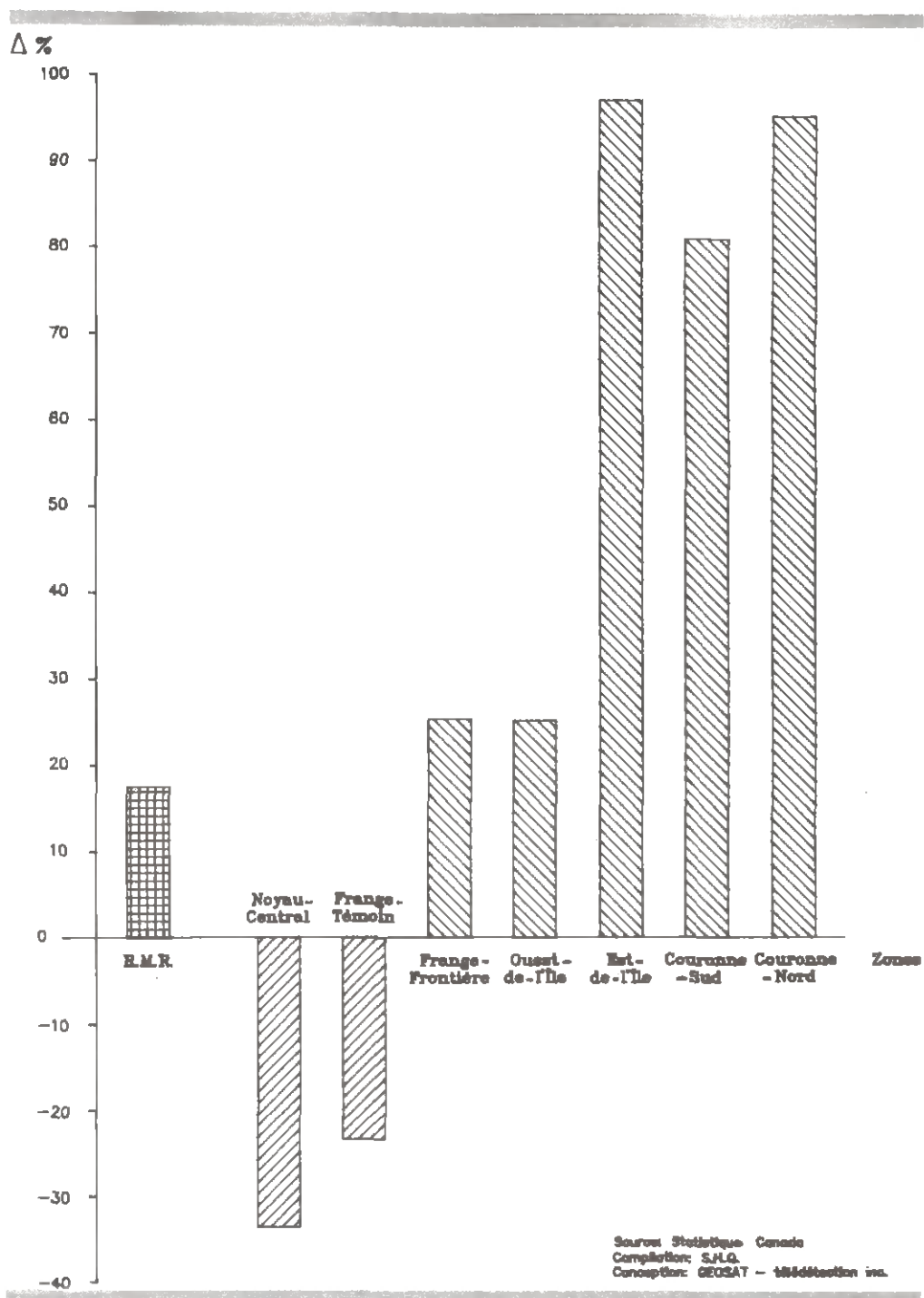
⁴⁰ Nous traiterons parfois dans le texte des Couronnes Nord et Sud éloignées et de leurs parties complémentaires, les Rives Nord et Sud. Sans que ces sous-zones n'aient été clairement retenues pour les fins générales de notre propos, nous avons jugé nécessaire d'en parler lorsque nous y notions des comportements dignes d'intérêt. Pour les besoins du document, la Rive-Nord représente, grosso modo, la partie de Laval située entre le boulevard Saint-Martin et la rivière des Prairies. Pour ce qui est de la Rive-Sud, il s'agit des municipalités de Longueuil, Saint-Lambert et Lemoyne situées en bordure du fleuve Saint-Laurent.

Graphique 3
Variation (%) du nombre de personnes âgées de 25 à 44 ans
par zone d'analyse de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986.

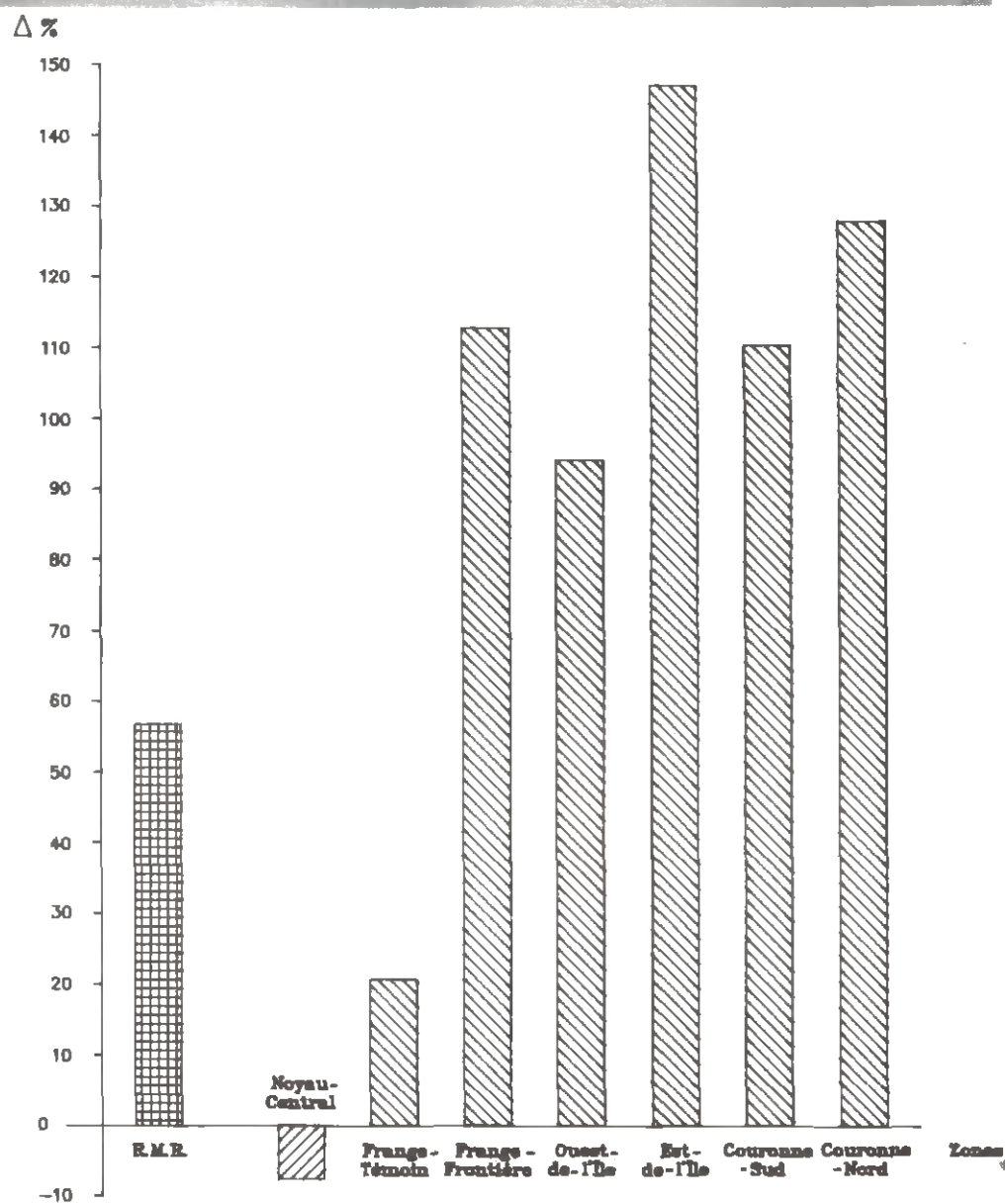


Si la banlieue Hors-Île et l'Est-de-l'Île constituent les zones d'accroissement relatif les plus importantes pour tous les âges, la Frange-Frontière semble aussi un endroit de prédilection pour les personnes âgées. La variation de population des 65 ans et plus dans cette zone dépasse le 100 %, ce qui la met sur le même pied que les zones de banlieue pour ce groupe d'âge. Mais c'est la Rive-Nord qui remporte la palme avec une hausse de près de 150 % de ses aînés. La Rive-Sud, quant à elle, a connu une hausse de 115 % de ce groupe d'âge (les graphiques ne donnent les valeurs que pour les Couronnes Nord et Sud sans détail). C'est comme si les aînés dérivait progressivement vers le nord et le sud. Ils seraient moins intéressés par la banlieue éloignée. Pour ce qui est du Noyau-Central, il semble même y avoir désaffection de ce groupe d'âge.

Graphique 4
Variation (%) du nombre de personnes appartenant au groupe 45-64 ans
par zone d'analyse de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986.



Graphique 5
Variation (%) du nombre de personnes âgées (65 ans et +)
par zone d'analyse de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986.



Source: Statistique Canada
 Compilation: S.M.G.
 Conception: GEOSAT - Information Inc.

Enfin, pour revenir au Centre-de-l'Île, les graphiques montrent, dans la plupart des cas, une perte relative de population plus importante dans le Noyau-Central que dans la Frange-Témoin. Ce n'est toutefois pas le cas pour le groupe des 25-44 ans où la relation est inversée; en fait, il n'y a à peu près pas de perte dans le Noyau-Central pour ce groupe.

Mais, lorsque l'on compare l'évolution des groupes d'âge pour une zone donnée, il faut tenir compte de l'augmentation ou de la diminution globale des groupes d'âge dans l'ensemble de la région métropolitaine. L'examen de la répartition spatiale de chaque groupe d'âge nous évite ce problème. Sans aborder directement le thème du déplacement de certains groupes, avec la distribution géographique on peut à tout le moins parler du choix de zone d'habitation.

La distribution géographique (voir tableau 5) peut s'interpréter comme le choix de la zone d'habitation de 100 personnes. Par exemple, en 1971, 30 personnes sur 100 (29,7 %) âgées de 45 à 64 ans et plus optaient pour la Frange-Témoin alors qu'en 1986, toujours sur 100 personnes, le chiffre tombait à 19 (19,3 %).

Tableau 5
Distribution (%) géographique de la population adulte
âgée de 15 ans et plus de la RMR-Montréal selon les
différents groupes d'âges en 1971 et 1986

Groupes d'âge		Noyau-Central	Frange-Témoin	Frange-Frontière	Banlieue ¹	Total
15-24 ans	1971	13,4	25,3	24,7	36,6	100
	1986	8,7	17,8	22,7	50,8	100
	86-71	- 4,7	- 7,5	- 2,0	+14,2	0
25-44 ans	1971	11,9	23,6	24,2	40,3	100
	1986	9,3	17,0	19,6	54,0	100
	86-71	- 2,6	- 6,6	+ 4,6	+13,8	0
45-64 ans	1971	15,4	29,7	23,2	31,7	100
	1986	8,7	19,3	24,8	47,2	100
	86-71	- 6,7	-10,4	+ 1,6	+15,5	0
65 ans et +	1971	20,7	34,6	19,7	25,0	100
	1986	12,2	26,6	26,8	34,4	100
	86-71	- 8,5	- 8,0	+ 7,1	+ 9,4	0

¹ La banlieue regroupe ici les zones Est et Ouest de l'Île ainsi que les Couronnes Nord et Sud.

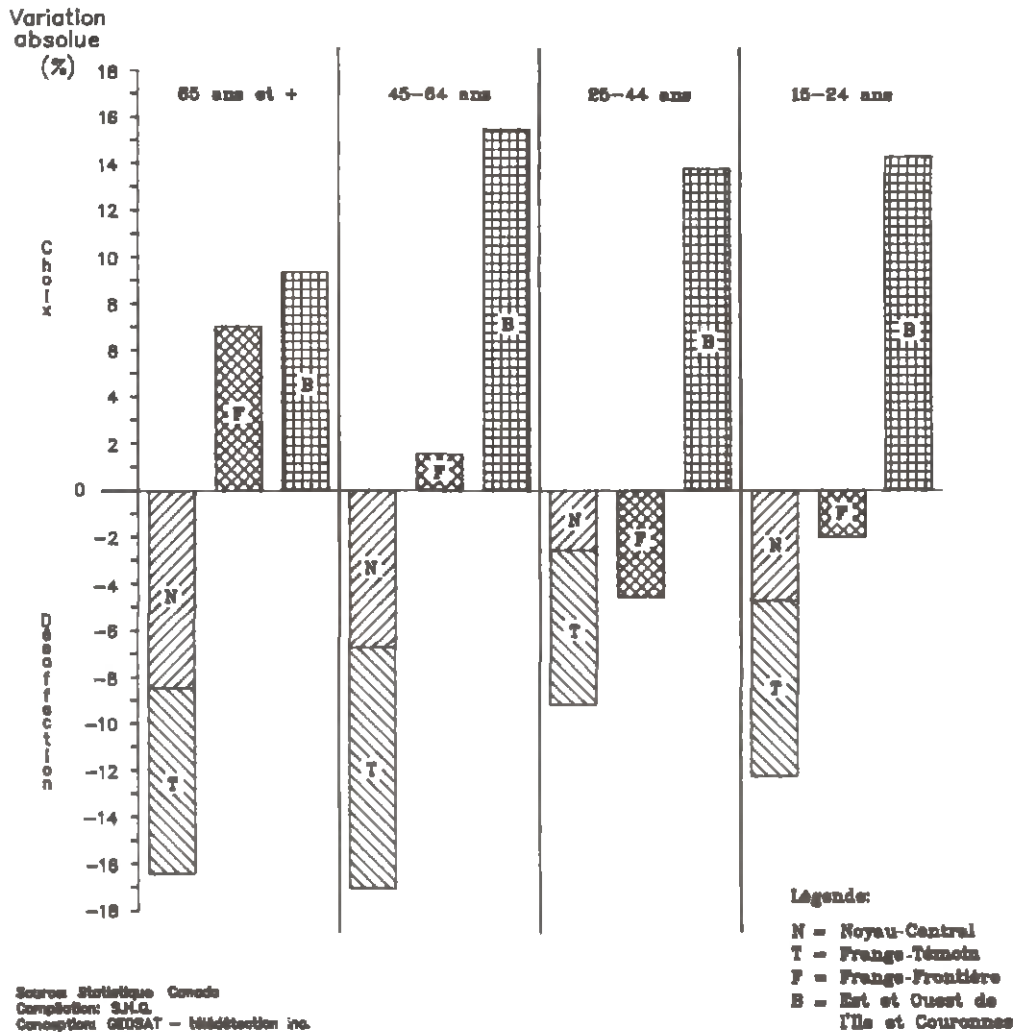
Source: Statistique Canada, recensements 1971 et 1986.
Compilation des auteurs.

Rappelons qu'en 1971 environ les deux tiers des adultes (15 ans et plus) habitaient le Centre-de-l'Île; en 1986 la fraction passait à la moitié. La désaffection par rapport au Noyau-Central et sa Frange-Témoin a surtout concerné les gens d'âge mûr (45-64 ans et 65 ans et plus). Ainsi, pour les personnes âgées, la différence entre les proportions de 1986 et de 1971 dans le Noyau est de - 8,5 %. Parmi 100 personnes âgées de 65 ans et plus en 1971, 21 choisissaient le Noyau-Central comme zone d'habitat. En 1986, les conditions ayant changé, il n'y a plus que 12 personnes âgées dans un groupe équivalent qui opteraient pour le Noyau. L'écart de 9 (plus précisément 8,5 %) mesure la désaffection de ce groupe d'âge par rapport au Noyau, les personnes âgées préférant (ou devant) s'établir ailleurs que dans cette zone.

Le graphique 6 illustre de différentes façons cette distribution géographique. Le Noyau et sa Frange-Témoin ont été réunis afin de mieux évaluer l'importance de la désaffection des différents groupes d'âge de ces deux zones constituantes de la ville centrale (*inner city*) où se retrouve l'ensemble des vieux quartiers de Montréal. On remarque à quel point la désaffection y a été importante pour les groupes d'âge mûr (45-64 ans et 65 ans et plus) dont l'écart absolu se situe autour de -16 % et -17 % pour chacun. L'attraction de la banlieue est confirmée pour tous les groupes d'âge ainsi que celle de la zone Frontière pour les aînés: banlieue et zone Frontière pour les plus âgées, banlieue seule pour les autres.

Pour les 25-44 ans, le Noyau y subit une désaffection peu prononcée. D'ailleurs, leur nombre est demeuré relativement stable dans cette zone (revoir graphique 3). Il semble être le seul groupe à offrir une résistance au déclin de population du Noyau. Il n'en demeure pas moins que les enfants du baby boom trouvent de plus en plus refuge dans la banlieue au détriment des Franges Témoin et Frontière. Dans les Couronnes éloignées, ce groupe aurait plus que doublé selon nos résultats.

Graphique 6
Variation absolue de la répartition géographique
de chaque groupe d'âge adulte entre 1971 et 1986,
pour chacune des zones du Centre-de-l'île de Montréal et de sa banlieue.



Mais d'où vient un tel clivage entre cette résistance du Noyau et cette attraction pour la banlieue éloignée? La meilleure hypothèse serait que ceux qui n'ont pas une propension très forte à avoir des enfants optent pour cette zone qui est près de leur travail. Les autres choisissent la banlieue éloignée, endroit privilégié pour élever des enfants. Les résultats présentés à la section précédente sur la forte dénatalité du Noyau confirmeraient d'ailleurs cette hypothèse.

Ce sont donc des adultes de tous âges qui contribuent au dépeuplement du Noyau-Central. Mais ceux qui ont été les moins affectés appartiennent au groupe 25-44 ans (diminution en nombre absolu d'à peine 200 en 15 ans) justement celui que la documentation associe volontiers à la *gentrification* de la ville centrale. Mais cette résistance paraît bien faible lorsqu'on la compare aux forces centrifuges de l'étalement urbain.

3.2.3 Le nouveau visage du Noyau-Central

Une dénatalité plus marquée qu'ailleurs, une désaffectation des 45-64 ans et des 65 ans et plus qui, dans ce dernier cas, ne contrebalance toutefois pas le vieillissement de la population, des baby boomers qui quittent beaucoup moins le Noyau-Central que les autres, toutes ces tendances ont contribué à forger un nouveau visage du Noyau-Central.

Pour décrire le visage d'une zone, nous utilisons les proportions de chaque groupe d'âge par rapport à la population de la zone. Le visage du Noyau-Central en 1971 et celui de 1986 sont présentés au tableau 6.

Tableau 6
Visage du Noyau-Central en 1971 et 1986

Groupes d'âge	P_{71} Proportion 1971 (%)	P_{86} Proportion 1986 (%)	$V = P_{86} - P_{71}$ Variation absolue 1986-1971 (%)
Enfants (0-14 ans)	21,83	12,32	- 9,50
Jeunes (15-24 ans)	18,76	16,21	- 2,56
25 - 44 ans	25,86	36,19	+10,33
45 à 64 ans	22,55	20,96	- 1,59
Aînés (65 ans et +)	11,00	14,25	+ 3,25

Sources: Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes, le Noyau-Central devient composé en très grande partie de *baby boomers* et les enfants y sont de moins en moins présents. Mais c'est le cas partout dans la RMR. Cependant, le pourcentage des 25-44 ans en 1986 (36,2 %) y est le plus élevé de toutes nos zones d'analyse (voir tableau 7). En 1971, le Noyau affichait la proportion la plus faible (25,9 %). Il est donc passé du dernier au premier rang en 15 ans. L'étude plus poussée nous montrerait cependant que la Couronne-Nord éloignée dépasse légèrement le Noyau en 1986.

