



# CONSTRUIRE UN ESPACE ÉQUITABLE OU COMMENT GÉRER LA REVITALISATION

# **CONSTRUIRE UN ESPACE ÉQUITABLE OU COMMENT GÉRER LA REVITALISATION**

**Rapport du  
Comité habitation Sud-Ouest**

---

Cette étude est publiée par la Société d'habitation du Québec.

Elle a été réalisée en septembre 2002 par le Comité habitation Sud-Ouest.

L'édition actuelle a été produite sous la coordination de François Renaud de la Société d'habitation du Québec

*Note: les idées exprimées dans ce document ne traduisent pas nécessairement la position de la Société d'habitation du Québec : elles n'engagent que la responsabilité des auteurs.*

Cette publication est offerte sur le site Internet de la Société d'habitation du Québec [www.habitation.gouv.qc.ca](http://www.habitation.gouv.qc.ca). Pour plus de renseignements, on peut s'adresser au Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec.

Québec : 418 646-7915

Montréal : 514 873-9612

Ailleurs au Québec : 1 800 463-4315

**Société d'habitation du Québec**

Aile Saint-Amable, 3<sup>e</sup> étage

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Québec (Québec) G1R 5E7

**Septembre 2006**

Dépôt légal

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2006

Bibliothèque et Archives Canada, 2006

ISBN 2-550-46777-9 (version imprimée)

ISBN 2-550-46778-7 (PDF)

© Gouvernement du Québec

---

---

# TABLE DES MATIÈRES

	Page
<b>TABLE DES MATIÈRES.....</b>	<b>I</b>
<b>AVANT-PROPOS.....</b>	<b>V</b>
<b>REMERCIEMENTS.....</b>	<b>VII</b>
<b>CARTE DU SUD-OUEST DE MONTRÉAL .....</b>	<b>IX</b>
<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>XI</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>1</b>
1. Mission du RESO.....	1
2. Mise en contexte.....	1
3. Conjoncture de travail .....	3
3.1 La réforme municipale .....	3
3.2 La pénurie de logements à coût abordable .....	3
3.3 Le plan d'accélération des investissements publics au Québec .....	4
4. Structure du rapport .....	5
<b>SECTION 1 — CADRE THÉORIQUE .....</b>	<b>7</b>
1.1 Définitions de la <i>gentrification</i> .....	7
1.2 Causes de la <i>gentrification</i> .....	7
1.3 Conséquences de la <i>gentrification</i> .....	8
1.4 Indicateurs de <i>gentrification</i> .....	9
<b>SECTION 2 — PORTRAIT DE LA SITUATION ET TENDANCES.....</b>	<b>11</b>
2.1 La population .....	11
2.1.1 Nombre de résidants et de ménages.....	11
2.1.2 Mobilité 14	
2.2 Le logement.....	15
2.2.1 Mode d'occupation et revenu des ménages .....	15
2.2.2 Taux d'effort des ménages pour se loger .....	16
2.2.2.1 Ménages locataires à faible revenu .....	16
2.2.2.2 Coût du loyer et taux d'inoccupation.....	18
2.2.2.3 Part du revenu consacrée au logement.....	20
2.2.2.4 Logement social .....	21
2.2.3 Le parc de logements .....	23
2.2.3.1 Âge du parc .....	23
2.2.3.2 État des logements .....	24
2.2.3.3 Types d'immeubles résidentiels .....	27

---

<b>2.3 Le marché résidentiel .....</b>	<b>29</b>
2.3.1 Valeurs des propriétés .....	29
2.3.2 Opérations sur le marché .....	32
2.3.2.1 Conversion en copropriétés.....	32
2.3.2.2 Mises en chantier .....	33
2.3.2.3 Transformations et recyclage .....	34
2.3.3 Conjoncture de reprise du marché.....	40
2.3.3.1 Évolution des transactions résidentielles et des prix .....	41
2.3.3.2 Profil de l'acheteur et de la demande .....	45
2.3.3.3 L'offre sur le marché résidentiel .....	50
<b>2.4 Autres indicateurs .....</b>	<b>52</b>
2.4.1 Le commerce .....	52
2.4.2 L'emploi 56	
 <b>SECTION 3 — DIAGNOSTIC .....</b>	 <b>59</b>
<b>3.1 État de la <i>gentrification</i> .....</b>	<b>59</b>
3.1.1 Les causes en présence .....	59
3.1.2 Les conditions favorables en jeu .....	60
3.1.3 Indicateurs de <i>gentrification</i> en cours .....	64
3.1.4 Bilan 67	
<b>3.2 Problématiques et défis.....</b>	<b>68</b>
3.2.1 La polarisation dans le développement .....	68
3.2.2 Le manque de contrôle sur la planification du territoire comme unité d'intervention .....	69
3.2.3 Les obstacles à la réalisation de nouveaux logements .....	69
3.2.3.1 La rareté croissante des terrains et des bâtiments vacants.....	69
3.2.3.2 La pénurie de logements locatifs .....	70
3.2.3.3 Le mauvais état des terrains résiduels .....	70
3.2.3.4 La difficulté d'agir rapidement et avec succès dans un marché spéculatif.....	71
3.2.3.5 L'amélioration du cadre bâti et les contraintes liées à l'achat-rénovation .....	71
3.2.3.6 La pérennité du parc de logements sociaux .....	71
3.2.3.7 L'approche du développement par programme pour le financement et la réalisation de projets .....	72
3.2.4 Les difficultés et le paradoxe liés à l'accession à la propriété .....	72
 <b>SECTION 4 — RECOMMANDATIONS .....</b>	 <b>75</b>
<b>4.1 Principes généraux .....</b>	<b>75</b>
<b>4.2 Stratégies concrètes et mesures retenues.....</b>	<b>76</b>
4.2.1 Contrôler le développement local.....	77
4.2.2 Assurer l'existence d'un parc de logements à coût abordable .....	78
4.2.2.1 Développement du parc de logements sociaux et à coût abordable.....	78
4.2.2.2 Préservation du parc de logements à coût abordable existant.....	79
4.2.2.3 Possibilités liées à l'accession à la propriété individuelle et collective et à son maintien.....	80
4.2.3 Outils d'intervention et de suivi.....	81
<b>4.3 Pistes d'action (synthèse).....</b>	<b>82</b>
 <b>ANNEXE A — INVENTAIRE DE MOYENS DE CONTRER LES CONSÉQUENCES NÉGATIVES DE LA GENTRIFICATION .....</b>	 <b>87</b>

<b>ANNEXE B — ÉTUDES DE CAS .....</b>	<b>99</b>
La baie de San Francisco (Étude de cas n° 1).....	99
Atlanta (Étude de cas n° 2).....	105
Chicago (Étude de cas n° 3).....	108
Washington (Étude de cas n° 4).....	112
Vancouver (Étude de cas n° 5).....	114
New York (Étude de cas n° 6).....	117
Les <i>docklands</i> de Londres (Étude de cas n° 7).....	119
 <b>ANNEXE C — GRILLE D'ANALYSE POUR LA MISE À JOUR DU PORTRAIT DE LA SITUATION EN VUE D'UN SUIVI DE L'ÉTAT DE LA <i>GENTRIFICATION</i> .....</b>	 <b>125</b>
 <b>ANNEXE D : SOURCES D'INFORMATION .....</b>	 <b>127</b>



---

## AVANT-PROPOS

La reprise économique du milieu des années 90 a donné lieu à un regain d'activités dans le secteur résidentiel, aidé en cela par des investissements publics à la hausse. Les quartiers périphériques au centre-ville de Montréal ont alors connu des pressions immobilières générées par un attrait renouvelé de ces espaces dont on découvrait les vertus : proximité du centre-ville, espaces en friche en attente de construction, bâtiments industriels abandonnés à requalifier, etc.

C'est dans ce contexte que le Regroupement économique et social pour le Sud-Ouest, le RESO, a décidé, à la suite d'un premier groupe de réflexion portant sur les retombées de la réouverture du Canal de Lachine, de mettre sur pied le Comité habitation Sud-Ouest. Ce dernier avait reçu le mandat du conseil d'administration de l'organisme, de suggérer des stratégies précises accompagnées de mesures concrètes, adaptées au contexte particulier de la mise en valeur du Canal de Lachine, afin, notamment, de maintenir dans le quartier sa population la plus vulnérable tout en permettant une offre adaptée de logements aux besoins des familles à revenu moyen.

Le rapport du comité, déposé en septembre 2002 au conseil d'administration du RESO, n'a jamais fait l'objet d'une diffusion importante<sup>1</sup>. La Société d'habitation du Québec, qui était membre du Comité habitation Sud-Ouest, a décidé de rendre ce travail disponible parce qu'elle considère ce rapport comme un modèle concret d'analyse du phénomène de la *gentrification*<sup>2</sup> comme on en retrouve peu dans la littérature sur ce sujet. Le développement d'un cadre théorique original d'analyse, la compilation de données de diverses sources, la classification des stratégies d'intervention et des différents outils tant urbanistiques que financiers pour les réaliser et la revue exhaustive d'études de cas provenant de 7 municipalités ou régions différentes, en font un document exemplaire à plus d'un égard.

---

<sup>1</sup> On peut trouver la version originale du rapport sur le site Internet du RESO: [www.resomtl.com](http://www.resomtl.com)

<sup>2</sup> Nous avons décidé de garder le terme *gentrification*, plus représentatif que sa traduction française embourgeoisement.

---

C'est donc pour ces multiples raisons que la SHQ a voulu publier cette étude, dont la version originale n'a subi que quelques retouches d'ordres graphique et linguistique, afin que l'approche qui y a été développée puisse servir de modèle d'analyse et de réflexion à d'autres milieux en transformation.

Bonne lecture!

---

## **REMERCIEMENTS**

Le RESO tient à remercier les membres du Comité habitation Sud-Ouest pour leur participation aux principales étapes de la démarche et pour la valeur de leur apport teinté d'expérience et d'expertise certaines en matière d'habitation et de développement local.

Il tient également à témoigner de sa reconnaissance à la Société d'habitation du Québec pour le soutien financier octroyé et à la Ville de Montréal pour les données fournies, ces contributions ayant permis de faciliter la recherche.

Il remercie également les personnes et institutions qui ont bien voulu collaborer par des entrevues et dont les noms figurent en annexe.

### ***Concertation, recherche et rédaction :***

- Renée Lachapelle, RESO

### ***Soutien à la recherche :***

- Marguerite Monfort, urbaniste-conseil

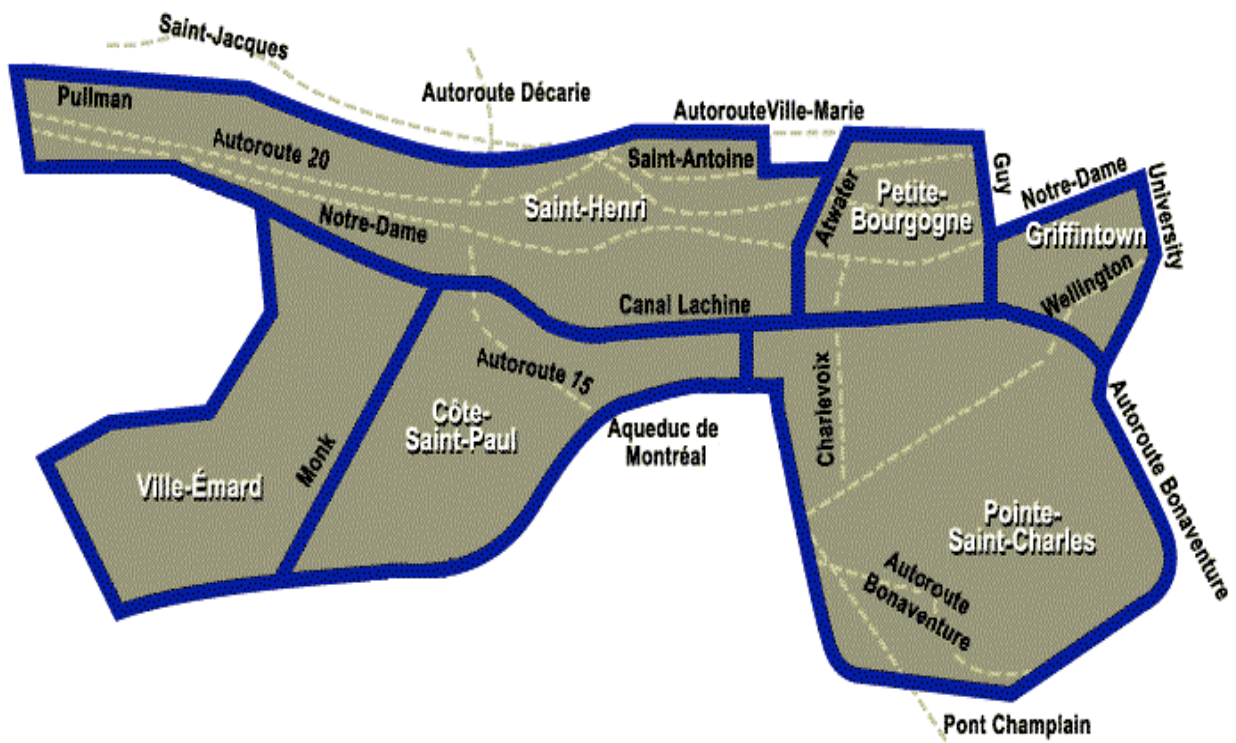
### ***Participants :***

- Vianney Bélanger, COPRIM inc.
- Daniel Bélanger, Concertation Ville-Émard — Côte-Saint-Paul
- France Boulay, architecte, BDPR
- Éric Caron, CEGECOM
- Marianne Cloutier, Service de l'habitation, Ville de Montréal
- Marie-José Corriveau, Regroupement information logement (RIL)
- Édith Cyr et John Bradley, Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier
- Simon Dumais et Jacques Forget, POPIR Comité Logement

- 
- Bertrand Malo, président du Comité
  - François Renaud, Société d'habitation du Québec
  - Pierre Richard, directeur général du RESO
  - Gilles Sénécal, INRS-Urbanisation, Culture et Société et ARUC en économie sociale
  - Nathalie Thifault, Office municipal d'habitation de Montréal

---

## CARTE DU SUD-OUEST DE MONTRÉAL





---

## SOMMAIRE

Le Comité habitation Sud-Ouest a été mis sur pied par le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) en janvier 2001 afin de répondre aux préoccupations du milieu en regard des effets négatifs susceptibles d'être occasionnés par la mise en valeur du canal de Lachine. Les enjeux exprimés touchent particulièrement le maintien de la population plus vulnérable économiquement, l'accès à des produits d'habitation adéquats pour les familles à revenu moyen et la cohabitation du résidentiel avec les fonctions industrielle, commerciale et récréotouristique.

Dans ses travaux, le Comité s'est d'abord penché sur l'élaboration d'un cadre théorique en vue de repérer les indicateurs pertinents à l'analyse de la *gentrification* (section 1). La définition retenue par le Comité pour ce phénomène est celle d'un « processus par lequel des ménages à revenu plus élevé déplacent les résidents locaux à faible revenu, modifiant le caractère particulier d'un quartier ». Cette définition de Kennedy et Leonard (2001) révèle que la revitalisation d'un territoire n'amène pas obligatoirement la *gentrification* et que cette dernière comporte simultanément des effets positifs et négatifs.

Sur la base de ces indicateurs, le Comité a procédé à la réalisation d'un portrait de la situation et des tendances en matière d'habitation et de cadre de vie dans le Sud-Ouest (section 2) menant à l'établissement d'un diagnostic de l'état de la *gentrification* sur le territoire (section 3). Considérant l'ensemble des facteurs en présence, les analyses démontrent que le Sud-Ouest est dans une phase précoce de *gentrification* et qu'il réunit toutes les conditions favorables à son amplification.

En ce sens, il n'a pas été constaté d'effet négatif grave au chapitre du déplacement des locataires par des propriétaires puisque la disponibilité de terrains et de bâtiments vacants pour des projets résidentiels a permis d'exempter jusqu'ici le parc locatif d'opérations de conversion et de rénovation massives. Par contre, l'accroissement des valeurs marchandes et celui des demandes de hausse de loyer commencent à se faire sentir dans certains quartiers ainsi que chez des clientèles pionnières, tels les artistes et les artisans. Du côté des effets positifs pour la population du Sud-Ouest, on dénote une plus grande mixité économique et des investissements en matière de revitalisation permettant de rehausser l'image du secteur, un nouveau

progressif dans l'offre commerciale et culturelle et un accroissement des possibilités d'emploi dans de nouveaux secteurs d'activité économique.

Face à un tel constat et conscient qu'il s'agit d'un moment stratégique pour intervenir de façon efficace, le Comité a dressé un inventaire des outils utilisés dans des contextes de revitalisation et a formulé un ensemble de recommandations (sections 3, 4 et annexes) qui tiennent compte des problématiques et des défis particuliers des quartiers du Sud-Ouest et de la conjoncture résidentielle et politique particulière à Montréal.

L'orientation générale de gérer la revitalisation selon les principes du *développement équitable* a fait consensus au sein du Comité. Le développement équitable vise « la création et le maintien de communautés économiquement et socialement diversifiées et stables dans le long terme à travers des moyens qui occasionnent un minimum de coûts de transition aux résidants à faible revenu ». Cette orientation vient s'appuyer sur cinq principes : la mixité des fonctions urbaines et la diversité des produits résidentiels offerts aux résidants de différentes classes socioéconomiques, la prise en compte des besoins des populations en place, prioritairement de ceux à revenu modeste et moyen, la négociation avec le milieu dans un objectif d'appropriation du développement et de la revitalisation du territoire, l'intégration et la participation accrues des résidants dans les processus de planification du territoire et l'adoption d'une approche intégrée, par le décloisonnement de l'approche sectorielle et par programmes, en vue de faciliter la résorption des problèmes de développement repérés sur le territoire.

La mise en œuvre d'une telle orientation nécessite la poursuite en parallèle de plusieurs buts et stratégies pour lesquels différentes mesures et actions concrètes ont été privilégiées par le Comité.

Pour accroître le contrôle sur le développement local, le Comité recommande une mise à jour rapide et participative du Plan directeur pour l'arrondissement et la mise en place d'une réglementation particulière comportant des mesures de zonage inclusif pour tout nouveau projet résidentiel (voir les modalités suggérées) et des compensations financières dans les cas d'investissements considérables nuisibles au maintien du parc locatif abordable ou de la qualité du cadre de vie.

En vue de développer le parc de logements sociaux et à coût abordable, le Comité recommande une collaboration urgente de la Ville de Montréal : identification de sites et reconstitution d'une réserve immobilière communautaire, accélération du processus d'approbation

des projets et reconnaissance de l'importance d'intervenir de façon ciblée dans tous les quartiers du territoire par l'assouplissement du code du bâtiment pour l'achat-rénovation, par le cumul des subventions de différents programmes, par la réservation de 400 logements sociaux et par des enveloppes spéciales de décontamination et de pieutage.

Afin de préserver le parc de logements à coût abordable et de qualité existant, le Comité recommande que des moyens soient utilisés pour assurer la pérennité du parc de logements sociaux à long terme, qu'une réglementation soit établie dans l'arrondissement pour empêcher la diminution du nombre de logements, que l'inspection municipale et l'incitation des propriétaires à la rénovation et à l'entretien régulier soient renforcées, que le développement de logements de type HLM et de supplément au loyer soit poursuivi et bonifié, que la « coupure » des prestations d'aide sociale pour partage de logement soit immédiatement abolie et que le travail effectué par les organismes du milieu en matière d'habitation communautaire et de défense des droits soit adéquatement reconnu.

Pour accroître les possibilités liées à l'accession à la propriété et à son maintien, le Comité recommande que le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec, élabore une politique particulière encadrant le développement d'une offre de produits d'habitations abordables sur le marché en vue de répondre à la demande des familles à revenu moyen, de favoriser leur enracinement dans les quartiers centraux en prévenant l'exode et de leur permettre d'améliorer leurs conditions de vie. Dans cette perspective, le Comité demande que soit facilitée la réalisation d'une expérience pilote qui vise à diminuer, au moyen de stratégies mixtes, les obstacles à l'accession à la propriété pour les ménages à revenu moyen du Sud-Ouest.

Enfin, face à la nécessité d'une vigilance particulière du milieu, il est recommandé que l'arrondissement Sud-Ouest mette sur pied un comité de veille permettant la mise à jour et le suivi des indicateurs du phénomène de *gentrification*.



---

## **INTRODUCTION**

### **1. Mission du RESO**

Le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) est un organisme de développement économique communautaire dont l'action couvre les quartiers Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Pointe-Saint-Charles, Émard, Côte-Saint-Paul et Griffintown à Montréal.

Né en 1989 de la volonté commune des principaux acteurs socioéconomiques du Sud-Ouest de Montréal, le RESO a pour mission de regrouper la communauté du Sud-Ouest autour de stratégies et de projets de développement pour qu'elle participe activement à bâtir son avenir économique, social et culturel dans une perspective durable et équitable en misant sur l'engagement et la concertation de la population et des acteurs sociaux et économiques.

### **2. Mise en contexte**

Plusieurs orientations stratégiques de développement accompagnées d'investissements considérables, tant publics que privés, ont et auront des effets notoires sur les quartiers du Sud-Ouest de Montréal et affecteront leur développement à court et à moyen terme. Le canal de Lachine constituant l'axe central du territoire, une première phase d'investissements publics d'une valeur de plus de 80 millions de dollars de la Ville de Montréal et du gouvernement du Canada a permis sa réouverture à la navigation de plaisance au printemps 2001. Dans son pourtour, les Cités du multimédia et du commerce électronique, le Quartier international et le futur Centre universitaire de santé McGill sont également porteurs de changements dans la dynamique territoriale.

Concerné par ces enjeux stratégiques, le RESO a participé activement depuis 1997 à la Table de concertation du canal de Lachine<sup>3</sup> en vue de dégager des orientations pour ce projet de

---

3. La table de concertation du canal de Lachine regroupe différents représentants : Parcs Canada, Lachine, Verdun, LaSalle et la Ville de Montréal, le ministère de la Culture, Tourisme Montréal, la Société du Vieux-Port, la CUM, Héritage Montréal, RESO, le Pôle des Rapides, des groupes communautaires et gens d'affaires du Sud-Ouest.

revitalisation d'envergure. Il a organisé le « Forum canal de Lachine » au printemps 2000, un vaste exercice de consultation qui a permis de mettre en lumière, outre les potentiels de relance pour le Sud-Ouest, les inquiétudes du milieu quant aux retombées de la mise en valeur du canal sur les quartiers du Sud-Ouest<sup>4</sup>.

Au nombre des préoccupations exprimées, celles touchant l'habitation sont principalement en rapport avec la pression additionnelle qui risque d'être exercée sur les résidants dont la situation économique est plus fragile ainsi que sur les PME et les acteurs culturels, locataires pionniers de plusieurs bâtiments désaffectés. L'attractivité accrue des quartiers est en effet susceptible d'occasionner une augmentation de la demande résidentielle, des valeurs foncières et du coût des logements. La difficulté des familles à revenu moyen, surtout avec des enfants, de trouver à se loger adéquatement sur le territoire a également été mentionnée : l'offre de produits résidentiels intermédiaires, entre des logements sociaux et des copropriétés haut de gamme faisant défaut. Enfin, bien que le développement d'une plus grande mixité socio-économique dans le Sud-Ouest soit vu comme souhaitable pour la majorité des participants, d'autres craignent que l'accueil de nouveaux résidants se fasse au prix du départ de résidants plus démunis.

Le Comité habitation Sud-Ouest a donc reçu le mandat de suggérer sur une base concertée des stratégies précises accompagnées de mesures concrètes, adaptées au contexte particulier de mise en valeur du canal de Lachine, pour répondre aux objectifs suivants :

- permettre le maintien dans le Sud-Ouest de sa population la plus vulnérable;
- offrir des produits d'habitation de qualité adaptés aux besoins des familles à revenu moyen;
- harmoniser la fonction résidentielle avec les fonctions industrielle, commerciale et récréotouristique.

Ce mandat faisant référence à la fois au phénomène de *gentrification*, au marché résidentiel et à la planification du territoire, les membres du Comité, alimentés par une personne-ressource du RESO et une consultante externe, se sont réunis à une quinzaine de reprises pour partager leur expérience et des informations qualitatives et quantitatives en vue d'établir le diagnostic le

---

4. Sous le thème « Le canal de Lachine, une voie d'avenir pour le Sud-Ouest », une série de forums ont réuni quelque 900 participants et plusieurs chantiers ont été mis en marche par la suite pour élaborer des réponses communes aux préoccupations soulevées. Mentionnons notamment un comité consultatif sur le récréotourisme qui a lancé un plan d'action en octobre 2001.

plus objectif possible de la situation de l'habitation dans le Sud-Ouest de Montréal et de dégager des recommandations utiles dans le contexte.

### **3. Conjoncture de travail**

La pression exercée sur le parc immobilier par les nombreux investissements au cœur du territoire du Sud-Ouest et en périphérie est doublée d'une conjoncture résidentielle et politique particulière à Montréal que les travaux du Comité n'ont pu ignorer.

#### **3.1 La réforme municipale**

La nouvelle Ville de Montréal, mise en place en janvier 2002, entend accroître les responsabilités des 27 arrondissements créés, particulièrement en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Alors que la ville centrale adoptera un plan général d'urbanisme et sera responsable de l'adoption des projets d'envergure<sup>5</sup>, chaque arrondissement se dotera d'un plan d'urbanisme intégré au plan général. Un comité consultatif d'urbanisme composé de résidents sera également mis sur pied localement avec pour fonctions d'étudier et de soumettre au conseil d'arrondissement des recommandations sur toutes questions d'urbanisme, de zonage, de lotissement, et toutes demandes portant sur une dérogation mineure, un plan d'aménagement d'ensemble, un plan d'implantation et d'intégration architecturales, ou un projet de règlement visant à modifier le règlement d'urbanisme.

#### **3.2 La pénurie de logements à coût abordable**

La « crise du logement » mise en lumière par les médias en juillet 2000 constitue une nouvelle réalité particulièrement sensible dans les arrondissements vulnérables aux effets négatifs de la *gentrification* et à laquelle le Comité du Sud-Ouest a dû réfléchir.

Ainsi, le taux d'inoccupation à Montréal a connu un creux historique, en octobre 2001, avec un taux de 0,6 % par rapport à 1,6 % l'année précédente, tout en voyant le loyer moyen pour un logement de deux chambres augmenter de 4 %, passant de 509 \$ à 530 \$<sup>6</sup>. La pénurie a frappé

---

5. Grandes infrastructures, équipements institutionnels, projets commerciaux et industriels d'une superficie supérieure à 100 000 m<sup>2</sup>.

6. Une enquête de la SCHL (novembre 2001) démontre que la crise du logement s'est aggravée au Canada entre octobre 2000 et octobre 2001, engendrant un taux d'inoccupation de 1,1 %, soit le plus bas depuis 1987 (le seuil

surtout les locataires à faible revenu : familles nombreuses, souvent monoparentales, membres de communautés ethniques, prestataires de la sécurité du revenu.

En concordance avec la liste d'attente pour un HLM à Montréal en avril 2001, le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) estime les besoins à 8 000 nouveaux logements sociaux par année. La Société d'habitation du Québec (SHQ), de son côté, fait état du petit nombre de mises en chantier (au nombre de 25 000) durant la période 1997-2000, par rapport au nombre de nouveaux ménages constitués par année (40 000). L'amélioration de l'économie, la migration accrue de ménages des régions vers Montréal et le retour des banlieusards au centre-ville contribuent à grever le taux de logements vacants.

La nouvelle Ville de Montréal aura des défis importants à relever, regroupant désormais 45 % des ménages locataires du Québec qui consacrent 50 % et plus de leur revenu pour se loger, soit 122 990 des 273 825 ménages locataires de cette catégorie (Statistique Canada et Institut de la statistique du Québec, 1996).