Tableau 7
Variation absolue de la proportion des 25-44 ans
parmi la population totale, par zone d'analyse entre 1971 et 1986

Zones	P ₇₁ Proportion 1971 (%)	P ₈₆ Proportion 1986 (%)	V = P ₈₆ - P ₇₁ Variation absolue	Rang de la variation
Noyau-Central	25,9	36,2	10,3	1
Frange-Témoin	26,9	31,9	5,0	5
Frange-Frontière	29,3	30,5	1,2	7
Ouest-de-l'Île	28,4	33,6	5,2	4
Est-de-l'Île	29,7	34,6	4,9	6
Couronne-Nord	29,6	35,8	5,2	3
Couronne-Sud	29,5	35,9	6,4	2
RMR-Montréal	28,3	33,8	5,5	

Source: Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

La variation absolue, $P_{86} - P_{71}$, mesure le changement de visage pour un groupe d'âge. Dans le Noyau-Central, une part de la proportion d'enfants est remplacée par une composante *baby boomers*. C'est dans le Noyau-Central que l'accentuation du visage du groupe 25-44 ans se fait le plus sentir (voir tableau 8). On notera le fort changement de la proportion d'enfants sur la Rive-Nord où la représentation des groupes plus âgés se fait de plus en plus sentir.

Mais, de tous ces éléments, on retiendra que les 25-44 ans continuent à considérer le Noyau-Central comme une option valable pour leur lieu de résidence alors que les autres groupes ont tendance à délaisser cette zone. Un certain nombre de *baby boomers* choisissent donc de rester au centre et, comme ce groupe d'âge constitue le groupe dominant de façon générale, celui qui a le plus crû, l'impact s'avère important. Il l'est d'autant plus que la dénatalité s'exerce fortement dans cette zone.

Rappelons que la documentation, en plus d'associer la *gentrification* à ce groupe issu des *baby boomers*, nous dit que ces derniers ont une faible propension à avoir des enfants. En 1986, seulement une personne sur huit est un enfant dans le Noyau-Central. C'est la moitié moins qu'en périphérie et dans les Couronnes combinées (1 sur 4). Sur toutes les zones d'analyse, c'est dans le Noyau où la proportion d'enfants, en terme relatif, a le plus diminué en pourcentage (-32,4 %).

Tableau 8
Changements de visage ($V = P_{86} - P_{71}$) importants
survenus dans les différentes zones et sous-zones¹
de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986 (%)

Zones Groupes d'âge	Noyau-Central	Frange-Témoin	Frange-Frontière	Ouest-de-l'Île	Est-de-l'Île	Rive-Nord	Rive-Sud	Nord éloigné	Sud éloigné
Diminution Enfants (0-14 ans)	-9,5	-7,7	-10,6	-10,1	-12,9	-15,3	-11,3	-10,7	-10,8
Stabilité Jeunes (15-24 ans)	X ²	X	X	X	X	X	X	X	X
Augmentation Baby boomers (25-44 ans)	+10,3	5,0	X	5,2	X	X	6,2	7,9	6,3
Augmentation Nids vides (45-64 ans)	X	X	5,0	X	6,3	8,7	X	X	X
Augmentation Aînés (65 ans et +)	X	5,4	6,7	X	X	5,1	X	X	X

¹ Nous avons divisé les Couronnes Nord et Sud afin de mieux mettre en évidence les changements de visage.

² Seuls les changements supérieurs à 5 % ou inférieurs à - 5 % ont été retenus.

Source: Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986.
 Compilation des auteurs.

3.2.4 Taille réduite des ménages dans le Noyau-Central et sa Frange-Témoin

Le ménage que l'on associe à la *gentrification* est de petite taille. Le couple sans enfants, le célibataire vivant seul et parfois même la famille monoparentale ont été associés à ce phénomène par la plupart des auteurs s'intéressant à ce sujet. La proximité du centre-ville répondrait à leurs besoins quant au style de vie. Une multiplication de ces ménages constituerait donc une pression susceptible de produire ce processus de changement.

Alors que la population augmentait de 6,7 % entre 1971 et 1986 dans l'ensemble métropolitain, le nombre de ménages, lui, accusait une croissance de 38,6 %. Le rythme de formation des ménages est donc de beaucoup supérieur à celui de la population. Cela implique, on le devinera, une réduction sensible de la taille des ménages. En moyenne, celle-ci a diminué d'environ une personne dans l'ensemble métropolitain, passant de 3,4 personnes par ménage en 1971 à 2,6 quinze ans plus tard (voir tableau 9).

La diminution semble à première vue un peu moindre dans le Centre-de-l'Île mais ce n'est pas le cas si on considère la valeur relative. L'*inner city* (Noyau-Central et Frange-Témoin) partant d'une taille plus faible que la banlieue, la baisse relative s'avère dès lors plus sensible que pour la plupart des autres zones.

La diminution de la taille des ménages résulte, dans une très large mesure, de la dénatalité. Dans l'ensemble métropolitain, cette diminution du nombre moyen de personnes par ménage s'explique à moitié par la réduction du nombre d'enfants et à moitié par celle du nombre d'adultes par ménage. On trouve donc de plus en plus de ménages formés d'un seul adulte: jeune célibataire, monoparental, personne âgée...

Le tableau 9 met en évidence une asymétrie banlieue vs Centre-de-l'Île quant à la réduction de la taille des ménages. Dans les Couronnes, elle s'explique à 70 % par la baisse du nombre d'enfants. À mesure qu'on s'approche du Noyau-Central, l'explication revient davantage à la baisse du nombre d'adultes par ménage.

On ne retrouve plus, en 1986, que 1,8 adulte par ménage en moyenne dans le Noyau-Central et 1,9 dans la Frange-Témoin. Il est raisonnable de dire qu'un nombre non négligeable de ménages est composé d'un seul adulte dans ces zones. D'autre part, la moyenne des enfants par ménage n'est plus que de 0,3 dans ces mêmes zones. Cela laisse supposer que plusieurs ménages sont sans enfants dans la ville centrale. Or, l'image du ménage à un ou deux adultes sans enfants correspond bien à ce qu'on peut s'attendre d'une zone soumise à la *gentrification*.

Tableau 9
Évolution de la taille moyenne des ménages
par zone d'analyse entre 1971 et 1986

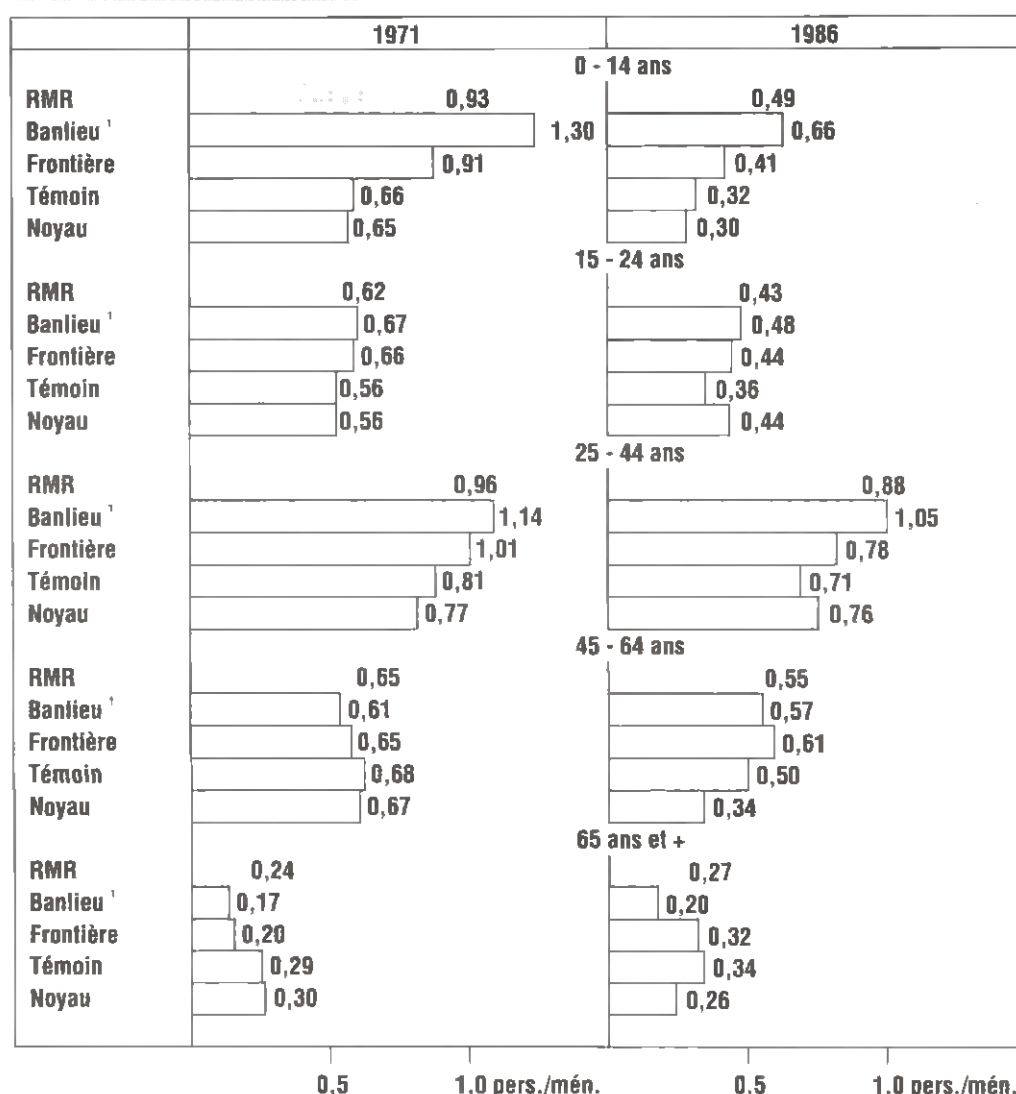
Zones	(1) Nombre moyen de personnes/ ménage 1971	(2) Nombre moyen de personnes/ ménage 1986	(3) = (2) - (1) ou (4) + (5) Diminution nb. moyen de personnes/ ménage (1986 - 1971)	(4) Diminution nb. moyen d'enfants/ ménage (1971 - 1986)	(5) Diminution nb. moyen d'adultes/ ménage (1971 - 1986)
Noyau-Central	3,0	2,1	- 0,9	- 0,4	- 0,5
Frange-Témoin	3,0	2,2	- 0,8	- 0,4	- 0,4
Frange-Frontière	3,4	2,6	- 0,8	- 0,4	- 0,4
Ouest-de-l'Île	3,7	2,9	- 0,8	- 0,6	- 0,2
Est-de-l'Île	4,0	2,9	- 1,1	- 0,7	- 0,4
Couronne-Nord	4,0	3,0	- 1,0	- 0,7	- 0,3
Couronne-Sud	3,9	2,9	- 1,0	- 0,7	- 0,3
RMR-Montréal	3,4	2,6	- 0,8	- 0,4	- 0,4

Sources: Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

Le graphique 7 illustre ces changements. Les grandes tendances signalées précédemment à propos de l'évolution des groupes d'âge ressortent aussi au niveau des ménages: la baisse généralisée du nombre d'enfants, la désaffection du Noyau des gens d'âge mûr (45 ans et plus), l'attrait de la zone Frontière pour les personnes âgées et, enfin, la nouvelle prépondérance des *baby boomers* à proximité du centre.

En 1986, dans le Noyau-Central, on trouverait à chaque dix ménages, en moyenne trois enfants, quatre jeunes adultes (15-24 ans), huit *baby boomers* (25-44 ans), trois adultes âgés de 45 à 64 ans et trois personnes âgées. Il s'agit bien sûr d'une moyenne, mais elle laisse tout de même présumer que les *baby boomers* ayant peu ou pas d'enfants prédominent nettement la composition des ménages du Noyau-Central.

Graphique 7
Nombre moyen de personnes par ménage selon le groupe d'âge et la localisation en 1971 et 1986, RMR-Montréal



¹ La banlieue comprend ici l'Est et l'Ouest de l'Île, ainsi que les Couronnes Nord et Sud.

Sources : Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

3.3 Les acteurs de la *gentrification*

Deux caractéristiques sociodémographiques sont particulièrement associées à la réanimation des quartiers centraux; les nouveaux acteurs y sont habituellement hautement scolarisés (diplôme universitaire) et occupent un emploi considéré à statut élevé: professionnel, cadre administratif, etc. Un changement important quant à ces caractéristiques dans le Noyau-Central constituerait un indicateur très important de *gentrification* pour les experts⁴¹.

3.3.1 Noyau-Central: un adulte sur cinq est un diplômé universitaire

La proportion de diplômés universitaires a connu un bond remarquable entre 1971 et 1986 dans la région métropolitaine de Montréal. L'amélioration de l'accessibilité aux études, l'augmentation de la richesse collective et cette vague de la génération du *baby boom* ont contribué à faire doubler la proportion de diplômés parmi la population adulte. Une forte scolarisation de niveau supérieur est souvent associée au concept de société postindustrielle à cause de ses besoins particuliers en main-d'oeuvre instruite⁴². Cette main-d'oeuvre aurait tendance à s'installer dans le coeur des villes, là où l'on retrouve une forte concentration des emplois de types tertiaire, quaternaire et même quinaire. Est-ce le cas dans la région métropolitaine de Montréal?

C'est le Noyau-Central qui a connu la plus forte augmentation quant à la proportion de diplômés universitaires (voir tableau 10). Avec un adulte sur cinq détenteur d'un diplôme universitaire en 1986, le Noyau-Central dépasse même maintenant le *West Island*. Bien sûr, les universités s'y concentrent mais il s'agit ici des diplômés, cela exclut donc les étudiants du premier cycle. L'écart entre les proportions en 1986 et 1971 dépasse largement ce à quoi on aurait pu s'attendre: la proportion de 1986 étant deux fois et demie celle de 1971 comparativement à deux fois pour l'ensemble métropolitain.

Le visage «universitaire» du Noyau-Central est donc devenu imposant. Mais ce changement est-il attribuable seulement à l'augmentation du nombre de diplômés universitaires? Ce nombre a crû dans toutes les zones mais le Noyau-Central et la Frange-Témoin connaissent un phénomène particulier. Malgré une perte, au cours de notre période d'analyse, de près de 40 000 adultes âgés de 20 ans et plus, il y a accroissement de près de 24 000 diplômés dans le Noyau-Central (voir tableau 11). La même tendance s'est imposée dans la Frange-Témoin. Cela laisse entrevoir, entre autres, que les moins instruits disparaissent parfois au profit d'une nouvelle intelligentsia.

Pour un diplômé qui s'ajoute dans le Noyau et la Frange-Témoin, environ trois non-diplômés en disparaissent. Où se retrouvent davantage les populations moins instruites? Surtout dans l'Est où pour un diplômé supplémentaire, onze non-diplômés contribuent à l'augmentation de la population. Ils optent aussi pour la Couronne-Nord où à l'ajout d'un diplômé correspond celui de huit non-diplômés. Est-ce à dire que les clientèles traditionnelles des quartiers populaires du centre lorgnent de plus en plus vers la banlieue? C'est ce que semble nous suggérer ces résultats.

⁴¹ LEY, D. 1985, *Op. cit.*

⁴² GALE, D.E. 1984, *Op. cit.*

Tableau 10
Proportion de diplômés universitaires
dans la population adulte âgée de 20 ans et plus,
par zone de la RMR-Montréal, 1971 et 1986

Zones	Proportion		Écart V (%) (P ₈₆ -P ₇₁)	Rapport P ₈₆ /P ₇₁
	1971 (%)	1986 (%)		
Noyau-Central	8,2	21,1	12,9	2,57
Frangé-Témoin	6,1	12,6	6,5	2,01
Frangé-Frontière	7,2	10,9	3,7	1,51
Ouest-de-l'Île	12,2	17,9	5,7	1,47
Est-de-l'Île	4,2	5,9	1,7	1,40
Couronne-Nord	5,1	8,0	2,9	1,57
Couronne-Sud	6,1	10,5	4,4	1,72
RMR-Montréal	6,1	11,9	5,8	1,95

Source: Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

Tableau 11
Variation de la population âgée de 20 ans et plus,
selon le niveau de scolarité (diplômé universitaire ou non),
de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986

Zones	Variation absolue (1971-1986) du nombre de diplômés universitaires	Variation absolue (1971-1986) du nombre de non- diplômés universitaires		Variation absolue (1971-1986) du nombre de 20 ans et +
		(a)	Rapport (b/a)	
Noyau-Central	+23 961	-62 649	- 2,6	-38 688
Frangé-Témoin	+23 991	-76 784	- 3,2	-52 793
Frangé-Frontière	+23 348	+53 425	+ 2,3	+76 773
Ouest-de-l'Île	+13 745	+26 739	+ 1,9	+40 484
Est-de-l'Île	+ 2 994	+32 920	+11,0	+35 914
Couronne-Nord	+22 529	+177 887	+ 7,9	+200 416
Couronne-Sud	+27 540	+142 199	+ 5,2	+169 739
RMR-Montréal	+138 108	+293 737	+ 2,1	+431 845

Source: Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

Mais le visage universitaire du Noyau-Central n'est-il attribuable, comme dans le cas des *baby boomers*, qu'au fait que les diplômés ont tendance à moins délaisser le centre que les autres et que leur nombre a connu un bond spectaculaire? La répartition géographique des diplômés nous apporte une réponse étonnante à cet égard. On se rappellera que la distribution géographique peut être vue comme le choix de la zone d'habitat. En 1971, 14,3 % de la population métropolitaine âgée de 20 ans et plus habitent le Noyau-Central. En 1986, cette proportion tombe à moins de 10 % (9,6 %). Parallèlement, 16,9 % des diplômés universitaires occupent le Noyau en 1971. Contre toute attente, cette proportion, plutôt que de décroître, augmente à 17,2 % en 1986. Cela signifie qu'il y a eu légère augmentation quant à la préférence pour le Noyau. Bien sûr, l'écart est très mince mais, lorsqu'on connaît la force énorme qu'exerce l'étalement urbain, cette disponibilité de l'espace et le coût moindre des maisons neuves en banlieue, la perspective est autre. La mentalité des diplômés aurait évolué en faveur du Noyau-Central qui peut donc être considéré comme une zone attractive pour ces derniers.

Quant à la Frange-Témoin, elle ne constitue pas à proprement parler une zone attractive pour les diplômés universitaires. Le changement vers un visage plus universitaire serait davantage attribuable au départ des non-diplômés et à la croissance généralisée qu'a connue la population instruite. Cette zone se vide de ses adultes, mais les non-diplômés la délaisseront à un point tel que les diplômés qui choisissent d'y vivre ont pris une place bien apparente: la proportion de diplômés y est passée de 6,1 % à 12,6 %. Ce changement de visage est le second en importance dans nos zones (revoir tableau 10).

Les mesures examinées précédemment, accroissements relatifs et répartition géographique, bien qu'elles nous apportent des informations importantes, n'en représentent pas moins des contraintes extrêmement fortes au point de vue interprétation eu égard à l'étalement urbain. En effet, le Noyau et la Frange-Témoin, en tant que zones déjà hautement densifiées, ne peuvent accueillir le même pourcentage d'accroissement de population que, par exemple, les zones périphériques. Une optique moins restrictive consisterait à se demander quel aurait dû être le nombre de diplômés et de non-diplômés dans ces zones s'il n'y avait pas eu déclin de la population, non plus que de phénomène particulier comme la *gentrification*. Le tableau 12 propose des estimations du nombre attendu de diplômés et de non-diplômés pour le Noyau-Central et la Frange-Témoin. La différence entre les résultats observés en 1986 et ces estimations nous donnent des surplus ou des déficits par rapport aux nombres attendus. Les calculs sont simples puisqu'aux populations de diplômés et de non-diplômés de 1971 on applique les accroissements observés pour ces groupes dans l'ensemble de la RMR⁴³. Selon ces estimations, les deux zones présentent un surplus de diplômés dont le Noyau, évalué à 9 275, soit 26,6 % de plus que le nombre attendu. Ce surplus signalerait une pénétration plus marquée de la *gentrification* dans cette zone.

On peut parler de visage plus universitaire pour la Frange-Témoin mais les considérations énoncées ci-dessus quant aux choix des diplômés nous amènent à dire qu'à ce titre il y a eu *gentrification* dans le Noyau-Central de Montréal entre 1971 et 1986. Une analyse géographiquement plus raffinée de ces deux zones mettrait sans doute en évidence des îlots et même des quartiers plus nettement soumis à ce phénomène.