### **3.3 Le plan d'accélération des investissements publics au Québec**

Face à une telle conjoncture, et dans l'objectif concret d'améliorer de 1 % le taux d'inoccupation, le gouvernement du Québec<sup>7</sup> s'est engagé à soutenir, par l'injection de près d'un demi-milliard de dollars sur cinq ans, la construction et la rénovation de 40 200 logements destinés à des ménages à revenu faible ou modeste, dont 36 300 logements d'ici deux ans au Québec<sup>8</sup>.

L'entente concernant le logement abordable, conclue entre le gouvernement du Québec et le gouvernement fédéral le 21 décembre 2001, vient confirmer une contribution équivalente de 162 millions de dollars. Les logements anticipés seront issus de la construction neuve, du

---

d'équilibre étant de 3 %). De son côté, le taux québécois est passé de 2,2 % à 1,3 %... du jamais vu depuis 1976.

7. Discours sur le budget 2002-2003 de la ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole livré le 1<sup>er</sup> novembre 2001.

8. De cette somme, 355 millions de dollars seront consacrés à la réalisation de 13 000 nouveaux logements prioritairement pour des ménages à revenu faible ou modeste, soit 250 millions sur cinq ans pour la prolongation du programme de logement social et communautaire AccèsLogis (6 500 logements) et 105 millions dans un nouveau programme permettant de stimuler la production de 6 500 logements locatifs abordables d'ici deux ans. Un montant de 131 millions sur deux ans ira à la bonification des programmes de rénovation résidentielle de la SHQ visant la rénovation de 27 000 logements : 115 millions dans un programme de revitalisation des centres urbains (PRVQ) qui prolongera et améliorera le PRVQ ciblant 43 villes-centres (21 200 logements) et 16 millions pour la rénovation en milieu rural par la bonification du programme RénoVillage (6 000 logements).

recyclage ou de la rénovation majeure; 75 % des logements prévus se loueraient entre 350 \$ et 500 \$ par mois (un logement de deux chambres à coucher chauffé) et devront demeurer abordables pour au moins 10 ans.

Le 14 janvier 2002, le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal ont convenu de créer 5 000 nouveaux logements sociaux et logements à coût abordable au cours des deux prochaines années dans la nouvelle Ville de Montréal, accélérant davantage la livraison des 1 000 logements par année prévue antérieurement sur deux ans grâce à un montant additionnel de 57 millions de dollars.

Il ressort de ces annonces préliminaires une volonté gouvernementale d'agir rapidement. Cette volonté est partagée par les acteurs en habitation du Sud-Ouest, lesquels veulent profiter au maximum de ces investissements publics en vue de répondre aux besoins des ménages. C'est pourquoi le Comité a dû se pencher plus précisément sur les conditions de livraison et les obstacles au développement des logements sociaux à coût abordable sur le territoire du Sud-Ouest.

#### **4. Structure du rapport**

Le présent rapport regroupe quatre principales sections :

- La première consiste en un cadre théorique dont les apports ont été tirés d'une revue de la littérature et qui permet d'emblée de circonscrire le phénomène de la *gentrification* : sa définition, ses causes, ses effets, ainsi que les indicateurs permettant d'en diagnostiquer la prédisposition ou la présence effective sur un territoire. La question du maintien des populations les plus vulnérables sur un territoire en revitalisation est au cœur de ce phénomène.
- La deuxième section du rapport consiste en un portrait de la situation et des tendances dans le Sud-Ouest en matière d'habitation et de milieu de vie. Cet état de la situation a été réalisé en grande partie à partir de données quantitatives issues du dernier recensement de Statistique Canada datant de 1996, auxquelles se sont ajoutées des données plus récentes compilées par la Ville de Montréal, la Chambre immobilière du Grand Montréal et autres, et des renseignements qualitatifs recueillis auprès de différents acteurs du milieu.

- La troisième section du document confronte le portrait de la situation et des tendances au cadre théorique et permet de dégager un diagnostic quant à l'état de la *gentrification* sur le territoire et aux vulnérabilités et problématiques propres aux quartiers à l'étude.
- La quatrième section fait état des recommandations en matière d'approche, de stratégies et de mesures qui sont ressorties des travaux du Comité habitation Sud-Ouest.

Quatre annexes viennent compléter le rapport et servir de référence au lecteur. Il s'agit de l'inventaire réalisé sur les moyens pour contrer les effets négatifs de la *gentrification*, de sept études de cas reflétant la situation et les stratégies utilisées dans cinq villes américaines, Vancouver et Londres, d'une proposition de grille d'analyse et de suivi pour la mise à jour du rapport et des sources d'information consultées.

---

## **SECTION 1 — CADRE THÉORIQUE**

### **1.1 Définitions de la *gentrification***

La littérature fait foi de nombreux débats entourant la définition du terme *gentrification* et ses implications. Le terme *gentrification* est parfois invariablement utilisé pour témoigner de la revitalisation urbaine sous l'angle des améliorations apportées au cadre bâti. D'autres s'attardent davantage aux conséquences de la *gentrification*, particulièrement au déplacement des populations résidentes dans les quartiers défavorisés. Chaque définition comporte ses propres méthodes de mesure et d'analyse.

Ainsi, Kennedy et Leonard (2001) définissent la *gentrification* comme « un processus par lequel des ménages à revenu plus élevé déplacent les résidents locaux à faible revenu, modifiant le caractère particulier d'un quartier ». Cette définition prend en compte trois conditions qui accompagnent la *gentrification* : le déplacement des populations par la force du nombre des nouveaux ménages plus aisés, l'amélioration physique du quartier, particulièrement du parc résidentiel et le changement plus subjectif dans le caractère du quartier. Il peut donc y avoir revitalisation et développement économique sans *gentrification*, dans la mesure où il n'y a pas de déplacement des populations occasionné spécifiquement par l'arrivée massive de ménages plus aisés, par exemple lorsqu'il y a suffisamment de terrains ou d'immeubles vacants disponibles.

### **1.2 Causes de la *gentrification***

Deux principales écoles de pensée ont traité de la *gentrification* au cours des années 1960 et 1970 : le point de vue de la production (*production-side* associée au *Rent-Gap theory*) du chercheur Neil Smith, et celui de la consommation (*consumption-side*) du chercheur David Ley.

Smith s'attarde avant tout aux aspects économiques du processus de *gentrification*. Le développement des banlieues dans l'après-guerre par l'attrait du capital vers des terrains à bon marché, doublé de la désindustrialisation et de la montée des cols blancs, a entraîné la détérioration des quartiers centraux et, par là, la chute de leurs valeurs immobilières. Ce n'est

qu'au moment où un nouvel usage a le potentiel de hausser la valeur d'un immeuble dans le vieux tissu urbain que s'opère le retour du capital par le réinvestissement des promoteurs. Le processus de *gentrification* est un produit structurel du marché immobilier.

Ley se soucie davantage des caractéristiques des nouvelles populations à la base de la *gentrification*. Il ne peut y avoir de processus de *gentrification* sans l'existence de populations disposées à coloniser les quartiers centraux. Parmi les facteurs contribuant à alimenter la demande à l'égard du parc immobilier des quartiers centraux, il souligne l'existence de *baby-boomers* qui ont de bons revenus, qui désirent réduire le temps de transport pour se rendre au travail, y perçoivent au même titre que les promoteurs de bonnes possibilités d'investissement, ont un intérêt culturel pour les propriétés historiques, les vieux quartiers et rejettent les valeurs associées à la vie de banlieue.

Ces deux points de vue sont réunis dans la théorie de Zukin (1982) dans son étude sur la *gentrification* de SoHo à New York selon laquelle la *gentrification* naîtrait de la fusion de la culture et du capital. Les nombreux espaces abandonnés de type *lofts* ont attiré les artistes dans les années 1960 et 1970, entraînant une revitalisation résidentielle et commerciale.

Toutes théories confondues, les causes généralement acceptées de la *gentrification* sont :

- une croissance rapide de l'emploi lors d'une reprise économique qui attire de nouveaux ménages dans un secteur donné;
- la saturation du marché immobilier résidentiel abordable révélant un déséquilibre entre l'offre et la demande;
- de nouvelles préférences dans le marché immobilier à l'égard des attraits de la ville centrale (versus la banlieue);
- certaines politiques, certains programmes et investissements, de même que le cadre réglementaire du secteur public visant à améliorer le tissu urbain, à favoriser le retour à la ville, à rénover le parc résidentiel et à accroître l'accès à la propriété et l'assiette fiscale qui peuvent inciter à la *gentrification* ou amplifier le phénomène.

### **1.3 Conséquences de la *gentrification***

Bien que le besoin de revitalisation soit évident et bienvenu dans les quartiers centraux défavorisés ou en déclin, la *gentrification* demeure un processus complexe issu de la

convergence de plusieurs facteurs. Les effets de la *gentrification*, tels qu'ils sont répertoriés par Kennedy et Leonard (2001), révèlent des aspects autant positifs que négatifs :

EFFETS POSITIFS	EFFETS NÉGATIFS
Hausse des revenus de taxes pour la ville	Déplacement et déracinement (exode volontaire ou involontaire) des locataires, des propriétaires et des commerçants locaux établis depuis longtemps dans le secteur
Plus grande mixité économique offrant des occasions économiques pour les résidents et déconcentration des poches de pauvreté	Accroissement de la valeur marchande des propriétés et hausse subséquente des loyers pour les locataires et les commerçants
Renouveau dans l'activité commerciale et culturelle par l'apport de nouveau capital, de consommateurs potentiels à revenu plus élevé, mais aussi de commerces destinés à répondre aux besoins courants des résidents à meilleur prix (supermarchés...)	Changement au niveau du leadership dans la communauté, des traditions et des institutions; fragmentation voire disparition de réseaux communautaires vitaux aux quartiers défavorisés
Renforcement des pressions avec succès par les nouveaux résidents pour des demandes de services publics qui ont fait l'objet de longues luttes par les résidents	Conflits et polarisation socioéconomique entre anciens et nouveaux résidents
Meilleure image et valeur accordées au quartier par les gens hors du secteur	

En regard des conséquences de la revitalisation et des effets de *gentrification* positifs et négatifs qu'elle peut occasionner, Kennedy et Leonard relèvent comme principal défi de comprendre la complexité du processus de *gentrification* et d'intervenir le plus tôt possible dans celui-ci pour minimiser ou contrer ses effets pervers. Les efforts de revitalisation auront une meilleure chance de succès, recevront un plus grand appui de la communauté et lui assureront des bénéfices plus globaux.

#### 1.4 Indicateurs de *gentrification*

La dynamique du marché immobilier résidentiel joue un rôle crucial par rapport à l'avènement de la *gentrification*. Celle-ci a davantage de chance d'arriver dans un marché saturé lorsqu'il y a une demande élevée de logements, une offre limitée de terrains et de logements et des prix d'acquisition abordables. La spéculation alimente la *gentrification* et, par là, le déplacement des populations résidentes. Un grand nombre de facteurs nationaux, régionaux et locaux peuvent

contribuer à la *gentrification* et, selon la combinaison de ces derniers, en déterminer le rythme et le degré.

Kennedy et Leonard (2001) et Rose (1999) ont mis au point certains indicateurs statiques et dynamiques permettant de retracer une prédisposition ou une tendance effective vers la *gentrification*.

<b>CONDITIONS FAVORABLES À LA GENTRIFICATION</b>	<b>SIGNES DE GENTRIFICATION EN COURS</b>
Proportion élevée de locataires et de locataires à faible revenu	Remplacement des locataires par des propriétaires
Facilité d'accès par différents modes de transport aux lieux d'emploi	Augmentation des ratios de mise de fonds par rapport au montant de l'emprunt pour l'achat d'une propriété
Congestion métropolitaine élevée et en croissance, diminuant la qualité de vie	Arrivée de nouveaux ménages particulièrement intéressés par la vie urbaine ainsi que de sous-groupes culturels particuliers (artistes, jeunes professionnels actifs dans de nouveaux créneaux du secteur des services, couples sans enfants, communauté gaie) pas nécessairement des mieux nantis et qui peuvent composer avec différentes facettes de milieux hétérogènes et qui sont parfois eux-mêmes déplacés de quartiers <i>gentrifiés</i>  N.B. : Ces pionniers sont suivis d'une vague d'investisseurs plus aisés.
Valeur architecturale élevée	Implantation de nouveaux services et équipements qui desservent les classes plus aisées (restaurants et bars sélects, galeries d'art...)
Valeurs résidentielles comparativement faibles dans un marché saturé	Activités spéculatives sur l'immobilier incluant des offres d'achat faites aux propriétaires de longue date
Politiques et investissements publics ciblés en vue de la revitalisation (crédits de taxes, nouveaux équipements, zonage...)	Accroissement de la valeur marchande des immeubles et du nombre de transactions
Déséquilibre entre l'offre de logement et la création de nouveaux emplois	Accroissement du nombre de demandes de dérogation, de la conversion d'immeubles résidentiels et de permis de rénovation

---

## SECTION 2 — PORTRAIT DE LA SITUATION ET TENDANCES

### 2.1 La population

#### 2.1.1 Nombre de résidants et de ménages

Alors que les abords du canal de Lachine constituaient le cœur industriel du Canada jusque dans les années 1960, la perte de vitesse de nombreuses industries mal adaptées aux impératifs de la modernité, leur fermeture ou leur déplacement vers la banlieue ouest de Montréal et en Ontario, aggravés par l'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent en 1959 et suivis de la fermeture définitive du canal quelques années plus tard, ont eu des répercussions considérables sur les quartiers du Sud-Ouest. Ainsi, la population du territoire, qui a atteint son apogée en 1961 avec 120 000 habitants, a subi une chute radicale de l'ordre de 33 %, le temps d'une génération, consécutive à une perte estimée à 20 000 emplois dans le secteur manufacturier. Des opérations urbaines comme la rénovation de la Petite-Bourgogne, au moyen de programmes de démolition-reconstruction, et la construction de l'autoroute Ville-Marie ont aussi contribué à ce retrait occasionnant la destruction respective d'environ 3 000 et 14 000 logements qui ne furent qu'en partie remplacés.

En 1996, la population des quartiers Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Pointe-Saint-Charles, Émard et Côte-Saint-Paul atteignait 66 445 résidants, soit 6,5 % de la population et des ménages du territoire montréalais. Elle comprenait 30 260 ménages composés d'environ 2,2 personnes par ménage, soit 0,1 % de plus que la moyenne montréalaise. De 67 900 qu'elle était en 1986, et de 67 691 en 1991, il s'agit d'une relative stabilisation de la population sur le territoire. Cette stabilisation n'est toutefois pas reflétée dans tous les quartiers.

À eux seuls les quartiers **Émard et Côte-Saint-Paul** accaparaient 45,4 % de la population du territoire du Sud-Ouest en 1996 avec un total de 30 200 résidants. Les données statistiques de l'évolution de la population dans ces deux quartiers entre 1986 et 1996 démontrent une baisse du nombre de résidants de près de 7 %, soit trois fois plus que l'ensemble du Sud-Ouest, la situation étant davantage marquée à Émard qu'à Côte-Saint-Paul. De leur côté, les ménages au

nombre de 13 845 composaient 45,8 % de ceux du Sud-Ouest en 1996 reflétant, depuis 1986, une augmentation de 5,9 % à Côte-Saint-Paul et une baisse de 1,7 % à Émard.

Le quartier **Saint-Henri**, avec ses 13 985 résidants et 6 415 ménages en 1996, représentait 21 % de la population du territoire. À l'image des deux quartiers précédents, Saint-Henri a subi une diminution plutôt constante de sa population : une perte de 6,4 % de sa population s'est produite dans la décennie 1986-1996 parallèlement à une hausse de 3,2 % du nombre de ménages.

Le quartier **Pointe-Saint-Charles**, avec 19,7 % de la population du Sud-Ouest, témoigne d'une tendance similaire à la baisse malgré une stabilisation depuis 1991: on y compte 13 105 résidants en 1996 pour 5 945 ménages, la perte de population entre 1986 et 1996 étant de l'ordre de 1,9 % simultanément à une augmentation de 10,8 % du nombre de ménages.

Seule la **Petite-Bourgogne** a remporté des gains de population résidente et de nombre de ménages entre 1986 et 1996. Le nombre de 9 155 résidants témoigne d'une augmentation de 28,5 % de la population qui représente 14 % de celle du territoire. Une augmentation de 41,3 % du nombre de ménages durant cette période permet d'atteindre le nombre de 4 055, soit 13,4 % de ceux du territoire, et ce, avec une moyenne de 2,3 personnes par ménage, soit 0,2 % de plus que pour Montréal. Dans le cas de la Petite-Bourgogne, on assiste au rétablissement du nombre de résidants qui atteignait 9 439 en 1971, loin cependant des 20 000 ouvriers et plus qui la peuplaient en 1968<sup>9</sup>.

La nouvelle population de la Petite-Bourgogne est donc attribuable à plusieurs développements résidentiels sur des terrains dégagés par la rénovation urbaine et par la conversion résidentielle d'usines importantes comme la Stelco.

Le Sud-Ouest a donc subi une perte globale de 2,1 % de sa population dans la décennie 1986-1996. À titre comparatif, notons que la population sur l'ensemble du territoire montréalais s'est progressivement stabilisée à partir de 1986, à la suite d'un exode vers les banlieues entre 1970

---

9. En effet, à la suite d'opérations d'envergure de rénovation urbaine dans les années 1962, inspirées par les projections de développement municipales « Planification Horizon 2000 » et avec comme prétextes la taudification, la pauvreté extrême et l'insalubrité, la moitié du parc résidentiel et tout le côté nord de la trame commerciale ont été détruits et laissés longtemps en friche, après avoir vidé le quartier des deux tiers de sa population. Le redéveloppement de ces terrains à partir de 1984, particulièrement grâce à l'opération 20 000 logements, a donné lieu à la construction de pas moins de 1 400 unités HLM et de maisons de ville pouvant inciter la classe moyenne à effectuer un retour à la ville.

et 1981. Quant à la population sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal (CUM), elle affichait un gain de 1,3 % entre 1986 et 1996.

Si la baisse de population se poursuit, la plupart des quartiers du Sud-Ouest risquent de faire face à une situation inquiétante de dépeuplement. En effet, la perte d'une masse critique de clientèles peut laisser présager une baisse de services et de commerces de proximité si nécessaires à la qualité et au dynamisme d'un milieu de vie. De plus, l'évolution de la population combinée à l'analyse de l'évolution des ménages nous renseigne sur la demande en matière de logements. Tous les quartiers font état de la même tendance à la hausse du nombre de ménages que dans l'ensemble de Montréal. Celle-ci est consécutive d'une diminution du nombre de personnes dans les ménages, due au vieillissement de la population, à l'augmentation du nombre de personnes seules et des couples sans enfants. La baisse de population n'occasionne donc pas un surplus de logements vacants.

#### ÉVOLUTION DE LA POPULATION, 1986-1996

	1986	1991	1996	1986-1991 (%)	1991-1996 (%)	1986-1996 (%)
Pointe-Saint-Charles	13 365	13 111	13 105	-1,9	0,0	-1,9
Côte-Saint-Paul	17 035	17 038	16 325	0,0	-4,2	-4,2
Émard	15 435	14 687	13 875	-4,8	-5,5	-10,1
Saint-Henri	14 940	14 403	13 985	-3,6	-2,9	-6,4
Petite-Bourgogne	7 125	8 452	9 155	18,6	8,3	28,5
Total Sud-Ouest	67 900	67 691	66 445	-0,3	-1,8	-2,1
Montréal	1 014 945	1 017 525	1 016 335	0,3	-0,1	0,1

Source : Recensements 1986, 1991 et 1996.

#### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES, 1986-1996

	1986	1991	1996	1986-1991 (%)	1991-1996 (%)	1986-1996 (%)
Pointe-Saint-Charles	5 365	5 760	5 945	7,4	3,2	10,8
Côte-Saint-Paul	7 230	7 755	7 660	7,3	-1,2	5,9
Émard	6 290	6 265	6 185	-0,4	-1,3	-1,7
Saint-Henri	6 215	6 490	6 415	4,4	-1,2	3,2
Petite-Bourgogne	2 870	3 675	4 055	28,0	10,3	41,3
Total Sud-Ouest	27 970	29 945	30 260	7,1	1,1	8,2
Montréal	443 550	460 175	469 110	3,7	1,9	5,8

Source : Recensements 1986, 1991 et 1996.

**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE, 1986-1996**

	1986	1991	1996
Pointe-Saint-Charles	2,5	2,2	2,2
Côte-Saint-Paul	2,3	2,2	2,1
Émard	2,4	2,3	2,2
Saint-Henri	2,3	2,2	2,2
Petite-Bourgogne	2,4	2,2	2,3
Total Sud-Ouest	2,4	2,3	2,2
Montréal	2,2	2,1	2,1

Source : Recensements 1986, 1991 et 1996.

**2.1.2 Mobilité**

Les données relatives à la mobilité des populations entre 1991 et 1996 sont relativement comparables à celles de Montréal : 50,5 % de la population du Sud-Ouest n’habitait pas le même logement cinq ans auparavant comparativement à 51,9 % à Montréal. Parmi les types de migrants, 28 % venaient d’autres villes et 3,8 % d’autres pays. Le territoire d’Hochelaga-Maisonneuve s’inscrit dans un registre fort comparable au Sud-Ouest avec un taux de mobilité identique ainsi que des mouvements de migrations similaires. Dans le cas du Plateau-Mont-Royal, le taux de mobilité grimpe à 62,3 % et l’arrondissement se démarque également par son type de migrants, parmi lesquels on compte 39 % de nouveaux arrivants en provenance d’autres villes et 8,5 %, d’autres pays<sup>10</sup>.

Les déménagements sont moins fréquents dans Émard et Côte-Saint-Paul (43,8 %) que dans Saint-Henri (58,5 %) et Petite-Bourgogne (56,7 %), ce dernier quartier ayant eu beaucoup de nouveaux logements accessibles aux gens de l’extérieur du quartier. On assiste toutefois à Émard et Côte-Saint-Paul à un exode des familles.

De façon générale, les gens démontrent un attachement au quartier dans leur choix de relocalisation. Les données disponibles ne permettent toutefois pas d’extraire les facteurs contribuant à la mobilité des ménages. Des données qualitatives affirment cependant que des raisons économiques poussent de plus en plus de ménages à déménager hors du secteur Saint-Henri et Petite-Bourgogne vers des quartiers plus au sud-ouest (incluant Verdun) où les loyers sont dans certains cas un peu moins élevés. Les consultations réalisées lors de

l'Opération Quartier à Émard et Côte-Saint-Paul en février 2001 témoignent de préoccupations des résidents à l'égard d'un débordement de la pauvreté vers leurs quartiers.

### LA MOBILITÉ POUR CERTAINS ARRONDISSEMENTS DE LA VILLE DE MONTRÉAL, 1996-2000

MOBILITÉ 5 ANS ET PLUS	SUD-OUEST			HOCHELAGA- MAISONNEUVE			PLATEAU-MONT-ROYAL (SEUL.)			ROSEMONT— PETITE-PATRIE		
	1991	1996	VAR.	1991	1996	VAR.	1991	1996	VAR.	1991	1996	VAR.
N'ayant pas déménagé	29 955	30 245	1 %	59 995	57 085	-5 %	37 475	35 320	-6 %	58 605	56 920	-3 %
Ayant déménagé	32 385	30 925	-5 %	58 675	58 165	-1 %	56 050	58 380	4 %	64 020	63 365	-1 %
Migrants	9 160	8 620	-6 %	16 105	14 835	-8 %	22 585	22 905	1 %	18 885	18 405	-3 %
• Migrants internes	7 140	6 300	-12 %	13 220	11 850	-10 %	14 930	14 940	0 %	13 440	12 670	-6 %
• Migrants intraprovinciaux	6 110	5 595	-8 %	12 545	11 235	-10 %	11 350	11 315	0 %	12 670	12 005	-5 %
• Migrants interprovinciaux	1 025	700	-32 %	685	565	-18 %	3 565	3 610	1 %	775	595	-23 %
• Migrants externes	2 010	2 315	15 %	2 910	3 000	3 %	7 690	7 945	3 %	5 425	5 720	5 %
Non-migrants	23 220	22 300	-4 %	42 565	43 305	2 %	33 470	35 470	6 %	45 130	44 920	0 %
<b>TOTAL</b>	62 340	61 195	-2 %	118 685	115 265	-3 %	93 525	93 725	0 %	122 565	120 260	-2 %

Source: Recensements 1991 et 1996

## 2.2 Le logement

### 2.2.1 Mode d'occupation et revenu des ménages

Le Sud-Ouest, avec ses 22 735 locataires, affiche une proportion de locataires légèrement supérieure à celle de Montréal en 1996, soit respectivement 75 % et 73 %. Certains quartiers comportent toutefois un fort pourcentage de locataires : c'est le cas de la Petite-Bourgogne (74 %), de Saint-Henri (87 %) et de Pointe-Saint-Charles (81 %). Les quartiers Émard et Côte-Saint-Paul, détenant un plus grand nombre de maisons unifamiliales et de duplex, sont en deçà de la moyenne montréalaise avec respectivement 64 % et 71 % de ménages locataires représentant, comme nous l'avons vu, 46 % des ménages du Sud-Ouest.

À part le quartier Pointe-Saint-Charles où le ratio locataires/propriétaires est demeuré stable entre 1991 et 1996, les autres quartiers du Sud-Ouest ont vu leur pourcentage de propriétaires augmenter durant cette période : de 4,3 % pour Saint-Henri et de 2,9 % dans la Petite-Bourgogne, comparativement à 4,5 % sur le territoire de la CUM.

10. Source : Ville de Montréal, novembre 2001. *Profils socio-économiques d'arrondissements*.

Par ailleurs, tous les quartiers du Sud-Ouest témoignent d'une population de ménages locataires aux revenus inférieurs à ceux des locataires montréalais : cet écart est de l'ordre de 2,8 % pour Émard et Côte-Saint-Paul et va jusqu'à 23,5 % dans le cas de Pointe-Saint-Charles.

En ce qui concerne la disparité des revenus entre les propriétaires et les locataires au sein des différents quartiers, la Petite-Bourgogne fait état d'une différence moyenne de 41 508 \$ alors que cette différence oscille entre 20 000 \$ et 30 000 \$ dans les autres quartiers ainsi qu'à Montréal dans son ensemble. À titre indicatif, 28 % des ménages locataires du Sud-Ouest ont un revenu annuel de 30 000 \$ et plus, et seulement 18 % de 40 000 \$ et plus; la Petite-Bourgogne et Pointe-Saint-Charles contribuent à abaisser la moyenne.

#### REVENU MOYEN DES MÉNAGES SELON LE MODE D'OCCUPATION, 1996

	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES	DIFFÉRENCE
Pointe-Saint-Charles	43 725 \$	20 138 \$	23 587 \$
Côte-Saint-Paul	44 759 \$	25 557 \$	19 202 \$
Émard	46 851 \$	25 657 \$	21 194 \$
Saint-Henri	47 391 \$	22 476 \$	24 915 \$
Petite-Bourgogne	65 794 \$	24 286 \$	41 508 \$
Total Sud-Ouest	48 500 \$	23 508 \$	24 992 \$
Montréal	55 886 \$	26 333 \$	29 553 \$

Source : Recensement 1996

## 2.2.2 Taux d'effort des ménages pour se loger

### 2.2.2.1 Ménages locataires à faible revenu

Les indicateurs de faible revenu de 1996 révèlent une forte proportion de ménages locataires vivant sous le seuil de faible revenu dans le Sud-Ouest. De 53,7 % à Montréal, cette proportion grimpe à 60 % dans le Sud-Ouest. Aussi, les ménages locataires gagnant moins de 20 000 \$ par année y sont au nombre de 12 875 et comptent pour 51 % de ceux d'Émard, 49,3 % de ceux de Côte-Saint-Paul, 64 % de ceux de Pointe-Saint-Charles, 58,9 % de ceux de Saint-Henri et 61,4 % de ceux de la Petite-Bourgogne.