⁴³ Un modèle plus complexe développé subséquemment et qui tient compte de plusieurs variables confirme ces estimations.

Tableau 12
Valeurs attendues pour les diplômés universitaires
et les non-diplômés dans les deux zones de la ville centrale
(1971 à 1986)

Diplômés				
Zones	En 1971 (NB 71)	Nombre attendu NB ^a ₈₆ ⁽¹⁾	En 1986 (NB 86)	Différence NB86-NB ^a ₈₆
Noyau-Central	20 204	34 890	44 165	+ 9 275
Frangé-Témoin	28 604	49 396	52 595	+ 3 199
Non-diplômés				
Noyau-Central	227 377	⁽²⁾ 215 168	164 728	- 50 440
Frangé-Témoin	443 039	420 887	366 255	- 54 632

Source: Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

$$^{(1)} \text{NB}_{86}^a \rightarrow \frac{P_{86}^{\text{RMR}}}{P_{71}^{\text{RMR}}} \times \text{NB}_{71} = 1,73 \times \text{NB}_{71}$$

P_{86}, P_{71} RMR: proportion de diplômés dans la RMR en 1986 et en 1971.

$$^{(2)} \text{NB}_{86}^a \rightarrow \frac{P_{86}^{\text{RMR}}}{P_{71}^{\text{RMR}}} \times \text{NB}_{71} = 0,95 \times \text{NB}_{71}$$

P_{86}, P_{71} RMR: proportion de non-diplômés dans la RMR en 1986 et en 1971.

3.3.2 De quartier ouvrier à ... professionnel

À l'instar du phénomène de doublement du nombre de diplômés universitaires, la région métropolitaine connaît de 1971 à 1986 une augmentation substantielle des détenteurs d'emplois professionnels. Pour 100 emplois disponibles, seulement 20 appartiennent, en 1971, au groupe de techniciens, professionnels, cadres intermédiaires ou supérieurs. En 1986, le ratio passe à près de 31, ce qui confirmerait une tendance de «postindustrialisation».

Encore là, comme pour les diplômés, le Noyau-Central voit son visage professionnel changer de façon substantielle, passant d'une proportion de 18,8 % à 41,5 % (voir tableau 13). Du cinquième rang qu'il occupe parmi les zones, le Noyau-Central prend, quinze ans plus tard, la tête pour la proportion de cols blancs. Le Noyau devance même le *West Island* traditionnellement reconnu pour ce type de travailleurs. Cette modification de la physionomie de l'emploi combinée à une scolarisation accrue constitue un important changement du statut social des résidents. La cohabitation avec les populations traditionnellement ouvrières semble d'ailleurs aviver certaines tensions dont font de plus en plus état les groupes communautaires par médias interposés.

Tableau 13
Proportions des professionnels¹ dans les emplois en 1971 et en 1986,
par zone de la RMR-Montréal

Zones	P ₇₁ Proportion 1971 (%)	P ₈₆ Proportion 1986 (%)	Variation P ₈₆ - P ₇₁	Rapport P ₈₆ / P ₇₁
Noyau-Central	18,8	41,5	22,7	2,21
Frangé-Témoin	16,6	29,4	12,8	1,77
Frangé-Frontière	20,8	28,2	7,4	1,35
Ouest-de-l'Île	30,3	39,0	9,3	1,29
Est-de-l'Île	18,0	23,6	5,6	1,31
Couronne-Nord	19,7	28,0	8,3	1,42
Couronne-Sud	20,1	30,6	10,5	1,52
RMR-Montréal	19,8	30,6	10,8	1,55

¹ Nous incluons ici les techniciens, les professionnels, les artistes et cadres intermédiaires ou supérieurs.

Sources: Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

Tableau 14
Variation absolue de la population occupée, selon le type
(professionnel vs non-professionnel)
par zone de la RMR-Montréal (1971 à 1986)

Zones	Variation absolue (1971-1986) professionnels a	Variation absolue (1971-1986) non-professionnels b		Variation absolue (1971-1986) population occupée
	(a)	(b)	Rapport (b/a)	
Noyau-Central	+26 649	- 41 034	-1,54	- 14 385
Frangé-Témoin	+26 130	- 63 880	-2,44	- 37 750
Frangé-Frontière	+35 640	+ 21 220	+0,60	+ 56 860
Ouest-de-l'Île	+21 425	+ 16 765	+0,78	+ 38 190
Est-de-l'Île	+ 8 885	+ 21 640	+2,44	+ 30 525
Couronne-Nord	+59 340	+112 530	+1,90	+ 171 870
Couronne-Sud	+58 195	+ 85 085	+1,46	+ 143 280
RMR-Montréal	+236 264	+152 326	+0,64	+ 388 590

Sources: Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

Le tableau des gains et pertes par type d'emploi (voir tableau 14) affiche une augmentation du nombre de professionnels dans toutes nos zones. Par contre, on constate une diminution des non-professionnels dans le Noyau-Central et encore plus dans la Frange-Témoin. Pour deux professionnels s'ajoutant dans le Noyau, trois non-professionnels en disparaissent. Dans la Frange-Témoin, c'est plutôt cinq non-professionnels en moins qu'il faut compter.

Ces données ne concernent que la population occupant un emploi; une image plus complète de la population active tiendrait compte du nombre de chômeurs. Mais il n'en demeure pas moins qu'on constate un déclin des non-professionnels du *inner city*, ceux-ci privilégiant l'Est-de-l'Île ainsi que les Couronnes Hors-de-l'Île. L'analyse de l'évolution de la répartition géographique confirme l'attraction exercée par ces zones, particulièrement pour les non-professionnels. Le Noyau et la Frange-Témoin connaissent bien une désaffection considérable de la part de cette population de travailleurs. En 1971, 41,6 % des non-professionnels de la RMR optent pour ces deux zones comme lieu d'habitation; en 1986 le pourcentage tombe à 25,1 %.

L'évolution de la répartition géographique des professionnels n'est pas sans rappeler celle des *baby boomers* (25-44 ans). Il y a légère désaffection professionnelle vis-à-vis de la Frange-Témoin et même du Noyau mais celle-ci est très marginale par rapport aux non-professionnels. Dans le cas du Noyau en particulier, le pourcentage de professionnels y logeant a peu varié, 12,7 % en 1971 et 12,0 % de la RMR en 1986, alors que, pour les non-professionnels, il a chuté de près de moitié, passant de 13,5 % à 7,5 %. Le Noyau-Central demeure donc un choix valable pour les professionnels surtout lorsqu'on compare leur comportement avec celui des autres travailleurs.

Mais il n'en demeure pas moins que la population adulte de la RMR croît et que la ville centrale pourrait difficilement recevoir un accroissement relatif semblable de sa population. On peut considérer que, sans déclin, le Noyau et la Frange-Témoin devraient théoriquement conserver la même population adulte en taille. On peut dès lors évaluer les pertes et les gains respectifs des professionnels et des non-professionnels en tenant compte de l'augmentation relativement plus élevée des premiers par rapport aux seconds. Tout comme pour les diplômés, le tableau 15 fournit les estimations obtenues en appliquant l'augmentation constatée dans l'ensemble de la RMR aux populations de professionnels et de non-professionnels de 1971, pour le Noyau-Central et sa Frange-Témoin.

D'après ces calculs, le nombre de professionnels dans le Noyau-Central dépasse de 11 730, soit 27,9 % de plus, celui auquel on aurait dû s'attendre. La Frange-Témoin ne présente pas de surplus. Les deux zones, toujours d'après ces calculs, souffrent d'un déficit d'environ 25 000 à 30 000 non-professionnels. D'après ces chiffres donc, seul le Noyau-Central montrerait une évolution évidente, au niveau agrégé, de la variable «professionnels» dans le sens indiqué par la *gentrification*.

On peut conclure de toutes ces analyses qu'une tertiarisation spécialisée, caractéristique de la postindustrialisation, amène une augmentation remarquable du nombre de cols blancs au centre de Montréal. Cet effet est combiné à la désaffection marquée de la population non professionnelle, sans doute consécutive à la désindustrialisation des zones centrales (fermetures d'usines, déplacement de l'industrie en banlieue et en région, etc.). Toutes ces tendances s'additionnent et concourent à donner à la ville centrale, mais surtout au Noyau, un nouveau visage plus «professionnel».

Tableau 15
Valeurs attendues pour les professionnels et non-professionnels
dans les deux zones de la ville centrale (1971 à 1986)

Professionnels				
Zones	En 1971 (NB 71)	Nombre attendu NB ₈₆ ⁽¹⁾	En 1986 (NB 86)	Différence NB86-NB ₈₆
Noyau-Central	27 125	42 044	53 774	+11 730
Frange-Témoin	48 270	74 818	74 400	- 418
Non-professionnels				
Noyau-Central	116 970	⁽²⁾ 100 594	75 936	- 24 658
Frange-Témoin	242 585	208 623	178 705	- 29 918

Source: Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

$$^{(1)} \text{NB}_{86} \rightarrow \frac{P_{86} \text{ RMR}}{P_{71} \text{ RMR}} \times \text{NB71} = 1,55 \times \text{NB71}$$

P_{86}, P_{71} RMR: proportion de professionnels dans la RMR en 1986 et en 1971.

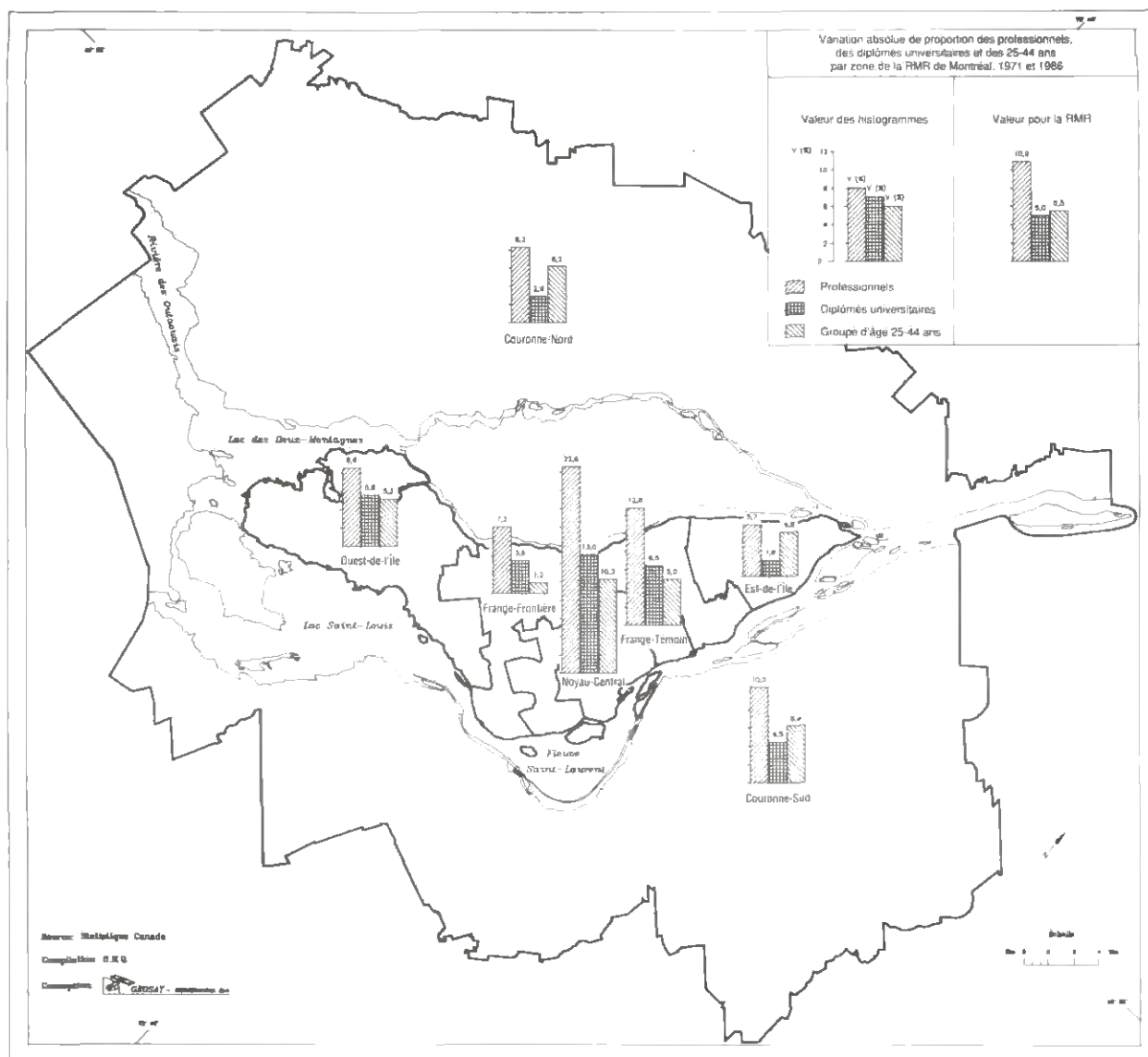
$$^{(2)} \text{NB}_{86} \rightarrow \frac{P_{86} \text{ RMR}}{P_{71} \text{ RMR}} \times \text{NB71} = 0,86 \times \text{NB71}$$

P_{86}, P_{71} RMR: proportion de non-professionnels dans la RMR en 1986 et en 1971.

La carte 8 se veut une représentation de cette évolution de visages relativement à trois variables toutes particulièrement associées à la *gentrification*: les professionnels, les diplômés universitaires et le groupe des 25-44 ans (les *baby boomers* en 1986). La carte montre bien l'ampleur relativement plus marquée des changements de visages dans le Noyau-Central en particulier pour les professionnels.

Ces caractéristiques sociodémographiques constituent des variables fondamentales dans l'analyse de la *gentrification*. Les changements importants constatés par rapport à ces variables, en particulier pour les diplômés universitaires, nous permettent de prétendre à une *gentrification* devenue apparente au niveau agrégé du Noyau-Central de Montréal. Cette zone se vide de ses autres populations alors que les diplômés et les professionnels la choisissent encore. Elle représenterait même une zone d'attraction particulière dans le cas des diplômés.

Carte 8
Variation absolue de la proportion des professionnels,
des diplômés universitaires et des 25-44 ans
par zone de la RMR-Montréal, 1971 et 1986



3.4 Importants changements dans les modes d'occupation des logements

Les acteurs de la *gentrification* manifestent une propension particulière pour l'accès à la propriété privée⁴⁴. La réponse de l'offre à cette demande spécifique consisterait en grande partie en conversion d'immeubles locatifs en copropriété. Dans la plupart des grandes villes nord-américaines, le législateur a prévu des mécanismes limitatifs quant à la conversion. Ces changements législatifs visent à contrer les effets négatifs que subissent les locataires, évictions, déplacements, relogements, ainsi que la perte de logements locatifs à bon marché.

Au Québec, un moratoire fut introduit en 1975 sur la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise. Mais cet interdit a été largement contourné sous la pression intense de la demande⁴⁵. Les voies utilisées sont celle des travaux majeurs nécessitant l'évacuation temporaire des locataires (conversion déguisée) et celle de l'indivision (conversion en copropriété indivise). Ces échappatoires ont d'ailleurs amené le législateur à renforcer les règles du jeu à l'automne 1987 (projet de loi 87).

Il n'en reste pas moins que les droits des ménages locataires ont été élargis depuis le milieu des années 1970 (contrôle des loyers, moratoire sur la conversion, meilleure accessibilité judiciaire, etc.) et que cela a eu pour effet de restreindre, et même de contenir le mouvement d'accès à la propriété dans les quartiers anciens du cœur de l'île. Le Noyau-Central offre peu de place pour le développement immobilier et son imposant stock locatif (9 unités sur 10 en 1971) représente à lui seul un frein psychologique à l'accession à la propriété.

La volonté d'acquérir une propriété s'est manifestée de façon intense dans l'ensemble métropolitain entre 1971 et 1986 alors que la proportion de propriétaires est passée de 35,2 % à 44,7 %. Cela représente environ 300 000 propriétaires de plus qui ont eu à choisir entre la banlieue, où il est plus facile d'acquérir un logement, et le Centre-de-l'île.

3.4.1 Noyau-Central: forte tendance en faveur de la propriété

Plusieurs signes nous montrent que le visage «très locataire» du Noyau-Central est en voie, lente et tranquille, de mutation. Au cours de notre période d'analyse, plus de 6 000 ménages locataires en sont disparus alors que plus de 8 000 ménages propriétaires s'y ajoutaient (voir tableau 16).

Et pourtant, depuis le début des années 1970, plusieurs programmes ont favorisé le développement des logements locatifs. Les logements sociaux (HLM) et les coopératives d'habitation (COOPS et OSBL) se sont multipliés grâce aux programmes d'habitation, tout particulièrement dans les quartiers centraux de Montréal. Une mesure fiscale connue sous le nom de programme MURB⁴⁶ a aussi vivement encouragé la construction de logements

⁴⁴ GALE, D.E. 1984. *Op. cit.*

⁴⁵ BOURBEAU, A. (Ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation). 1987. *Lever le moratoire, une décision qui s'impose*. Québec, Société d'habitation du Québec, 69 p.

⁴⁶ Multiple Unit Residential Building: programme visant à alléger le fardeau fiscal des détenteurs d'immeubles locatifs à logements multiples.

Tableau 16
Variation absolue du nombre de ménages, selon le mode d'occupation
(propriétaire ou locataire) par zone d'analyse
de la RMR-Montréal (1971 à 1986)

Zones	Variation absolue (1971-1986) du nombre de ménages propriétaires a	Variation absolue (1971-1986) du nombre de ménages locataires b		Variation absolue (1971-1986) du nombre de ménages
	(a)	(b)	Rapport (b/a)	
Noyau-Central	+ 8,290	- 6,225	-0,75	- 1,940
Frange-Témoin	+10,205	- 965	-0,09	- 9,225
Frange-Frontière	+25,070	+37,075	+1,48	+ 62,145
Ouest-de-l'Île	+12,250	+ 6,555	+0,54	+ 18,800
Est-de-l'Île	+17,750	+ 5,385	+0,30	+ 23,115
Couronne-Nord	+70,500	+25,125	+0,36	+102,830
Couronne-Sud	+56,405	+28,250	+0,50	+ 92,455
RMR-Montréal	+215,440	+95,200	+0,44	+310,525

Sources: Statistique Canada, recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

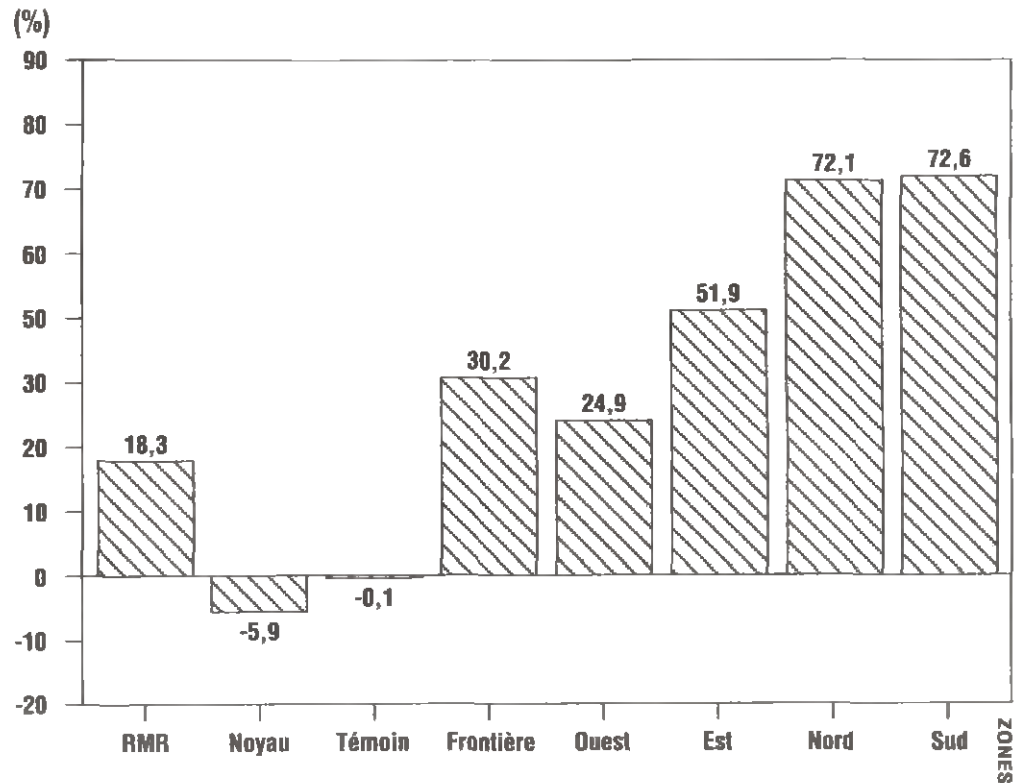
locatifs. Cet abri fiscal sur les nouveaux immeubles à logements multiples a donné naissance à plusieurs gros ensembles locatifs au centre-ville de Montréal. Malgré ces incitatifs, on constate une perte de près de 6 % du nombre de ménages locataires dans le Noyau (voir graphique 8). N'eût été de ces mesures, la chute du nombre de ménages locataires aurait sans doute été beaucoup plus significative.