Entre 1990 et 1995, le revenu moyen des ménages locataires a baissé de 9,8 % à Pointe-Saint-Charles; 55,2 % de la population dans les ménages privés étaient à faible revenu en 1996. La situation s'est également détériorée dans la Petite-Bourgogne : malgré une hausse moyenne de

4,5 % du revenu des ménages, plus de la moitié des personnes vivant en ménage privé ont un revenu inférieur au seuil de faible revenu. Cette situation vaut aussi pour le quartier Saint-Henri où près de 56 % de la population dans les ménages privés est à faible revenu en 1996.

En dépit d'une tendance à la hausse dans certains quartiers, l'accession à la propriété demeure généralement limitée pour la population locale en raison du faible revenu annuel des ménages qui était inférieur de 7 % à la moyenne montréalaise en 1995 (29 737 \$ comparativement à 34 376 \$ en 1995) et du prix élevé des nouveaux domiciles construits, particulièrement ceux qui sont établis le long du canal de Lachine dans la Petite-Bourgogne. Ainsi, le revenu des ménages en 1996, illustré selon le mode d'occupation, reflète une moyenne de 65 794 \$ pour les ménages propriétaires de la Petite-Bourgogne comparativement à 55 886 \$ pour les propriétaires montréalais. Les ménages propriétaires des autres quartiers du Sud-Ouest ont toutefois des revenus inférieurs à ceux des propriétaires montréalais : cette différence oscille entre 15 % pour ceux de Saint-Henri et 22 % pour ceux de Pointe-Saint-Charles.

**MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS, 1996**

	POSSÉDÉS		LOUÉS		NOMBRE TOTAL
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	
Pointe-Saint-Charles	1 140	19	4 805	81	5 945
Côte-Saint-Paul	2 230	29	5 430	71	7 660
Émard	2 235	36	3 950	64	6 185
Saint-Henri	855	13	5 560	87	6 415
Petite-Bourgogne	1 065	26	2 990	74	4 055
Total Sud-Ouest	7 525	25	22 735	75	30 260
Montréal	127 360	27	341 800	73	469 160

Source : Recensement 1996.

**INDICATEURS DE FAIBLE REVENU, 1996**

	POPULATION À FAIBLE REVENU DANS LES MÉNAGES PRIVÉS		REVENU < 20 000 \$ DANS LES MÉNAGES LOCATAIRES		MÉNAGES LOCATAIRES SOUS LE SEUIL DE FAIBLE REVENU
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	%
Pointe-Saint-Charles	7 075	55,2	3 075	64,0	68,7
Côte-Saint-Paul	6 680	41,2	2 675	49,3	51,0
Émard	5 175	38,1	2 015	51,0	52,2
Saint-Henri	7 420	55,6	3 275	58,9	62,4
Petite-Bourgogne	4 785	54,3	1 835	61,4	67,9
Total Sud-Ouest	31 135	48,1	12 875	56,6	60,0
Montréal	407 215	41,2	170 975	50,0	53,7

Source : Recensement 1996

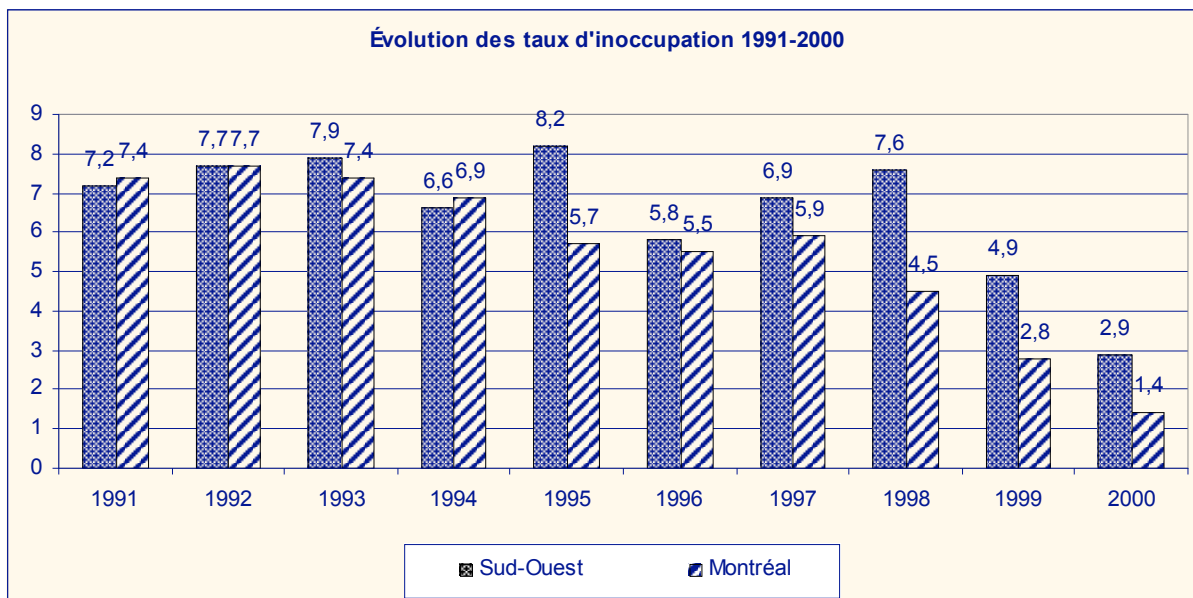
**2.2.2.2 Coût du loyer et taux d'inoccupation**

Le coût moyen du loyer brut (incluant le chauffage et l'électricité) était de 391 \$ par mois dans les quartiers du Sud-Ouest en 2000 comparativement à 475 \$ par mois à Montréal, soit près de 18 % moins cher, sans considération de la qualité des logements. Les loyers les plus élevés se situaient en 1996 à Émard (502 \$) et les moins chers à la Petite-Bourgogne (436 \$). En dépit d'une baisse générale des loyers moyens dans le Sud-Ouest et à Montréal entre 1991 et 1996 (2,8 % et 2,1 %), des données de la SCHL permettent de constater un amoindrissement de cette tendance à partir de 1995 : l'évolution des loyers moyens entre 1997 et 2000 affiche une hausse de 1,3 % dans le Sud-Ouest et de 5 % à Montréal.

De leur côté, les taux d'inoccupation dans le Sud-Ouest (tous types de logements confondus) entre 1997 et 2000 ont été, malgré une baisse, les plus élevés de Montréal (2,9 % versus 1,4 % pour Montréal). Seulement 328 logements étaient disponibles en 2000, soit près de la moitié de ceux qui étaient vacants en 1997. Une enquête sur le marché des plex révèle que les plex de deux à cinq logements du Sud-Ouest présentent un rendement locatif inférieur à la moyenne des autres quartiers de Montréal, étant, avec Hochelaga-Maisonneuve, un secteur des moins en demande. Cette faiblesse générale de la demande est présente même en situation de pénurie de logements. Selon la SCHL, la baisse des taux d'inoccupation dans le Sud-Ouest depuis 1998 n'a que très peu affecté les prix des loyers, qui sont demeurés sensiblement les mêmes : malgré une augmentation en 1998 et 1999, ils se sont rétablis en 2000 à leur moyenne de 1997.

	1997	1998	1999	2000
<b>Sud-Ouest</b>				
▪ Logements vacants	632	864	461	328
▪ Loyers mensuels	386 \$	424 \$	423 \$	391 \$
<b>Montréal</b>				
▪ Logements vacants	14 418	11 187	6 686	3 500
▪ Loyers mensuels	452 \$	459 \$	469 \$	475 \$

Source : SCHL.



Source : SCHL.

Des observations qualitatives auprès de groupes de locataires nous informent de la réclamation abusive concernant la hausse de loyers par les propriétaires (de l'ordre de 5 % à 10 % à Pointe-Saint-Charles en 2000) sous le prétexte que le secteur prend de la valeur. À Saint-Henri, une augmentation de 4 % des demandes d'information au Comité logement a été enregistrée (1 347 en 2001) : 17 % étaient directement liées aux hausses de loyer alors qu'elles n'étaient que de 10 % en 1998-1999. Bien que ces demandes des propriétaires sur le marché locatif résidentiel ne résultent pas systématiquement en des augmentations effectives des loyers, les estimations du Comité logement sur la base de leurs clientèles révèlent une hausse moyenne des loyers de 3 % à Saint-Henri. De même, des artistes-résidents du complexe du Canal et du 1001, rue Lenoir à Saint-Henri ont reçu des augmentations respectives de leurs baux commerciaux de 300 \$ par mois et de 3 \$ à 5 \$ le pied carré.

Ainsi, la conjoncture de revitalisation du Sud-Ouest et de sa périphérie, le faible taux d'inoccupation à Montréal et la saturation du marché résidentiel dans les autres quartiers — dus

à l'augmentation du nombre de ménages, à la croissance économique et au retour à la ville de nombreux banlieusards — entraînent une relative pression à la hausse sur les loyers de certains quartiers ou secteurs que les données quantitatives disponibles ne reflètent pas.

### 2.2.2.3 Part du revenu consacrée au logement

En conséquence de ce qui précède, le taux d'effort des ménages locataires du Sud-Ouest, établi sur la base du pourcentage des ménages payant 30 % et plus de leurs revenus pour se loger, demeure substantiel, comme pour l'ensemble du territoire montréalais. Il est de 45 % pour le Sud-Ouest, variant de 40 % dans la Petite-Bourgogne à 50 % dans Saint-Henri. Entre 1990 et 1995, ce taux a augmenté de 19,9 % à Saint-Henri et de 13 % à Pointe-Saint-Charles. Il a été de 46 % à Montréal durant la même période. Le pourcentage des ménages locataires du Sud-Ouest déboursant 50 % et plus de leurs revenus pour se loger en 1996 est également comparable à celui de Montréal, soit respectivement 26 % et 25 %. Les taux d'effort des ménages propriétaires s'apparentent aussi à la moyenne montréalaise : 24 % paient 30 % et plus de leur revenu pour se loger, comparativement à 26 % à Montréal.

#### TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES, 1996

	MOINS DE 30 % (%)	30 % ET PLUS (%)	50 % ET PLUS (%)
Pointe-Saint-Charles	56	43	26
Côte-Saint-Paul	61	39	21
Émard	64	36	19
Saint-Henri	53	47	26
Petite-Bourgogne	64	36	17
Total Sud-Ouest	60	40	22
Montréal	59	40	21

Source : Recensement 1996

#### TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES LOCATAIRES, 1996

	MOINS DE 30 % (%)	30 % ET PLUS (%)	50 % ET PLUS (%)
Pointe-Saint-Charles	51	48	30
Côte-Saint-Paul	57	43	25
Émard	56	43	24
Saint-Henri	50	50	28
Petite-Bourgogne	60	40	20
Total Sud-Ouest	54	45	26
Montréal	53	46	25

Source : Recensement 1996.

**TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES, 1996**

	<b>MOINS DE 30 % (%)</b>	<b>30 % ET PLUS (%)</b>	<b>50 % ET PLUS (%)</b>
Pointe-Saint-Charles	77,6	22,8	9,6
Côte-Saint-Paul	72	28	12
Émard	77	23	10
Saint-Henri	74	26	13
Petite-Bourgogne	78	21	9
Total Sud-Ouest	75	24	11
Montréal	74	26	11

Source: Recensement 1996

**2.2.2.4 Logement social**

En regard de l'augmentation des taux d'effort déjà élevés consacrés au logement par un grand nombre de ménages, il s'avère important de mettre en relief que le Sud-Ouest détient une part respectable du parc de logements sociaux de Montréal réalisés sous différents programmes gouvernementaux (estimée à 18 %).

Les données de la Ville de Montréal mettent en relief les engagements financiers à l'égard des HLM, incluant les suppléments au loyer, au 31 décembre 1998 et ceux relatifs au programme AccèsLogis au 31 décembre 2000.

Ainsi, la part du Sud-Ouest correspond à 18 % dans le cas des HLM (3 606 logements subventionnés), en grande partie à Pointe-Saint-Charles et à la Petite-Bourgogne. Dans ce dernier cas, la vaste opération de rénovation urbaine a donné lieu à la construction de 1 400 HLM sur une période de 10 ans (sur un total de 4 055 logements en 1996, soit 35 % du parc) en guise de solution de relogement. Ces HLM comportent de grands logements familiaux et se concentrent sur plus de 40 % de la superficie du quartier, particulièrement au nord; la Petite-Bourgogne connaît ainsi la plus forte concentration géographique de HLM dans un seul quartier au Québec. Il est à noter que le loyer plafond proposé par les résidents et approuvé par la SHQ y a d'abord permis une diversité des clientèles, à la fois ouvrières et sans emploi. Cette diversité a toutefois pris fin en 1994 par l'abolition du loyer plafond par l'Office municipal d'habitation. Les logements devenus vacants ont été offerts à des résidents de communautés noires d'autres quartiers, venant ajouter un accent ethnique au ghetto économique ainsi créé.

Les logements en coopératives et organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation sont au nombre de 3 061 dans le Sud-Ouest et représentent 19 % de tous les logements de ce type à

Montréal. Enfin, 728 autres logements sociaux ont vu le jour grâce à d'autres programmes (PAL, PAMAC, art. 95) pour 13 % de ceux qui ont été réalisés à Montréal. Quelques projets d'habitation ont été réalisés sous le programme fédéral (art. 56,1) par les caisses Desjardins sous la forme de coopératives et incluent des suppléments au loyer.

Le quartier Pointe-Saint-Charles, avec ses 41 % de logements hors marché (HLM, coopératives et OSBL d'habitation) totalisant 2 433 logements en 1996, représente la plus forte densité de ce type de logements au Canada sur un territoire semblable.

Enfin, on constate l'émergence d'un nouveau type de requérants de logements coopératifs. Il s'agit de personnes à revenu moyen qui ont vécu un bon nombre d'années en logement locatif.

Il est à souligner que le désengagement du gouvernement fédéral dans la production de logements sociaux depuis 1993, malgré son nouveau réengagement financier, a contribué à alourdir les listes d'attente. De plus, la rétention du parc de logements sociaux de type coops et OSBL dans le marché de l'habitation abordable et sa pérennité à la fin des ententes établies avec les gouvernements (SHQ, SCHL) ne sont pas garanties, seuls les HLM étant inaliénables de par la loi.

#### LOGEMENTS SOCIAUX, 31 DÉCEMBRE 1998

	SUD-OUEST		MONTRÉAL NOMBRE
	NOMBRE	%	
HLM*	3 606	18	19 741
SHDM	Pal	107	3 137
	PAMAC	0	436
	Art. 95	621	2 146
Coops et OSBL	2 902	22	13 355
Chambres coops et OSBL	48	4	1 119
AccèsLogis**	111	7	1 671
<b>TOTAL</b>	<b>7 395</b>	<b>18</b>	<b>41 605</b>

\* Parc régulier et suppléments au loyer. Le total pour Montréal inclut les Habitations Jeanne-Mance (800 logements).

\*\* Les données AccèsLogis sont à jour au **31 décembre 2000**. Il peut y avoir certains doublons avec les suppléments au loyer comptabilisés avec les HLM. Les données comprennent les logements prévus dans les quatre programmations AccèsLogis. Ainsi, des 111 logements dans le Sud-Ouest, 88 étaient, au 31 décembre 2000, en voie de réalisation.

### 2.2.3 Le parc de logements

En 1996, le Sud-Ouest offrait 30 260 logements, ce nombre variant de 4 055 dans la Petite-Bourgogne à 7 660 à Côte-Saint-Paul. La densité de population la plus élevée se trouvait à Émard, suivie par ordre décroissant par la Petite-Bourgogne, Saint-Henri, Côte-Saint-Paul et Pointe-Saint-Charles.

#### 2.2.3.1 Âge du parc

Près de 37 % du bâti résidentiel du Sud-Ouest datait de 50 ans et plus en 1996 comparativement à 26 % pour celui de Montréal. On y trouve en effet d'intéressants témoignages architecturaux de logements bourgeois de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et de maisons d'ouvriers (Saint-Henri et Pointe-Saint-Charles), des exemples types de maisons de vétérans (Émard et Côte-Saint-Paul), d'ensembles d'habitations locatives d'après-guerre (Pointe-Saint-Charles), de petites maisons autoconstruites durant la période du *boom town* à Émard... certaines propriétés cohabitant toutefois difficilement avec les industries comme dans le Praimont Cabot à Côte-Saint-Paul.

Alors que les quartiers Émard et Côte-Saint-Paul se sont consolidés avec plus de 40 % de nouvelles constructions entre 1946 et 1960, la Petite-Bourgogne a vu 50 % de son parc de logements renouvelé dans les années 1980-1996, notamment avec l'« Opération 20 000 logements ». Les quartiers Saint-Henri et Pointe-Saint-Charles ont connu un rythme de développement similaire variant de 7 % à 15 % de nouvelles constructions par décennie à partir de 1946. Partout dans le Sud-Ouest, comme dans l'ensemble de Montréal, le nombre de mises en chantier a subi une baisse significative entre 1991 et 1996, ne représentant que 1 % et 2 % dans Émard et Côte-Saint-Paul, 3 % dans Saint-Henri, 5 % dans Pointe-Saint-Charles et la Petite-Bourgogne, versus 2,7 % pour Montréal.

**PÉRIODE DE CONSTRUCTION, 1996**

	AVANT 1921	1921-1945	1946-1960	1961-1980	DEPUIS 1980	TOTAL
Pointe-Saint-Charles	1 860	1 025	910	970	1 170	5 935
Côte-Saint-Paul	860	1 760	3 155	1 220	660	7 655
Émard	340	1 155	2 625	1 300	770	6 190
Saint-Henri	2 080	1 300	895	965	1 175	6 415
Petite-Bourgogne	425	260	285	1 075	2 010	4 055
Total Sud-Ouest	5 565	5 500	7 870	5 530	5 785	30 250
Montréal	43 795	79 185	145 130	134 310	66 735	469 155
Pointe-Saint-Charles	31 %	17 %	15 %	16 %	20 %	100 %
Côte-Saint-Paul	11 %	23 %	41 %	16 %	9 %	100 %
Émard	5 %	19 %	42 %	21 %	12 %	100 %
Saint-Henri	32 %	20 %	14 %	15 %	18 %	100 %
Petite-Bourgogne	10 %	6 %	7 %	27 %	50 %	100 %
Total Sud-Ouest	18 %	18 %	26 %	18 %	19 %	100 %
Montréal	9 %	17 %	31 %	29 %	14 %	100 %

Source : Recensement 1996.

**2.2.3.2 État des logements**

En matière de besoins d'entretien, les appréciations des répondants au recensement de 1996 indiquent que les logements nécessitent, dans tous les quartiers du Sud-Ouest, davantage de travaux d'entretien régulier que la moyenne métropolitaine, soit 70,1 % des logements, comparativement à 66 % pour la CUM. Ces estimations atteignent 77 % des logements dans la Petite-Bourgogne, mais il s'avère important de souligner que le parc de logements, composé à 40 % de HLM, y a subi des améliorations soutenues au cours des dernières années.

Pour ce qui est de l'appréciation des besoins en réparations mineures, elle se situe en deçà de 5 % de la moyenne métropolitaine.

Enfin, en matière de réparations majeures, le besoin est estimé à 8,8 % pour l'ensemble du Sud-Ouest et concerne 2 705 logements (il est estimé à 9 % des logements sur le territoire de Montréal en 1996). Les quartiers de Saint-Henri, Pointe-Saint-Charles et Côte-Saint-Paul sont les plus nécessiteux à cet égard. Aussi, le parc de logements sociaux développé sur le territoire au cours des 20 dernières années requiert des travaux de rénovations.

On peut supposer que le manque d'entretien des logements explique en partie la faiblesse de la demande locative et le moindre coût du loyer brut dans le Sud-Ouest. Selon un agent

immobilier desservant le Sud-Ouest, le mauvais état du parc immobilier en général ne rebute pas les acheteurs-investisseurs qui trouvent preneurs pour des logements détériorés dans un marché où le taux d'inoccupation est très bas.

Bien que les données relatives à l'état des logements ne donnent pas nécessairement une valeur d'urgence aux travaux à effectuer et qu'elles contiennent une part de subjectivité, l'expérience des intervenants en logement du Sud-Ouest tend à confirmer que les gens sous-estiment souvent l'importance des réparations à effectuer.

#### RÉPARATIONS MAJEURES, 1996

	RÉPARATIONS MAJEURES		NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS
	NOMBRE	%	
Pointe-Saint-Charles	620	10	5 940
Côte-Saint-Paul	750	10	7 655
Émard	425	7	6 190
Saint-Henri	685	11	6 415
Petite-Bourgogne	225	6	4 060
Total Sud-Ouest	2 705	9	30 260
Montréal	43 135	9	469 160

Source : Recensement 1996.

Dans le Programme de revitalisation des quartiers centraux (PRQC) qui vise l'élimination des nuisances et la rénovation des logements les plus détériorés par un appui financier provincial-municipal aux propriétaires, seuls les quartiers Saint-Henri (depuis avril 1996) et Pointe-Saint-Charles (depuis avril 2000) dans le Sud-Ouest sont désignés pour les volets rénovation résidentielle et construction neuve. Les volets démolition de hangars, rénovation de fondations, amélioration de la sécurité et intervention sur les bâtiments barricadés s'appliquent quant à eux à tous les quartiers du Sud-Ouest.

Les acteurs locaux déplorent la façon dont le découpage des quartiers désignés est effectué par la Ville de Montréal. En effet, la moyenne des critères utilisés pour les définir ne reflète pas la réalité des quartiers où se côtoient à la fois des secteurs bien entretenus et des poches de pauvreté. Ainsi, certains secteurs ont été clairement désignés par le milieu à Émard et Côte-Saint-Paul en matière de besoins de rénovation et leur désignation serait facilitée par l'élargissement du territoire du programme de revitalisation. Néanmoins, plus du tiers des dossiers (35 % comparativement à 10 % pour Montréal) approuvés dans l'arrondissement Sud-

Ouest, entre avril 1996 et décembre 2000, visaient la mise en valeur de bâtiments barricadés ou vacants. Ces 56 dossiers ont concerné 344 logements. Ce chiffre comprend le volet transformation des bâtiments non résidentiels à des fins d'habitation, qui a donné lieu à 139 nouveaux logements.

À titre comparatif, le nombre de dossiers approuvés dans le Plateau-Mont-Royal—Centre-Sud pour ce type d'intervention a été de 126 et celui de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve a été de 80. Le nombre de bâtiments barricadés, recensés par le Projet d'organisation populaire d'information et de regroupement (POPIR) du Comité logement sur son territoire à l'automne 2001, est de 16 dans Émard—Côte-Saint-Paul et 25 dans Saint-Henri, la majorité appartenant à des propriétaires privés. Enfin, 17 projets ont touché 177 logements par la rénovation et la construction à Saint-Henri, soit 4 % des interventions de ce type à Montréal.

Toutefois, même si 161 dossiers divers furent acceptés, 278 furent fermés sans subvention; la majorité concernait la rénovation résidentielle qui exige une remise en état complète des logements. Ce taux de désistement des requérants demeure proportionnellement équivalent à ceux des autres arrondissements montréalais. Il est cependant plus élevé à Pointe-Saint-Charles et la Ville de Montréal analyse les raisons pouvant expliquer cette situation.

**PROGRAMME DE REVITALISATION DES QUARTIERS CENTRAUX (PRQC) :**

**ARRONDISSEMENT SUD-OUEST**

Logements dans les zones PRQC 1996 :

6 495, soit 6,9 % des logements totaux situés dans les zones PRQC 1996

**DOSSIERS APPROUVÉS**

**ENTRE AVRIL 1996 ET DÉCEMBRE 2000**

	SUD-OUEST				SUD-OUEST/ MONTRÉAL (%)		MONTRÉAL			
	DOSSIERS		LOGEMENTS		NOMBRE DE DOS.	NOMBRE DE LOG.	DOSSIERS		LOGEMENTS	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%			NOMBRE	%	NOMBRE	%
Bâtiments barricadés :	56	35	344	66	15	13	365	10	2 752	19
Rénovation	41	25	158	30	17	13	243	7	1 197	8
Démolition-reconstruction non rés.	6	4	40	8	13	11	45	1	356	2
Démolition-reconstruction rés.	2	1	7	1	8	5	25	1	143	1
Transformation	7	4	139	27	13	13	52	1	1 056	7
Rénovation résidentielle (1)	12	7	69	13	4	4	312	9	1 925	13
Amélioration de la sécurité	0	0	0	0	0	0	83	2	6 767	46
Démolition des hangars	87	54			9		957	27		
Construction neuve (1)	5	3	108	21	4	0	114	3	1 883	13
Rénovation des fondations	1	1		0	0		411	12		0
<b>TOTAL</b>	<b>161</b>	<b>100</b>	<b>521</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3 504</b>	<b>100</b>	<b>14 589</b>	<b>100</b>

Source : Service de l'habitation, Ville de Montréal.

**2.2.3.3 Types d'immeubles résidentiels**

Le rôle d'évaluation 2001 de la CUM illustre le type de bâtiments présents dans les quartiers du Sud-Ouest. Ainsi, la part d'unifamiliales y est partout inférieure à la part montréalaise : elle ne représente que 24 % des bâtiments du Sud-Ouest comparativement à 34 % à Montréal, sauf dans la Petite-Bourgogne où elle constitue 63 % du parc immobilier, incluant une proportion importante de maisons en rangée issues des opérations de rénovation urbaine. Les quartiers Pointe-Saint-Charles et Émard détiennent respectivement 27 % et 28 % d'unifamiliales. La part de celles-ci est par contre nettement plus faible à Saint-Henri et Côte-Saint-Paul (10 % et 17 %).

On compte dans le Sud-Ouest une proportion plus élevée de duplex (41 %) que dans l'ensemble de Montréal (35 %) : ce taux est attribuable aux quartiers Côte-Saint-Paul et Émard où les duplex contribuent à plus de 50 % du parc résidentiel. Saint-Henri est le seul quartier où la proportion de triplex (32 %) dépasse celle de Montréal (17 %).

Enfin, au-delà des petits plex (deux à cinq logements) et des unifamiliales, le Sud-Ouest renferme moins de conciergeries que Montréal (0,2 % comparativement à 0,4 %) mais une part de 2 % supérieure en matière de multiplex de six logements et plus.

Comme forme de tenure, les logements en copropriété (recensés sur la base d'une valeur de bâtiment résidentiel de 30 000 \$ et plus) sont au nombre de 2 378 dans le Sud-Ouest et représentent 31 % du total des logements possédés (soit 7 525) ou 7,9 % du total des logements. Elles sont particulièrement nombreuses dans la Petite-Bourgogne, représentant 52 % de toutes celles du territoire. Saint-Henri et Pointe-Saint-Charles en accaparent ensemble 28,6 %, alors qu'Émard et, dans une moindre mesure, Côte-Saint-Paul réunissent 19,3 % des logements en copropriété.

**TYPLOGIE DU PARC DE BÂTIMENTS, 2001**

	POINTE-SAINTE-CHARLES	CÔTE-SAINTE-PAUL	ÉMARD	SAINT-HENRI	PETITE-BOURGOGNE	TOTAL SUD-OUEST	MONTRÉAL
Unifamiliales	481	468	670	149	349	2 117	45 872
Duplex	622	1 459	1 264	316	34	3 695	46 779
Triplex	191	472	316	457	64	1 500	22 757
Multi (5 log. et -)	150	230	126	158	17	681	6 195
Multi (6 log. et +)	214	115	75	306	43	753	8 665
Conciergeries sc	62	33	24	50	45	214	4 088
Conciergeries ac	5	3	3	3	3	17	517
<b>TOTAL BÂTIMENTS</b>	<b>1 725</b>	<b>2 780</b>	<b>2 478</b>	<b>1 439</b>	<b>555</b>	<b>8 977</b>	<b>134 873</b>
Unifamiliales	28,0 %	17,0 %	27,0 %	10,0 %	63,0 %	24,0 %	34,0 %
Duplex	36,0 %	52,0 %	51,0 %	22,0 %	6,0 %	41,0 %	35,0 %
Triplex	11,0 %	17,0 %	13,0 %	32,0 %	12,0 %	17,0 %	17,0 %
Multi (5 log. et -)	9,0 %	8,0 %	5,0 %	11,0 %	3,0 %	8,0 %	5,0 %
Multi (6 log. et +)	12,0 %	4,0 %	3,0 %	21,0 %	8,0 %	8,0 %	6,0 %
Conciergeries sc	4,0 %	1,0 %	1,0 %	3,0 %	8,0 %	2,0 %	3,0 %
Conciergeries ac	0,3 %	0,1 %	0,1 %	0,2 %	0,5 %	0,2 %	0,4 %

sc = sans commerce ac = avec commerce(s)

LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ	356	204	255	325	1 238	2 378	N/D
--------------------------	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-----

Les logements en copropriété comprennent ceux dont la valeur du bâtiment est égale ou supérieure à 30 000 \$.

Source : Rôle 2001, CUM.

## 2.3 Le marché résidentiel

### 2.3.1 Valeurs des propriétés

La compilation des données d'évaluation foncière moyenne des immeubles pour les 17 quartiers de Montréal et par typologie, effectuée à partir des informations du *Cahier d'information économique et budgétaire* de la Ville de Montréal (CIEB, 2001), reflète de façon générale la valeur relativement faible des propriétés dans le Sud-Ouest.

Ainsi, pour les unifamiliales, l'évaluation moyenne y est de 105 611 \$, soit 32 192 \$ de moins que la moyenne montréalaise. On ne trouve des valeurs substantiellement plus faibles en

moyenne que dans les quartiers Parc-Extension, Petite-Patrie, Villeray et Hochelaga-Maisonneuve.

Pour ce qui est des duplex et des triplex, les évaluations foncières dans le Sud-Ouest s'avèrent les plus basses des quartiers montréalais : les valeurs de 106 221 \$ pour un duplex et de 126 842 \$ pour un triplex sont respectivement de 36 743 \$ de moins et 44 300 \$ de moins que la moyenne montréalaise. Cette situation prévaut également pour les immeubles de 4 à 11 logements évalués en moyenne autour de 160 000 \$ tout comme à Hochelaga-Maisonneuve, soit 35 000 \$ de moins que la moyenne montréalaise. Enfin, en ce qui concerne les immeubles de 12 logements et plus, le Sud-Ouest affiche une valeur supérieure à 9 autres quartiers sur 17, n'étant dépassé que par les quartiers nouvellement développés de l'est de Montréal et du Nouveau-Rosemont, par Notre-Dame-de-Grâce, le centre-ville et les quartiers *gentrifiés* que sont le Plateau-Mont-Royal et Mercier. La valeur moyenne de 902 492 \$ s'approche dans ce cas de la moyenne de Montréal qui est de 965 105 \$.

La variation des valeurs foncières au rôle entre 1995 et 2001 démontre une baisse généralisée des valeurs de la majorité des catégories d'immeubles résidentiels dans les quartiers de Montréal, le Plateau-Mont-Royal et Ville-Marie allant à contre-courant à certains égards. Alors que, pour Montréal, ces valeurs baissent de moins de 1 % pour les unifamiliales et les duplex, elles baissent de 5,2 % pour les immeubles de 4 à 11 logements et de 9,5 % pour les immeubles de 12 logements et plus. Certaines exceptions et valeurs comparatives méritent toutefois d'être soulignées.

La valeur foncière des unifamiliales a augmenté de 3,2 % dans le Sud-Ouest, de 8,9 % dans Ville-Marie et de 21,3 % dans le Plateau-Mont-Royal. Les valeurs affectées aux duplex et aux triplex y ont subi des baisses encore plus fortes que celles qu'on observe à Montréal (de l'ordre de 2,9 % et de 1,5 % supérieures). Pour les multiplex, par rapport à Montréal, la variation dans la baisse des valeurs a été relativement moins élevée que pour les catégories d'immeubles mentionnées précédemment.

**ÉVALUATION FONCIÈRE MOYENNE DES IMMEUBLES PAR TYPOLOGIE  
ET PAR QUARTIER MUNICIPAL, 2001**

	<b>UNIFAMILIALE (\$)</b>	<b>DUPLEX (\$)</b>	<b>TRIPLEX (\$)</b>	<b>4 A 11 LOGEMENTS (\$)</b>	<b>12 LOGEMENTS ET PLUS (\$)</b>
Ahunatic	152 466,00	157 639,97	214 292,55	209 277,09	856 340,15
Cartierville	181 793,15	174 692,88	243 033,23	264 307,69	693 907,73
Villeray	98 431,90	129 674,28	155 215,72	199 772,85	667 657,80
Saint-Michel	104 621,40	128 166,16	151 479,44	189 792,93	573 046,09
Parc-Extension	85 600,00	106 686,58	143 101,39	194 201,80	366 102,61
Petite-Patrie	86 452,87	121 005,04	144 925,37	178 554,04	548 660,57
Rosemont	111 438,17	130 071,64	158 654,44	199 698,23	649 838,55
Nouveau-Rosemont	167 472,60	174 319,28	225 721,81	205 885,47	2 066 928,57
Hochelaga-Maisonneuve	99 227,11	121 966,13	131 672,73	160 318,49	675 446,01
Mercier	112 182,87	129 224,48	166 808,73	181 427,07	950 756,44
Plateau-Mont-Royal	169 727,62	143 275,35	186 781,00	232 402,88	1 088 359,56
Ville-Marie	227 933,29	116 025,85	138 557,30	205 825,90	2 285 192,25
Sud-Ouest	105 610,86	106 221,24	126 841,96	161 383,41	902 491,98
Notre-Dame-de-Grâce	186 968,32	173 292,67	155 713,89	204 466,84	937 162,45
Côte-des-Neiges	269 906,54	182 176,52	223 240,00	264 990,28	809 662,33
Rivière-des-Prairies	123 165,91	165 276,44	233 530,70	240 789,64	1 707 878,18
Pointe-aux-Trembles	102 357,32	123 410,48	150 510,86	220 478,25	1 367 664,29
Montréal	137 803,15	142 963,66	171 142,12	196 705,66	965 105,18

Source : Compilation à partir des informations du CIEB 2001.

**VARIATION DES VALEURS FONCIÈRES PAR QUARTIER MUNICIPAL, 1995/2001**

	<b>UNIFAMILIALE (%)</b>	<b>DUPLEX (%)</b>	<b>TRIPLEX (%)</b>	<b>4 À 11 LOGEMENTS (%)</b>	<b>12 LOGEMENTS ET PLUS (%)</b>
Ahunatic	3,4	-0,9	1,2	-5,4	-18,0
Cartierville	-3,1	-1,5	-0,2	-4,4	-14,0
Villeray	-1,0	0,6	2,9	-2,3	-16,5
Saint-Michel	0,1	-7,2	-2,4	-8,2	-18,7
Parc-Extension	-9,5	-5,7	-8,0	-11,0	-28,3
Petite-Patrie	0,4	1,7	2,5	-5,0	-17,3
Rosemont	-5,3	-2,2	-2,4	-11,2	-12,2
Nouveau-Rosemont	-0,2	2,8	-3,8	-12,7	2,4
Hochelaga-Maisonneuve	-0,3	-3,0	-5,4	-11,3	-19,2
Mercier	-1,7	-5,2	-2,0	-12,7	-8,0
Plateau-Mont-Royal	21,3	16,9	11,7	7,7	-6,9
Ville-Marie	8,9	0,7	0,4	-1,9	-3,4
Sud-Ouest	3,2	-2,9	-1,5	-9,7	-13,4
Notre-Dame-de-Grâce	4,0	0,4	-2,8	-2,6	-7,5
Côte-des-Neiges	5,4	0,2	-4,5	-4,3	-9,6
Rivière-des-Prairies	-4,2	-8,0	-4,1	-13,3	0,9
Pointe-aux-Trembles	-3,9	-6,7	-8,2	-11,0	-5,8
Montréal	0,0	-0,7	0,5	-5,2	-9,5

Source : Rôle foncier 1995 et 2001.

**2.3.2 Opérations sur le marché****2.3.2.1 Conversion en copropriétés**

La compilation des données de la Ville de Montréal relatives à l'évolution des demandes de dérogations acceptées pour la conversion d'immeubles locatifs en copropriétés divisées entre 1993 et 2000 démontre une très légère augmentation de ce type de pratique. Sur 25 demandes acceptées depuis 1995 (112 logements), 14 concernaient des immeubles (58 logements) situés dans Saint-Henri. Sur le nombre total de logements en 1996, 0,5 % des logements locatifs du Sud-Ouest ont été convertis en huit ans. À Saint-Henri, durant ces huit années, 1 % des logements locatifs l'ont été.

**DÉROGATIONS À L'INTERDICTION DE  
CONVERTIR LES IMMEUBLES LOCATIFS EN COPROPRIÉTÉS DIVISÉES**

	NOMBRE DE DEMANDES DE DÉROGATION ACCEPTÉES								
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	TOTAL
Pointe-Saint-Charles			1						1
Côte-Saint-Paul		1			2			1	4
Émard								1	1
Saint-Henri		1		1	2	2	7	1	14
Petite-Bourgogne			2	1		1	1		5
Sud-Ouest	0	2	3	2	4	3	8	3	25
Sud-Ouest/Montréal (%)	0 %	4 %	4 %	3 %	6 %	3 %	6 %	12 %	5 %
Montréal	1	53	68	60	66	87	135	26	496

Source : Service de l'habitation, Ville de Montréal.

### 2.3.2.2 Mises en chantier

Selon des données de la SCHL compilées spécialement pour la Ville de Montréal, 752 nouveaux logements (ou 5,7 % de ceux de Montréal) ont été produits dans le Sud-Ouest par la voie de mises en chantier entre 1992 et 2000. Une proportion de 34 % de ces logements a été livrée au cours des seules années de pointe de 1998 et 1999.

D'autres quartiers comme Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (depuis 1993) et Rosemont–Petite-Patrie (depuis 1998) ont également cumulé une bonne part des mises en chantier en raison de vastes terrains offrant des possibilités de développement.

La répartition des mises en chantier par types de produit met en lumière la part grandissante occupée par les copropriétés depuis 1996 et celle décroissante de la construction de logements locatifs (comme ailleurs à Montréal). Les logements livrés entre 1998 et 1999 dans le Sud-Ouest ont d'ailleurs presque exclusivement été de ce type. Les promoteurs trouvent plus rentable la construction de copropriétés qui en sont à leur quatrième vague et se vendent toujours bien. De son côté, la mise en chantier de logements de type unifamilial s'applique à 14 % des logements produits en 1997 pour baisser à 1,8 % et 1,4 % en 1998-1999 et remonter à 4,6 % en 2000.

Plusieurs promoteurs ont l'œil sur des terrains situés à l'ouest du marché Atwater (par exemple, le groupe 3D Habitations a une option d'achat sur le terrain de la Canada Malting près du

complexe Gadbois sur le bord du canal) et certains promoteurs prévoient que « d'ici 2 ou 3 ans, si le marché se maintient, il pourrait y avoir quelque 600 appartements neufs<sup>11</sup> ».

#### MISES EN CHANTIER, 1992-2000

	SUD-OUEST	MONTRÉAL	SUD-OUEST/MONTRÉAL
1992	80	1 897	4,20 %
1993	155	1 309	11,80 %
1994	58	1 584	3,70 %
1995	67	1 024	6,50 %
1996	17	913	1,90 %
1997	57	1 339	4,30 %
1998	111	1 410	7,90 %
1999	142	2 002	7,10 %
2000	65	1 821	3,60 %
<b>TOTAL</b>	<b>752</b>	<b>13 299</b>	<b>5,70 %</b>

Sources : SCHL et Ville de Montréal.

	UNIFAMILIALE	CONDO	LOCATIF	TOTAL
1996	5,90 %	35,30 %	58,80 %	17
1997	14,00 %	42,10 %	43,90 %	57
1998	1,80 %	93,70 %	4,50 %	111
1999	1,40 %	98,60 %	0,00 %	142
2000	4,60 %	86,20 %	9,20 %	65

Source : SCHL.

#### 2.3.2.3 Transformations et recyclage

Le Sud-Ouest occupe aussi une part importante en matière de logements issus de la transformation de bâtiments à des fins résidentielles, avec 253 nouveaux logements entre 1996 et 1999, soit 12,5 % de ceux de Montréal au cours de cette période. Ces opérations ont représenté des proportions aussi élevées que 16,8 % des logements recyclés de Montréal en 1997, 23,6 % en 1998 et 11,3 % en 1999. Le fait que 39 % des nouveaux logements produits dans le Sud-Ouest depuis 1996 soient issus du recyclage, comparativement à 21 % des logements à Montréal, témoigne d'une disponibilité plus élevée d'immeubles ayant perdu leur vocation (dont bon nombre d'établissements industriels le long du canal de Lachine), mais aussi des dérogations au zonage autorisées malgré de nombreuses luttes locales en faveur du

11. « À l'Ouest du Marché Atwater », *La Presse*, samedi 16 février 2002, par Danielle Turgeon.

maintien des espaces industriels le long du canal de Lachine dans une perspective de relance économique et sociale du Sud-Ouest.

En effet, une des premières recommandations du Programme économique de Pointe-Saint-Charles (PEP) en 1984 a été la protection de la zone industrielle des berges du canal. Puis, acquis de force par de fortes représentations d'Urgence Sud-Ouest en 1987 auprès de l'administration municipale, un moratoire de cinq ans sur les changements de zonage des espaces industriels le long du canal a été gagné par le milieu. Ce moratoire était applicable jusqu'à l'adoption du plan d'urbanisme en 1992. Bien que le plan d'urbanisme soit venu confirmer le zonage industriel le long des berges du canal, ce principe a fait place à plusieurs cas d'espèce de *spot zoning* sous les administrations municipales successives, entraînant la transformation de plusieurs établissements industriels et bâtiments institutionnels à des fins résidentielles ou d'espaces de bureaux de style *lofts*<sup>12</sup>.

#### RECYCLAGE D'IMMEUBLES, 1996-2000

	SUD-OUEST	MONTRÉAL
1996	1	153
1997	84	501
1998	107	454
1999	61	541
2000	—	382
<b>TOTAL</b>	253	2 031
% Sud-Ouest	12,5 %	

Sources : SCHL et Ville de Montréal.

Il n'existe aucun inventaire exhaustif des immeubles non résidentiels ayant fait l'objet de conversion ou de recyclage à des fins résidentielles ou autres dans les quartiers du Sud-Ouest. Néanmoins, un recensement partiel des logements recyclés à Montréal de 1996 à juin 1999 effectué par la Ville de Montréal et la consultation de certains acteurs locaux a permis de dresser l'estimation suivante, pour chacun des quartiers étudiés. Quelques luttes (perdus par ailleurs) du côté de Pointe-Saint-Charles sont documentées comme l'affaire *Belding Corticell* et celle de la *Redpath Sugar Refinery*. Il n'est donc pas possible de connaître exactement le nombre de logements produits, le profil des résidents et les prix d'acquisition dans le temps,

12. Ceci a également été appliqué pour la réaffectation de terrains vacants à des fins résidentielles tel que traité précédemment.

données qui auraient été fort utiles en vue de poser un diagnostic sur l'état de la *gentrification* du territoire.

<b>ÉTAT DES CONVERSIONS À POINTE-SAINT-CHARLES</b>	
<b>BÂTIMENT</b>	<b>NOUVEL USAGE</b>
<p><i>Redpath Sugar Refinery</i> 1720, rue du Canal Construite en 1854, relocalisée à Toronto et fermée en 1980 16 bâtiments restants sur 90 Achetée par un premier promoteur en 1999 et par un nouveau promoteur en 2001, la « Cie immobilière Gueymard et ass. » (celui du 1 McGill)</p>	<p>Sont prévues pour l'été 2003 environ 100 copropriétés sous la forme de <i>lofts</i> résidentiels de luxe et <i>lofts</i> commerciaux (Écolofts Redpath) avec petite marina privée pour les occupants; 40 % de l'espace des bâtiments sera accessible au public; les prix estimés de vente variaient entre 250 000 \$ et 500 000 \$</p>
<p><i>Northern Electric</i> 1751, rue Richardson Fermée en 1979 durant plus de 10 ans, achetée par la Ville et revendue à un privé</p>	<p>Héberge des bureaux dans Le Nordelec</p>
<p><i>Canadian Bag</i> 2485, rue Saint-Patrick (près du pont Charlevoix) Usine de fabrication de sacs construite entre 1913 et 1951, remplacée par Overseas Chemical en 1980 Devait être convertie en logements pour les retraités de la Northern Electric</p>	<p>Devenue l'OSBL Les Habitations Pointe-Saint-Charles en 1989 (locatif SHDM)</p>
<p><i>Sherwin Williams</i> 2855-2875, rue Centre et 2880, rue Saint-Charles (près de la passerelle du marché Atwater) Usine de peinture construite en 1903 et entrepôt en 1925, abandonnés en 1985</p>	<p>1998 : OSBL Habitations Sherwin, 76 logements AccèsLogis dont 40 % subventionnés pour les ménages à faible revenu</p> <p><i>1995 : 24 copropriétés sur la rue Centre en 2 immeubles</i></p> <p>En construction sur terrains vacants (2000) : 12 nouvelles copropriétés dans le projet Le St-Charles</p>
<p><i>Bain Hogan</i> 2188, rue Wellington Ancien bain public Un projet de diffusion culturelle a été soumis par le milieu</p>	<p>17 <i>lofts</i> en copropriété</p>

<b>ÉTAT DES CONVERSIONS À POINTE-SAINT-CHARLES</b>	
<b>BÂTIMENT</b>	<b>NOUVEL USAGE</b>
<p><i>Belding Corticelli</i> 1790, rue du Canal Ancienne entreprise de soie ouverte en 1884, fermée en 1982, abandonnée depuis de nombreuses années Un changement de zonage en autorisera la conversion en 1985 et la nouvelle administration municipale de 1987 ne reviendra pas sur cette décision même si le promoteur avait fait faillite.</p>	En 1989, 22 à 26 copropriétés (de grands 5 ½)
<p><i>Bell</i> 2551, rue de Châteauguay Industrie convertie entre 1996-1999</p>	4 lofts en copropriété
<p><i>La Tire Bélanger</i> Rue Ash</p>	Logement social
<p><i>Rougier</i> 507, rue Fortune Bureaux et labos de recherche pharmaceutique</p>	1981, Coop d'habitation Le Peuplier, 13 logements
<p><i>Église de la Salvation Army</i> Rue Bourgeois-Sainte-Madeleine</p>	Vers 1988, atelier-résidence d'artiste, privé
<p><i>Hôpital Alexandra</i> 180, rue Charon</p>	Vers 1989 : OSBL d'habitation et HLM pour personnes âgées
<p><i>Banque Royale</i> Rue Sainte-Madeleine</p>	Vers 1993 : résidence privée
<p><i>École André-Laurendeau</i> Rue Saint-Charles-Ropery</p>	Entre 1980-1985, HLM pour personnes âgées
<p><i>École anglaise Sainte-Croix</i> Rue Centre</p>	Coop d'habitation Skanagowa, 25 logements
<p><i>École Lorne</i> Rue Ryde-Coleraine</p>	Coop d'habitation
<p><i>École Saint-Jean</i> 2135-2145, rue Favard</p>	Résidences
<p><i>1801, rue Favard</i> Institution Convertie entre 1996-1999</p>	Loft résidentiel
<p><i>Industrie (secteur machinerie)</i> Coin S-E de Grand-Tronc et Jardin</p>	Début 1990, logements
<p><i>1920 (1930), rue Wellington</i> Commerce au rez-de-chaussée Converti entre 1996-1999</p>	Logement

ÉTAT DES CONVERSIONS À POINTE-SAINT-CHARLES	
BÂTIMENT	NOUVEL USAGE
2033, rue Centre Commerce au rez-de-chaussée Converti entre 1996-1999	Logement

La situation de Pointe-Saint-Charles face à la désindustrialisation, telle qu'elle est reflétée par le grand nombre et le type de transformation de bâtiments non résidentiels convertis, démontre une réussite de nombreux projets d'habitation sociale. Malgré la perte de la *Redpath* et de la *Belding Corticelli* dans le secteur Saint-Patrick—Des Seigneurs, ces projets continueront pour un temps de demeurer des enclaves résidentielles au milieu d'un développement commercial et industriel léger dont fait foi l'installation de nouvelles entreprises<sup>13</sup>.

À Saint-Henri, le recyclage de bâtiments industriels semble avoir donné lieu davantage à des espaces de types commercial, bureaux et ateliers du secteur culturel. Une entente historique de compensation a eu lieu dans le cas de la *Kopac* avec l'Université McGill<sup>14</sup>. Toutefois, les luttes pour le maintien du zonage industriel, particulièrement aux abords du canal, y ont été moins fructueuses qu'à Pointe-Saint-Charles.

ÉTAT DES CONVERSIONS À SAINT-HENRI	
BÂTIMENT	NOUVEL USAGE
<i>La Kopac</i> Coin Delisle-Rose-de-Lima Achetée par l'Université McGill en 1989 (16 bâtiments restants sur 90)	Résidence pour étudiants de l'Université McGill « Solin Hall » :130 logements pour 400 étudiants
<i>La William</i> Rue Saint-Jacques	?
Au 3187, Saint-Jacques Entreprise Convertie entre 1996-1999	8 lofts en copropriété

13. Nommons : SAIM (bâtons de ski et planches à neige) construite en 1998; Art-Deco (tapis) expansion en 1996; Tristan America (siège social) construit en 1995; Agmont (teinture vêtements de sport) remplace la Canadian Swich & Spring en 1994; entreprise d'insertion Formetal.

14. Pour compenser les conséquences des pertes d'emploi et de l'usage d'un bâtiment industriel, le milieu a réussi à forcer la tenue de consultations publiques et à négocier avec McGill une contribution au développement du Sud-Ouest sur 5 ans (1990-1995) au travers de quatre protocoles d'entente : un investissement de 500 000 \$ dans un fonds destiné à l'habitation sociale, l'embauche locale pour la rénovation du bâtiment et les emplois de services subséquents, la mise à disposition de ressources de formation et de recherche et la possibilité d'utilisation du bâtiment par les organismes du quartier.

<b>ÉTAT DES CONVERSIONS À SAINT-HENRI</b>	
<b>BÂTIMENT</b>	<b>NOUVEL USAGE</b>
<i>Simons Bed</i> Entreprise fermée en 1987	Devenue le complexe du Canal; ateliers pour artistes et PME
La <i>Merchants</i> devenue la <i>Coleco</i> Entreprise fermée en 1987	Héberge des ateliers, studios et bureaux et du résidentiel
La <i>AstenJohnson</i> 4700, rue Dagenais Entreprise achetée par la Fondation Lucie et André Chagnon en 2001	Prévue pour conversion en Centre d'apprentissage social pour les familles du Sud-Ouest
<i>L'École du Couvent</i> Rue du Couvent Convertie en 2001	48 logements sociaux
<i>Les 4400-4414 et 4235, rue Saint-Antoine Ouest</i> Commerce au rez-de-chaussée Converti entre 1996-1999	Logements
<i>5215, Saint-Ambroise</i> Commerce Converti entre 1996-1999	4 logements

La Petite-Bourgogne a été le moins épargné des quartiers du Sud-Ouest en matière de recyclage des usines ou de l'utilisation de friches industrielles en projets résidentiels à grande échelle.

<b>ÉTAT DES CONVERSIONS DANS LA PETITE-BOURGOGNE</b>	
<b>SITE</b>	<b>NOUVEL USAGE</b>
<i>Stelco</i> Fonderie fermée en 1987	Copropriétés neuves et recyclées « Le Cours Charlevoix »
<i>3187, rue Saint-Jacques</i> Entreprise Convertie entre 1996 -1999	8 <i>lofts</i> en copropriété
<i>Rue Charlevoix près de Rufus Rockhead</i> Entreprise fermée en 1999	En train d'être transformée en copropriétés

Pour ce qui est d'Émard et de Côte-Saint-Paul, il y a eu peu d'opérations de conversion d'envergure et de recyclage recensées.

<b>ÉTAT DES CONVERSIONS À ÉMARD ET CÔTE-SAINT-PAUL</b>	
<b>BÂTIMENT</b>	<b>NOUVEL USAGE</b>
<i>Dompac</i> Ancienne Dominion textiles, filature de coton	Mixte
<i>École de Lévis</i> 5940, boulevard Monk Abandonnée depuis 1989, convertie en 2001	Résidence De Lévis, 35 logements pour aînés, dont 50 % subventionnés et centre communautaire pour aînés
<i>2364, Jolicœur</i> Commerce au rez-de-chaussée	Conversion en logements
<i>1527, av. de l'Église</i> Commerce au rez-de-chaussée	Conversion en logements
<i>2643-2651, rue Jacques-Hertel</i> Commerce au rez-de-chaussée	Conversion en logements

### 2.3.3 Conjoncture de reprise du marché

Après une période fébrile dans le domaine de l'habitation et une vague spéculative sans précédent au milieu des années 1980, le marché immobilier a amorcé un déclin au début de 1990. Une reprise a progressivement vu le jour depuis 1995 dans la grande région de Montréal — davantage depuis 1997 à Montréal — influencée par un subtil retour en ville et l'amélioration des conditions économiques (dont la situation de l'emploi pour les jeunes et la baisse des taux hypothécaires). Ainsi, pour la période 1995-1999, le CIEB 2001 fait état d'une progression continue dans le volume annuel des ventes résidentielles, d'une croissance de la demande de logements neufs, de prix transigés à la hausse tant pour les terrains que pour les immeubles et d'une tendance vers un marché immobilier en équilibre par rapport au nombre de vendeurs par acheteur. Plus précisément, pour les immeubles de 10 logements et moins, le nombre de transactions immobilières à Montréal indique un redressement certain du marché, avec une hausse de près de 79 % des ventes entre 1996 et 1999, et des prix qui se rapprochent de plus en plus des évaluations, rattrapant en 2001 ceux qu'ils étaient avant leur chute en 1990, les devançant même dans le cas des unifamiliales et des copropriétés. Deux sondages récents réalisés par la Banque Royale et le Mouvement des caisses Desjardins amènent la SCHL à dire, contre toute attente, « qu'il se passe quelque chose d'exceptionnel dans l'habitation ». Près de 95 000 personnes, dans la région de Montréal seulement, auraient l'intention d'acheter une maison en 2002 pour profiter des plus bas taux hypothécaires depuis 40 ans, et ce, dans un climat de confiance élevée en l'économie.

Bref, depuis que le marché de la revente s'est amélioré, deux tendances importantes sont observées à Montréal : l'augmentation des achats dans le haut de gamme, particulièrement dans la catégorie unifamiliale, et l'explosion du marché des copropriétés qui a été particulièrement remarquable dans les quartiers centraux de Montréal<sup>15</sup>.

De l'avis d'agents immobiliers actifs dans le Sud-Ouest, cette reprise du marché immobilier à Montréal depuis 1997 se fait lentement sentir sur le territoire, particulièrement dans des quartiers comme Saint-Henri, Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne qui intéressent de plus en plus d'acheteurs provenant de l'extérieur du territoire. Les statistiques de la Chambre immobilière du Grand Montréal confirment également un accroissement progressif des ventes sur le territoire depuis 1997 et, par surcroît, un marché particulièrement actif depuis le printemps 2000. En plus des taux d'intérêt bas et stables, la pénurie de logements et certains incitatifs, comme la possibilité de mise de fonds minimale de 5 % pour l'achat d'une copropriété ou d'une unifamiliale avec l'assurance hypothécaire et le crédit de taxes foncières d'une valeur de 3 500 \$ offert à l'achat d'un logement neuf, contribuent à la situation.