La poussée du stock locatif s'est en fait réalisée surtout dans les Couronnes Nord et Sud ainsi qu'à un degré moindre dans l'Est-de-l'Île. Mais, de façon globale, elle ne dépasse pas l'accroissement du stock en propriété (voir graphique 9). Il y a deux exceptions à signaler toutefois: les sous-zones Rive-Nord et Rive-Sud (n'apparaissant pas sur les graphiques) où nous avons noté des augmentations relatives plus importantes de leurs locataires que de leurs propriétaires.

On remarque dans le graphique 9 que l'augmentation relative du nombre de propriétaires dans le Noyau (près de 60 %) domine nettement celles des deux autres zones du Centre-de-l'Île et parvient même à surpasser celle de l'Ouest-de-l'Île. D'autre part, l'examen de la répartition géographique montre généralement une plus grande stabilité pour le Noyau pour ce qui est du choix des propriétaires à comparer avec chacune des zones de l'Île et les Rives Nord et Sud (en 1971, 4,88 % des ménages propriétaires de la RMR habitent le Noyau, en 1986 le pourcentage est de 4,43 %).

Mais c'est surtout le changement du visage «propriétaire» qui nous apparaît important à analyser (voir carte 9). C'est l'Est-de-l'Île qui a connu le changement de visage le plus important, la différence entre 1971 et 1986 étant de 11,3 %. Cela n'est pas une surprise.

Graphique 8
Variation relative (%) du nombre de ménages locataires
par zone de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986.



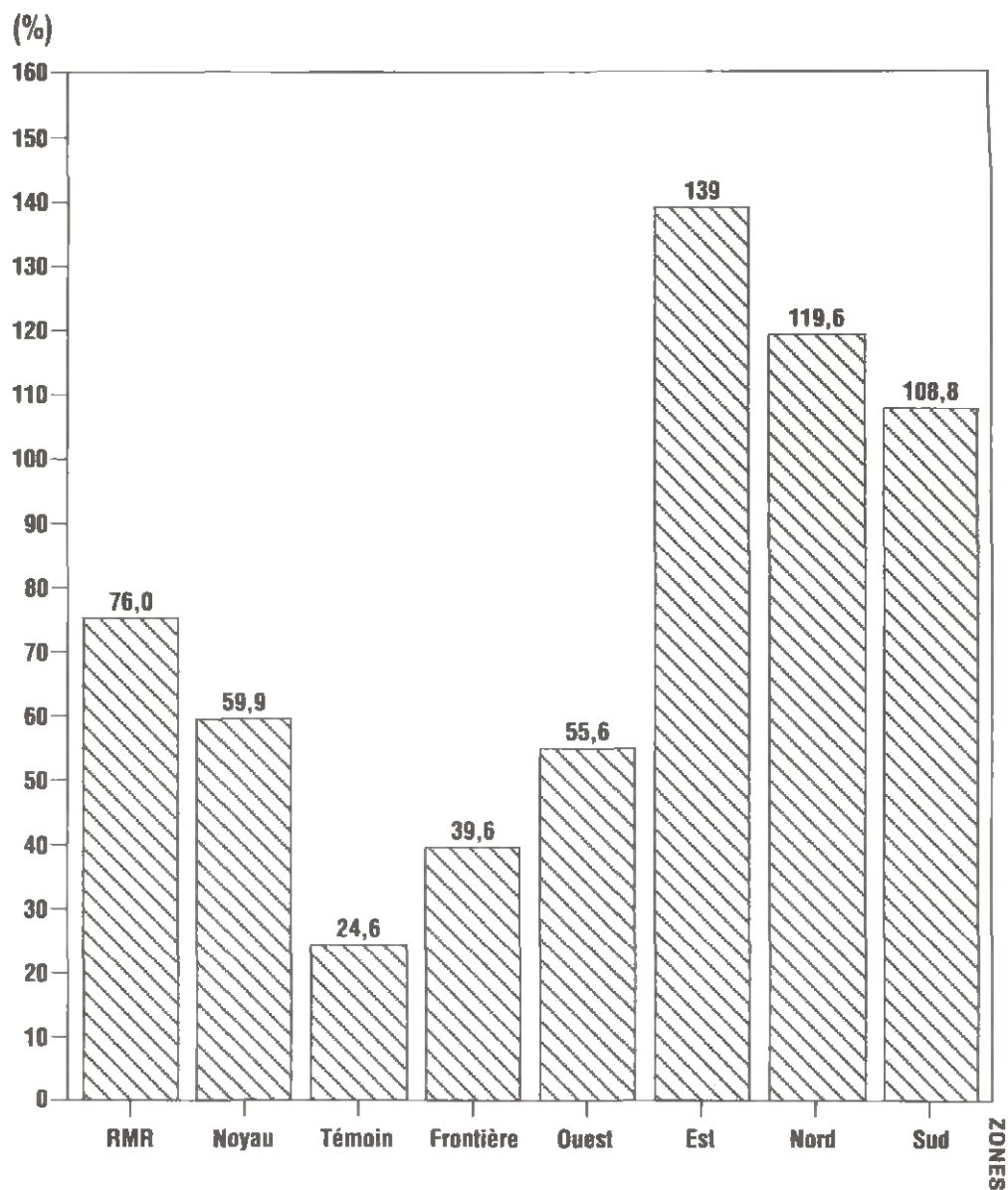
Source : Statistique Canada, recensements 1971 - 1986. Compilation des auteurs.

Il y a de l'espace pour le développement résidentiel dans l'Est (quartier Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles) et le coût des terrains y est relativement bas. Ces caractéristiques, combinées aux effets des opérations 10 000 et 20 000 logements de la Ville de Montréal, combinées aussi aux divers programmes québécois d'accès à la propriété (PAAPR, Corvée-Habitation) ont amené plusieurs ménages à s'acheter un logement dans l'Est-de-l'Île.

Le Noyau-Central vient deuxième quant au changement du visage «propriétaire» avec une différence de 6,6 %, ce qui est légèrement supérieur à ce qu'on constate comme écart dans l'Ouest et dans les Couronnes. Comme nous le disions précédemment, il existe nombre d'empêchements à l'accession à la propriété dans le Noyau-Central:

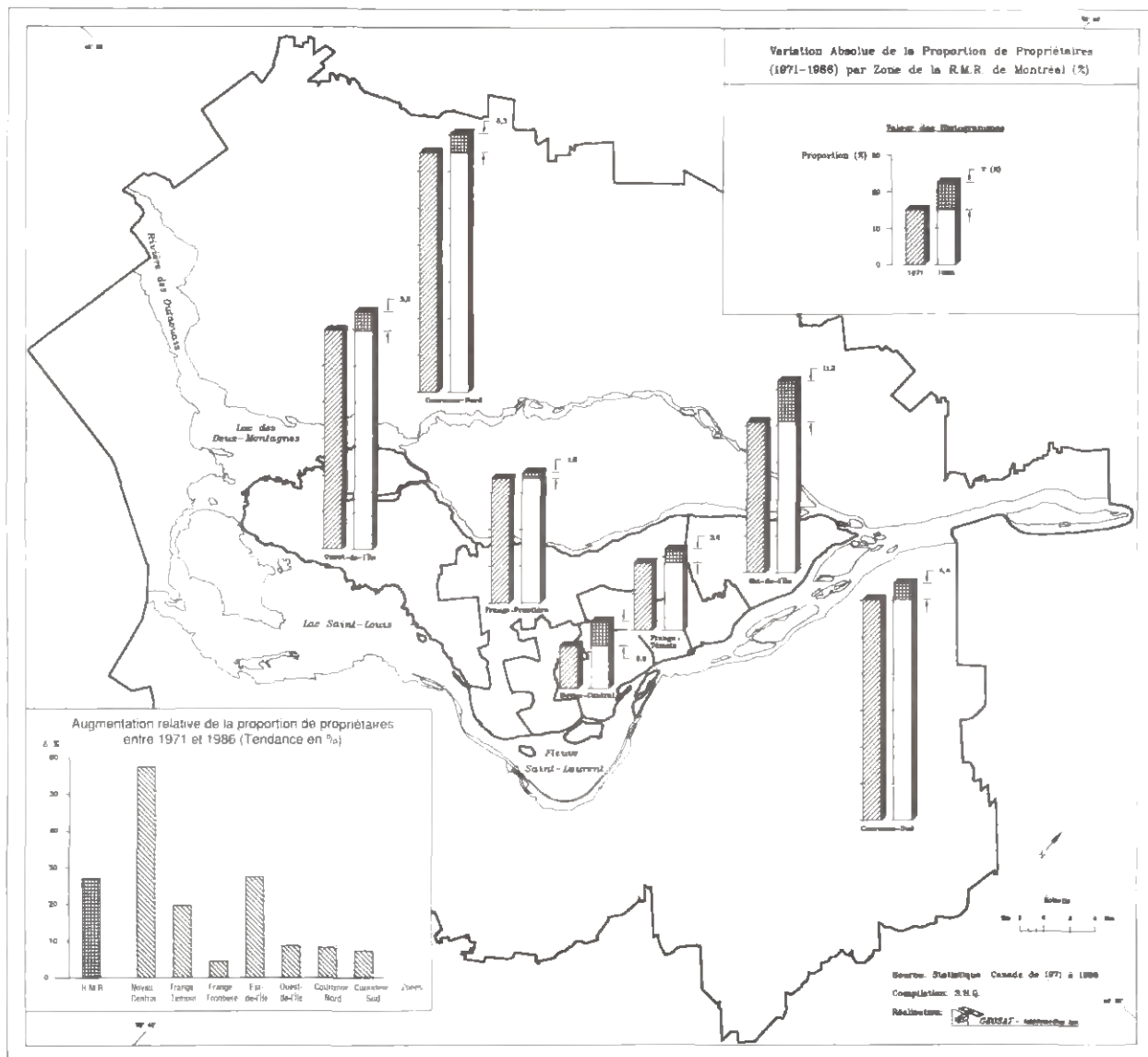
- la forte densité de population qui constitue un facteur non attractif pour les couples avec enfants;
- l'imposante prédominance du parc locatif;
- l'étendue des mesures de protection des locataires et du stock locatif comme tel;
- la rareté de terrains disponibles au développement résidentiel.

Graphique 9
Variation relative (%) du nombre de ménages propriétaires
par zone de la RMR-Montréal entre 1971 et 1986.



Source : Statistique Canada, recensements 1971 - 1986. Compilation des auteurs.

Carte 9
Variation absolue de la proportion de propriétaires (1971-1986)
par zone de la R.M.R.-Montréal (%).



Compte tenu de ces contingences et dans la mesure où les programmes d'accès à la propriété du Québec et de la Ville de Montréal ont davantage favorisé les familles, le changement de visage «propriétaire» du Noyau-Central peut être qualifié d'important. On ne peut manquer d'associer cela à la hausse qu'a connue la population des 25-44 ans dans le Noyau. En 1971, ce groupe représentait 53,4 % des adultes de 25 à 64 ans et plus, soit ceux qui sont les plus susceptibles d'être propriétaires en général. En 1986, ce pourcentage passe à 63,3 % dans le Noyau, c'est la plus forte hausse enregistrée parmi toutes les zones. Cette proportion plus élevée vient compenser la perte enregistrée chez les 45-64 ans, les *empty nesters*. Compte tenu que, dans le cycle de vie, les 65 ans et plus auraient plutôt tendance à abandonner la propriété individuelle (en 1971 ce groupe d'âge a 50 ans et plus), la poussée d'accès à la propriété dans le Noyau s'est probablement manifestée avec le groupe des 25-44 ans, lesquels, on le rappelle, ont très peu ou pas d'enfants dans cette zone centrale.

Cette augmentation marquée du taux de possession dans le Noyau n'a pu se limiter au seul apport de logements nouvellement construits comme c'est le cas en banlieue. Il a fallu nécessairement qu'un certain nombre de logements locatifs existants basculent dans le camp de la propriété, et ce malgré un moratoire interdisant la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise et un autre limitant la conversion en copropriété indivise.

3.4.2 Évaluation du nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation entre 1971 et 1986⁴⁷

La conversion d'immeubles locatifs en copropriété constitue en partie le corollaire à la reconquête de la ville centrale par la nouvelle classe moyenne. Au cours des dernières années, certains ont tenté, avec plus ou moins de succès, d'estimer le nombre de logements locatifs ayant été convertis en copropriété dans les quartiers centraux de Montréal. À l'occasion de la Commission parlementaire publique portant sur la levée du moratoire à l'été 1987, plusieurs mémoires soumis par différents groupes (communautaires, locataires, COOPS ou OSBL) rapportaient que, dans le seul arrondissement du Plateau-Mont-Royal, la perte nette de logements locatifs aurait été de 13 000 entre 1981 et 1986⁴⁸. Selon cette appréciation, la perte était principalement attribuable (11 815 logements) à la conversion de logements locatifs en copropriété (divise ou indivise). Les dernières données du recensement de 1986 permettent cependant de venir infirmer ces résultats quelque peu exagérés.

Notre intention ici est de donner une estimation plus réaliste du phénomène de la conversion en copropriété divise ou indivise et de ne pas nous restreindre à la seule période 1981-1986 et au seul cas du Plateau-Mont-Royal. Une estimation sur une période plus étendue (1971-1986) et sur chacune de nos zones centrales permettra de capter l'ensemble du phénomène depuis ses origines. Rappelons que c'est à la suite de l'introduction du régime juridique de la copropriété en 1969 qu'une première vague de conversions est survenue au début des années 1970. Ce sont précisément ces conversions de première génération qui ont amené le législateur à introduire en 1975 un moratoire interdisant la

⁴⁷ Pour de plus amples informations, voir SENÉCAL, Paul. 1991. *Conversion de logements locatifs en propriété d'occupation entre 1971 et 1986: modèle d'estimation portant sur trois zones centrales de l'île de Montréal*. Montréal, Société d'habitation du Québec, Direction de l'analyse et de la recherche, 51 p.

⁴⁸ Comité Logement Saint-Louis. 1986. *Le Plateau des uns fait le bonheur des autres*. Centraide Montréal, programme Défi 86, 43 p.

conversion de logements locatifs en copropriété divise. Mais ce moratoire a été contourné par plusieurs et les conversions déguisées (réfections majeures) et souterraines (indivision) sont apparues.

Nos données et estimations se limiteront aux trois zones centrales, Noyau-Central, Frange-Témoin et Frange-Frontière. Les deux premières zones, hautement densifiées, englobent la plupart des vieux quartiers centraux et seront d'un plus grand intérêt.

Le tableau 17 nous permet de constater que le Noyau-Central et la Frange-Témoin ont dû encaisser une perte nette de leur stock locatif. Pour le Noyau, il s'agit de 6 225 logements en moins. La perte enregistrée dans le Noyau (6 225 logements) et, dans une moindre mesure, dans la Frange-Témoin (965 logements) témoigne d'une certaine mutation dans les modes de tenure. En effet, en contrepoids à cette perte, le gain net de logements occupés en propriété a été de 8 290 dans le Noyau-Central et de 10 205 dans la Frange-Témoin.

Mais ces chiffres nets résultent de la conjugaison de plusieurs phénomènes, la conversion de logements locatifs en propriété d'occupation ne constituant qu'un élément du tableau. Au cours de cette période, il y a aussi eu :

- 1° des logements nouvellement construits (mises en chantier);
- 2° des logements démolis;
- 3° des logements créés ou perdus par recyclage; par exemple un entrepôt transformé en copropriétés, une école devenant coopérative d'habitation locative, un immeuble locatif devenu édifice à bureaux, un logement transformé en commerce...
- 4° des logements créés ou perdus par subdivision ou agrandissement; par exemple, ajout d'une garçonnière (bachelor) à un duplex ou encore d'un duplex transformé en cottage.

On doit donc tenir compte de ces mouvements pour évaluer l'importance de la conversion de logements locatifs en copropriété divise ou indivise. Nous ne développerons pas ici dans le détail notre modèle d'estimation. Disons simplement qu'il tient compte des mises en chantier pour chacune de nos zones ainsi que du nombre de logements démolis⁴⁹. Ce sont les deux variables les plus importantes du modèle. Nous pouvons aussi déduire l'importance des autres phénomènes (recyclage, subdivision, etc.) à partir des variations nettes de logements. Deux des scénarios d'estimation sont ici proposés, l'un surestimant probablement légèrement le nombre de logements convertis et l'autre ayant tendance à le sous-estimer.

1° Scénario adaptatif - zone d'occupation

Ce scénario répartit les chiffres de mises en chantier, démolitions et autres estimations, selon la configuration «locataires-propriétaires» de chacune des zones en 1971 (ex: 88,4 % des mises en chantier du Noyau sont locatives, idem pour les démolitions, etc.).

Mais il y a eu accès accru à la propriété au cours de notre période d'analyse et ce scénario surestime probablement le nombre de logements locatifs convertis en propriété.

⁴⁹ Sources: SCHL, statistiques sur les mises en chantier. Ville de Montréal, statistiques sur les permis.

Tableau 17
Variation absolue du nombre de logements résidentiels
des trois zones du Centre-de-l'Île de Montréal,
selon le mode d'occupation entre 1971 et 1986

Noyau-Central						
Année	Mode d'occupation				Total	
	Locataires		Propriétaires			
	Nombre	Proportion %	Nombre	Proportion %	Nombre	Proportion %
1971	105 820	88,4	13 835	11,6	119 655	100,0
1986	99 595	81,8	22 125	18,2	121 720	100,0
Variation nette	- 6 225	- 6,6	8 290	6,6	2 065	0,0
Frange-Témoin						
1971	184 770	81,6	41 585	18,4	226 355	100,0
1986	183 805	78,0	51 790	22,0	235 595	100,0
Variation nette	- 965	- 3,6	10 205	3,6	9 240	0,0
Frange-Frontière						
1971	122 810	66,0	63 335	34,0	186 145	100,0
1986	159 885	64,4	88 405	35,6	248 290	100,0
Variation nette	37 075	- 1,6	25 070	1,6	62 145	0,0

Sources: Statistique Canada, données des recensements de 1971 et 1986. Compilation des auteurs.

2° Scénario adaptatif - zone périphérique d'influence

Ce second scénario diffère du premier uniquement par son traitement des mises en chantier. On fait l'hypothèse que la répartition propriétaires-locataires des mises en chantier correspond à celle de sa zone périphérique en 1971. Ainsi le Noyau-Central cherche à atteindre, par ses mises en chantier, la configuration de la Frangé-Témoin, la Frangé-Témoin cherche à atteindre celle de la Frangé-Frontière, etc.

Bien qu'il reflète mieux la volonté d'accès à la propriété qui s'est fait sentir entre 1971 et 1986, ce scénario, par ailleurs, sous-estime probablement les conversions, particulièrement dans la Frangé-Témoin dont la configuration se compare plus à celle du Noyau qu'à celle de la Frangé-Frontière, sa zone adjacente.

Les résultats pour ces deux scénarios sont présentés au tableau 18. Il y aurait eu entre 6 593 et 8 050 logements locatifs convertis en propriété d'habitation dans le Noyau-Central de Montréal, dont plus de 80 % seraient attribuables à la conversion en copropriété (divise ou indivise). Il s'agit d'une perte non négligeable puisqu'elle représente entre 6 % et 8 % du stock locatif du Noyau sur une période de 15 ans. Annuellement, il y aurait environ 500 logements locatifs perdus, soit une perte annuelle moyenne autour de 0,5 %.