### **2.3.3.1 Évolution des transactions résidentielles et des prix**

L'évolution des transactions entre 1999 et 2000 démontre une augmentation de 33 % de leur nombre dans le Sud-Ouest, passant de 526 en 1999 à 697 en 2000 (ce nombre est basé sur les districts électoraux de la Ville de Montréal). La répartition des transactions selon les types de propriétés révèle des hausses pour les immeubles de 4 à 11 logements (21 %) et les duplex (4 %). Dans le cas des immeubles de 4 à 11 logements, cette hausse aura toutefois pour corollaire une diminution de 12,6 % dans leur prix de vente moyen. Ce sont surtout les transactions concernant les copropriétés qui se démarquent avec une hausse de 92 %, représentant tout près de 50 % des transactions du Sud-Ouest. Les quartiers qui ont subi une augmentation du nombre de transactions sont Saint-Henri et Pointe-Saint-Charles (62 % et 63 % de plus).

---

15. Ce segment représentait plus de 40 % des ventes résidentielles des immeubles de 11 logements et moins entre 1997-1999; les 40 vendeurs pour un acheteur en 1995 n'étaient plus que 10 vendeurs pour un acheteur en 2000; cette tendance est attribuée à l'arrivée massive de premiers acheteurs sur le marché de l'habitation et qui optent généralement pour l'acquisition d'une copropriété, plus abordable qu'une unifamiliale.

**ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DANS LE SUD-OUEST, 1999-2000**

	TRANSACTIONS 1999		TRANSACTIONS 2000		DIFFÉRENCE
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	
Émard (34)	137	26 %	144	21 %	5 %
Saint-Paul (35)	106	20 %	94	13 %	-11 %
Saint-Henri (36)	170	32 %	275	39 %	62 %
Pointe-Saint-Charles (37)	113	21 %	184	26 %	63 %
Total Sud-Ouest	526	100 %	697	100 %	33 %
Montréal	7 184		9 026		26 %

**ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS SELON LES TYPOLOGIES DANS LE SUD-OUEST, 1999-2000**

	TRANSACTIONS 1999		TRANSACTIONS 2000		VARIATION 1999-2000
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	
1 logis	108	21	99	14	-8
2 logis	129	25	134	19	4
3 logis	68	13	69	10	1
4 à 11 logis	42	8	51	7	21
Copropriétés	179	34	344	49	92
Ensemble	526	100	697	100	33
Montréal					

Sources : Fichiers des transactions, CUM. Transactions immobilières, CUM.

Le prix de vente moyen des transactions, tous types d'immeubles confondus, est de près de 25 % plus bas dans le Sud-Ouest que dans Montréal (111 650 \$ comparativement à 148 128 \$). Cette différence va de 35 % pour les multiplex à 15,4 % pour les copropriétés. Les quartiers où les transactions, en général, se sont avérées les moins coûteuses sont dans l'ordre Pointe-Saint-Charles, Saint-Henri, Émard, Côte-Saint-Paul et Petite-Bourgogne. Dans le Grand Sud-Ouest, Verdun remporte la palme du plus bas prix des propriétés et elles se vendent très vite. Il n'est pas rare d'y voir trois ou quatre offres d'achat pour une même propriété. Les prix, dans les quartiers du Sud-Ouest, sont également inférieurs à ceux de la grande majorité des autres quartiers centraux de Montréal pouvant servir d'éléments comparables.

**PRIX DE VENTE MOYEN DANS LE SUD-OUEST PAR TYPOLOGIE,  
(TRANSACTIONS 2000)**

	SUD-OUEST	MONTRÉAL
1 logis	113 514 \$	152 261 \$
2 logis	101 877 \$	149 880 \$
3 logis	129 754 \$	173 780 \$
4 à 11 logis	131 347 \$	195 827 \$
Copropriétés	108 370 \$	128 118 \$
Ensemble	111 650 \$	148 128 \$

Source : Fichiers des transactions, Communauté urbaine de Montréal (CUM).

**PRIX DE VENTE MOYEN PAR QUARTIER DU SUD-OUEST ET PAR TYPOLOGIE,  
(TRANSACTIONS 2000)**

	POINTE-SAINT-CHARLES	CÔTE-SAINT-PAUL	ÉMARD	SAINT-HENRI	PETITE-BOURGOGNE	MONTRÉAL
1 logis	88 827 \$	100 018 \$	114 936 \$	103 000 \$	151 736 \$	152 261 \$
2 logis	80 061 \$	116 962 \$	115 869 \$	57 322 \$	86 000 \$	149 880 \$
3 logis	112 313 \$	131 823 \$	127 500 \$	108 077 \$	230 481 \$	173 780 \$
4 à 11 logis	100 752 \$	143 150 \$	124 267 \$	125 176 \$	222 250 \$	195 827 \$
Copropriétés	102 411 \$	78 062 \$	80 490 \$	108 780 \$	118 821 \$	128 118 \$
Ensemble	93 881 \$	112 929 \$	109 303 \$	107 237 \$	128 580 \$	148 128 \$

Source : Fichiers des transactions, Communauté urbaine de Montréal (CUM).

**PRIX DE VENTE MOYEN COMPARATIF PAR TYPE D'IMMEUBLE, 2000**

	1 LOGIS	2 LOGIS	3 LOGIS	4 À 11 LOGIS	COPROPRIÉTÉS	ENSEMBLE
Parc-Extension	95 606 \$	118 023 \$	150 318 \$	194 294 \$	—	134 447 \$
Petite-Patrie	100 707 \$	126 232 \$	155 436 \$	174 581 \$	88 268 \$	136 557 \$
Plateau-Mont-Royal	185 068 \$	166 743 \$	197 546 \$	237 593 \$	123 157 \$	153 823 \$
Hochelaga-Maisonneuve	105 670 \$	110 259 \$	132 452 \$	156 221 \$	95 027 \$	122 600 \$
Sud-Ouest	113 514 \$	101 877 \$	129 754 \$	131 347 \$	108 370 \$	111 650 \$
Montréal	152 261 \$	149 880 \$	173 780 \$	195 827 \$	128 118 \$	148 128 \$

Source : Fichiers des transactions, Communauté urbaine de Montréal (CUM).

Pour les propriétés vendues uniquement par l'entremise du réseau *Multiple Listing Service* (MLS) dans les quartiers Saint-Henri et Pointe-Saint-Charles entre décembre 2000 et décembre 2001, on dénote une augmentation de 7,5 % dans la vente de copropriétés en 2001 (comparativement à 212 en 2000) et de 23,5 % dans celle des unifamiliales (bungalows et cottages) en 2001 (63 comparativement à 51 en 2000). Du côté d'Émard et de Côte-Saint-Paul,

on a observé une baisse de 5,6 % des ventes d'unifamiliales (34 au lieu de 36), une augmentation de l'ordre de 53,8 % des copropriétés vendues (40 comparativement à 26 en 2000) et de 48,6 % des plex de deux à cinq logements (156 en 2001 pour 105 en 2000)<sup>16</sup>. Comme le marché est en faveur des vendeurs, de nombreuses ventes se font directement par les propriétaires, ce qui explique pourquoi les fiches des transactions des propriétés enregistrées sur le réseau MLS démontrent certes une augmentation des transactions (basée sur un petit nombre d'entre elles) mais qui n'est pas aussi importante que celle qui est perçue sur le terrain par les agents immobiliers.

Au dire des promoteurs immobiliers<sup>17</sup>, « les acheteurs se bousculent aux portes et achètent sur plan sans *condo* témoin... et les *lofts*, *condos* ou maisons de ville ne traînent pas longtemps sur le marché... ceux qui ont payé leur maison de ville 165 000 \$ en 1990 la revendent aujourd'hui 360 000 \$ ».

#### ÉVALUATION FONCIÈRE MOYENNE ET PRIX MOYEN DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES PAR CATÉGORIE D'IMMEUBLE, 1999

CATÉGORIE D'IMMEUBLE	SUD-OUEST			HOCHELAGA-MAISONNEUVE			VILLE DE MONTRÉAL		
	ÉVALUATION (\$)	PRIX (\$)	VARIATION (%)	ÉVALUATION (\$)	PRIX (\$)	VARIATION (%)	ÉVALUATION (\$)	PRIX (\$)	VARIATION (%)
Unifamiliale	109 836	116 023	6	93 459	94 588	1	132 829	136 631	3
Duplex	129 490	124 790	-4	136 611	132 651	-3	151 837	153 630	1
Triplex	142 798	142 278	0	142 959	135 183	-5	172 603	178 118	3
Multiplex	175 926	177 348	1	170 830	155 442	-9	203 673	199 081	-2
Copropriété	123 278	131 442	7	82 782	77 225	-7	110 492	115 214	4
<b>TOTAL</b>	<b>126 823</b>	<b>131 671</b>	<b>4</b>	<b>130 301</b>	<b>122 403</b>	<b>-6</b>	<b>136 985</b>	<b>140 434</b>	<b>3</b>

CATÉGORIE D'IMMEUBLE	PLATEAU-MONT-ROYAL (EXCL. C-S)			ROSEMONT			PETITE-PATRIE		
	ÉVALUATION (\$)	PRIX (\$)	VARIATION (%)	ÉVALUATION (\$)	PRIX (\$)	VARIATION (%)	ÉVALUATION (\$)	PRIX (\$)	VARIATION (%)
Unifamiliale	136 208	185 651	36	113 779	111 393	-2	93 593	99 100	6
Duplex	137 148	170 869	25	139 971	136 122	-3	130 547	133 848	3
Triplex	167 781	198 646	18	166 705	161 843	-3	141 100	152 296	8
Multiplex	208 899	233 002	12	206 833	180 936	-13	175 287	174 536	0
Copropriété	104 317	118 681	14	89 259	83 721	-6	78 950	87 609	11
<b>TOTAL</b>	<b>131 179</b>	<b>153 654</b>	<b>17</b>	<b>141 185</b>	<b>134 388</b>	<b>-5</b>	<b>136 094</b>	<b>142 382</b>	<b>5</b>

Source: Fichiers des transactions, CUM

16. Les statistiques relatives aux transactions MLS pour la Petite-Bourgogne sont difficiles à extraire puisqu'elles sont comprises dans une zone qui inclut une grande partie du centre-ville.

17. « Renaissance du canal de Lachine », par Danielle Turgeon, *La Presse*, samedi 16 février 2002, cahier J, Mon Toit.

### **2.3.3.2 Profil de l'acheteur et de la demande**

Sur le marché en général, le logement est de moins en moins vu comme un investissement mais comme un lieu permettant d'améliorer sa qualité de vie. Il y a donc une baisse du nombre de spéculateurs individuels sur le marché montréalais. Ainsi, la principale motivation de ces clientèles est d'acheter pour l'habiter une habitation à un prix convenable tout en vivant à proximité du lieu de travail. Par ailleurs, même si les taux d'intérêt sont très bas et qu'il y a création d'emplois, une certaine insécurité persiste et les acheteurs sont plus prudents et sages lors de leur achat.

Selon les agents immobiliers rencontrés, les ménages désirant acheter dans le Sud-Ouest forment une palette diversifiée composée de nombreux célibataires (principalement des femmes), de jeunes familles et de couples souhaitant ou non fonder une famille. Il s'agit principalement de gens qui travaillent au centre-ville, de cols bleus, d'artistes et de pigistes dans le domaine du cinéma et de la télévision, ayant fait des études postsecondaires. Certains ménages d'origine (principalement d'Émard et de Côte-Saint-Paul) qui ont déménagé sur la rive sud il y a une dizaine d'années et qui veulent revenir à cause de la congestion routière. Pour les copropriétés, maisons de ville et *lofts* neufs, le marché intéresse principalement des professionnels sans enfant.

Les quartiers du Sud-Ouest ne constituent généralement pas le premier choix des acheteurs qui font d'abord le tour des autres quartiers centraux. Après avoir constaté le coût et la saturation de ces derniers quant au potentiel d'achat et de construction, c'est souvent par dépit qu'ils s'intéressent au Sud-Ouest. Néanmoins, 20 % des gens sont prêts à acheter n'importe où à Montréal si le prix d'acquisition convient à leur portefeuille.

Ainsi, beaucoup de gens de l'extérieur du Sud-Ouest commencent à découvrir le secteur depuis quelques années; ils savent qu'il se passe quelque chose de positif du côté du canal de Lachine et les préjugés s'estompent à mesure qu'ils visitent les quartiers et prennent conscience de leurs attraits respectifs. Ils sont particulièrement attirés par les rues offrant une qualité environnementale, celles longeant des parcs (parc de La Vérendrye, Angrignon, Saint-Gabriel, Marguerite-Bourgeoys, Saint-Henri, George-Étienne-Cartier...) ou offrant de grands terrains, jardins et larges ruelles (comme à Émard). Malgré un cadre bâti parmi les plus vieux de Montréal, ils sont attirés par les propriétés ou secteurs détenant un cachet architectural

(rangées de maisons rues Hibernia et Sébastopol à Pointe-Saint-Charles, rue Coursol dans la Petite-Bourgogne, rue Laporte à Saint-Henri).

Les agents immobiliers notent aussi l'importance de la proximité du centre-ville, du casino, de certaines grandes surfaces, d'une rue Notre-Dame tranquillement en voie de revitalisation, du cachet du marché Atwater et du patrimoine industriel, du couloir vert du canal de Lachine, de la desserte facile par métro et par le réseau autoroutier. Un article publié dans *The Gazette* (« It was the bread that did it ») met en relief comment le pain de la boulangerie Première Moisson du marché Atwater a réussi à séduire suffisamment un ménage de Saint-Laurent pour qu'il se fasse construire une copropriété dans ce quartier en vogue ! Or les nouvelles clientèles attirées par les attraits du Sud-Ouest sont susceptibles d'avoir des besoins de consommation de produits et de services plus distinctifs que ceux qui sont offerts par les commerces traditionnels existants.

Les données du Service de l'habitation de la Ville de Montréal, quant au profil des acheteurs ayant tiré avantage du programme de crédit de taxes foncières pour l'achat d'un logement neuf à Montréal entre janvier 1999 et décembre 2000, permettent de valider les renseignements recueillis auprès des agents immobiliers. On constate en effet que les nouveaux accédants à la propriété sont proportionnellement plus nombreux dans le Sud-Ouest qu'à Montréal (63 % comparativement à 57 %). Par rapport à la moyenne des ménages bénéficiaires de Montréal, le prix moyen d'achat a été de 98 208 \$ dans le Sud-Ouest alors qu'il est 129 095 \$ à Montréal. Comme l'ensemble des acheteurs bénéficiaires, ils ont, dans près de 80 % des cas, visité d'autres projets résidentiels neufs avant d'arrêter leur choix; 68 % des visites ont porté sur des projets hors du quartier choisi. Les visites effectuées portent presque exclusivement sur des logements en copropriété (comparativement à 85 % pour les bénéficiaires de Montréal). Ceux ayant fait un achat dans le Sud-Ouest ne proviennent qu'à 18 % du même quartier alors que 27 % des bénéficiaires hors Sud-Ouest ont opté pour le même quartier. Ils sont plus âgés, n'ont pas d'enfants dans 85 % des cas (80 % pour Montréal), la proportion ayant un revenu de moins de 50 000 \$ y est plus élevée (60 % comparativement à 40 %) et les mises de fonds sont moins importantes (48 % étaient inférieures à 25 % comparativement à 41 % pour ceux de Montréal).

Qu'en est-il des résidents locataires du Sud-Ouest voulant accéder à la propriété ?

Une enquête réalisée auprès de caisses Desjardins du Sud-Ouest, visant à cerner le profil des ménages du secteur qui ne se sont pas qualifiés pour un emprunt hypothécaire, révèle entre

autres qu'il est difficile pour les institutions de qualifier des ménages pour un emprunt si leurs revenus combinés sont en dessous de 40 000 \$, sauf s'il n'y a presque pas d'endettement.

Les tableaux suivants illustrent le nombre de ménages locataires sur le territoire ayant des revenus en théorie suffisants pour devenir propriétaires.

**MÉNAGES LOCATAIRES : REVENUS DE 30 000 \$ ET 40 000 \$ ET PLUS**

	MÉNAGES LOCATAIRES – TOTAL	REVENU 30 000 \$ ET +		REVENU 40 000 \$ ET +	
		NOMBRE	% MÉNAGES LOCATAIRES	NOMBRE	% MÉNAGES LOCATAIRES
Pointe-Saint-Charles	4 805	1 080	22	690	14
Côte-Saint-Paul	5 430	1 840	34	1 105	20
Émard	3 950	1 260	32	835	21
Saint-Henri	5 560	1 535	28	965	17
Petite-Bourgogne	2 990	730	24	530	18
<b>SUD-OUEST</b>	<b>22 735</b>	<b>6 445</b>	<b>28</b>	<b>4 125</b>	<b>18</b>

Source : Statistique Canada.

**MÉNAGES LOCATAIRES :**

**TRANCHES DE REVENU ENTRE 40 000 \$ ET 74 999 \$, 1996**

	NOMBRE TOTAL DE MÉNAGES LOCATAIRES	MÉNAGES LOCATAIRES		TOTAL MÉNAGES LOCATAIRES REVENU DE 40 000 À 74 999 \$
		REVENU DE 40 000 À 49 999 \$	REVENU DE 50 000 À 74 999 \$	
Pointe-Saint-Charles	4 805	360	240	600
Côte-Saint-Paul	5 430	480	470	950
Émard	3 950	275	455	730
Saint-Henri	5 560	450	415	865
Petite-Bourgogne	2 990	145	195	340
<b>TOTAL SUD-OUEST</b>	<b>22 735</b>	<b>1 710</b>	<b>1 775</b>	<b>3 485</b>

Source: Statistique Canada

**% DES MÉNAGES LOCATAIRES :  
TRANCHES DE REVENU ENTRE 40 000 \$ ET 74 999 \$, 1996**

	NOMBRE TOTAL DE MÉNAGES LOCATAIRES (%)	MÉNAGES LOCATAIRES		TOTAL MÉNAGES LOCATAIRES REVENU DE 40 000 À 74 999 \$ (%)
		REVENU DE 40 000 À 49 999 \$ (%)	REVENU DE 50 000 À 74 999 \$ (%)	
Pointe-Saint-Charles	100	7	5	12
Côte-Saint-Paul	100	9	9	17
Émard	100	7	12	18
Saint-Henri	100	8	7	16
Petite-Bourgogne	100	5	7	11
<b>TOTAL SUD-OUEST</b>	<b>100</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>15</b>

Source : Statistique Canada

Il s'avère donc qu'au moins 4 125 ménages (sur 30 260 ménages dans le Sud-Ouest comprenant 22 735 ménages locataires) pourraient théoriquement se qualifier pour un emprunt hypothécaire. Or, il apparaît clairement que 85 % d'entre eux ont un revenu inférieur à 75 000 \$, revenu qui demeure insuffisant pour avoir accès aux produits résidentiels neufs offerts sur le marché du Sud-Ouest.

Depuis un an, les caisses Desjardins notent une augmentation des demandes d'information pour un emprunt potentiel et du magasinage en raison des bas taux d'intérêt et des loyers à la hausse. Bien qu'elle soit légère à Pointe-Saint-Charles, cette augmentation est plus marquée à Saint-Henri et on ne peut confirmer qu'il y a davantage d'achats concrétisés. Dans les faits, l'analyse des dossiers des demandeurs révèle une incapacité de payer dans 50 % des cas parmi la clientèle de la Caisse de Saint-Henri et dans 10 % des cas pour la clientèle de Pointe-Saint-Charles. Cette incapacité est due principalement au surendettement : auto, cartes de crédit dont seul le minimum est payé mensuellement. L'instabilité des revenus peut également constituer une cause de refus lorsque le ménage n'a pas un emploi stable depuis au moins un an (critère de la SCHL) et, dans le cas de travailleurs autonomes, si la moyenne des revenus gagnés sur trois ans est insuffisante (les déclarations d'impôts étant la référence). L'insuffisance d'une mise de fonds démontrée (par une capacité d'épargne et non par un emprunt supplémentaire) est également en cause, parfois doublée de l'endettement. Il est à noter que, même si l'assurance hypothécaire permet une mise de fonds minimale de 5 %, il est conseillé aux ménages de constituer une épargne plus substantielle (épargne par versements,

constitution d'un REER et d'un coussin d'au moins 5 000 \$) pour le paiement des taxes, des frais de clôture, des rénovations et des imprévus.

Les demandes d'emprunt hypothécaire des résidents du Sud-Ouest proviennent en majorité de locataires et concernent un achat dans le Sud-Ouest dans 60 % à 65 % des cas. Il ne s'agit donc pas nécessairement de leur quartier. Le secteur de LaSalle et le quartier Émard ont la cote, ce qui vient confirmer à nouveau l'attrait pour des quartiers résidentiels paisibles et verdoyants. Les ménages recherchant l'achat d'une unifamiliale regardent parfois du côté des banlieues (rive nord et rive sud, ouest et est de l'île) ou de plus vieilles propriétés converties à Pointe-Saint-Charles en vue de devenir propriétaires-occupants.

La majorité des demandeurs recherchent toutefois des plex, car il y a peu d'unifamiliales dans le Sud-Ouest et surtout parce que les loyers aident à assumer l'hypothèque. Parmi la clientèle des demandeurs de Pointe-Saint-Charles, les copropriétés sont peu en demande car disposer d'un terrain, si petit soit-il, est un atout recherché. La demande accrue pour les petits plex constitue en effet une nouvelle donnée du marché qui avait perdu la faveur des acheteurs dans les années 1990 en raison des difficultés liées à la location : taux de vacances et de roulement élevés, mauvaises créances des locataires en difficulté d'emploi, tension dans les relations propriétaires-locataires. Pour les plex de quatre logements et plus, la Caisse populaire Desjardins de Pointe-Saint-Charles observe que ce sont particulièrement des gens de l'extérieur parmi sa clientèle qui les achètent dans le but d'investir et non pas pour s'y loger. Pour les acheteurs de plex, la difficulté demeure celle du financement : les coûts à assumer sont élevés par rapport aux loyers en cours et permis, en raison de l'état détérioré de la plupart des propriétés et des frais d'entretien et de gestion qui ont subi une hausse (taxes, assurances, chauffage...).

Le profil type des ménages requérants est le suivant : un couple dans la trentaine, avec deux revenus, un enfant, et payant un loyer brut mensuel entre 400 \$ et 500 \$. Les catégories d'âge semblent plus variées à Pointe-Saint-Charles (équitablement réparties entre 20 ans et 50 ans) et les demandeurs y sont à 50 % des professionnels avec un revenu combiné entre 40 000 \$ et 50 000 \$, ce qui témoigne d'une nouvelle clientèle observée dans le quartier depuis 10 à 15 ans. Du côté de la Caisse populaire de Saint-Henri, les revenus moyens des demandeurs avoisinent 60 000 \$ et il s'agit peu de professionnels.

Le prix idéal recherché se situe entre 75 000 \$ et 80 000 \$ du côté des demandeurs de Saint-Henri pour des copropriétés, et à 150 000 \$ et moins pour ceux de Pointe-Saint-Charles intéressés par les unifamiliales et les petits plex. Plusieurs ménages demandent si la caisse n'aurait pas d'aubaines du côté des reprises. On dénote donc un manque de propriétés à coût abordable pour la classe moyenne par rapport au haut de gamme. Les projets de développement résidentiel approuvés par la Ville de Montréal<sup>18</sup> dans le Sud-Ouest le prouvent. Ils sont concentrés davantage dans Saint-Henri et dans la Petite-Bourgogne où les prix de base demandés varient entre 110 000 \$ et 239 000 \$ pour les copropriétés, et entre 189 000 \$ et 220 000 \$ pour les maisons de ville. À Émard et Côte-Saint-Paul, un promoteur semble offrir un produit plus abordable pour des maisons de ville et appartements en copropriété, soit entre 75 000 \$ et 110 000 \$.

Pour ce qui est de l'achat dans l'existant, l'état des transactions immobilières indique des prix accessibles dans certains quartiers comme Pointe-Saint-Charles et Saint-Henri. Rappelons que les prix de vente moyens à Pointe-Saint-Charles pour des unifamiliales et des duplex sont respectivement de 88 827 \$ et de 80 061 \$. Les prix moyens des copropriétés à Émard et Côte-Saint-Paul oscillent entre 78 062 \$ et 80 490 \$. Les prix de vente moyens des duplex à Saint-Henri et dans la Petite-Bourgogne étaient en 2000 étonnamment bas, soit 57 322 \$ et 86 000 \$. Toutes les catégories de logements, et ce, dans tous les quartiers du Sud-Ouest, se sont vendues en bas de la moyenne des prix de vente de Montréal, à l'exception des immeubles de 4 à 11 logements. Le niveau d'entretien exigé pour certaines propriétés à prix abordable constitue souvent un poids financier supplémentaire considérable que les prix de vente n'indiquent pas.

L'offre sur le marché résidentiel du Sud-Ouest n'est donc pas adéquate pour un grand nombre de ménages locataires qui pourraient accéder à la propriété.

### **2.3.3.3 L'offre sur le marché résidentiel**

Des observations qualitatives, recueillies auprès d'agents immobiliers et d'acteurs en développement, fournissent un éclairage sur la situation de l'offre sur le marché. Ainsi, malgré la reprise du marché immobilier et en raison de la demande qui se replie sur les quartiers du

---

18. Que l'on songe aux 170 unités et plus en cours dans le Domaine George-Étienne-Cartier de la rue Saint-Ambroise, des Maisonnettes du parc, rue Galt, des Cours du canal Lachine, rue Rufus-Rockhead, des Cours du marché Atwater, rue des Lacquiers, ou du projet Les Éclusiers, etc.

Sud-Ouest de Montréal, les agents immobiliers doivent faire de la sollicitation auprès de vendeurs potentiels sur le territoire. Selon leurs observations, les propriétaires, de plus en plus conscients qu'il y a reprise effective, « s'assoient » sur leur valeur (par exemple dans le cas de terrains vacants) et sont plus gourmands. Cette dernière constatation a notamment été observée par les participants lors des consultations d'Opération quartier à Émard et Côte-Saint-Paul : les propriétaires immobiliers attendent d'obtenir le prix recherché avant de vendre à de jeunes investisseurs désireux d'acquérir et de rénover des logements.

Les agents immobiliers émettent également l'hypothèse que les programmes favorisant l'accession à la propriété, comme Domi-Cible, incitent les propriétaires d'immeubles à augmenter le prix de vente en conséquence des subventions dont bénéficiera le futur acheteur. De façon générale, depuis le début de 2001, la rareté de l'offre et l'engouement à payer un montant inflationniste pour des propriétés en bon état encouragent les vendeurs à monter leur prix de manière ferme. Le POPIR-Comité logement parle d'une augmentation de 26 % du prix demandé pour des immeubles locatifs entre 1999 et 2000. Du côté des lots vacants permettant le développement par insertion, ils se vendaient, en juillet 2001, de 7 \$ à 9 \$ le pied carré, soit la moitié du prix d'un terrain similaire dans le quartier Plateau-Mont-Royal. Ceux longeant le canal sont toutefois entre 15 \$ et 18 \$ le pied carré. Du côté des terrains et des bâtiments commerciaux et industriels qui pourraient dans certains cas faire l'objet de recyclage, on dénote une spéculation croissante dans la Petite-Bourgogne et Griffintown, certains immeubles témoins ayant doublé de valeur sur le marché depuis deux ans.

Selon les agents immobiliers, pour répondre à la fois aux besoins des ménages résidants du Sud-Ouest et des ménages désirant s'installer dans le Sud-Ouest pour un prix abordable, l'offre résidentielle doit refléter une mixité pour soutenir la revitalisation progressive du secteur. Il faut aussi tenir compte du fait que les besoins des ménages acheteurs traditionnels ont changé et qu'il y a de nouvelles clientèles : il faut de tout (*loft*, plex, rénovation et construction neuve) et la tendance est en faveur d'espaces plus grands, de pièces à aire ouverte, d'un minimum de deux chambres et de sous-sols (plutôt que des vides sanitaires humides et détériorés) que peu de logements traditionnels du Sud-Ouest offrent.

## 2.4 Autres indicateurs

Outre les indicateurs propres au marché de l'habitation dans le Sud-Ouest de Montréal, d'autres indicateurs de l'évolution du profil socio-économique des résidents du Sud-Ouest et de celle du cadre de vie nous sont apparus importants d'analyser afin de détecter, s'il y a lieu, des signes apparentés au phénomène de *gentrification*.

### 2.4.1 Le commerce

La mixité commerciale des quartiers du Sud-Ouest reflète 17 % de commerces de détail, 4 % d'établissements offrant des services personnels et 6 % d'entreprises de restauration, divertissement et hébergement. Ces derniers chiffres sont inférieurs de 2 % à 3 % par rapport à la mixité de la région métropolitaine de Montréal. L'analyse par quartier témoigne d'un plus haut pourcentage de commerces de détail à Saint-Henri (24 %), d'un taux chroniquement inférieur dans toutes les catégories à la Petite-Bourgogne (13 % de commerces de détail et 1 % de services personnels) et d'un plus grand nombre de services personnels que la moyenne (12 %) à Émard et Côte-Saint-Paul. La mixité commerciale comprend des carences dans de nombreuses catégories (telles qu'elles sont recensées par Détail Formation pour 2001).

Malgré un niveau de revenus des ménages substantiellement inférieur à celui des moyennes montréalaise et métropolitaine, la répartition par poste de dépenses à la consommation est presque identique à celle de la moyenne métropolitaine.

La proximité du centre-ville de Montréal et de certains centres commerciaux avoisinants ainsi que le faible pouvoir d'achat des résidents dans leur ensemble ont affecté l'offre commerciale traditionnelle et constituent un frein à l'attraction de nouveaux investisseurs. De nouveaux types de commerces voient cependant régulièrement le jour sur les principales artères commerciales et aux abords du canal de Lachine et une volonté de saisir les occasions de l'achalandage liées à la mise en valeur du canal de Lachine est exprimée par les commerçants.

Ainsi, un léger regain de revitalisation et d'achalandage a principalement touché la traditionnelle rue Notre-Dame Ouest (dans sa partie est) dans le quartier **Saint-Henri**, entre la place Saint-Henri et Atwater. Plusieurs commerces de la catégorie restauration destinés à des clientèles mieux nanties ont ouvert leurs portes au cours de la dernière décennie, souvent par des gens de l'extérieur du quartier : restauration fine, café-bistrot culturel, pâtisserie (Olivier, le Va-et-

Vient, le Sans menu, le Quoi de n'œuf...). En 1996, un document produit par le Centre d'intervention pour la revitalisation des quartiers (CIRQ), *La Dame, votre nouvelle carte d'affaires*, mettait en relief les atouts de l'artère située dans un « environnement commercial en pleine revitalisation... dans un secteur en grande transformation : popularité grandissante des quartiers environnants comme milieu de vie, développement du canal de Lachine, présence accrue de petites entreprises de nouvelles technologies et ateliers d'artistes, clientèle captive et piétonne à 51 % et présence de plusieurs générateurs d'achalandage (polyvalente Saint-Henri, école d'art dramatique du Collège Dawson, résidence étudiante de Solin Hall de McGill, marché Atwater, deux stations de métro, travaux d'aménagement urbain récents, variété de locaux abordables, potentiels de marchés inexploités) ». Un comité de revitalisation composé d'une quinzaine de gens d'affaires, propriétaires et résidents de la rue Notre-Dame s'est formé en un comité de revitalisation, qui ne s'est pas encore traduit en une association de marchands ou une société d'initiative et de développement des artères commerciales (SIDAC). Le marché Atwater, par l'ajout d'espaces de stationnement et la construction de commerces complémentaires directement à l'est, sera consolidé comme pôle dominant d'attraction situé au carrefour des quartiers Saint-Henri, Petite-Bourgogne et des abords du canal.

Le secteur plus à l'ouest de cette artère, soit à l'ouest de la place Saint-Henri jusqu'à Saint-Rémi, est en mauvaise posture, mais quelques signes de volonté de revitalisation apparaissent : par exemple, le Bistro Notre-Dame qui a un plan de rénovation en cours destiné à développer l'offre commerciale à de nouvelles clientèles, en se basant sur le cachet historique et l'embauche d'un nouveau chef cuisinier. Des générateurs d'achalandage tels le nouveau Home-Dépôt, le projet de Centre d'apprentissage social dans l'ancienne usine AstenJohnson (partie Notre-Dame) et éventuellement l'installation du Centre universitaire de santé McGill contribueront à revitaliser ce secteur ouest de la rue Notre-Dame ainsi que des rues Saint-Jacques et Saint-Antoine.

La **Petite-Bourgogne**, de son côté, héberge la plus haute concentration d'antiquaires au Canada (sur la rue Notre-Dame Ouest, entre les rues de la Montagne et Charlevoix), les premiers brocanteurs ayant érigé leur fonds de commerce à partir des restes du patrimoine résidentiel détruit par les opérations de rénovation urbaine du quartier. Bien que la clientèle ne soit majoritairement pas d'origine locale, il s'agit néanmoins d'une marque distinctive susceptible d'attirer des visiteurs dans le Sud-Ouest. Quelques commerçants ont manifesté un intérêt pour la mise en valeur de ce secteur de la rue Notre-Dame Ouest. Un projet d'aménagement et de promotion de la *rue des antiquaires* est en marche et se développera par

la réalisation d'une série de projets à court et moyen terme<sup>19</sup>. Il est également notable que les antiquaires commencent à s'installer à Saint-Henri. Aux limites est de la Petite-Bourgogne, le vaste projet privé des cours Chaboillez, sur le site autrefois convoité pour un nouveau stade des Expos, entraînera l'ouverture de nouveaux commerces de proximité dans le quartier. Enfin, des équipements culturels et sportifs développés avec l'appui du milieu dans les années 1990, comme le centre sportif et le théâtre Corona, constituent des générateurs d'achalandage susceptibles d'attirer l'ouverture d'autres commerces et entreprises à proximité. Plusieurs établissements de restauration profitent déjà d'un certain avantage de concentration (tels le Gusto, le Solamore, le Griffintown). Malheureusement, dans la partie extrême est du quartier, de nouveaux projets résidentiels, développés sans souci de l'importance d'une continuité de la trame commerciale au rez-de-chaussée et de la dynamique qu'elle suscite, ont récemment vu le jour.

Le **quartier Pointe-Saint-Charles**, le plus en mal de revitalisation sur le plan commercial malgré sa proximité du tissu résidentiel et ses potentiels, a fait l'objet d'un diagnostic du CIRQ sur les rues Centre et Charlevoix en mars 2001. L'étude témoigne entre autres que 10 % des locaux commerciaux y sont vacants, que la majorité des places d'affaires consistent en de très petites entreprises (45 % ont un employé permanent), que 79 % sont locataires, que la majorité sont implantées depuis longtemps dans le quartier (48 % depuis plus de 10 ans) et que leur clientèle provient à 76 % du quartier. La perception des répondants va dans le sens d'un secteur en croissance (47 %) mais plutôt inerte (89 %), sécuritaire (93 %) mais plutôt anonyme (81 %), et d'une stabilité commerciale (43 %).

Dans le contexte de la mise en valeur du canal de Lachine et de la popularité grandissante du Sud-Ouest à proximité du centre-ville, les forces mises en relief sont surtout l'important bassin de travailleurs, la présence de la station de métro Charlevoix et d'un lien direct avec la partie nord du canal et la proximité du marché Atwater. Les faiblesses dénotées sont particulièrement le manque de diversité des commerces, la discontinuité des trames commerciales dans lesquelles s'intercalent entre autres des logements et des terrains vacants, le mauvais entretien de nombreuses façades et le faible achalandage sur la rue malgré la présence du métro. En fait de commerces desservant une nouvelle clientèle plus aisée, seuls deux restaurants existent au

---

19. Un projet du RESO appuyé par le CIRQ prévoit notamment fleurir la rue, aménager un parc, décorer les vitrines durant la période des fêtes, produire un dépliant promotionnel, organiser un festival des antiquaires, installer une colonne Morris, délimiter par des portes l'entrée au secteur, recréer une continuité commerciale à l'emplacement de l'usine Robin Hood.

coin de Centre et Charlevoix, appartenant au même propriétaire, ainsi qu'un tout nouveau commerce plus à l'est, mis sur pied par une entreprise d'économie sociale du quartier dans le créneau de l'alimentation biologique et des soins naturels, qui a misé sur les occasions mentionnées plus haut. Par ailleurs, la rue Wellington, une des principales portes d'entrée à Montréal, a également besoin de revitalisation. Offrant par endroits de beaux témoignages architecturaux, elle demeure décousue dans sa continuité commerciale et de nombreux commerces nécessitent des travaux de rénovation. Une enquête réalisée par la Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM) auprès des propriétaires de la rue révèle cependant peu de volonté de leur part de rénover.

Le dynamisme commercial des quartiers **Émard et Côte-Saint-Paul** est largement affecté par la proximité du carrefour Angrignon, des grandes surfaces qui le jouxtent à LaSalle et par celles de Lachine. Dans une moindre mesure, les rues Notre-Dame Ouest et Wellington à Verdun ainsi que le marché Atwater représentent une concurrence. La réputation du secteur est également entachée par la présence d'activités illicites et l'image de certains commerces liés au crime organisé. Enfin, la dégradation des commerces sur le boulevard Monk, le vieillissement des infrastructures et le peu d'investissement fait depuis les années 1970 contribuent à un affaiblissement de l'activité commerciale au sein des quartiers. Une étude menée pour le compte de la SIDAC de la Plaza Monk (boulevard Monk entre les rues Allard et Saint-Patrick, fondée en 1981) révélait déjà en 1995 d'importantes fuites commerciales. Le taux de vacance des locaux commerciaux seulement sur le boulevard Monk a presque doublé au cours des 10 dernières années (1991-2001) et l'achalandage est en chute constante depuis les années 1980. Les locaux vacants y représentaient 11 % en 1994 et 18 % en 2000.

Le plan de développement économique élaboré pour ces deux quartiers par Concertation Saint-Paul-Émard avec l'appui du CIRQ vise ainsi à consolider l'activité commerciale afin de profiter des retombées du développement du canal de Lachine en incitant, par des actions ciblées, les visiteurs qui empruntent l'axe du canal à entrer dans les quartiers. Le plan vise principalement à revitaliser le boulevard Monk, particulièrement le point stratégique de Monk et Saint-Patrick, à attirer des commerces qui répondront aux besoins des visiteurs et résidents par une offre originale, distinctive et de qualité et une plus grande mixité commerciale dans l'offre de biens et services tout en étant complémentaire aux grandes surfaces voisines.

Selon la SIDAC, le nouveau pont qui enjambrera le canal de Lachine dans l'axe du boulevard Monk facilitera l'accès au boulevard Monk et suscite déjà l'intérêt croissant d'acheteurs

immobiliers sur l'artère commerciale. La relocalisation du bureau Accès Montréal et du Centre local d'emploi du Sud-Ouest sur la Plaza à l'été 2001 provoque un achalandage piétonnier accru et le réaménagement projeté du complexe récréatif Gadbois jusqu'aux abords du canal vis-à-vis de ces quartiers nourrit les mêmes espoirs. Depuis l'automne 2001, la SIDAC Monk mise sur la conversion enfin réalisée de l'ancienne école de Lévis sur le boulevard (vacante depuis 1989) en résidence pour aînés et en centre communautaire pour revitaliser le secteur par sa réappropriation par la population. En septembre 2001, la SIDAC s'est dotée d'un projet *Opération commerce* appuyé financièrement par la Ville de Montréal en vue de rénover des immeubles commerciaux par groupes et de favoriser la création progressive d'une nouvelle ambiance plus « design » et plus actuelle sur la rue et de renouveler l'identité du quartier. On souhaite ainsi un effet d'entraînement sur la volonté d'autres groupes de commerçants de rénover et sur l'attraction de nouveaux investisseurs et commerçants. D'autres milieux commerciaux de ces quartiers détiennent des atouts en matière d'accessibilité comme le boulevard Laurendeau, les rues de l'Église, Jolicœur et Allard, sans pour autant qu'ils aient acquis une mixité appréciable ou une ambiance particulière, sauf dans le cas du boulevard Laurendeau.

Outre les principales artères commerciales traditionnelles aux quartiers du Sud-Ouest, les terrains et les bâtiments privés près des berges du canal de Lachine sont également appelés à offrir des activités commerciales et ont le potentiel de devenir, en quelque sorte, de nouveaux lieux de convergence de vente de biens et services profitant de l'achalandage accru espéré. Quelques immeubles convertis en ateliers d'artistes ou PME du secteur culturel entre autres exploitent ainsi depuis peu des lieux de restauration animés, tels le Café-galerie dans le complexe du Canal et l'Ambroisie dans l'ancienne Coleco (depuis l'automne 2001) le long de la rue Saint-Ambroise à Saint-Henri. Du côté de Pointe-Saint-Charles, Tristan America a agi comme pionnier en ouvrant dans son siège social le café America avec terrasse ouverte sur le canal. La future marina et le Centre d'interprétation du canal de Lachine prévus dans le nouveau concept de conversion de la Redpath viendront enrichir en diversité les berges du canal et concurrencer davantage l'offre commerciale.

#### **2.4.2 L'emploi**

Le profil socioéconomique de l'arrondissement Sud-Ouest réalisé par la Ville de Montréal à partir des données du recensement de 1996 met en relief le faible taux d'activité de la population dans le Sud-Ouest : il était en fait le plus bas des 27 arrondissements à 53,7 %

comparativement à 60,1 % dans la Ville de Montréal. Selon le Recensement des établissements et de l'emploi à Montréal (REEM) 2000, l'emploi dans l'arrondissement Sud-Ouest a en effet subi une diminution de 12,2 % entre 1991 et 1996, alors que la Ville de Montréal en perdait 6,5 %.

Un rattrapage notable a cependant eu lieu entre 1996 et 2000 avec une hausse de 8 % du nombre d'établissements et de près de 24 % du niveau d'emploi. Parmi les secteurs d'emplois en croissance ayant combiné le plus haut taux de nouveaux établissements et le plus grand nombre d'emplois créés, il est intéressant de souligner la présence accrue des industries culturelle et de l'information qui, à elles seules, créent 1 529 emplois dans 17 nouveaux établissements (des augmentations respectives de 161,6 % et de 34 % par rapport à 1996).

### ÉTABLISSEMENTS ET EMPLOIS EN CROISSANCE, 1996-2000

SECTEURS ÉCONOMIQUES	ÉTABLISSEMENTS				EMPLOIS			
	1996	2000	DIFF. NBRE	DIFF. %	1996	2000	DIFF. NBRE	DIFF. %
Construction	67	73	6	9	703	745	42	6
Fabrication	262	321	59	22,5	7 113	7 881	768	10,8
Transport et entreposage	63	88	25	39,7	2 847	3 379	532	18,7
Industrie de l'information et industrie culturelle	50	67	17	34	946	2 475	1 529	161,6
Services professionnels, scientifiques et techniques	203	255	52	25,6	916	1 768	852	93
Gestion de sociétés et d'entreprises	4	3	-1	-25	35	170	135	385,7
Services administratifs, de soutien, de gestion des déchets et d'assainissement	45	53	8	17,8	1 937	4 710	2 773	143,2
Hébergement et services de restauration	128	136	8	6,3	728	860	132	18,1

Source : Recensement des établissements et de l'emploi à Montréal (REEM), éditions 1996 et 2000.



---

## SECTION 3 — DIAGNOSTIC

Les apports théoriques présentés à la section 1, doublés des constats de la section 2, permettent d'établir un diagnostic de l'état de la *gentrification* et des conditions et problématiques qui l'accompagnent sur le territoire du Sud-Ouest de Montréal.

Pour ce faire, rappelons la définition de la *gentrification* retenue par le Comité : « **Un processus par lequel les ménages à revenu plus élevé déplacent les résidents locaux à faible revenu, modifiant le caractère particulier d'un quartier.** »

### 3.1 État de la *gentrification*

#### 3.1.1 Les causes en présence

Les causes générales de la *gentrification* répertoriées dans la littérature s'appliquent au Sud-Ouest. Il s'agit en effet d'un territoire qui, à l'image de plusieurs quartiers centraux de Montréal, a été désinvesti du fait du développement des banlieues et de la désindustrialisation. Cette situation a entraîné la détérioration de ses quartiers, et ce, jusqu'à ce que de nouveaux usages (tels l'industrie culturelle, l'industrie de l'information, le récréotourisme) viennent hausser les valeurs potentielles des immeubles et les occasions d'affaires, favorisant le retour des investisseurs.

Le contexte de reprise économique à Montréal n'est pas sans influencer le développement de nombreux projets d'investissements publics et privés visant l'établissement ou la consolidation de nouvelles entreprises, la création d'emplois, la revitalisation urbaine et le développement immobilier.

L'augmentation du nombre de nouveaux ménages et de travailleurs est le corollaire de cette reprise. Ces derniers, en quête de logements, font face à un marché immobilier résidentiel abordable de plus en plus saturé dans les quartiers limitrophes au centre-ville, reflétant un déséquilibre entre l'offre et la demande.

Enfin, l'exaspération de nombreux banlieusards quant à l'engorgement des ponts et des autoroutes pour se rendre au travail en ville, le regain de popularité pour la vie urbaine, (particulièrement chez les *baby boomers* jadis installés en banlieue) et les incitatifs financiers publics pour le retour à la ville contribuent au phénomène de *gentrification*.

Viennent s'ajouter à cette conjoncture certaines conditions favorables à la *gentrification* de même que certains signes de *gentrification* sur le territoire du Sud-Ouest, perçus au travers des indicateurs quantitatifs et qualitatifs ayant permis de dresser le portrait de la situation et des tendances à la section 2.

### 3.1.2 Les conditions favorables en jeu

Parmi les conditions favorables à la *gentrification*, notons d'abord les **investissements massifs ciblés** pour réaliser des projets de revitalisation et d'infrastructures autour et au cœur même du Sud-Ouest. En effet :

- La désignation du canal de Lachine comme Lieu historique national, sa conservation et sa mise en valeur par Parcs Canada ont engendré des investissements publics conjoints avec la Ville de Montréal de plus de 80 millions de dollars; ces efforts de revitalisation atteignent 250 millions si l'on inclut le privé. La réouverture à la navigation de plaisance en mai 2002, le réaménagement de ses berges, le raccordement du réseau cyclable du Sud-Ouest à la route verte et au Sentier transcanadien sous-tendent une volonté d'attirer de nouveaux résidents, commerçants et entreprises.
- À l'est du territoire, les initiatives de développement économique et de revitalisation du Vieux-Montréal depuis 1996 ont fait en sorte de diminuer de moitié le nombre de bâtiments inutilisés ou vétustes et de 20 % la superficie des terrains vacants, abaissant de façon substantielle le taux d'inoccupation des bureaux (de 32,6 % à 10,3 %) et augmentant de 36 % le nombre de travailleurs (de 36 000 à 49 000). D'ici 2004, quelque 400 000 pi<sup>2</sup> de locaux commerciaux destinés à l'usage bureau seront réaménagés ou ajoutés au marché locatif du Vieux-Montréal.

- Plus près encore, la Cité du multimédia<sup>20</sup> tentera de répondre d'ici 2003 à la forte demande créée par des incitatifs fiscaux estimée à une centaine d'entreprises et quelque 10 000 employés, dans des bâtiments revalorisés ou nouveaux, sans oublier le grand nombre d'entreprises de services et de sous-traitance qui s'y grefferont. Outre les répercussions causées par l'afflux de nouveaux travailleurs en périphérie immédiate du Sud-Ouest, les retombées de ce projet donnent lieu à la création d'une nouvelle offre résidentielle dans le Vieux-Montréal mais aussi sur les rives du canal de Lachine. Il en va de même de l'installation de nombreuses firmes de designers et d'architectes, de maisons de production télévisuelle et cinématographique et d'ateliers d'artistes dans le Faubourg des récollets et près du canal de Lachine.
- Le développement du nouveau Quartier international de Montréal autour du Centre de commerce mondial et du siège social de l'OACI verra le Palais des congrès agrandi et espère attirer, à coup de promotion et d'incitatifs divers, de nouveaux sièges sociaux d'organisations internationales. Un secteur dédié à la finance autour de la tour de la Bourse s'entourera du futur bureau d'affaires de la Caisse de dépôt et placement du Québec.
- La Cité et la zone du Commerce électronique au centre-ville dans l'axe nord de la Petite-Bourgogne misent également sur l'implantation de plusieurs compagnies (comme CGI) attirées par des mesures fiscales favorisant la création d'emplois et les crédits d'impôts.
- À la limite nord-ouest de Saint-Henri (dans l'ancienne cours Glenn)<sup>21</sup>, le projet de Centre universitaire de santé McGill (CUSM), dont la construction est prévue pour la fin de 2006, regroupera un bassin de près de 14 000 travailleurs et suscitera l'implantation de nombreux services paramédicaux et commerciaux à proximité. Des résultats préliminaires d'une enquête effectuée en février 2002 auprès des employés confirment que 830 employés ont l'intention de déménager pour se rapprocher de leur nouveau lieu de travail : 240 avec une très grande probabilité et 357 avec une grande probabilité. Il s'agit surtout de locataires et 300 employés envisagent de changer de mode de tenure lors de ce déménagement. L'orientation du site projeté, au nord, semble minimiser l'effet potentiel du côté sud, donc à Saint-Henri, contrairement au quartier Notre-Dame-de-Grâce.

---

20. Situé entre la rue McGill et l'autoroute Bonaventure, ce secteur rassemblera des entreprises de la nouvelle économie utilisant les technologies de l'information tels l'aérospatiale, le biomédical, les télécommunications et le multimédia.

21 Dans le quadrilatère formé par les boulevards Décarie, De Maisonneuve, le chemin Glen et la rue Saint-Jacques.

- À la limite est de la Petite-Bourgogne, le square Chaboillez (ancien site convoité pour le nouveau stade des Expos) fera l'objet d'un vaste projet résidentiel et commercial réalisé par *True North*. Composé d'une douzaine de bâtiments, le site accueillera un magasin d'alimentation, une pharmacie, un resto rapide, un hôtel de 32 étages rue Peel, un parc privé, un nouveau pavillon de l'École de technologie supérieure (ETS) et pas moins de 1 400 logements locatifs (dont les loyers tourneraient autour de 1,50 \$ le pied carré). Il pourrait aussi y avoir des logements plus abordables, pour étudiants, au-dessus des commerces sur la rue Notre-Dame.
- Le projet de studios de production cinématographique du promoteur Taurus sur le site des ateliers du Canadien National (CN) à Pointe-Saint-Charles prévoit créer un immense centre de studios avec services connexes complets.
- De nombreux autres projets résidentiels de prestige autour du marché Atwater et dans le fameux complexe *Redpath* participent à attirer de nouvelles clientèles financièrement plus aisées dans le Sud-Ouest.

Le Sud-Ouest et ses quartiers sont donc l'objet d'investissements publics et privés d'envergure, lesquels, amenant leur lot de nouveaux travailleurs désirant s'installer à proximité de leur travail, des attraits de la ville et dans un cadre de vie en voie de revitalisation, alimentent les conditions favorables à un processus de *gentrification*. Il y a dans ce premier cas une grande convergence sur le plan local entre les causes générales de la *gentrification* énumérées plus haut.

En second lieu, plusieurs éléments du portrait de l'habitation dans le Sud-Ouest révèlent sur une base comparative d'autres conditions pouvant favoriser la *gentrification*.

La **proportion élevée de locataires** est souvent invoquée comme condition de vulnérabilité. Bien qu'elle soit sensiblement la même dans le Sud-Ouest que dans l'ancienne Ville de Montréal (75 % comparativement à 73 % en 1996), la proportion des locataires dans les quartiers de Saint-Henri (87 %) et de Pointe-Saint-Charles (81 %) peut constituer une source d'inquiétude. Ces deux quartiers affichaient également des taux d'effort des ménages locataires supérieurs à la moyenne montréalaise (en 1996), autant dans la catégorie des ménages payant plus de 30 % de leur revenu pour se loger que dans celle qui paie 50 % et plus. Bien que les loyers soient moins élevés qu'ailleurs à Montréal, tous les quartiers du Sud-Ouest ont au moins 50 % de leurs ménages locataires sous le seuil de faible revenu. L'appauvrissement des ménages locataires (recensé entre 1990 et 1995) constitue une faiblesse supplémentaire dans

un contexte de revitalisation, de par leur incapacité à absorber de potentielles hausses de loyer, donc à concurrencer de nouvelles clientèles voulant s'établir dans leurs quartiers. Le risque est toutefois amenuisé dans le cas de Pointe-Saint-Charles en raison de son taux élevé de logements hors marché (41 % des logements).

**Les valeurs résidentielles** (de 2001) sont également faibles dans le Sud-Ouest en comparaison des autres quartiers centraux, et ce, dans un marché où la rareté domine. Rappelons que les évaluations foncières des duplex et des triplex sont les plus basses des quartiers montréalais (entre 37 000 \$ et 44 000 \$ de moins) et ces types de logements sont particulièrement présents dans le Sud-Ouest et prisés par les acheteurs.

**Le prix moyen des transactions**, tous types d'immeubles confondus, y est de près de 25 % plus bas que celui de Montréal. Les propriétés les moins chères sur ce marché se situent, dans l'ordre, à Pointe-Saint-Charles, Saint-Henri, Émard et Côte-Saint-Paul, et dans la Petite-Bourgogne. Les duplex représentent 50 % du parc résidentiel d'Émard et de Côte-Saint-Paul, où résident 46 % des ménages du Sud-Ouest, mais la proportion des propriétaires y est la plus élevée des quartiers (36 % et 29 % en 1996). Encore une fois, cette situation est plus inquiétante pour Saint-Henri dont 32 % du parc résidentiel est occupé par des triplex. Il est à noter que l'évaluation qualitative quant à **l'état des logements** révélait (en 1996) des besoins d'entretien régulier supérieurs à ceux des quartiers de Montréal dans leur ensemble (4 % de plus), mais pas davantage de réparations mineures ou majeures.

**Le coût des loyers** bruts moyens y est également inférieur de 18 % à la moyenne montréalaise (391 \$ comparativement à 475 \$ en 2000) et n'a augmenté que de 1,3 % officiellement (SCHL) entre 1997 et 2000, comparativement à 5 % pour Montréal. Le POPIR Comité logement a noté une hausse de 3 % à Saint-Henri en 2001. Malgré l'attrait que peuvent occasionner ces faibles coûts pour des locataires (mais pas pour des investisseurs), **les taux d'inoccupation** y sont plus élevés qu'à Montréal. Le Sud-Ouest a tout de même rompu le point d'équilibre entre l'offre et la demande (3 % d'inoccupation) depuis 2000, suivant la tendance montréalaise à la baisse depuis 1997. Le rapport qualité/coût et les perceptions à l'égard des quartiers du Sud-Ouest sont autant d'hypothèses permettant d'interpréter ces indicateurs de faiblesse de la performance locative pour le moment.

Le parc de logements témoigne d'une diversité de logements d'une certaine **valeur architecturale et historique** dans Pointe-Saint-Charles, Saint-Henri et Petite-Bourgogne. Les

quartiers Émard et Côte-Saint-Paul comportent des atouts du point de vue du **cadre de vie**, tels de grands parcs, constituant un attrait supplémentaire pour de nouvelles clientèles.