Toujours d'après les résultats, la conversion en propriété est aussi très présente dans la Frange-Témoin. Elle aurait causé la perte de 6 142 à 8 505 logements locatifs, ce qui ne représente toutefois qu'entre 3 % à 5 % du stock locatif de cette zone plus peuplée. La moyenne annuelle de disparition peut être évaluée à 0,25 %, soit deux fois moins que dans le Noyau. Cela nous montre que la conversion de logements locatifs en propriété, d'après ces estimés, ne serait pas le seul lot du Plateau-Mont-Royal. Cela s'est aussi passé dans de vieux quartiers en dehors du Noyau-Central (Vieux-Rosemont, Villeray, Hochelaga, Maisonneuve, etc.). C'est sans doute surtout parce que ce phénomène de conversion est très concentré dans certains quartiers, particulièrement ceux du Plateau-Mont-Royal, que la situation a été tant dénoncée par les groupes de locataires depuis un certain nombre d'années.

Tableau 18
Estimation du nombre de logements locatifs convertis en propriété,
selon le type (mixte ou copropriété) par zone du Centre-de-l'île de Montréal,
entre 1971 et 1986

Scénario adaptatif - zone d'occupation				
Zones	Type de propriété			Perte de logements locatifs en % du stock locatif de 1971
	Propriété mixte ¹	Copropriété divise et indivise	Total	
Noyau-Central	1 401	6 649	8 050	7,61 %
Frange-Témoin	1 480	7 025	8 505	4,60 %
Frange-Frontière	686	3 256	3 942	3,21 %
Scénario adaptatif - zone périphérique d'influence				
Zones	Type de propriété			Perte de logements locatifs en % du stock locatif de 1971
	Propriété mixte ¹	Copropriété divise et indivise	Total	
Noyau-Central	1 147	5 446	6 593	6,23 %
Frange-Témoin	1 069	5 073	6 142	3,32 %
Frange-Frontière	275	1 304	1 579	1,29 %

¹ Propriétaire occupant un logement dans un ensemble locatif. En 1981, selon les données du recensement, 17,4 % des logements dans des immeubles de moins de 5 étages et des duplex étaient occupés en propriété mixte dans la RMR-Montréal.

Même si le phénomène de conversion s'avère présent dans la Frange-Frontière, les résultats estimés y montrent une assez faible pénétration. La perte annuelle moyenne de logements locatifs serait d'à peine 0,15 %.

Au total donc, de 1971 à 1986, c'est autour de 15 000 à 20 000 logements locatifs qui auraient été transférés dans le parc en propriété dans l'ensemble des trois zones du Centre-de-l'Île de Montréal. Rappelons qu'avant le moratoire près de 1 500 logements locatifs avaient fait l'objet d'une conversion en copropriété divisée⁵⁰. De plus, une enquête réalisée en 1979 par l'INRS-Urbanisation estimait à environ 5 000 le nombre de logements détenus en copropriété indivise à Montréal⁵¹. Si on ajoute à cela l'accentuation de l'accès à la propriété mixte (propriétaire-occupant) au cours de notre période d'analyse, ainsi que les transferts qui ont pu s'opérer de 1979 à 1986, nos estimations offrent à la fois cohérence et continuité si on les compare aux résultats obtenus lors de ces enquêtes antérieures.

Une mise en garde est nécessaire ici. Certains seront tentés d'établir une adéquation directe entre le nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation et le nombre de locataires évincés de leur logement ou de leur quartier. Cela serait une erreur! Selon une enquête américaine portant sur la période 1970-1979⁵², 78 % des acquéreurs de logements locatifs convertis en copropriété divisée (ou en coopérative à capitalisation) étaient antérieurement locataires. Près de 35 % de ces acquéreurs étaient même locataires en place au moment de la conversion. Plus près de nous, une enquête exploratoire menée au centre-ville de Montréal à l'hiver 1984-1985, auprès d'un échantillon restreint de ménages copropriétaires (divis et indivis), montrait que plus de 80 % d'entre eux étaient antérieurement locataires. De plus, près de 45 % de ces copropriétaires occupaient précédemment un logement locatif situé lui aussi dans un quartier du centre-ville⁵³. Nous sommes donc loin d'une adéquation *1 logement locatif converti = 1 locataire évincé* de son logement ou de son quartier.

Cette réserve étant faite, nos résultats nous amènent malgré tout à conclure que l'impact de la conversion, tant sur les locataires (éviction) que sur le parc locatif (diminution du stock), s'avère non négligeable.

⁵⁰ DANSEREAU, F. GODBOUT, J. 1981. *Op. cit.*

⁵¹ FORTIN, L. et GODBOUT, J. 1980. *Op. cit.*

⁵² HUD. 1980. *Op. cit.*

⁵³ CHOKO, M. H. et DANSEREAU, F. 1987. *Restauration résidentielle et copropriété au centre-ville de Montréal*. Montréal, INRS-Urbanisation, «Études et documents», n° 53.

PHOTO 6
Canal Lachine:
ensemble neuf de logements en copropriété



PHOTO 7
Canal Lachine:
ancienne usine recyclée en «condominiums»



Les vestiges de l'industrialisation de Montréal deviennent très apparents lorsqu'on longe le canal Lachine. Maintenant parc national avec tous les avantages que ce statut comporte (pistes cyclables, espaces verts, etc.), les rives du canal sont devenues des lieux de résidence recherchés par la nouvelle classe moyenne.

4 DES SIGNES VISIBLES DE LA RECONQUÊTE DE LA VILLE CENTRALE: RÉNOVATION, RECYCLAGE, DÉMOLITION-REEMPLACEMENT ET REVITALISATION URBAINE

Les variables (diplômés universitaires, cols blancs, etc.) examinées sous l'angle économique concernent principalement l'aspect demande de la gentrification. Leur analyse nous a permis de diagnostiquer que les changements étaient suffisamment importants pour témoigner d'une certaine gentrification du Noyau-Central. Les effets se concentrent sans doute dans certains îlots ou quartiers mais l'impact est assez fort pour être repéré au niveau agrégé. Rappelons que le Noyau comprend 13 quartiers de planification de la Ville de Montréal ainsi que deux autres municipalités à proximité du centre-ville.

En principe, ce phénomène nouveau devrait aussi laisser ses marques du côté de l'offre. La nouvelle classe moyenne associée à la *gentrification* a des exigences particulières en ce qui concerne la consommation de logements. Ses acteurs sont réputés pour leur recherche des vieux quartiers centraux en déclin à proximité de l'aire des bureaux. Ils affectionnent les logements anciens et intéressants d'un point de vue architectural et patrimonial offrant des possibilités de restauration et de rénovation.

Mais il s'agit d'une vision du phénomène transmise par la documentation et la réalité du processus s'avère plus diversifiée dans ses manifestations. En plus de la rénovation des logements attrayants du point de vue architectural, la *gentrification* peut atteindre des logements moins intéressants ou encore passer par la démolition-reconstruction ainsi que le recyclage de vieux entrepôts. Souvent à un quartier donné correspondra un mode particulier de conquête.

Le cas le plus courant est celui des quartiers qui ont été occupés à l'origine par une classe moyenne aisée. Le départ de cette classe vers la banlieue depuis la fin de la seconde guerre a entraîné une dévaluation de ces quartiers. Des ménages à revenus faibles ou modérés ont progressivement remplacé les autres. Parce que les revenus de ces ménages n'ont pu suivre le rythme de l'inflation, il y a eu diminution de la capacité de payer les loyers et, allant de pair, détérioration et dégradation du stock de logements. Les faibles prix de vente en résultant, doublés de leur attrait architectural, attirent alors les pionniers de la *gentrification* vers ces quartiers. La rénovation intensive qu'ils font entraîne une hausse de valeur généralisée dans ces quartiers. La majorité des quartiers du Plateau-Mont-Royal et certains de l'arrondissement Centre sont généralement associés à ce modèle⁵⁴.

Certains quartiers, comme Centre-Sud, Saint-Henri ou Pointe-Saint-Charles, sont, depuis leur origine, occupés par la classe ouvrière⁵⁵. Moins recherchés que les quartiers centraux adjacents, ils sont toutefois bien desservis en services et transport. Les prix des logements y sont maintenus bas à cause d'une capacité limitée de payer des résidents. Ici, ce sont surtout les bas prix, doublés de la proximité de l'aire de travail, qui attirent une nouvelle clientèle. Les quartiers gay de San Francisco sont une belle illustration de ce modèle. À Montréal, le quartier Centre-Sud aux alentours du pont Jacques-Cartier serait un exemple de cette expression de la *gentrification*. Ce quartier a connu un certain rehaussement avec le développement du secteur de la radio-télévision (Radio-Canada, Radio-Québec, etc.).

La *gentrification* peut aussi utiliser la voie de la démolition-reconstruction. Qu'on pense à la Petite-Bourgogne le long du canal Lachine ou encore au quartier municipal Saint-Joseph

⁵⁴ DANSEREAU, F. et CHOKO, M. 1987. *Op. cit.*

⁵⁵ MORIN, R. 1987. *Réanimation urbaine et pouvoir local*. Presses de l'Université du Québec, INRS-Urbanisation, 173 p.

(Griffintown) qui s'étend de l'aire des bureaux jusqu'à l'origine du même canal. Certains secteurs étaient tellement détériorés au début des années 1970, qu'on a cru opportun de permettre, par l'entremise des programmes locaux, la démolition d'un bon nombre de logements pour en reconstruire progressivement. Ici, c'est davantage la localisation très centrale qui attire ces nouveaux acteurs.

Enfin, il y a, comme mode de *gentrification*, le recyclage d'anciens entrepôts abandonnés, d'usines désaffectées ou encore de manufactures fermées. Ces témoins de l'ère industrielle sont transformés en immeubles résidentiels (COOP, «condominiums», lofts). Ce recyclage touche les vieux quartiers à vocation mixte (industrie lourde, manufactures, entrepôts, commerces, résidences) situés près du centre-ville et souvent près d'un plan d'eau. Victimes d'une désindustrialisation constante depuis la fin de la seconde guerre mondiale, ces quartiers offrent un lot de bâtiments désaffectés à faible prix. C'est le cas des entrepôts du Vieux-Port (quartier Ville-Marie), des bâtiments industriels du canal Lachine et des manufactures de la rue Saint-Laurent.

La *gentrification* emprunte donc plusieurs voies dans ses manifestations de l'offre de logements mais, dans tous les cas, il y a des marques tangibles, d'un point de vue économique, de l'effervescence créée par cette reconquête de la ville centrale. Nous les trouvons, entre autres, dans les investissements en rénovation, en nouvelle construction ou encore dans l'évolution de la valeur résidentielle. L'analyse de ces variables nous permettra de confirmer qu'il y a, du point de vue de ces variables économiques, *gentrification* du Noyau-Central de Montréal.

4.1 Mises en chantier: malgré les démolitions de logements, performance significative du Noyau-Central

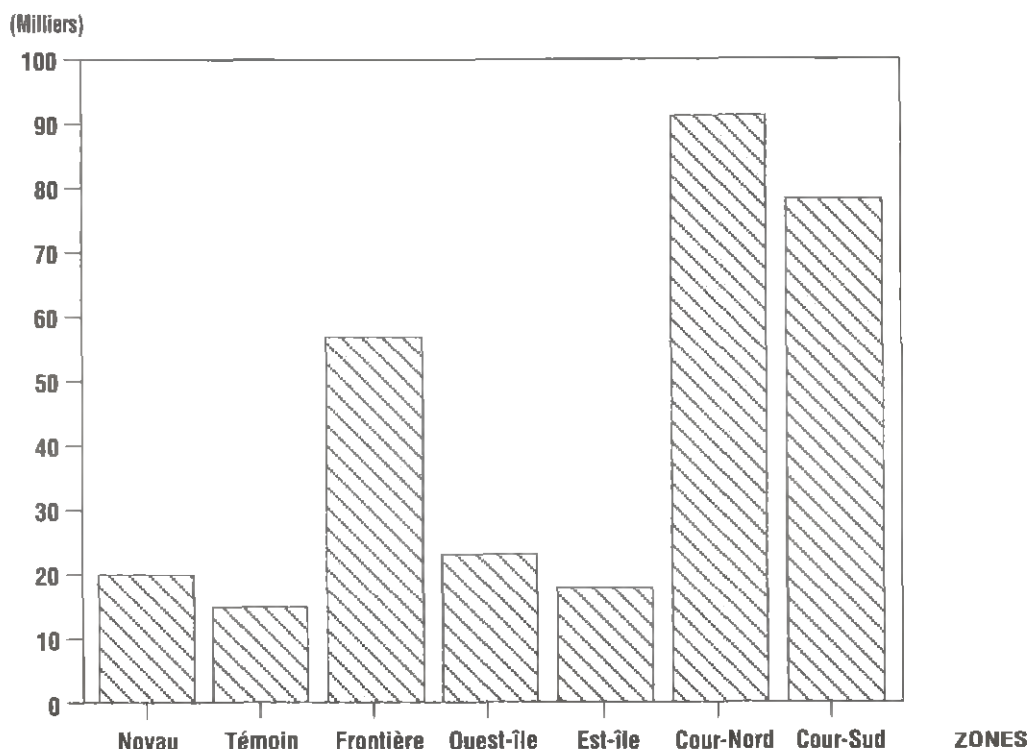
Vingt mille logements ont été mis en chantier de 1972 à 1985 dans le Noyau-Central. Ceci exclut tous les logements créés par recyclage, un mode de transformation fort répandu dans le Noyau (Vieux-Montréal, Vieux-Port, canal Lachine) et générateur d'un nombre substantiel de logements. Le nombre de nouveaux logements, si on incluait le recyclage, serait sûrement supérieur à 20 000 dans le Noyau.

Le graphique 10 nous donne le nombre de logements mis en chantier de 1972 à 1985 dans chacune des zones. Comme il fallait s'y attendre, on constate que l'étalement urbain poursuit sa croisade au cours de cette période. Les deux Couronnes rassemblent, à elles seules, plus de la moitié des mises en chantier de la région métropolitaine. Sur l'île, c'est la Frange-Frontière qui récolte le plus de mises en chantier. Le Noyau et la Frange-Témoin, malgré un espace plus limité qu'ailleurs pour le développement immobilier, se comparent à l'Ouest et à l'Est-de-l'Île. Mais toutes ces zones ne sont pas comparables du point de vue superficie; les zones les plus petites sont le Noyau et la Frange-Témoin. De façon à obtenir un indice de construction comparable d'une zone à l'autre, nous avons divisé le nombre brut de mises en chantier par la superficie de la zone.

Le tableau 19 fournit la superficie de chaque zone et l'indice d'intensité des mises en chantier par km². On constate que l'indice atteint sa plus grande valeur dans le Noyau-Central alors qu'il est cinq à six fois plus élevé qu'en banlieue Hors-Île. Il faut y voir une activité intense de construction dans le Noyau et une autre démonstration de cette volonté d'habiter les quartiers centraux, non pas ici dans de vieux logements, mais bien dans des unités nouvellement construites. S'agit-il là d'une des multiples formes qu'adopte l'offre face à ce phénomène qu'est la *gentrification*?

Un bilan plus effectif commande de comparer les mises en chantier aux logements démolis durant la période considérée. Nous avons compilé les démolitions de 1972 à 1985 à l'aide des statistiques des permis de la Ville de Montréal. Dans le Noyau-Central, en excluant Outremont et Westmount (soit 13,3 % des logements en 1971), le nombre de logements démolis s'élève à plus de 13 000. Dans la Frange-Témoin, en excluant Verdun (soit 10,6 % des logements en 1971), il a été d'environ 3 300. En faisant le bilan «constructions moins démolitions par km²», il est évident que le Noyau-Central serait loin d'afficher la performance qu'on lui accorde au tableau 19. Ce bilan le rendrait davantage comparable à la banlieue où les démolitions sont plutôt rares.

Graphique 10
Logements mis en chantier par zone d'analyse
de la RMR- Montréal, de 1972 à 1985



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).
Statistiques des permis (Ville de Montréal).
Compilation des auteurs.

Mais il faut replacer ces démolitions dans leur véritable contexte. La grande majorité n'ont pas toujours été faites dans un but de reconstruction résidentielle mais souvent pour d'autres raisons. Qu'on pense à l'autoroute Ville-Marie, à l'Université du Québec à Montréal ou encore aux démolitions permettant la construction de bureaux à proximité du centre-

Tableau 19
Indice d'intensité des logements mis en chantier, par zone d'analyse,
dans la région métropolitaine de Montréal, de 1972 à 1985

Zones	(1) Nombre de logements mis en chantier	(2) Superficie des zones (km ²)	Indice d'intensité (1) ÷ (2) (mises en chantier/km ²)
Noyau-Central	20 000	37,9	528
Frange-Témoin	14 134	57,9	244
Frange-Frontière	56 534	162,5	348
Ouest-de-l'Île	22 394	167,5	134
Est-de-l'Île	18 805	67,0	281
Couronne-Nord	90 736	908,1	100
Couronne-Sud	78 413	1000,1	78
RMR-Montréal	301 016	2401,0	125

Sources: Statistiques des mises en chantier (SCHL).
 Statistiques des permis (Ville de Montréal).
 Statistiques des superficies (Statistique Canada).
 Compilation des auteurs.

ville. La seule véritable opération de démolition-reconstruction d'envergure connue s'est effectuée dans la Petite-Bourgogne au début des années 1970. Elle s'inscrivait dans le cadre des premiers programmes de restauration où on procédait à de la démolition-déblaiement pour permettre la reconstruction ensuite.

Ces mises au point à propos des démolitions étant faites, on peut voir en notre indice d'intensité de construction un indice valable qui place notre Noyau-Central bon premier parmi les zones d'analyse. Il est vraisemblable (étant donné la désaffectation constatée des locataires) qu'une partie de cette activité de construction ait été dirigée en faveur des ménages propriétaires en nombre croissant dans le Noyau et de cette nouvelle classe moyenne associée à la *gentrification*.

4.2 L'investissement résidentiel: le cas de la Ville de Montréal

La présence de plus en plus grande d'une nouvelle classe moyenne qui s'accapare peu à peu l'espace occupé jusque-là par une classe plus démunie, cela semble bien être le cas! Mais la *gentrification* est plus que cela au sens de la documentation. Ce phénomène se traduit aussi par un retour du capital dans les vieux quartiers centraux⁵⁶. On investit beaucoup d'argent dans le Noyau-Central afin d'améliorer un habitat, un environnement résidentiel et un réseau commercial qu'on avait laissé se détériorer et se dégrader depuis le milieu du siècle.

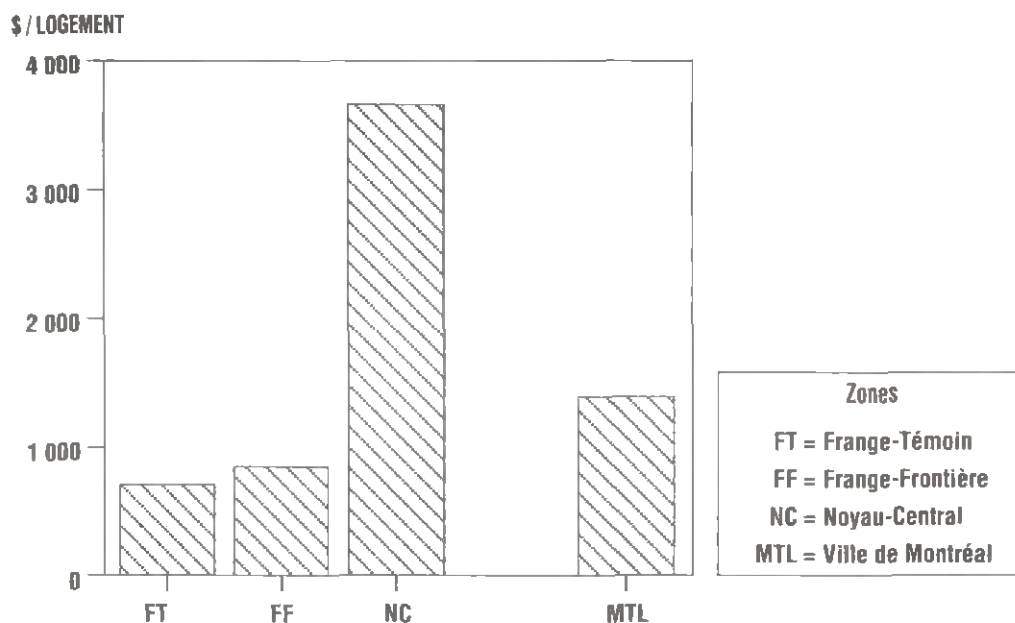
⁵⁶ ZUKIN, S. 1987. «Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core». *Annual Review of Sociology*. 13: 129-47.

À Montréal, la rénovation résidentielle est sans doute l'aspect le plus visible de cette réanimation urbaine. Depuis le début des années 1970, le Noyau a vu son parc de logements rehaussé par l'effet de travaux majeurs de restauration.

D'autre part, là où l'espace est disponible, on investit dans le logement neuf souvent de type «condo». Enfin, certaines artères commerciales ont été revitalisées afin de les adapter aux goûts et aux modes de consommation des nouvelles clientèles.

Mais dans quelle mesure le Noyau a-t-il connu un développement qui se distingue de celui des autres zones centrales? Pour le savoir, nous avons examiné les valeurs (\$) enregistrées aux permis de la Ville de Montréal. Les données compilées ne concernent que les trois zones du Centre-de-l'Île: Noyau-Central, Frange-Témoin et Frange-Frontière. Ces trois zones ne sont pas couvertes dans la totalité puisque nos données sont restreintes à la seule Ville de Montréal.

Graphique 11
Ratio des rénovations (dollars constants de 1986)
par logement occupé en 1971, pour les zones du Centre-de-l'Île
(ville de Montréal seulement), 1971-1985.



Source : Statistiques des permis Ville de Montréal
Compilation : S.H.Q.
Conception : GEOSAT - Télédétection inc.

4.2.1 Niveau et rythme élevés de rénovation résidentielle dans le Noyau-Central

Notre indice d'activité de rénovation résidentielle⁵⁷ mesure un niveau d'activité cinq fois plus élevé dans le Montréal-Noyau que dans le Montréal-Témoin et quatre fois supérieur à celui du Montréal-Frontière (voir graphique 11). Pour ce qui est de la réhabilitation de vieux logements, le Noyau et sa Frange-Témoin sont plus facilement comparables puisque ces zones possèdent beaucoup de logements anciens (60 % de vieux logements datant d'avant 1946 dans le Noyau comparativement à 40 % dans la Frange-Témoin et 10 % dans la Frange-Frontière).

Une moyenne de 3 500 \$ aurait été dépensée par logement entre 1971 et 1985 dans le Noyau-Central. Il ne s'agit pas de moyenne par logement rénové mais les valeurs du graphique sous-évaluent sans aucun doute les valeurs réelles. En effet, il est connu que plusieurs travaux de rénovation, surtout à l'intérieur des logements, se font sans permis. Au premier stade de la *gentrification*, les pionniers exécutent la plupart des travaux eux-mêmes, ce qui leur permet, même avec un faible capital, de posséder un logement confortable. C'est ce que les auteurs américains appellent *sweat equity*⁵⁸. Plus souvent qu'autrement ces travaux ne sont pas déclarés à la municipalité. Ce n'est que dans les stades ultérieurs du processus, lorsque les spécialistes (promoteurs, développeurs) entrent en scène, que les demandes de permis deviennent plus fréquentes.

Par ailleurs, les montants déclarés lors de la demande de permis, lorsqu'il y a une demande, sont parfois sous-évalués pour diverses raisons (limiter le coût du permis, influencer l'évaluation ultérieure...). Ces réserves étant faites, cela n'empêche pas les comparaisons d'une zone à l'autre et dans le temps.

Le graphique 12 est très révélateur quant au rythme auquel les rénovations ont été exécutées entre 1971 et 1985. Les valeurs de rénovations y sont regroupées par blocs de trois ans. On constate aisément que le Montréal-Noyau se distingue nettement des deux autres zones. Non seulement l'intensité des travaux majeurs y est constamment plus élevée qu'ailleurs, mais le rythme des rénovations s'est accentué de façon remarquable depuis le milieu des années 1970. Pour la période 1983-1985, on enregistre une moyenne de 1 300 \$/logement dans le Noyau comparativement à seulement près de 300 \$ dans les deux autres zones. L'écart est considérable surtout si on le compare avec la période 1974-1976 (Noyau: 266 \$/logement, Témoin: 74 \$/logement, Frontière: 117 \$/logement).

Mais cette réanimation urbaine est-elle causée seulement par la *gentrification*? L'amélioration résidentielle n'est pas limitée qu'aux acteurs de ce phénomène. Elle se fait aussi par des gens appartenant ou ayant déjà appartenu au quartier (*incumbant upgrading*⁵⁹). Cependant, une chose demeure: la rénovation résidentielle se fait à un rythme accéléré dans le Noyau-Central, ce qui n'est pas le cas dans la Frange-Témoin où l'on retrouve pourtant un parc de logements sensiblement comparable (forte densité, vieux stock locatif, etc.). Les mêmes facteurs devraient, en principe, jouer et on peut voir dans les différences observées une confirmation de la *gentrification* du Noyau-Central.

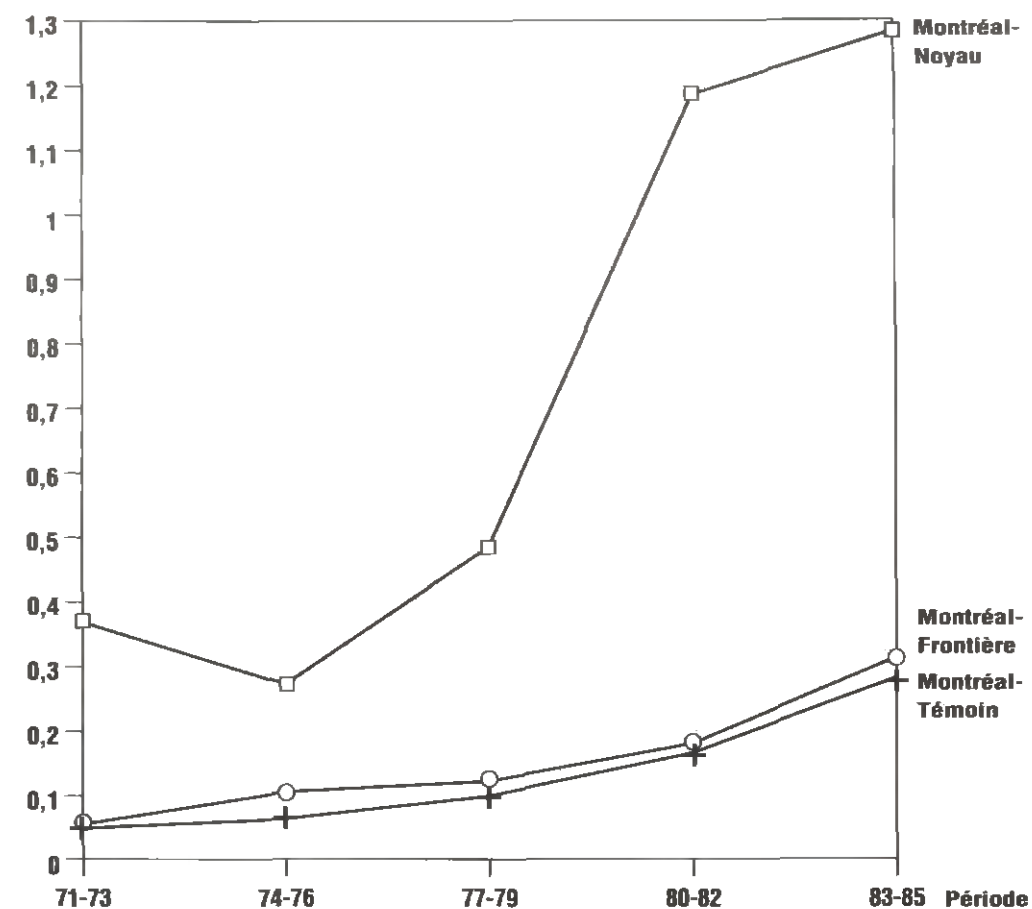
⁵⁷ Total des dépenses déclarées (en dollars constants de 1986) en rénovation résidentielle entre 1971 et 1985 divisé par le nombre de logements occupés en 1971.

⁵⁸ LONDON, B. et J.J. PALEN. 1984. «*Through the Glass Darkly: Gentrification, Revitalization, and the Neighborhood*», dans J.J. PALEN et B. LONDON (éd.): 256-266.

⁵⁹ CLAY, P.L. 1980. «*The Rediscovery of City Neighborhoods: Reinvestment by Long-Time Residents and Newcomers*» dans S.B. LASKA et D. SPAIN (éd.): 13-26.

Graphique 12
Valeur aux permis de réparation et de modification résidentielle de la Ville
de Montréal, entre 1971 et 1985, par période et par zone
du Centre-de-l'Île (en dollars constants de 1986)

Valeur par logement
occupé en 1971
 (Milliers de \$)

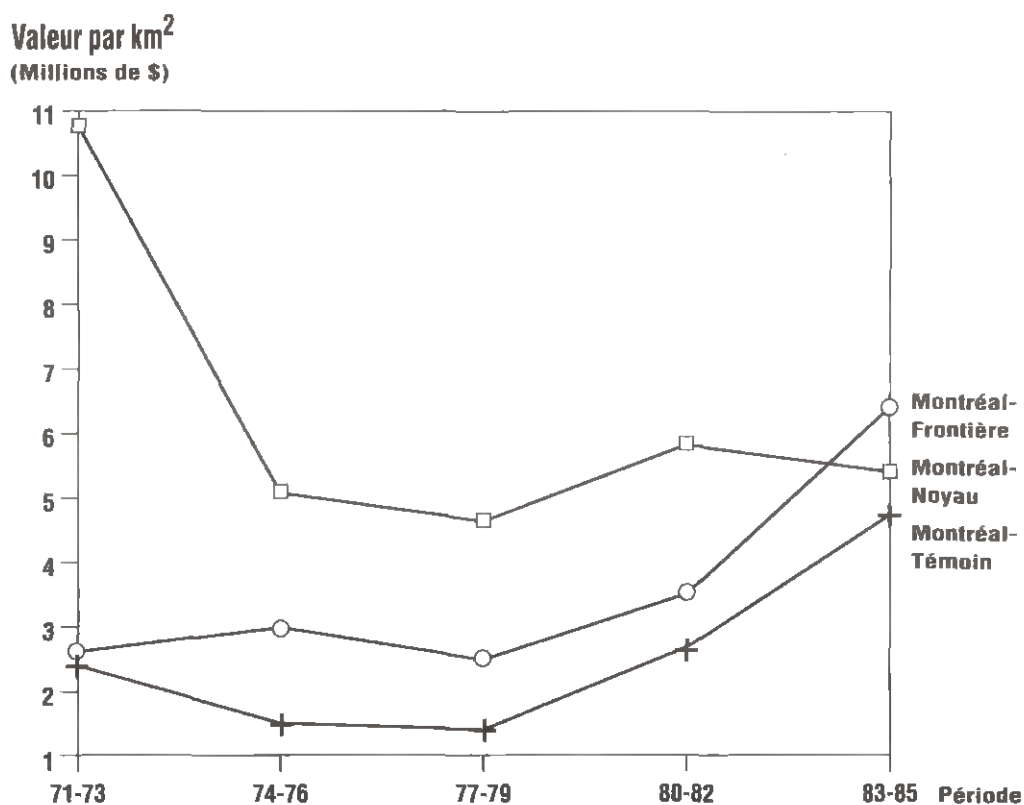


Source : Statistiques des permis de la Ville de Montréal.
 Compilation des auteurs.

4.2.2 La démolition-reconstruction, une formule propre au Noyau-Central

Le Noyau-Central a aussi bénéficié, en plus d'une activité remarquable de rénovation, d'investissements relativement importants dans la construction neuve. Le graphique 13 montre le comportement, pour chaque zone, de notre indice⁶⁰ d'activité dans la construction. On constate tout d'abord que les investissements ont nettement favorisé le Noyau jusqu'à la période 1980-1982. Partant d'un niveau quatre fois supérieur à celui des deux autres zones en 1971-1973, le rythme de construction du Noyau périclité constamment jusqu'en 1977-1979. Une nette remontée en 1980-1982 n'empêchera pas le Noyau d'être rattrapé par les autres zones en 1983-1985.

Graphique 13
Valeur aux permis de construction résidentielle
de la Ville de Montréal, entre 1971 et 1985, par période
et par zone du Centre-de-l'Île (en dollars constants de 1986)



Source : Statistiques des permis de la Ville de Montréal
Compilation des auteurs

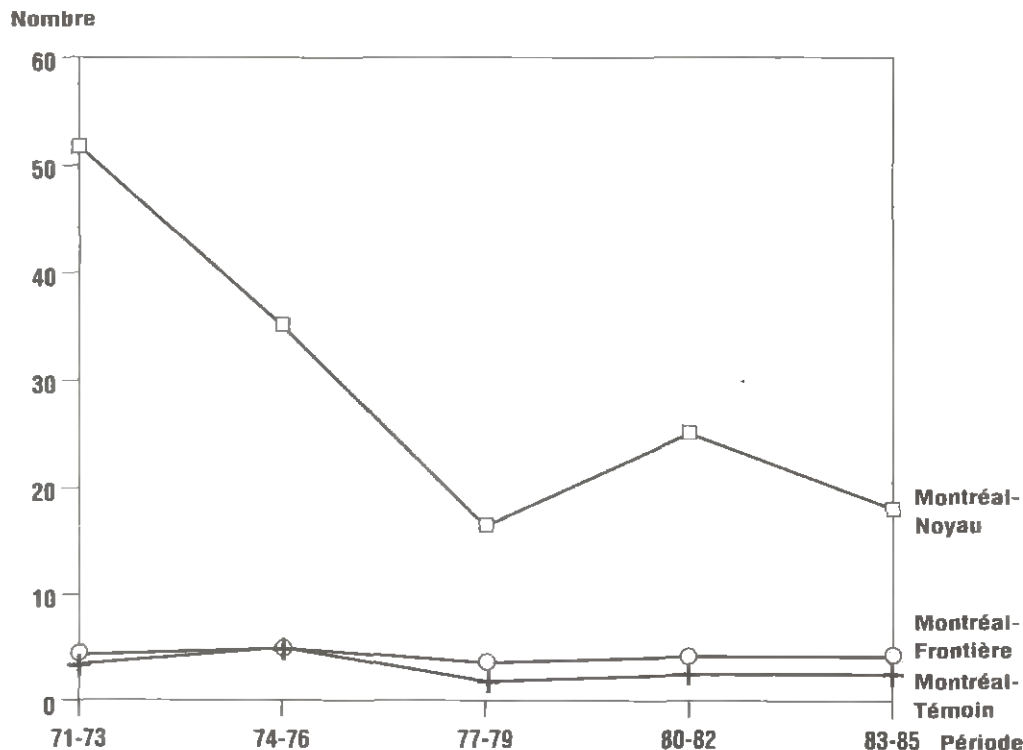
⁶⁰ Total des dépenses déclarées (en dollars constants de 1986) en construction neuve résidentielle entre 1971 et 1985 divisé par la superficie en km² de la zone.

Comparant les graphiques d'évolution des investissements en construction et en rénovation (graphiques 12 et 13), il s'avère y avoir eu substitution. Depuis le milieu des années 1970, on privilégie la rénovation par rapport à la construction neuve dans le Noyau-Central. Deux raisons peuvent expliquer cette substitution: une détérioration quant à l'accessibilité financière des ménages et le ralentissement des activités de démolition dans le Noyau-Central.

Les coûts financiers (intérêts hypothécaires) ont augmenté beaucoup plus rapidement que les revenus des ménages depuis le milieu des années 1970. Le taux d'effort (dépenses/revenus d'occupation) pour occuper un logement neuf devenant trop élevé, les ménages ont plutôt cherché à acheter de vieux logements à bas prix et à y effectuer ensuite les réparations et les rénovations au rythme de leurs capacités financières.

D'autre part, la forte intensité des activités de démolition qui s'est surtout manifestée au début des années 1970 a connu un net ralentissement dans le Noyau-Central ainsi que l'indique le graphique 14. Lorsqu'on compare ce graphique avec le graphique 13, on constate que construction nouvelle et démolition suivent les mêmes tendances dans le Noyau-Central. À partir du moment où les règles de démolition sont devenues plus sévères (fin des années 1970), le rythme de construction dans le Noyau a diminué et la substitution s'est opérée à la faveur de la rénovation du parc existant.

Graphique 14
Logements démolis de la Ville de Montréal, entre 1971 et 1985,
selon les zones du Centre-de-l'Île
(logements démolis pour chaque 1 000 logements en 1971)



Source : Statistiques des permis de la Ville de Montréal
Compilation des auteurs.

Les Franges Témoin et Frontière ne semblent aucunement adopter ce modèle de démolition-reconstruction. Ces deux zones affichent des profils tout à fait comparables tant pour les rénovations, les nouvelles constructions que pour les démolitions, alors qu'elles sont très différentes dans leurs caractéristiques. La Frange-Témoin ressemble davantage au Noyau (densité élevée, forte présence de vieux logements, etc.) qu'à la Frange-Frontière où l'espace disponible pour le développement immobilier est relativement plus élevé.

La démolition-reconstruction constitue une voie possible d'expansion pour la *gentrification*. Le processus de renouvellement serait surtout associé, d'après nos graphiques, avec le début de la période d'analyse (1971-1973) mais seule une étude plus désagrégée, temporelle et par quartier, nous permettrait d'établir véritablement un lien avec la *gentrification*.

4.3 Hausse soutenue de la valeur résidentielle: une confirmation ultime de la *gentrification* des quartiers centraux

La hausse de la valeur résidentielle constitue l'un des aboutissements logiques et ultimes de cette *réanimation urbaine*. Les investissements massifs se répercutent inévitablement sur la valeur foncière⁶¹. L'augmentation de la valeur des unités rénovées a un effet d'entraînement sur tous les autres logements surtout par une hausse de la valeur des terrains. La ville centrale est de plus en plus en demande à mesure que le phénomène de *gentrification* se répand et ceci crée une pression à la hausse sur les prix.

Mais d'après la théorie⁶², lorsque s'amorce le processus dans un quartier, les pionniers de ce phénomène prennent des risques audacieux, presque inconscients (*risk-oblivious*). Ils acquièrent des logements dans un environnement urbain dégradé, logements qu'ils obtiennent à bas prix et rénovent eux-mêmes. Rien n'indique que cet environnement ne poursuivra pas sa chute, sa détérioration. Pour diluer les risques, on achète souvent en commun (copropriété indivise, coopérative). Les prêteurs se font rares à ce stade et exigent un comptant important. D'autre part, la copropriété indivise constitue une formule juridique plus précaire que la copropriété divise. Pour se protéger, les partenaires doivent se pourvoir de dispositions contractuelles mais peu de gens y ont pensé lorsque la formule a commencé à se répandre.

Après quelques années de ce genre d'activités, une nouvelle vague de ménages apparaît. Sensibilisés par les médias ou les courtiers en immeubles, ces ménages constatent une *réanimation urbaine* de ces vieux quartiers. Leur arrivée contribue à accélérer le processus et la confiance des investisseurs s'établit progressivement. Plus sensibles au potentiel d'investissement, les nouveaux acquéreurs acceptent de prendre des risques (*risk-prone*). Les prêteurs sont mieux disposés de sorte que le financement hypothécaire devient plus facile d'accès. Une rénovation plus intensive des logements incite à faire appel à des spécialistes pour exécuter les travaux. En indivision, les partenaires n'hésitent pas à signer des ententes devant notaires afin d'être mieux protégés. Dans le même but, certains passent de la copropriété indivise à la copropriété divise. À ce stade, la valeur résidentielle

⁶¹ SENÉCAL, P. et TEUFEL, D. 1988. « *Gentrification* et changements dans les modes d'occupation des logements: le contexte nord-américain et le cas de Montréal ». Nancy, France, *Actualités internationales du Laboratoire-Logement*, 3:67-88.