### 3.1.3 Indicateurs de *gentrification* en cours

Bien que les données à caractère socioéconomique ne soient pas à jour ni disponibles avant quelque temps, certaines données plus récentes sur le marché immobilier ainsi que certaines observations qualitatives permettent de distinguer des signes concrets de *gentrification*, tant du point de vue des nouvelles clientèles que de celui des modifications au caractère particulier des quartiers, sans toutefois que leurs conséquences ne se soient manifestées de manière brutale.

Comme dans tout processus de *gentrification*, **l'arrivée de nouveaux ménages** intéressés par la vie urbaine et de sous-groupes culturels particuliers (pas nécessairement des mieux nantis au début du processus) est perceptible dans le Sud-Ouest. Des artistes et artisans pionniers ont en effet colonisé des bâtiments industriels désaffectés dès la fin des années 1980. Incités par des conditions économiques et différentes mesures favorisant l'accession à la propriété, des ménages ne pouvant se payer une propriété dans les quartiers de leur choix (parce qu'ils sont déjà *gentrifiés* et saturés) se sont rabattus sur les propriétés moins chères du Sud-Ouest et commencent à en découvrir les attraits. Les agents et les promoteurs immobiliers témoignent du nouveau profil des acheteurs un peu plus riches, soit de jeunes professionnels occupant de nouveaux créneaux des services (comme l'industrie de l'information et l'industrie culturelle) et des couples sans enfants intéressés par les copropriétés neuves.

En ce qui concerne le mode d'occupation des logements et les revenus des ménages en fonction de ces modes, **l'augmentation du nombre de propriétaires** dans la Petite-Bourgogne et à Saint-Henri, entre 1991 et 1996, peut révéler un processus de *gentrification* en cours, particulièrement à Saint-Henri où moins de nouveaux chantiers résidentiels ont été réalisés et où la situation témoigne davantage d'un phénomène de remplacement des locataires par des propriétaires. Dans la Petite-Bourgogne, la hausse du nombre de propriétaires est attribuable presque uniquement à l'arrivée de nouveaux résidents dans les développements résidentiels de types « condos ». **L'écart entre les revenus des locataires et des propriétaires** (1996) illustre également l'arrivée d'une clientèle mieux nantie dans la Petite-Bourgogne. Les revenus des ménages propriétaires (65 794 \$) sont de 10 000 \$ supérieurs à la moyenne montréalaise et l'écart avec les revenus des ménages locataires (24 286 \$) atteint plus de 40 000 \$, ce qui

dépasse de beaucoup la moyenne et dénote un fossé économique qui ne peut que s'agrandir compte tenu des nombreux chantiers haut de gamme en cours dans ce quartier.

Les données qualitatives sur **les demandes de hausses de loyers** par les propriétaires aux locataires résidentiels (7 % de plus en 2001 à Saint-Henri entre 1998 et 1999) et aux locataires commerciaux (de 3 \$ à 5 \$ le pied carré) sont des signes à considérer, surtout qu'elles sont invoquées en raison de la valeur marchande que prend le secteur et non à la suite de rénovations.

**L'augmentation du nombre de transactions** dans le résidentiel, qui a été de l'ordre de 33 % entre 1999 et 2000, est grandement attribuable à celles des copropriétés dont les ventes ont connu une hausse de 92 % et représentent la moitié de toutes les transactions dans le Sud-Ouest. En comparaison, les transactions dans les duplex ont augmenté de 4 % et celles concernant les 4 à 11 logements, de 21 %. Les quartiers Saint-Henri et Pointe-Saint-Charles ont affiché respectivement des hausses sur le plan des transactions de 62 % et de 63 % durant cette période. Aux dires des promoteurs immobiliers présentement actifs dans le Sud-Ouest : « Les acheteurs se bousculent aux portes des nouveaux projets... les propriétés ne restent pas longtemps sur le marché... et les propriétaires qui ont acheté en 1990 peuvent maintenant espérer vendre plus que le double de la valeur initiale. » Ceci a également été observé sur certains immeubles et terrains témoins de la Petite-Bourgogne et de Saint-Henri.

En effet, la reprise générale du marché immobilier à Montréal s'est matérialisée depuis deux ans à Saint-Henri, Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, reprise associée à une **hausse des valeurs marchandes** pour certaines catégories d'immeubles. Ainsi, en 1999, le prix des transactions est supérieur à celui de l'évaluation : de 6 % dans les unifamiliales (il l'est de 3 % à Montréal), de 1 % dans le multiplex (il est en dessous de 2 % à Montréal) et de 7 % dans les copropriétés (il est supérieur de 4 % à Montréal). Bien que cela n'ait rien à voir avec la surenchère des propriétés sur le Plateau-Mont-Royal, où le prix de revente dépasse largement l'évaluation, dans un ordre de 12 % à 36 % selon le type d'immeubles<sup>22</sup>, les prix de revente du Sud-Ouest se distinguent de quartiers comme Hochelaga-Maisonneuve et Rosemont où les propriétés se sont vendues, en moyenne, à un prix plus bas que celui de l'évaluation foncière durant cette même période. La Petite-Patrie se démarque avec une valeur ajoutée générale de

---

22. Les propriétés y ont subi une hausse de taxes considérable l'an dernier basée sur une nouvelle évaluation.

5 % sur le marché (contre 4 % pour le Sud-Ouest), ce dernier quartier devenu à la mode n'ayant peut-être pas encore été surévalué.

Le nombre de **demandes de permis de rénovation ou de subventions** en vertu du PRQC démontre qu'il y a eu (entre 1996 et 2000) plus d'interventions sur des bâtiments barricadés dans le Sud-Ouest qu'à Montréal (35 % versus 10 %), et ce, en grande partie pour la rénovation plutôt que pour des opérations de démolition-reconstruction (qui furent minimes) ou de transformation. Néanmoins, **le recyclage à des fins résidentielles** a contribué pour 39 % des nouvelles unités produites dans le Sud-Ouest depuis 1996 (21 % pour Montréal) et la part de ces logements a représenté 12,5 % de ceux de Montréal entre 1996 et 1999.

**La conversion en copropriétés divisées** a été très minime à ce jour, mais on dénote une légère augmentation depuis 1993 et un regain dans la période 1999-2000. Saint-Henri semble plus propice à ce genre de pratique avec 50 % des conversions entre 1993 et 2000. Les demandes de dérogations acceptées pour la conversion en copropriétés durant cette période ont touché 0,5 % des logements locatifs du Sud-Ouest, versus 1 % pour Saint-Henri.

Les informations relatives à la **hausse de la spéculation** sont pour la plupart issues d'observations qualitatives. La demande alimentant la spéculation, les agents immobiliers estiment que de nombreux propriétaires « s'assoient » sur leurs valeurs (surtout dans le cas de terrains vacants) et sont plus gourmands. Des promoteurs ne se gênent pas pour dire qu'ils lorgnent du côté de certains terrains aux abords du canal (à Saint-Henri plus précisément) pour développer de nouveaux projets résidentiels. Des résidents autour du parc George-Étienne-Cartier à Saint-Henri se font de plus en plus solliciter par des ménages particuliers pour vendre leur propriété (notes à leur porte, affichage dans le parc).

Un rattrapage notable s'est effectué du côté de l'emploi (entre 1996 et 2000), avec une augmentation de 8 % des établissements et de 24 % de l'emploi. Il est intéressant de constater la croissance particulière de l'industrie culturelle et de l'information (17 nouveaux établissements offrant 1529 emplois). Ce moteur de développement a contribué à **l'implantation de nouveaux services et équipements plus distinctifs** destinés à répondre aux besoins des nouvelles clientèles résidentielles et de travailleurs. Dans ce registre, on peut observer une diversification progressive de l'offre commerciale et un certain regain de l'achalandage sur la rue Notre-Dame à Saint-Henri et plus faiblement sur la rue Centre à Pointe-Saint-Charles. Les commerçants se prennent en main avec des projets de revitalisation

concrets du côté de la rue des antiquaires (rue Notre-Dame dans la Petite-Bourgogne), sur la Plaza Monk et au marché Atwater. Quelques commerces particuliers à l'ouest de la rue Notre-Dame à Saint-Henri témoignent d'une volonté de renouveau. Enfin, la venue de magasins à grande surface (Home-Dépôt, Super C) est la preuve que ces chaînes estiment, grâce à leurs études de marché, que le pouvoir d'achat de la population locale du Sud-Ouest commence à leur être favorable.

#### 3.1.4 Bilan

Pour conclure sur l'état de la *gentrification*, nous pouvons confirmer que le Sud-Ouest est dans une **phase précoce de *gentrification***, démontrée par certains indicateurs<sup>23</sup>, et réunit toutes les conditions favorables à son amplification.

En regard des conséquences de la revitalisation et des effets de *gentrification* occasionnés selon la littérature, nous ne constatons pas encore **d'effets négatifs** importants :

- en termes de déplacement ou de déracinement (effectif et volontaire ou non) des locataires par des propriétaires dans le résidentiel comme dans les espaces commerciaux, la disponibilité jusqu'ici de terrains et de bâtiments vacants pour des projets résidentiels a permis d'exempter le parc locatif d'opérations de conversion et de rénovation massives;
- l'accroissement des valeurs marchandes et des demandes de hausses de loyers commencent par contre à se faire sentir dans certains quartiers ainsi que chez des clientèles pionnières, tels les artistes et artisans, installés dès la fin des années 1980 dans de vieux bâtiments industriels alors non revitalisés près du canal;
- les réseaux communautaires, particulièrement structurés et organisés dans le Sud-Ouest, ne sont pas près de se voir fragmenter ni disparaître par l'afflux de nouvelles populations;
- les conflits entre anciens et nouveaux résidents sont apparemment encore inexistantes. La polarisation socio-économique, de son côté, est apparente à la Petite-Bourgogne, exacerbée par la ségrégation spatiale; les lieux de convergence sont la fréquentation de certaines installations et d'équipements comme le relativement récent centre sportif, la bibliothèque et,

---

23. Quelques indicateurs suggérés dans le cadre théorique n'ont pu être documentés de façon quantitative comme l'augmentation de la mise de fonds en capital pour l'achat d'une propriété. Les données de recensement ne donnent pas non plus d'indications quant aux motifs de la mobilité des ménages. Des enquêtes plus poussées auraient été nécessaires afin d'établir le profil socio-économique des nouveaux résidents en comparaison des résidents d'origine (notamment le niveau de scolarité, les revenus, le nombre d'enfants) et en circonscrivant l'étude aux projets privés issus du recyclage, des mises en chantier ou des conversions.

semble-t-il, la participation bénévole de certains nouveaux résidents à la confection du journal de quartier. La constitution d'enclaves résidentielles dans un environnement industriel offre toutefois un terrain propice à des revendications accrues quant à la diminution des nuisances causées par la pollution et le camionnage, comme cela s'est vu dans le cas des nouveaux résidents établis à proximité de la *Robin Hood* dans la Petite-Bourgogne.

Du côté des **effets positifs** pour la population du Sud-Ouest, on dénote :

- une plus grande mixité économique et des investissements en matière de revitalisation permettant de rehausser l'image du secteur trop souvent associée à la pauvreté ou à la criminalité;
- un renouveau progressif dans l'offre commerciale et culturelle;
- un accroissement des possibilités d'emploi dans de nouveaux secteurs (par exemple dans celui de l'industrie de l'information et de l'industrie culturelle) et desquelles il faut tirer parti.

L'état émergent de la *gentrification* dans le Sud-Ouest constitue un moment stratégique pour intervenir de façon efficace dans l'objectif d'en minimiser à temps les effets négatifs. Le milieu communautaire du Sud-Ouest, particulièrement organisé et structuré, constitue une force sur laquelle miser. Le prix relativement encore bas des propriétés dans un marché actif commande des actions à court et à moyen terme qui tiennent compte des principales problématiques propres au territoire en général et à certains quartiers désignés comme plus vulnérables.

## **3.2 Problématiques et défis**

### **3.2.1 La polarisation dans le développement**

Le développement de produits résidentiels haut de gamme aux abords du canal de Lachine, en raison du prix déjà élevé des terrains fortement convoités dans un contexte de revitalisation, pose la question de la ségrégation spatiale des classes socio-économiques. Le diagnostic témoigne d'une polarisation excessive dans la Petite-Bourgogne : la forte concentration de HLM au nord du quartier côtoie au sud des projets résidentiels de copropriétés pour personnes seules ou couples sans enfants; et la différence de revenu annuel entre les ménages locataires et les propriétaires y est de plus de 40 000 \$. Outre ce cas extrême, et bien qu'une certaine diversité en fait de typologies résidentielles et de modes d'occupation existe dans les quartiers

du Sud-Ouest, la stigmatisation des produits en fonction des clientèles fait foi d'un déséquilibre en matière de prix et d'emplacement. Dans une conjoncture de reprise d'un libre marché immobilier, le danger demeure que les projets haut de gamme s'approprient les emplacements de choix au détriment des logements sociaux et à coût abordable, et que ces derniers finissent par être concentrés dans des emplacements plus éloignés des services et des secteurs revitalisés. Rappelons également qu'il y a un consensus clair dans le Sud-Ouest contre la privatisation des berges du canal. Le défi consiste donc à assurer, dans un souci d'équilibre, l'équité en termes d'accès aux services et aux emplacements, évitant ainsi de reproduire le cas de la Petite-Bourgogne.

### **3.2.2 Le manque de contrôle sur la planification du territoire comme unité d'intervention**

Dans un contexte où l'on assiste à des investissements massifs et ciblés et provenant de tous les côtés et d'acteurs externes en vue de la mise en valeur et de la consolidation du territoire ainsi qu'à un zonage à la pièce, au non-respect du plan d'urbanisme et à de mauvais choix de cohabitation résidentielle-industrielle, l'absence d'un plan directeur à jour et concerté, d'un contrôle sur ce plan ainsi que sur sa mise en œuvre constitue un obstacle de taille. Le défi est celui d'un exercice assidu de planification physique en matière d'habitation et de cadre de vie qui passe non seulement par la connaissance pointue des quartiers, des besoins des populations et des opérations en jeu, mais aussi par la gestion des étapes de la revitalisation.

### **3.2.3 Les obstacles à la réalisation de nouveaux logements**

Les annonces budgétaires des gouvernements vont dans le sens de favoriser l'augmentation du parc de logements sociaux et de logements locatifs à coût abordable pour accroître le taux d'inoccupation. De nombreux obstacles sont toutefois présents dans le Sud-Ouest pour pallier les besoins.

#### **3.2.3.1 La rareté croissante des terrains et des bâtiments vacants**

Si les effets de la *gentrification* en matière de déplacement des populations n'ont pas encore été marquants à ce jour, c'est en raison du nombre de terrains et de bâtiments désaffectés qui ont permis d'offrir des produits résidentiels aux nouvelles populations sans affecter le parc existant. Or, l'espace et le nombre de bâtiments s'amenuisent. Ceux qui restent sont petits, permettent surtout des projets en insertion et rendent donc impossibles les économies

d'échelle. Le défi sera de gérer le peu d'espace encore disponible et de s'assurer que la rareté n'accentue pas l'iniquité, tout en protégeant le parc existant qui risque de faire l'objet de spéculation croissante dans une phase plus active de *gentrification*.

### **3.2.3.2 La pénurie de logements locatifs**

Le faible taux d'inoccupation actuel participe à aggraver les cas de reprises de logements et de conversions. En plus de trouver des solutions à l'absence de logements locatifs, les projets de mises en chantier, de recyclage et les demandes de conversion<sup>24</sup> (bien qu'elles aient été marginales jusqu'à ce jour) doivent faire l'objet d'une veille, particulièrement dans des quartiers comme Saint-Henri et Pointe-Saint-Charles qui réunissent les conditions favorables à la *gentrification*, à savoir un haut pourcentage de locataires, la présence de plex au cachet particulier et des prix relativement bas.

### **3.2.3.3 Le mauvais état des terrains résiduels**

En tant que premier parc industriel du Canada, le Sud-Ouest a hérité de lourds problèmes de contamination. Plusieurs terrains renferment également des problèmes de capacité portante. Cette situation contribue à augmenter considérablement les coûts de décontamination et à compromettre la réalisation de projets résidentiels à coût abordable, et ce, même si les terrains étaient cédés gratuitement. Ces coûts expliquent pourquoi de nombreux propriétaires privés qui décontaminent leurs terrains afin de les revendre ne les rendent conformes que pour des usages industriels léger ou commercial. Les terrains industriels dézonés le long du canal sont de plus déjà trop chers pour le développement de logements à coût abordable. D'autres sont mal situés pour des fonctions résidentielles (ex. : la cour Turcot). Le défi réside donc dans la capacité de saisir les gouvernements concernés de l'importance de compenser les coûts de développement supplémentaires dont font maintenant les frais les populations de quartiers qui furent le berceau de la grande industrie.

---

24. Le moratoire sur la conversion en copropriété divise est de rigueur lorsque le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %. Trois types d'immeubles font l'objet d'exceptions : ceux dont au moins la moitié des logements sont occupés par leurs propriétaires, ceux dont l'ensemble des locaux ont une fonction autre que résidentielle et ceux dont l'ensemble des logements sont vacants et l'étaient déjà avant le 28 janvier 2000. Par contre, la transformation d'un duplex ou d'un triplex en vue de réduire le nombre de logements (de 3 à 2 ou 1, et de 2 à 1) est autorisée de plein droit à Montréal pour tous les bâtiments existants comprenant 2 ou 3 logements le 16 mars 1995.

#### **3.2.3.4 La difficulté d'agir rapidement et avec succès dans un marché spéculatif**

À ces derniers obstacles s'ajoute la difficulté pour un organisme à but non lucratif promoteur de retenir un terrain ou un bâtiment au moyen d'une offre d'achat conditionnelle dans un marché favorable aux vendeurs qui sont à la recherche d'une valeur appréciée immédiate dans un contexte de revitalisation progressive du territoire. La dépendance du développement de projets au financement et au long processus d'approbation publics constitue un frein additionnel pour lequel des solutions doivent être envisagées avec les partenaires. Le défi est de fournir aux organismes à but non lucratif les outils nécessaires pour pouvoir progresser dans ce marché spéculatif.

#### **3.2.3.5 L'amélioration du cadre bâti et les contraintes liées à l'achat-rénovation**

Les prix encore relativement bas dans le parc immobilier existant ont souvent pour corollaire le mauvais état des immeubles. L'importance d'améliorer le parc de logements locatifs fait appel au maintien des outils et des programmes permettant sa restauration. Or, la remise aux normes exigée par les programmes est fort coûteuse. Le manque de flexibilité dans le code du bâtiment, lorsqu'il est appliqué au vieux parc de logements du Sud-Ouest, empêche la réalisation de nombreux projets. Enfin, la faible capacité à payer de la majorité des locataires est exacerbée dans le cas de rénovations par le manque de suppléments au loyer. Le défi consiste à poursuivre l'amélioration du cadre bâti dans un contexte de haut taux d'inoccupation qui a tendance à favoriser les interventions en construction neuve, à permettre l'assouplissement du code sans compromettre la sécurité et la qualité des logements livrés, et ce, dans des situations particulières qui ne risquent pas d'être invoquées et de devenir pratique courante sur le marché de la rénovation, et à adapter le programme d'achat-rénovation aux besoins des résidents de chacun des projets pour garantir le maintien dans les lieux.

#### **3.2.3.6 La pérennité du parc de logements sociaux**

La large part de logement social détenue par le Sud-Ouest a pour avantage de protéger les membres-locataires des aléas du marché. Le milieu demeure préoccupé par la pérennité du parc dans l'objectif de conserver ses acquis.

### **3.2.3.7 L'approche du développement par programme pour le financement et la réalisation de projets**

Dans le cas du logement social, toutes les interventions sont faites en fonction de programmes en place; chaque programme a ses propres objectifs, ses normes et par là ses contraintes. Des secteurs comme Saint-Henri et Saint-Paul-Émard en sont même exclus comme quartiers ciblés d'intervention. À la difficulté de répondre aux exigences précises d'un programme s'ajoute celle de cumuler le financement de différents programmes. Bref, dans un tel cadre, le processus de développement est aride. L'approche intégrée et multisectorielle donnant lieu à la participation et à la contribution de divers ministères et partenaires publics n'est pas courante au Québec dans le développement de l'habitation (contrairement aux États-Unis). Le défi consiste à décloisonner les programmes, à faciliter leur cumul et à asseoir autour d'une même table différents acteurs publics dans l'objectif de trouver des solutions efficaces à une problématique de développement. Dans certains cas, il y aurait également lieu d'interpeller et d'associer le secteur privé à des projets spéciaux.

### **3.2.4 Les difficultés et le paradoxe liés à l'accession à la propriété**

Éviter l'exode des ménages à revenu moyen du Sud-Ouest en favorisant leur enracinement au moyen de l'accession à la propriété contribue au maintien de la mixité socio-économique et à l'amélioration des conditions de vie des résidants<sup>25</sup>. Ainsi, outre le développement de logement social qui ne convient pas au rêve de tous les ménages, il importe, dans un processus de *gentrification*, de protéger également ces locataires de futures hausses de loyer et ceux qui, comme les artistes-artisans pionniers, pourraient être chassés de leur résidence.

Comme l'a démontré le portrait de la situation, plus de 4 000 ménages locataires (ou 18 % des ménages locataires) ont un revenu de 40 000 \$ et plus et pourraient théoriquement accéder à la propriété. Un cumul de conditions qui permettraient l'accession à la propriété n'est pas au rendez-vous pour un grand nombre de locataires à revenu moyen du Sud-Ouest, soit les ménages ayant un revenu entre 40 000 \$ et 70 000 \$ : leur profil d'épargne et d'endettement, le soutien en matière de formation et de sensibilisation, l'offre d'un produit à prix abordable sur le marché du Sud-Ouest et les conditions plus exigeantes d'accès à un prêt hypothécaire pour les ménages intéressés par l'achat d'un petit plex.

---

25. Cette position est partagée par le groupe de travail intégration sociale de la Table de concertation du canal de Lachine.

L'apparente impossibilité de livrer un logement abordable et accessible dans la fourchette de prix recherchés (entre 70 000 \$ et 100 000 \$) selon le mode de construction traditionnel<sup>26</sup> empêche le Sud-Ouest d'être concurrentiel par rapport aux banlieues. Les ménages qui font le choix d'acheter en ville visent l'achat d'un petit plex, parce que cela revient moins cher pour un premier achat, ou font le compromis d'acheter d'abord plus petit dans le neuf. Si l'on veut encourager les locataires à se maintenir dans le milieu en favorisant l'accession à la propriété, l'achat dans l'existant ou la conversion demeure les façons les plus économiques de le faire (d'où les incitatifs de certains programmes comme Domi-Cible). Cette solution implique toutefois bien souvent la reprise d'un logement locatif et le déplacement de locataires dans un marché en pénurie, ce qui est paradoxal. Puisque la construction neuve de logements pour ce type de clientèles est le mode d'intervention souhaitable considérant la fragilité du parc locatif, cette option comporte des défis pour trouver des solutions novatrices qui sauraient répondre à l'ensemble des obstacles à la propriété, particulièrement ceux des prix et de la rareté des terrains.

---

26. Selon le GRT Bâtir son quartier en 2002, la construction neuve (en bois et brique) dans le Sud-Ouest coûte en moyenne 118 \$ le pied carré, soit 75 \$ pour la construction, 8 \$ pour l'achat et mutation d'un terrain à construire, 18 \$ pour d'autres frais (professionnels...) et 17 \$ de taxes. Un logement de 1 000 pi<sup>2</sup> (l'équivalent d'un 3 chambres à coucher de qualité coop) revient donc à 118 000 \$. Un emprunt hypothécaire sur 95 % de cette valeur, avec un taux hypothécaire à 7,5 % sur 25 ans, et l'ajout des taxes municipales et scolaires représentent un loyer mensuel de base d'environ 1 055 \$. Si l'on ajoute les frais de chauffage et les frais de copropriété fréquents, on s'approche de 1 200 \$ par mois. En appliquant la norme de taux d'effort de la SCHL, soit de déboursier 30 % de ses revenus bruts pour se loger, il faut un revenu annuel brut d'au moins 48 000 \$ pour s'offrir un logement neuf. N.B. : En raison des normes, le recyclage de grands bâtiments implique des coûts aussi élevés que la construction neuve.



---

## SECTION 4 — RECOMMANDATIONS

Après avoir établi un diagnostic dans le portrait de la situation et des tendances et des indicateurs suggérés dans le cadre théorique, le Comité habitation Sud-Ouest s'est penché principalement sur les stratégies et les outils les plus pertinents à mettre en œuvre au début d'un processus de *gentrification* afin d'en minimiser les effets négatifs<sup>27</sup>, tout en favorisant l'accueil de ses bénéficiaires comme moteur de développement économique et social pour les résidents. Cette méthode a permis d'atteindre les deux principaux objectifs du mandat du Comité, à savoir le maintien des populations les plus vulnérables dans les quartiers et celui des populations de la classe moyenne par l'offre de produits d'habitation abordables. Par rapport à l'objectif de favoriser l'harmonisation des fonctions résidentielle, industrielle, commerciale et récréotouristique sur le territoire, la méthode a été abordée sous l'angle du contrôle du développement, notamment au moyen d'un plan directeur d'urbanisme élaboré selon des principes d'équité.

### 4.1 Principes généraux

En regard des conséquences de la revitalisation et des effets de *gentrification* positifs et négatifs qu'elle peut occasionner, l'orientation générale de **gérer la revitalisation selon les principes du développement équitable**<sup>28</sup> a été retenue.

Le développement équitable vise « la création et le maintien de communautés économiquement et socialement diversifiées et stables dans le long terme à travers des moyens qui occasionnent un minimum de coûts de transition aux résidents à faible revenu ».

---

27. Un tableau des moyens répertoriés se trouve en annexe.

28. Le développement urbain est sujet à plusieurs tendances, philosophies et principes sur lesquels il s'est avéré important de se positionner : le courant du *smarth growth* ou « croissance intelligente » s'applique davantage aux banlieues comme moyen de contrôler l'étalement urbain et vise à réaliser des environnements durables en établissant un lien avec le transport, la densité et l'emplacement des équipements et services... le « *développement équitable* » fait référence davantage aux typologies résidentielles et met de l'avant l'importance de la mixité sociale et économique des résidents ainsi que la diversité des options résidentielles répondant à une variété de besoins. Le *New urbanism* ou « Urbanisme néo-traditionnel » est un reflet d'une certaine nostalgie de ce qu'étaient les villes avant le développement des réseaux autoroutiers, soit des quartiers avec des rues commerciales à petite échelle donnant lieu à un contact humain dans l'environnement, des espaces centraux revalorisés, une certaine mixité des fonctions dans l'espace géographique et dans les bâtiments (comme c'est encore le cas pour beaucoup de quartiers de Montréal).

Cette orientation mise sur les cinq principes suivants :

- A) Que la revitalisation du Sud-Ouest valorise la mixité des fonctions urbaines (génératrices d'emplois et de vitalité locale) dans un cadre organisé et la diversité des produits résidentiels offerts aux classes socio-économiques des populations en place (prioritairement des ménages à revenu faible et moyen) soit par l'offre d'une mixité dans les types de tenure (locatif, copropriété, résidence individuelle, collective) et les modes de gestion résidentielle (OSBL, coop, public, privé), dans la densité, la taille, les typologies de logements, les emplacements et le coût des produits<sup>29</sup>.
- B) Que le développement résidentiel des quartiers du Sud-Ouest se fasse dans une perspective de prise en compte des besoins des populations en place (prioritairement des ménages à revenu faible et moyen).
- C) Que tout nouveau projet (d'habitation ou mixte) fasse l'objet de négociation avec le milieu, dans un objectif d'appropriation du développement et de la revitalisation du territoire afin de mieux les gérer.
- D) Que les processus de planification du territoire permettent d'intégrer et d'accroître la participation des résidents des quartiers.
- E) Qu'une approche intégrée soit privilégiée en vue de décroisonner l'approche sectorielle et par programmes et de faciliter la résorption des problématiques de développement repérées sur le territoire du Sud-Ouest.