⁶² GALE, D.E. 1980. *Op. cit.*

est en constante croissance. Les impôts fonciers augmentent partout, entraînant des hausses de loyer non négligeables, ce qui force les locataires les plus vulnérables à déménager. La spéculation commence à apparaître.

Après cette étape qui dure plusieurs années, le quartier peut être clairement identifié comme reconquis par la nouvelle classe moyenne. Les prix de vente des logements y sont devenus élevés. Un nouveau stade survient; il est caractérisé par un rythme de transactions atteignant des sommets. Un prestige est fermement attaché au fait de demeurer dans ces vieux logements réhabilités dont la valeur résidentielle est considérée importante. Les bons achats des premiers temps se font de plus en plus rares. Des ménages qui ont une aversion pour les risques élevés commencent à apparaître (*risk-averse*). Ils achètent des logements déjà complètement rénovés souvent détenus par les pionniers. Ces acquéreurs préfèrent les formules de propriété clairement établies par la loi: copropriété divise, propriété unique. À ce stade, les prix tendent à se stabiliser.

D'après nous, seuls certains îlots bien localisés du Noyau-Central auraient atteint ce dernier stade. Par contre, plusieurs quartiers ou parties de quartiers auraient atteint, selon nous, le milieu du processus. Les données de l'évaluation foncière de la Communauté urbaine de Montréal le confirment. Nous avons calculé l'augmentation de l'évaluation des duplex et des triplex de 1976 à 1986⁶³. Le secteur «plex» est très présent dans les quartiers centraux et il était dans un état de détérioration assez élevé au début des années 1970, ce qui en fait un bon exemple pour illustrer le phénomène en présence. Nous avons établi la valeur par logement en dollars constants de 1986 et comparé le Noyau avec les autres zones de la CUM.

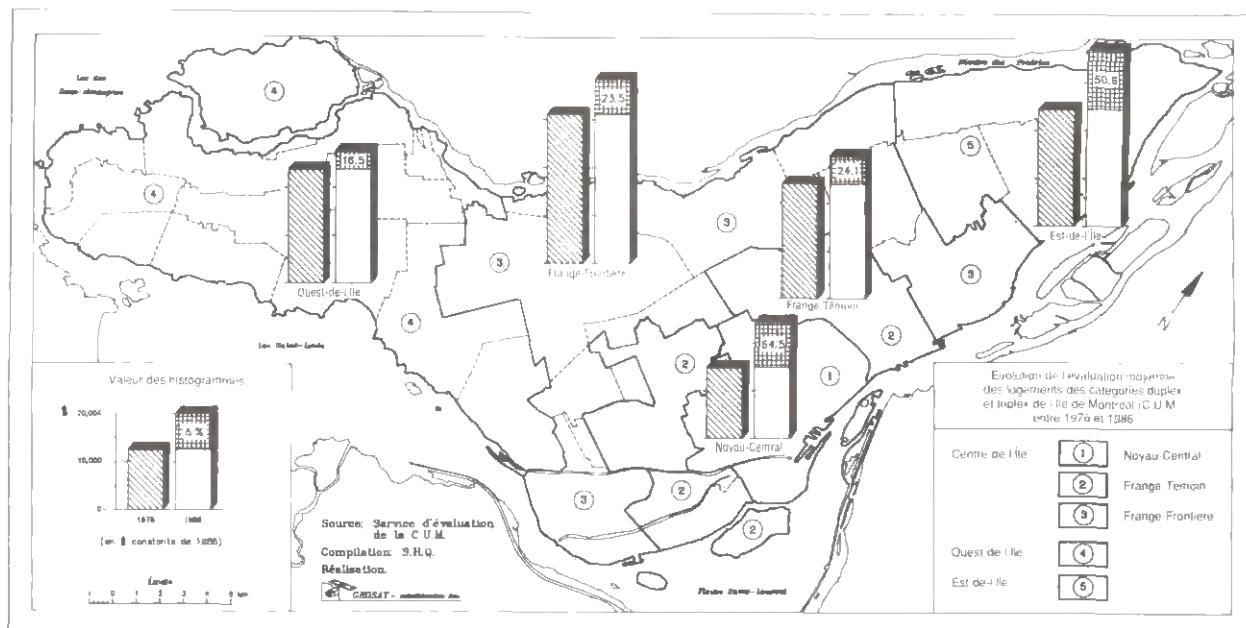
La carte 10 nous donne, pour chaque zone, la valeur moyenne d'un logement «plex» en 1976 et en 1986, ainsi que son augmentation relative. On remarquera que cette valeur, en 1976, est beaucoup plus faible dans le Noyau qu'ailleurs (environ 15 000 \$) confirmant l'état de détérioration des logements. La progression est remarquable: de 1976 à 1986, l'augmentation relative a été de près de 65 % dans le Noyau-Central, et ce dégonflée de toute inflation. La hausse est de deux à trois fois supérieure à celle des Franges Témoin et Frontière et près de quatre fois celle du *West Island*. Seul l'Est-de-l'Île approche cette performance avec une augmentation relative d'environ 50 % attribuable essentiellement à la forte activité de construction survenue au cours de cette période.

Un certain rattrapage s'opère dans le Noyau et il ne peut être dissocié du processus de *gentrification*. En 1976, le logement «plex» du Noyau valait, en moyenne, à peine 57 % de la valeur moyenne d'un logement «plex» de la CUM. En 1986, cette proportion passe à 73 % et tout indique, à la lumière des données d'évaluation recueillies depuis 1986, que l'écart continue à se rétrécir.

Mais, si ce rattrapage est important et tangible, s'il confirme la *gentrification* du Noyau-Central, il ne peut cependant nous indiquer à quelle étape du processus de réinvestissement nous sommes rendus. Afin d'avoir une meilleure idée, examinons la hausse (en %) de valeur dans les différents quartiers municipaux (voir carte 11). Pratiquement tous les quartiers de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal ont enregistré des hausses supérieures à la moyenne du Noyau, soit au-dessus de 65 %. La Ville d'Outremont entre aussi dans la même classe avec une augmentation réelle de 66 % entre 1971 et 1986. Cela témoigne des pressions auxquelles ont été soumis ces endroits.

⁶³ Les données de 1971 ne sont pas disponibles pour toutes les villes de la CUM.

Carte 10
Évolution de l'évaluation moyenne des logements des catégories duplex et triplex
par zone de l'île de Montréal (CUM), entre 1976 et 1986.



Mais certains quartiers ont été soumis à des pressions plus vives encore. Ainsi, la plupart des quartiers situés, d'est en ouest, entre le parc Lafontaine (avenue Papineau) et le parc du Mont-Royal (avenue du Parc) et, du nord au sud, de l'avenue du Mont-Royal jusqu'au Vieux-Port, ont enregistré des hausses variant entre 90 % et 125 %. À l'ouest, les quartiers municipaux Sainte-Cunégonde (Petite-Bourgogne) et Saint-Joseph (Griffintown) bordés par la rue Saint-Antoine et le canal Lachine, ont vu leur évaluation respective progresser dans le même ordre. Il apparaît y avoir un lien entre la proximité des grands parcs ou des plans d'eau (fleuve Saint-Laurent, parc du Mont-Royal, parc Lafontaine et parc national du canal Lachine) et la hausse de l'évaluation. L'association entre ces espaces verts et la *gentrification* est souvent soulignée dans la documentation.

Par ailleurs, d'après les données d'évaluation, le processus ne semblait pas encore véritablement engagé à Saint-Henri à la fin de cette période (1986). Par contre, il paraissait s'amorcer légèrement dans certains secteurs de Pointe-Saint-Charles (quartier municipal Sainte-Anne: 47 %). Depuis 1986, une certaine effervescence se fait sentir dans plusieurs quartiers longeant le canal Lachine. La désindustrialisation s'y poursuit et plusieurs bâtiments industriels désaffectés sont recyclés à des fins résidentielles. Les jeunes professionnels seraient attirés par ces nouveaux logements de l'arrondissement Sud-Ouest. Il y a déjà une percée importante dans la Petite-Bourgogne où la rive-nord du canal a vu apparaître plusieurs lofts et «condos».

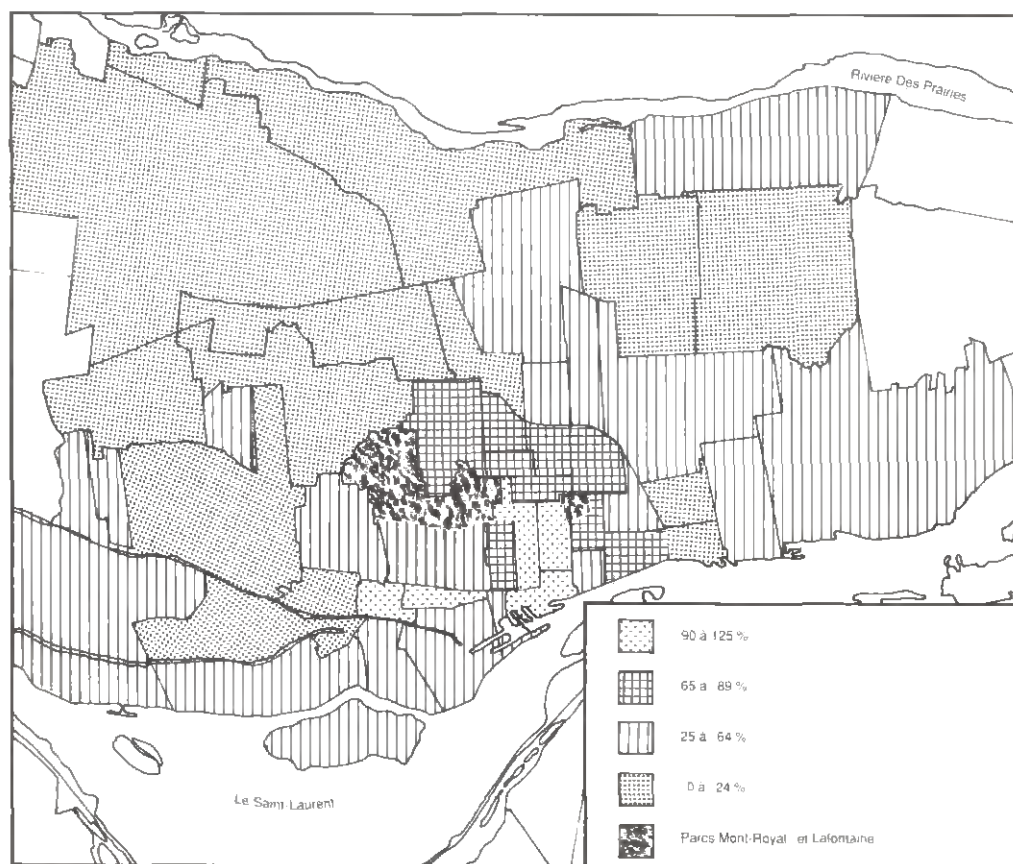
Du côté du Sud-Est, au cœur de la cité des ondes, le quartier municipal de Sainte-Marie a vu l'évaluation moyenne des logements de type «plex» augmenter de près de 82 % entre 1976 et 1986. Bourget suit avec 65 %, Papineau avec 49 % et Saint-Eusèbe avec 44 %. Tout indique que cet attrait pour l'Est se poursuit. Qu'on pense à la «Cité de l'image», à

proximité du pont Jacques-Cartier, qui est en voie de devenir le lieu privilégié du théâtre d'avant-garde et du nouveau cinéma à Montréal. C'est, entre autres, là qu'on a tourné plusieurs scènes du film *Un zoo la nuit* de Jean-Claude Lauzon. Cette nouvelle effervescence culturelle aura probablement pour effet d'amener des artistes et d'autres professionnels de la culture à venir loger à proximité, si ce n'est déjà fait.

Nos données compilées prennent malheureusement fin en 1986. Qui plus est, l'évaluation utilise les données des transactions de l'année précédente (1985) pour faire le rôle de l'année suivante (1986). Sûrement que de nouveaux mouvements se sont dessinés depuis ce temps.

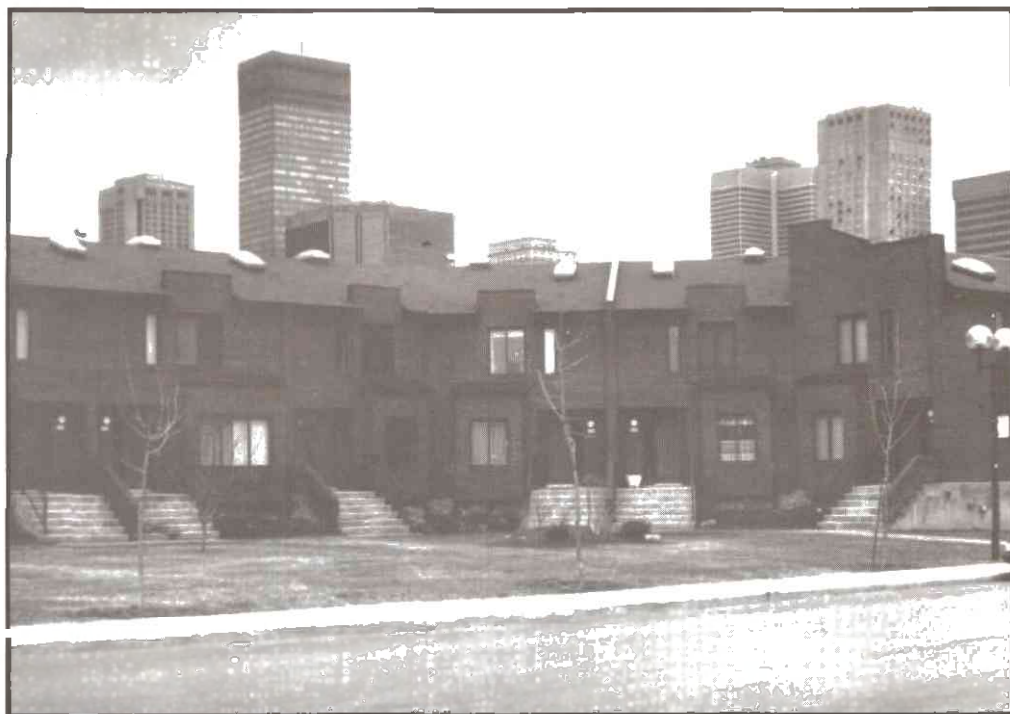
Mais une chose demeure certaine, la valeur est le reflet d'un prix d'équilibre entre la demande (nouvelle classe moyenne) et l'offre (rénovation, recyclage, etc.) dans le Noyau-Central. À n'en pas douter, l'évolution de cette valeur entre 1976 et 1986 vient donner la confirmation ultime que les quartiers centraux ont été soumis à des changements importants qui vraisemblablement correspondent en bonne partie aux effets de la gentrification.

Carte 11
Augmentation relative dégonflée de l'inflation, de l'évaluation moyenne
d'un logement «plex» par ville ou quartier municipal
de Montréal (1976 à 1986)



Source : Service de l'évaluation foncière de la CUM. Compilation des auteurs.

PHOTO 8
Redéveloppement à dix minutes
du centre-ville



À la suite des vastes opérations de démolition des années 1960 et 1970, certains îlots du Sud-Ouest ont fait peau neuve. C'est le cas notamment de ce très ancien quartier irlandais de Montréal que l'on appelait autrefois «Griffintown».

5 CONCLUSION

La présente recherche avait essentiellement pour objet la *gentrification* de la ville centrale de Montréal ainsi que ce qui apparaît être en partie une de ses conséquences, soit la conversion de logements locatifs en propriété d'habitation. Étude quantitative examinant l'évolution de ces phénomènes sur une période de 15 ans (1971 à 1986), elle a permis de fournir un certain nombre de mesures sur l'ampleur relative et l'étendue des changements afférents. Elle offre la plupart des réponses aux questions que nous nous posions à l'origine de nos travaux.

5.1 La *gentrification* est-elle apparente au niveau agrégé de la ville centrale de Montréal? Le phénomène est-il marginal, isolé?

Les résultats permettent de conclure que la *gentrification* est maintenant apparente au niveau agrégé du Noyau-Central de Montréal. Le visage de cette zone a subi d'importants changements entre 1971 et 1986, montrant que le Noyau est bel et bien engagé dans un tel processus. La taille des ménages s'y trouve de plus en plus réduite et les enfants s'y font de plus en plus rares. Le groupe d'âge constitué des générations issues du *baby boom*, groupe que d'aucuns associent au phénomène étudié, y occupe maintenant une place prépondérante.

Au-delà de ces considérations démographiques, c'est davantage par les caractéristiques qui ont trait au statut social du Noyau-Central que ces changements deviennent plus apparents. En 1986, un adulte sur cinq y détient un diplôme universitaire. Deux travailleurs sur cinq, occupant un emploi de type «col blanc» (technicien, professionnel, administrateurs...), s'y retrouvent. Ces proportions dépassent maintenant celles qui ont été enregistrées dans le *West Island* dont le statut social a toujours été historiquement le plus élevé de la région métropolitaine. De 1971 à 1986, les résidents détenteurs d'un diplôme universitaire et ceux qui occupaient un emploi professionnel ont plus que doublé dans le Noyau, même si on y a observé une importante désaffection de la population adulte au cours de cette période (baisse supérieure à 15 %). Vu sous cet angle, ce résultat paraît remarquable et dépasse toutes attentes.

Mais si la *gentrification* est devenue apparente, on doit reconnaître qu'elle est restreinte à la seule zone du Noyau-Central. Mis à part un léger accroissement relatif du nombre de diplômés universitaires, la Frange-Témoin ne montre que peu de signes apparents de reconquête lorsqu'on analyse d'autres variables (*baby boomers*, professionnels, etc.) associées à ce processus urbain particulier. Pour ce qui est du Noyau, nos mesures nous permettent par exemple de constater que sa *gentrification* a amené 26,6 % de diplômés de plus que le nombre auquel on aurait dû s'attendre en 1986. De ce point de vue, c'est beaucoup. Mais si on regarde ce surplus par rapport à l'ensemble de la population adulte (20 ans et plus en 1986) de cette zone centrale, le pourcentage n'est que de 4,4 %, ce qui représente une pénétration relativement faible du phénomène sur une période de 15 ans (1971 à 1986).

D'autre part, il faut souligner le caractère visible de la gentrification du Noyau. D'importants investissements immobiliers, tant dans la construction nouvelle que dans la rénovation résidentielle, y ont été effectués tout au long de la période de référence. C'est dans cette zone que la mesure d'intensité des mises en chantier de logements résidentiels s'est avérée la plus élevée, dépassant largement toutes les autres zones de l'ensemble métropolitain. Le terrain étant très rare au centre, c'est essentiellement grâce à la démolition-reconstruction

que l'on a pu atteindre un tel niveau dans les quartiers centraux du Noyau. De plus, la rénovation résidentielle y a été très présente. Les investissements ont été quatre fois plus élevés dans le Noyau que dans les deux autres franges de l'île centrale. Depuis la fin des années 1970, il y a eu accélération du rythme de ces investissements dans la zone la plus centrale de Montréal.

Ces deux manifestations de l'offre (démolition-reconstruction et rénovation) constituent les aspects les plus visibles des changements survenus dans le Noyau-Central de Montréal. Cela se reflète d'ailleurs dans la valeur des logements. De 1976 à 1986, l'évaluation foncière moyenne d'un logement de type «plex» (duplex ou triplex) y a augmenté, en terme réel (comparaison en dollars constants de 1986), de près de 65 %. Pour la même période, à l'exclusion du Noyau-Central, le territoire de la Communauté urbaine de Montréal (CUM) n'a enregistré qu'une hausse d'à peine 25 %.

Cette réhabilitation du Noyau témoigne que cette zone semble sortie de sa longue période de désinvestissement qu'elle a connue depuis le milieu du siècle. Elle est redevenue attractive pour des segments particuliers de la population. L'importante progression de la valeur des logements pourrait amener d'autres personnes, moins enclines au risque que les pionniers de la *gentrification*, à s'y installer en plus grand nombre à l'avenir. Dans certains quartiers centraux, ce stade des pionniers apparaît largement dépassé. C'est le cas notamment de la plupart des quartiers du Plateau-Mont-Royal. Plus particulièrement, le quadrilatère situé entre la «montagne» (avenue du Parc), le parc Lafontaine (avenue Papineau), l'avenue du Mont-Royal et le Vieux-Port a affiché des hausses d'évaluation supérieures à 100 %. Même chose dans la Petite-Bourgogne qui est située sur la rive nord du canal Lachine.

5.2 Comment ce phénomène se compare-t-il avec celui de l'étalement urbain de la région métropolitaine? Quels sont les mouvements de désaffection ou de choix de localisation résidentielle des divers groupes sociodémographiques?

La *gentrification* est donc un processus visible dans le Noyau-Central. Ce processus serait même très engagé dans certains quartiers de cette zone où le phénomène paraît plus que jamais irréversible. Ces forces centripètes qui s'exercent au centre sont-elles de même importance que les forces centrifuges issues de l'étalement urbain? La réponse est simple: non! C'est comme comparer David et Goliath. La *gentrification* constitue un phénomène urbain qui, bien qu'il soit en croissance, paraît relativement timide si on le compare à l'attraction qu'exerce la banlieue. D'ailleurs, rien ne nous permet de prédire un renversement de cette tendance dominante dans un proche avenir. La population de la banlieue Hors-Île a crû de 50 % de 1971 à 1986 (400 000 personnes de plus). En contrepartie, la ville centrale (Noyau et Frange-Témoin) s'est dépeuplée de 25 % de ses habitants, soit une perte de 260 000 personnes. Ces seuls chiffres montrent à eux seuls l'énorme écart séparant les deux phénomènes en présence.

Tous les groupes d'âge ont contribué à cette désaffection des zones les plus centrales. C'est dans le Noyau que la perte s'est avérée la plus significative. Tant à cause d'une dénatalité accentuée qu'à cause de l'exode des parents vers la banlieue, la disparition des enfants de la ville centrale constitue la principale raison de son déclin de population. Pour les adultes, seul le groupe des 25-44 ans semble offrir une certaine résistance à la désaffection du Noyau-Central où, rappelons-le, on retrouve très peu d'enfants. La banlieue éloignée, là où ces enfants sont en grand nombre, demeure malgré tout le lieu privilégié des *baby boomers*.

D'autre part, les résultats permettent de constater que, malgré le vieillissement généralisé de la population et surtout malgré aussi que se retrouve dans le Noyau ou sa Frange-Témoin une multitude de services (réseau complet de transport en commun, nombreux hôpitaux, etc.), les personnes appartenant aux catégories d'âge supérieure (45-64 ans, personnes âgées) semblent négliger progressivement ces zones. La Frange-Frontière devient de plus en plus le premier choix de localisation résidentielle des gens âgés. De 1971 à 1986, la Rive-Nord et l'Est-de-l'Île sont les endroits où la proportion des 45-64 ans a le plus augmenté dans l'ensemble métropolitain.

On a également constaté que, si la ville centrale affiche une hausse de statut social, les non-diplômés et les non-professionnels semblent vouloir peu à peu la délaisser. Ces derniers élisent de plus en plus domicile dans les Couronnes et surtout dans l'Est-de-l'Île où, pour un diplômé universitaire supplémentaire, onze non-diplômés contribuent à l'augmentation de la population.

Par ailleurs, on remarque que les forces de l'exode urbain agissent aussi sur les ménages locataires. Pour un propriétaire en plus dans le Noyau-Central, un locataire désaffecte l'endroit. Malgré le mouvement généralisé d'accession à la propriété survenu depuis la décennie 1970, certains lieux comme la Frange-Frontière, la Rive-Nord et la Rive-Sud semblent attirer plus de nouveaux ménages locataires que de ménages propriétaires. Sur la Rive-Sud en particulier, le rapport y est supérieur à deux pour un (deux locataires supplémentaires pour un propriétaire en plus).

Il y a donc, dans le Noyau-Central, une certaine désaffectation des locataires et des groupes à statut social moins élevé. Peut-on en conclure que cela est causé par la *gentrification* ou bien par l'étalement urbain? À notre avis, les deux phénomènes contribuent, à des degrés divers, à cette désaffectation. De façon évidente, la *gentrification*, dont les acteurs ont des valeurs et des goûts qui se différencient de ceux des populations autochtones, amène une cohabitation parfois difficile des deux groupes. De plus, les hausses de valeur foncière qu'entraîne ce phénomène particulier, et qui se traduisent directement dans les comptes de taxes et les loyers, provoquent sûrement des déplacements dans les couches les plus démunies financièrement. En contrepartie, depuis la fin de la seconde guerre mondiale, on assiste à une désindustrialisation⁶⁴ progressive du centre, au profit de la banlieue et même des régions. Il est donc tout à fait normal que les travailleurs se déplacent là où se déplacent les emplois, ce qui a pour conséquence directe l'exode de clientèles spécifiques.

5.3 L'accession à la propriété résidentielle a-t-elle constitué un phénomène important dans la ville centrale? Y a-t-il eu perte significative de logements locatifs par l'effet de la conversion en propriété?

De 1971 à 1986, de fortes pressions pour l'accès à la propriété se sont manifestées dans les zones de la ville centrale qui ont vu le nombre de propriétaires s'accroître de 18 500. Le Noyau a enregistré à lui seul une augmentation de près de 60 %, dépassant ainsi les deux autres zones du Centre-de-l'Île de même que le *West Island*. De toutes les zones de l'ensemble métropolitain, exception faite de l'Est-de-l'Île où l'accès à la propriété a été largement favorisé par l'application conjuguée de plusieurs programmes d'habitation, c'est le Noyau-Central qui a connu le plus important changement de son visage «propriétaire».

⁶⁴ LAMONDE, P. avec la collaboration de M. POLESE, J. LAMOUREUX et M. TESSIER. 1988. *La transformation de l'économie montréalaise, 1971-1986. Cadre pour une problématique de transport*. Montréal, INRS-Urbanisation, 152 p.

L'accession à la propriété a donc constitué un phénomène important dans cette zone durant cette période.

En contrepartie, la ville centrale a subi une diminution de 7 200 ménages locataires au cours de ces 15 années. Principalement concentrée dans le Noyau, cette perte nette est attribuable à plusieurs facteurs dont les principaux sont la démolition et la conversion de logements locatifs en propriété d'habitation (mixte ou copropriété). Ce dernier facteur est d'ailleurs perçu par plusieurs comme une des plus importantes conséquences de la *gentrification*. Pour s'en convaincre, il suffit de prendre connaissance de la plupart des mémoires déposés à l'occasion de la commission parlementaire publique, tenue à l'été 1987, et portant sur la modification des règles de la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise ou indivise. On comprendra que ce sujet suscite toujours de vives passions dans la mesure où ce phénomène implique évictions et déplacements de locataires.

Les dernières données de recensement (1986), de même que celles qui ont été obtenues sur les démolitions et les mises en chantier de logements nous ont permis de développer un modèle visant, selon divers scénarios, à estimer la perte réelle de logements locatifs causée par la conversion en propriété d'occupation. Les résultats obtenus sont très révélateurs et apportent un éclairage nouveau sur l'ampleur et l'étendue de ce phénomène particulier. Ainsi, de 1971 à 1986, la perte de logements locatifs attribuable à la conversion se situerait autour de 15 000 à 20 000 dans l'ensemble des trois zones (Noyau, Témoin, Frontière) du Centre-de-l'Île. La perte annuelle moyenne serait légèrement supérieure à 1 000 unités locatives. En nombre absolu, c'est beaucoup et on comprend maintenant pourquoi les pressions ont été si fortes pour resserrer les règles du jeu de la conversion en copropriété dans la région de Montréal. Par contre, en pourcentage, la perte est inférieure à 5 % du stock locatif (de 1971 à 1986), perte qui, lorsqu'elle est étalée sur une période de 15 ans, paraît relativement faible. D'autre part, nos résultats confirment que cette perte est plus significative lorsqu'on s'approche du centre (Noyau: 7 %, Témoin: 4 %, Frontière: 2 %).

Toutefois, comme on peut le constater, la conversion de logements locatifs en propriété est loin d'être le seul lot du Plateau-Mont-Royal cité régulièrement en exemple. Ce phénomène serait beaucoup plus étendu qu'on ne serait porté à le croire et déborde largement les seuls quartiers du Noyau-Central. Quant à sa pénétration, elle se compare avantageusement à celle que l'on retrouve dans plusieurs villes centrales américaines. Par exemple, au cours de la décennie 1970, la perte d'unités locatives causée par la conversion en copropriété a été de 2 % à Boston, 5 % à Chicago, 6 % à Houston et 7 % à Washington⁶⁵. Une différence demeure toutefois entre le phénomène américain et québécois: de 1975 à 1987, la conversion en copropriété divise s'est faite chez nous malgré la présence continue d'un moratoire.

5.4 Nouvelles voies de recherche

Comme on l'a vu précédemment, la présente recherche permet de conclure à une *gentrification* devenue apparente, au niveau agrégé du Noyau-Central de Montréal. Elle nous renseigne peu toutefois sur les endroits spécifiques de cette zone qui seraient davantage affectés par ce phénomène. D'autre part, même si les résultats agrégés ne nous permettent pas de voir l'occurrence de ce phénomène dans la Frange-Témoin, cela ne veut pas dire qu'il n'y est pas présent à un niveau plus désagrégé. Tous les quartiers centraux

⁶⁵ HUD. 1980. *Op. cit.*

touchés par la *gentrification* n'ont sûrement pas été affectés à un même degré par cette dernière alors que certains pourraient être très avancés dans ce processus. De plus, la recherche analyse chacune des variables de façon indépendante. La fusion des variables les plus significatives pourrait permettre d'élaborer une mesure ou un indice de *gentrification* spécifique au cas de Montréal. Les futures initiatives de recherche en ce domaine devraient d'ailleurs prendre en compte ces considérations afin de permettre une meilleure compréhension du phénomène en présence.

Une telle mesure de *gentrification* permettrait d'analyser son évolution dans chacun des quartiers centraux. On pourrait ainsi dégager, sur une base temporelle, la vélocité du processus ainsi que le stade atteint pour chacun des quartiers concernés. Il serait même intéressant d'en prévoir le développement futur. On pourrait comparer les quartiers soumis à la *gentrification* à ceux qui, à l'inverse, sont en perte de statut social. Plus particulièrement, l'analyse de l'évolution de la pauvreté à Montréal par rapport à ce phénomène de reconquête urbaine pourrait s'avérer riche d'enseignement sur leur interrelation. Il y aurait aussi lieu d'examiner l'intervention publique (restauration résidentielle, la formule coopérative et sans but lucratif) à travers la lunette de ce nouveau phénomène urbain. Certains auteurs prétendent que ces investissements publics, dont le but premier est de venir en aide aux populations démunies, favorisent le développement de la *gentrification* en jouant un rôle catalyseur dans certains quartiers centraux⁶⁶.

En ce qui concerne la problématique «*gentrification* - vs - étalement urbain», il y aurait lieu de pousser davantage la recherche à ce niveau en utilisant les techniques d'analyse coûts-bénéfices. On parle souvent des coûts sociaux (départs des résidents autochtones au profit d'une nouvelle classe moyenne, problèmes de cohabitation, déracinement des quartiers, etc.) de la *gentrification* alors que ce phénomène comporte plusieurs effets positifs pour la société (revitalisation du centre-ville, rénovation résidentielle et des artères commerciales, etc.). Un peu paradoxalement, on traite beaucoup des bénéfices sociaux que procure la banlieue (faible densité, qualité de l'air, etc.), alors que l'étalement urbain comporte des coûts économiques élevés pour la société (réseau routier, nouvelles écoles, réseau électrique, égouts, aqueduc...). Il est certain qu'une étude globale, qui permettrait d'identifier et de quantifier les coûts et les bénéfices de ces deux phénomènes urbains, constituerait un outil très utile pour les décideurs publics.

Enfin, un dernier sujet d'étude, concernant celui-là la conversion de logements locatifs en copropriété, aurait avantage à être abordé. Depuis l'apparition de nouvelles règles du jeu à la fin de 1987⁶⁷, on ne sait trop ce qui se passe en ce domaine. Combien dénombre-t-on de logements convertis depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi? Quelles sont les municipalités qui utilisent leur pouvoir réglementaire ou dérogatoire? Quel est le profil des locataires au moment de la conversion? Qui sont les acheteurs de logements convertis? La nouvelle loi comporte-t-elle des problèmes d'application? Ce ne sont là que quelques-unes des questions qu'une telle étude pourrait traiter.

Considérant les pressions de plus en plus fortes qui s'exercent dans les zones centrales, il semble important d'entreprendre de nouvelles études qui pourront permettre aux intervenants publics et privés de prendre les meilleures décisions face à une problématique urbaine de plus en plus complexe.

⁶⁶ LEY, D. 1988. *Op. cit.*

⁶⁷ Loi sur la Régie du logement, LRQ, Ch. R-8.1, art. 51 et suivants.

LISTE DES SOURCES CONSULTÉES

- ABRAVINEL, M. D. et P. D. MANCINI 1980. «Urban Revitalization: Attitudinal and Demographic Constraints», dans D. B. ROSENTHAL (éd.): 27-47.
- BOURBEAU, A. (Ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation). 1987. *Lever le moratoire, une décision qui s'impose*. Québec, Société d'habitation du Québec, 69 p.
- BUREAU DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. 1990. *Perspectives démographiques du Québec et de ses régions 1986-2046*. Québec, Les Publications du Québec, 397 p.
- CHALL, D. 1984. «Neighborhood changes in New York City during the 1970s», *Quarterly Review of the Federal Reserve Bank of New York*, hiver 1983-84: 38-48.
- CHOKO, M. H. et F. DANSEREAU. 1987. *Restauration résidentielle et copropriété au centre-ville de Montréal*. Montréal, INRS-Urbanisation, «Études et documents», n° 53, 184 p.
- CLAY, P. L. 1979b. *Neighborhood Renewal: Trends and Strategies*. Lexington, Mass., Lexington Books/D.C. Heath and Company.
- CLAY, P. L. 1980. «The Rediscovery of City Neighborhoods: Reinvestment by Long-Time Residents and Newcomers», dans S. B. LASKA et D. SPAIN (éd.): 13-26.
- COMITÉ LOGEMENT SAINT-LOUIS. 1986. *Le Plateau des uns fait le bonheur des autres*. Montréal, Centraide Montréal, programme Défi 86, 43 p.
- DANSEREAU, F. et J. GODBOUT 1981. *La transformation d'immeubles locatifs en copropriété d'habitation*. Gouvernement du Québec, INRS-Urbanisation, mai 1981, 157 p.
- DANSEREAU, F. et D. L'ÉCUYER. 1987. *Réanimation, reconquête, conversion. Revue de la littérature et bibliographie sélective annotée*. Montréal, INRS-Urbanisation, 274 p.
- DE GIOVANNI F. F. 1983. «Patterns of Change in Housing Market Activity in Revitalizing Neighborhoods», *Journal of the American Planning Association*, 49 (1): 22-38.
- DGU. 1977. *L'urbanisation dans la conurbation montréalaise: tendances actuelles et propositions d'orientation*. Montréal, ministère des Affaires municipales, 63 p.
- FILION, P. 1987a. «Concepts of the Inner City and Recent Trends in Canada», *The Canadian Geographer*, 31:223-32.
- FORTIN, L. sous la direction de J. GODBOUT 1980. *Étude de la formule coopérative et de la copropriété indivise*. Montréal, INRS-Urbanisation, «Études et documents», n° 19, 104 p.
- GALE, D. E. 1980. «Neighborhood Resettlement: Washington, D.C.», dans S. B. LASKA et D. SPAIN (éd.): 95-115.
- GALE, D. E. 1984. *Neighborhood Revitalization and the Postindustrial City. A Multinational Perspective*. Lexington, Mass., Lexington Books/ D.C. Heath and Company.
- GLASS, R. 1964. «Introduction», dans *London: Aspects of Change*, éd. Centre of Urban Studies. London, McGibbon and Kee.
- GRIER, G et E. GRIER. 1978. *Urban Displacement: A Reconnaissance*. Washington, D.C.: US Department of Housing and Urban Development.

- HERZHAFT-MARIN, Y. 1985. *RavensCourt, road une rue de Londres en cours de gentrification*. France, Atelier national de reproduction des thèses, Université de Lille, 401 p.
- HUD. 1980. *The Conversion of Rental Housing to Condominiums and Cooperatives*, Washington, D.C., USGPO, juin, 331 p.
- KASARDA, J. 1980. «Urban Rebirth: Beware of Limits Says Study», *Journal of Housing*, novembre: 28.
- LAMONDE, D. avec la collaboration de M. POLESE, J. LAMOUREUX ET M. TESSIER. 1988. *La transformation de l'économie montréalaise, 1971-1986. Cadre pour une problématique de transport*. Montréal, INRS-Urbanisation, 152 p.
- LASKA, S.B. et D. SPAIN (éd.). 1980. *Back to the City*. Elmsford, N.Y., Pergamon.
- LEBLANC, R. 1980. *Migrations intermunicipales et développement de la banlieue dans la région métropolitaine de recensement de Montréal de 1956 à 1976*. Mémoire de maîtrise, Université de Montréal, 143 p.
- LEY, D. 1985. *Gentrification in Canadian Inner Cities: Patterns, Analysis, Impacts and Policy*. Vancouver, University of British Columbia, Dept. of Geography, octobre, vi, 210 p.
- LEY, D. 1988. «Social Upgrading in Six Canadian Inner Cities», *Canadian Association of Geographers*, 32, 1: 31-45.
- Loi sur la Régie du logement, LRQ, Ch. R-8.1, art. 51 et suivants.
- LONDON, B. et J.J. PALEN (éd.). 1984. *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*. Albany, N.Y., State University of New York Press.
- LONDON, B. et J. J. PALEN. 1984. «Through the Glass Darkly: Gentrification, Revitalization, and the Neighborhood», dans J. JOHN PALEN et BRUCE LONDON (éd.): 256-266.
- MORIN, R. 1987. *Réamination urbaine et pouvoir local*. Presses de l'Université du Québec, INRS-Urbanisation, 173 p.
- PAQUETTE, L. *La situation socio-économique des femmes: faits et chiffres*. Québec, Les Publications du Québec, Secrétariat à la condition féminine, 168 p.
- RENAUD, F. 1989. *L'impact du vieillissement de la population sur l'habitat: les personnes âgées et leurs besoins résidentiels*. Société d'habitation du Québec, DAR, 46 p.
- ROSE, D. 1987. «Un aperçu féministe sur la restructuration de l'emploi et sur la gentrification: le cas de Montréal», *Cahiers de géographie du Québec*, 31 (83): 205-224.
- ROSENTHAL, D.B. (éd.). 1980. *Urban Revitalization*. Beverly Hills, Cal., Sage Publications, *Urban Affairs Annual Reviews*, 18.
- SENÉCAL, Paul. 1991. *Conversion de logements locatifs en propriété d'occupation entre 1971 et 1986: modèle d'estimation portant sur trois zones centrales de l'île de Montréal*. Montréal, Société d'habitation du Québec, Direction de l'analyse et de la recherche, 51 p.
- SENÉCAL, P. et D. TEUFEL. 1988. «Gentrification et changements dans les modes d'occupation des logements: le contexte nord-américain et le cas de Montréal», *Actualités internationales du Laboratoire-Logement*, Nancy, France, 3:67-88.
- U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). 1981. *Residential Displacement - An Update: Report to Congress*. Washington, D.C., Office of Policy Development and Research.

- VILLENEUVE, Paul (1988). *Les mouvements sociaux dans la ville informationnelle*. Texte d'une communication présentée au colloque «Les mouvements sociaux dans le développement local», organisé par le GRIR, à l'Université du Québec à Chicoutimi, les 22 et 23 septembre 1988.
- ZUKIN, S. 1987. «*Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core*», *Annual Review of Sociology*, 13:129-47.

LISTE DES BASES DE DONNÉES UTILISÉES

- COMMUNAUTÉ URBAINE DE MONTRÉAL, Données de l'évaluation foncière par ville et quartier municipal en 1971, 1976, 1981 et 1986, Service d'évaluation foncière.
- STATISTIQUE CANADA, Bandes sommaires du recensement de la population en 1971.
- STATISTIQUE CANADA, Rubans des données des recensements de la population, 1976, 1981 et 1986. Profils A et B.
- VILLE DE MONTRÉAL, *Statistiques de construction de 1971 à 1985*, Division de la construction, Service des permis et inspections.