## 4.2 Stratégies concrètes et mesures retenues

Afin de mettre en œuvre l'approche et les principes, deux principaux buts ont été ciblés pour relever le présent défi du Sud-Ouest :

- But 1 : Contrôler le développement local.
- But 2 : Assurer l'existence d'un parc de logements à coût abordable.

---

29. Le projet des terrains Angus dans Rosemont (phase 1 à l'est du boulevard Saint-Michel) est souvent cité en exemple quant à la mixité des typologies et des réponses résidentielles à différentes clientèles sur un même site assez grand qui permettait cette possibilité. Le Village olympique constitue un autre exemple de mixité des clientèles locatives au moyen de suppléments au loyer. De leur côté, les projets de cohabitat (*co-housing*) originaires des pays scandinaves et très rares au Canada favorisent une mixité sous diverses composantes.

Ces deux buts en sous-tendent un troisième, soit d'accroître l'accès à des ressources financières au profit du développement équitable.

Pour chacun de ces buts, des stratégies ont été mises de l'avant, assorties de certains outils, mesures et pistes d'action privilégiés et jugés prioritaires dans le contexte.

#### 4.2.1 Contrôler le développement local

La mise à jour d'un plan directeur pour l'arrondissement demeure l'outil privilégié pour acquérir un plus grand contrôle sur le développement et gérer la revitalisation. Les arrondissements sont d'ailleurs conviés à se doter d'un tel plan. Le territoire devenant l'unité globale d'intervention, il doit être défini de façon à refléter les principes de développement équitable et d'harmonie des fonctions urbaines. Il est recommandé :

- 1) Que le processus de mise à jour du plan directeur pour l'arrondissement soit amorcé à court terme et qu'il favorise la contribution active du milieu afin d'en refléter les aspirations.
- 2) Que les instances municipales compétentes mettent en place une réglementation visant à limiter les conséquences négatives sur le maintien de la population résidante que peuvent occasionner divers projets de développement et de mise en valeur physique du territoire du Sud-Ouest. Plus précisément :

2.1 En ce qui concerne les sites privilégiés pour le développement résidentiel dans le Plan directeur du Sud-Ouest, que soit prévue une réglementation particulière visant la mise en place de mesures de zonage inclusif pour tout nouveau projet impliquant des opérations de construction, de conversion ou de recyclage. De telles mesures auraient pour effet :

- a) de prévoir l'inclusion d'au moins 25 % de logements à coût abordable (ce qui peut inclure du logement social) dans le projet;
- b) d'assurer le remplacement de tout logement à coût abordable présent et perdu sur un site en développement : le nombre des logements remplacés doit équivaloir à au moins 25 % du nombre total des logements envisagés dans le projet;
- c) de destiner les logements issus du remplacement à des ménages à revenu faible ou moyen du Sud-Ouest;
- d) de permettre, dans des projets de petite envergure (de 32 logements et moins), la réalisation des logements de remplacement en dehors du site;

- e) de veiller à ce que la réalisation de ces logements de remplacement respecte au minimum les normes en vigueur pour la réalisation de logement social.

2.2 En ce qui concerne des investissements privés et publics d'envergure (par exemple, de nature commerciale ou institutionnelle), que soit prévue une réglementation particulière visant, dans de tels contextes :

- a) le maintien du parc locatif abordable et ayant pour effet d'assurer que tout logement démoli à cause de ces investissements fasse l'objet d'un remplacement ou qu'une compensation soit versée à un fonds pour le développement de logement social;
- b) le maintien de la qualité du cadre de vie et ayant pour effet de prévoir le versement de compensations à un fonds de développement social géré par le milieu pour le développement d'initiatives communautaires.

#### **4.2.2 Assurer l'existence d'un parc de logements à coût abordable**

Trois stratégies permettent d'atteindre ce but :

- Stratégie 1 : Développer du logement social ou à coût abordable contrôlé par le milieu;
- Stratégie 2 : Préserver le parc de logements à coût abordable existant;
- Stratégie 3 : Accroître les possibilités liées à l'accession à la propriété et à son maintien.

##### **4.2.2.1 Développement du parc de logements sociaux et à coût abordable**

***De façon urgente, il est recommandé :***

- 3) Que la Ville de Montréal collabore avec les acteurs sans but lucratif du développement dans les quartiers du Sud-Ouest à l'identification de sites tant pour l'achat-rénovation, le recyclage que pour la construction neuve, et favorise l'accélération du processus d'approbation des projets avec les budgets correspondant à la réalité des quartiers centraux en voie de *gentrification*.
- 4) Que la Ville de Montréal se mette à reconstituer une réserve immobilière communautaire de bâtiments et de terrains afin de les mettre à la disposition de projets d'organismes à but non lucratif pour le développement de logement social et à coût abordable dans le Sud-Ouest, soit par le remembrement de ses terrains et immeubles excédentaires, par l'acquisition de gré à gré (ou au besoin par voie d'expropriation ou de mesures incitatives) d'immeubles abandonnés occasionnant des nuisances, d'écoles ou autres immeubles

vacants, par l'éclaircissement des titres de certaines propriétés et par des opérations stratégiques de réhabilitation.

- 5) Que 400 logements soient réservés pour le Sud-Ouest hors de « l'Opération 5 000 logements », soit 300 en construction neuve et 100 en achat-rénovation. Ces logements seront répartis équitablement parmi les quartiers et viseront à répondre en priorité, parmi les ménages à faible revenu, à la demande des personnes seules ou des couples (pour des logements d'une chambre) et des familles avec un minimum de deux enfants pour de grands logements (3 et 4 chambres à coucher). La réalisation de ces logements nécessite un budget estimé à 46 millions de dollars, basé sur des coûts de 100 000 \$ pour les projets de construction neuve et de 87 700 \$ pour les projets d'achat-rénovation, et qui tient compte des frais additionnels nécessaires de réhabilitation.
- 6) Que, étant donné l'historique résidentiel et industriel des quartiers du Sud-Ouest, une enveloppe spéciale de décontamination de 4 millions de dollars (programme provincial-municipal) et une enveloppe spéciale pour le pieutage de 2 millions soient réservées pour y rendre possible le développement.
- 7) Que les subventions des programmes AccèsLogis, Logement abordable, Renouveau urbain et Décontamination puissent être cumulées.
- 8) Qu'une réflexion soit effectuée sur l'assouplissement du Code du bâtiment pour l'achat-rénovation dans un vieux parc de logements.
- 9) Que la Ville de Montréal prenne en considération les poches de pauvreté qui existent dans Émard, Côte-Saint-Paul et Saint-Henri afin que tous les quartiers du Sud-Ouest soient ciblés pour des interventions en rénovation résidentielle et en construction neuve.

#### **4.2.2.2 Préservation du parc de logements à coût abordable existant**

##### **Mesures de contrôle de la conversion de logements locatifs et sociaux**

- 10) Que les organismes locaux poursuivent le travail au sein des regroupements fédératifs et avec la participation de la SHQ dans le but d'assurer la pérennité du parc de logements sociaux à long terme.

- 11) Afin de circonscrire la réduction du nombre de logements dans un contexte de carence, que la Ville de Montréal remplace l'ancien règlement sur la « protection du patrimoine immobilier » par un nouveau règlement :
- a) qui limite et contrôle la possibilité de transformer les logements (en effectuant un changement du nombre de logements);
  - b) qui interdise tous travaux dans un bâtiment résidentiel ayant pour effet de réduire le nombre de logements lorsque le taux d'inoccupation est de moins de 3 % sur le territoire de l'arrondissement.

**Mesures de contrôle quant au juste montant d'augmentation de loyer**

- 12) Que, dans un contexte où l'application du code du logement incombera désormais aux arrondissements, la qualité raisonnable du parc de logements locatifs soit assurée par le renforcement de l'inspection municipale et l'incitation des propriétaires à la rénovation et à l'entretien régulier, tout en s'assurant que le coût des travaux sera équitablement imputé aux loyers et étalé dans le temps et qu'il ne donnera pas lieu à l'éviction indue de locataires.

**Assistance aux locataires dans la conjoncture de pénurie de logements**

- 13) Que soit bonifiées, à l'intérieur d'une politique sociale à l'égard de la pauvreté, la poursuite du développement de logements sociaux et publics de type HLM gérés dans le milieu ainsi que l'augmentation et la pérennité du nombre de suppléments au loyer dans le respect d'une fixation de loyers médians et plafonds pour éviter les abus des propriétaires.
- 14) Que la « coupure » des prestations d'aide sociale pour partage de logement soit abolie dès maintenant.
- 15) Que l'importance de reconnaître politiquement et financièrement le travail effectué par les organisations communautaires en matière d'habitation communautaire et de défense des droits soit réitérée aux responsables gouvernementaux.

**4.2.2.3 Possibilités liées à l'accession à la propriété individuelle et collective et à son maintien**

- 16) Que le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec, élabore une politique particulière encadrant le développement d'une offre de produits

d'habitations abordables sur le marché en vue de répondre à la demande des familles à revenu moyen, de favoriser leur enracinement dans les quartiers centraux en prévenant l'exode et de leur permettre d'améliorer leurs conditions de vie.

- 17) Dans la perspective d'en arriver à développer une politique particulière, que le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec, appuie une expérience pilote dans le Sud-Ouest de Montréal visant à diminuer, au moyen de stratégies mixtes, les obstacles à l'accession à la propriété pour les ménages à revenu moyen du Sud-Ouest (ayant un revenu entre 40 000 \$ et 70 000 \$) et comprenant des mesures permettant de garantir l'accessibilité à long terme de ces propriétés par des ménages à revenu moyen.

La mise sur pied d'une telle expérience pilote impliquera plus précisément :

- a) le choix d'un emplacement accessible pour un projet de construction neuve de moyenne envergure;
- b) la constitution d'un groupe cible parmi les locataires du Sud-Ouest;
- c) la réalisation d'un montage financier faisant appel à la contribution de ressources privées, publiques, corporatives et associatives (ex. : *GECapital*, institutions financières du Sud-Ouest, syndicats...);
- d) l'exploration de méthodes alternatives de construction, de financement hypothécaire et de formules d'achat (ex. : option d'achat d'un logement détenu et développé par un OBNL local favorisant la préparation progressive des locataires en vue d'un achat : coopératives à capitalisation, coopératives de solidarité, fiducie foncière);
- e) la mise sur pied d'un outil complet, reconnu et adapté, d'assistance, de formation et de suivi, destiné à ceux qui accèdent à la propriété.

#### 4.2.3 Outils d'intervention et de suivi

L'importance de gérer la revitalisation dans un contexte de *gentrification* émergente fait appel à des actions stratégiques et à une vigilance particulière du milieu<sup>30</sup> afin d'assurer la mise en œuvre de solutions aux problèmes, obstacles et irritants<sup>31</sup>. Il est donc recommandé :

---

30. L'annexe C propose une grille d'analyse pour la mise à jour du portrait de la situation en vue d'un suivi de l'état de l'embourgeoisement.

31. Les Américains ont pour approche traditionnelle de recourir au regroupement dans une structure souple de partenaires très diversifiés pour réunir le financement nécessaire à des interventions ponctuelles. Des

18) Que l'arrondissement Sud-Ouest mette sur pied un comité de veille organisée dont le mandat sera de poursuivre tous travaux permettant de mettre à jour de façon régulière le portrait de la situation et des tendances en matière d'habitation dans le Sud-Ouest et d'assurer un suivi particulier de l'évolution des indicateurs du phénomène de *gentrification*.

### 4.3 Pistes d'action (synthèse)

PROBLÉMATIQUE :	POLARISATION DANS LE DÉVELOPPEMENT
<b>DÉFIS :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ minimiser la ségrégation et la stigmatisation socioéconomiques dans l'espace (re : pour ne pas reproduire la Petite-Bourgogne);</li> <li>▪ maintenir le caractère public des berges;</li> <li>▪ assurer l'équité en termes d'accès aux services et aux emplacements.</li> </ul>
<b>ACTION 1 :</b>	appliquer les principes du développement équitable dans la gestion de la revitalisation (mixité des fonctions et des produits résidentiels; prise en compte des besoins des populations en place; appropriation par et négociation avec le milieu, approche intégrée) ( <i>principes généraux</i> )
<b>ACTION 2 :</b>	résoudre les obstacles au développement par la mise sur pied d'un comité de veille et la réalisation de travaux ( <i>rec. n° 18</i> )
<b>ACTION 3 :</b>	prendre des décisions stratégiques quant à l'utilisation du sol ( <i>rec. n°s 1, 2, 3, 4, 5, 18</i> )

PROBLÉMATIQUE :	MANQUE DE CONTRÔLE SUR LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE
<b>DÉFIS :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ réaliser un exercice assidu de planification physique du territoire accompagné d'outils de mise en œuvre;</li> <li>▪ gérer les étapes de la revitalisation.</li> </ul>
<b>ACTION 1 :</b>	mettre à jour rapidement le plan directeur de l'arrondissement ( <i>rec. n° 1</i> )
<b>ACTION 2 :</b>	prendre des décisions stratégiques quant à l'utilisation du sol ( <i>rec. n°s 1, 2, 3, 4, 5, 18</i> )
<b>ACTION 3 :</b>	faire du développement résidentiel qui tient compte des besoins des populations en place ( <i>principes généraux</i> )
<b>ACTION 4 :</b>	élaborer des outils de mise en œuvre novateurs ( <i>rec. n° 2</i> )
<b>ACTION 5 :</b>	définir des mesures compensatoires appropriées ( <i>rec. n° 2</i> )
<b>ACTION 6 :</b>	négocier avec le milieu pour tout nouveau projet ( <i>principes généraux</i> )
<b>ACTION 7 :</b>	faire un suivi de l'état de la <i>gentrification</i> ( <i>rec. n° 18</i> )

*empowerment zones* sont désignées et des *Community Development Block Grant* (CDBG) sont alloués pour mettre en œuvre une telle approche.

<b>PROBLÉMATIQUE :</b>	<b>DIMINUTION DES TERRAINS ET BÂTIMENTS VACANTS METTANT DE LA PRESSION SUR L'EXISTANT</b>
<b>DÉFIS :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gérer le parc disponible par un choix judicieux d'usages;</li> <li>▪ s'assurer que la rareté n'accroît pas l'iniquité;</li> <li>▪ protéger les locataires dans le parc existant;</li> <li>▪ conserver les acquis en logements sociaux.</li> </ul>
<b>ACTION 1 :</b>	maintenir et élargir le contrôle de la conversion de logements locatifs et sociaux ( <i>rec. n<sup>os</sup> 10 et 11</i> )
<b>ACTION 2 :</b>	renforcer l'inspection dans l'arrondissement et les incitatifs à l'entretien-rénovation, dans un souci de juste montant d'augmentation de loyer étalé dans le temps ( <i>rec. n<sup>o</sup> 12</i> )
<b>ACTION 3 :</b>	repérer rapidement avec la Ville des sites pour l'achat-rénovation, le recyclage et la construction neuve ( <i>rec. n<sup>o</sup> 3</i> )
<b>ACTION 4 :</b>	accélérer le processus d'approbation de projets de logements sociaux et à coût abordable avec les budgets correspondant à la réalité ( <i>rec. n<sup>o</sup> 5</i> )
<b>ACTION 5 :</b>	reconstituer une réserve immobilière communautaire par l'entremise de la Ville pour le développement de logement social et à coût abordable ( <i>rec. n<sup>o</sup> 4</i> )
<b>ACTION 6 :</b>	cibler tous les quartiers du Sud-Ouest ( <i>rec. n<sup>o</sup> 9</i> )
<b>ACTION 7 :</b>	prendre des décisions stratégiques quant à l'utilisation du sol ( <i>rec. n<sup>os</sup> 1, 2, 3, 4, 5, 18</i> )

<b>PROBLÉMATIQUE :</b>	<b>PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS</b>
<b>DÉFIS :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ trouver des solutions à l'absence de logements locatifs;</li> <li>▪ assurer une veille active sur les nouveaux projets et conversions.</li> </ul>
<b>ACTION 1 :</b>	repérer rapidement avec la Ville des sites pour l'achat-rénovation, le recyclage et la construction neuve ( <i>rec. n<sup>o</sup> 3</i> )
<b>ACTION 2 :</b>	reconstituer une réserve immobilière communautaire par l'entremise de la Ville pour le développement de logement social et à coût abordable ( <i>rec. n<sup>o</sup> 4</i> )
<b>ACTION 3 :</b>	prendre des décisions stratégiques quant à l'utilisation du sol ( <i>rec. n<sup>os</sup> 1, 2, 3, 4, 5, 18</i> )
<b>ACTION 4 :</b>	réserver 400 logements pour le Sud-Ouest hors de l'opération 5 000 logements avec les budgets correspondant à la réalité ( <i>rec. n<sup>o</sup> 5</i> )
<b>ACTION 5 :</b>	bonifier et poursuivre le développement de logement social et de HLM, augmenter le nombre et assurer la pérennité des suppléments au loyer ( <i>rec. n<sup>o</sup> 13</i> )
<b>ACTION 6 :</b>	abolir la coupure d'aide sociale pour partage de logement ( <i>rec. n<sup>o</sup> 14</i> )
<b>ACTION 7 :</b>	reconnaître les organismes communautaires d'habitation ( <i>rec. n<sup>o</sup> 15</i> )
<b>ACTION 8 :</b>	mettre sur pied un comité de veille ( <i>rec. n<sup>o</sup> 18</i> )

<b>PROBLÉMATIQUE :</b>	<b>MAUVAIS ÉTAT DES TERRAINS</b>
<b>DÉFIS :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ conscientiser les gouvernements de l'importance d'assurer la viabilité du développement de ces terrains.</li> </ul>
<b>ACTION 1 :</b>	réserver une enveloppe spéciale de décontamination (4 millions) et une autre pour le pieutage (2 millions) ( <i>rec. n° 6</i> )
<b>ACTION 2 :</b>	cumuler les subventions des programmes ( <i>rec. n° 7</i> )
<b>ACTION 3 :</b>	résoudre les obstacles au développement au moyen d'un comité de veille organisé et une approche intégrée ( <i>rec. n° 18</i> )

<b>PROBLÉMATIQUE :</b>	<b>INCAPACITÉ D'AGIR AVEC EFFICIENCE DANS UN MARCHÉ SPÉCULATIF</b>
<b>DÉFIS :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doter les OBNL d'outils nécessaires pour pouvoir développer ce marché.</li> </ul>
<b>ACTION 1 :</b>	repérer rapidement avec la Ville des sites pour l'achat-rénovation, le recyclage et la construction neuve ( <i>rec. n° 3</i> )
<b>ACTION 2 :</b>	reconstituer une réserve immobilière communautaire au travers de la Ville pour le développement de logement social et à coût abordable ( <i>rec. n° 4</i> )
<b>ACTION 3 :</b>	accélérer le processus d'approbation de logements sociaux et à coût abordable avec les budgets correspondant à la réalité ( <i>rec. n° 5</i> )
<b>ACTION 4 :</b>	résoudre les obstacles au développement au moyen d'un comité de veille organisé et une approche intégrée ( <i>rec. n° 18</i> )

<b>PROBLÉMATIQUE :</b>	<b>L'AMÉLIORATION NÉCESSAIRE DU CADRE BÂTI ET LES CONTRAINTES DES PROGRAMMES LIÉES À L'ACHAT-RÉNOVATION</b>
<b>DÉFIS :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maintenir les outils et programmes de restauration du parc;</li> <li>▪ assouplir le code pour réduire les coûts de remise aux normes sans compromettre la qualité-sécurité;</li> <li>▪ poursuivre l'achat-rénovation malgré les besoins en construction neuve.</li> </ul>
<b>ACTION 1 :</b>	repérer rapidement avec la Ville des sites pour l'achat-rénovation, le recyclage et la construction neuve ( <i>rec. n° 3</i> )
<b>ACTION 2 :</b>	accélérer le processus d'approbation des projets avec les budgets correspondant à la réalité ( <i>rec. n° 5</i> )
<b>ACTION 3 :</b>	favoriser une réflexion sur l'assouplissement du code du bâtiment ( <i>rec. n° 8</i> )
<b>ACTION 4 :</b>	cibler tous les quartiers du Sud-Ouest ( <i>rec. n° 9</i> )

<b>PROBLÉMATIQUE :</b>	<b>CLOISONNEMENT DES PROGRAMMES LIÉS À L'HABITAT</b>
<b>DÉFIS :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ concrétiser des projets de logement social et à coût abordable dans ce contexte.</li> </ul>
<b>ACTION 1 :</b>	cumuler les subventions des programmes AccèsLogis, Logement abordable, Renouveau urbain et Décontamination (entre autres) ( <i>rec. n° 7</i> )
<b>ACTION 2 :</b>	résoudre les obstacles au développement au moyen d'un comité de veille organisé ( <i>rec. n° 18</i> )
<b>ACTION 3 :</b>	favoriser une approche intégrée (intersectorielle et interfinancement) ( <i>principe général</i> )

<b>PROBLÉMATIQUE :</b>	<b>DIFFICULTÉS ET PARADOXE LIÉS À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ</b>
<b>DÉFIS :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ livrer et faciliter l'achat d'un logement abordable et accessible aux ménages à revenu moyen sans mettre de pression additionnelle sur l'existant.</li> </ul>
<b>ACTION 1 :</b>	voir à l'établissement d'une politique particulière visant le développement de produits abordables sur le marché ( <i>rec. n° 16</i> )
<b>ACTION 2 :</b>	réaliser un projet de démonstration assorti de stratégies mixtes ( <i>rec. n° 17</i> )
<b>ACTION 3 :</b>	repérer un site permettant de réaliser un projet de démonstration ( <i>rec. n°s 3, 4, 18</i> )
<b>ACTION 4 :</b>	constituer un groupe cible local de futurs accédants à la propriété ( <i>rec. n° 18</i> )
<b>ACTION 5 :</b>	résoudre les obstacles au développement au moyen d'un comité de veille organisé ( <i>rec. n° 18</i> )
<b>ACTION 6 :</b>	élaborer un montage financier et des conditions de prêt favorables ( <i>rec. n°s 19, 20</i> )
<b>ACTION 7 :</b>	explorer des méthodes alternatives de construction ( <i>rec. n° 18</i> )
<b>ACTION 8 :</b>	explorer de nouvelles formules d'achat ( <i>rec. n° 18</i> )
<b>ACTION 9 :</b>	mettre sur pied un outil permanent d'assistance, de formation et de suivi pour les acheteurs potentiels locaux ( <i>rec. n° 18</i> )



## ANNEXE A — INVENTAIRE DE MOYENS DE CONTRER LES CONSÉQUENCES NÉGATIVES DE LA GENTRIFICATION

**BUT 1 :**  
Assurer  
l'existence d'un  
parc de logements  
abordables

### Stratégies :

1. Préserver le parc de logements abordables existant

2. Développer du logement abordable et du logement social ou contrôlé par les résidents

3. Accroître les possibilités liées à l'accession à la propriété et à son maintien

4. Établir des mécanismes en vue de l'abordabilité à long terme

### Outils :

1. Contrôle de la conversion de logements locatifs en copropriétés

2. Contrôle quant à l'éviction de locataires

3. Contrôle quant au juste montant d'augmentation de loyer

4. Assistance au relogement des locataires

5. Programme de subvention au loyer

6. OSBL de conseil et défense des droits des locataires

1. Cohabitat : construction du capital social et communautaire

2. Coopératives d'habitation : à possession continue ou à capitalisation

3. Mutuelles de logement : OSBL de promotion, gestion, développement

4. Fiducie foncière communautaire

5. Réserve foncière communautaire

6. Fiducie d'habitation

7. Participation équitable à la réalisation de logements abordables

1. Assistance, formation et financement pour locataires

2. Formation pour les propriétaires à revenu faible et modeste

3. Option d'achat d'un logement

4. Diversification des logements

5. Soutien financier à la rénovation pour les propriétaires

6. Ajournement de taxes pour propriétaires à faible revenu

7. Incitatifs fiscaux pour l'accession

8. Allègement de taxes foncières

9. « Sweat equity »

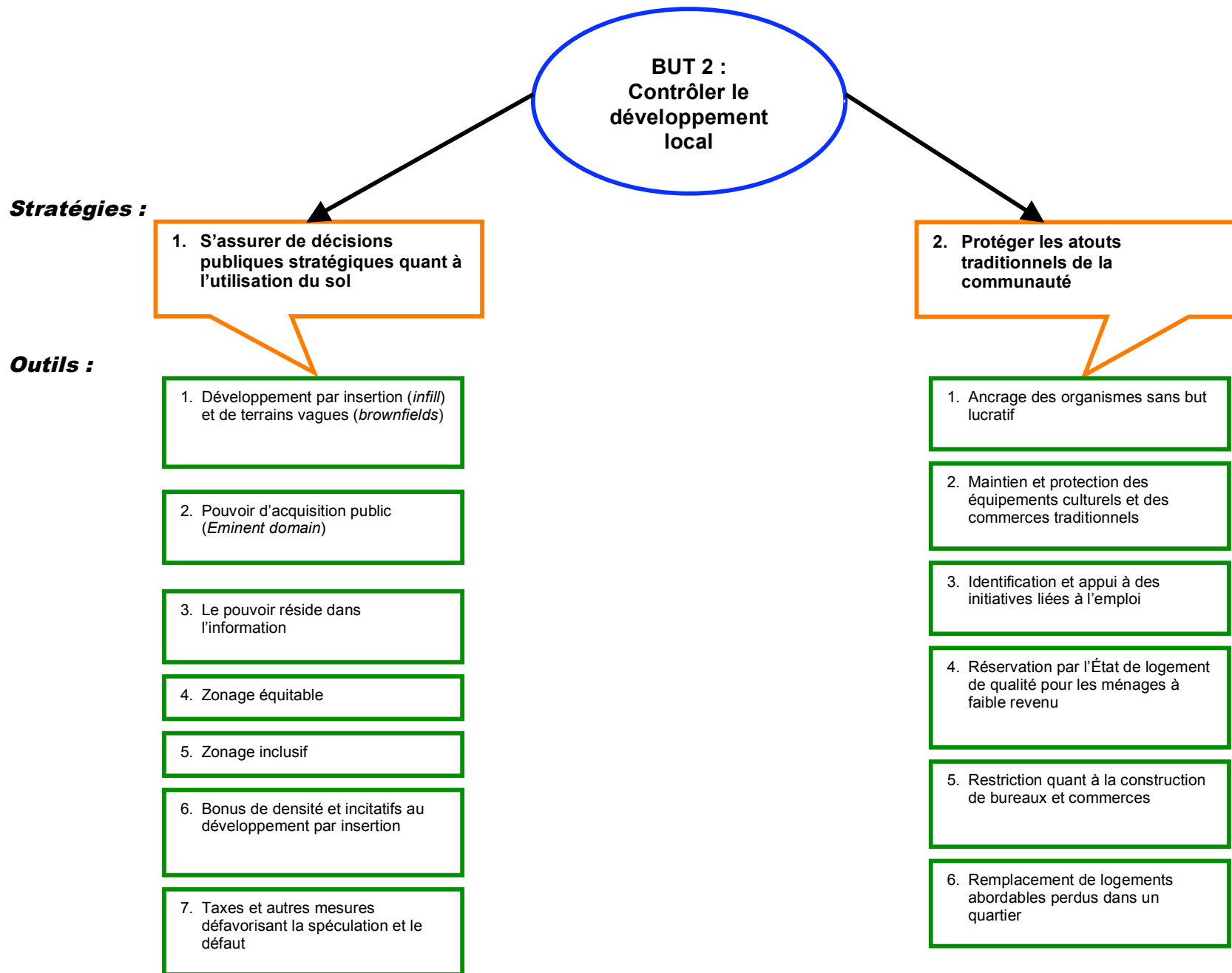
1. Contrôles de la conversion résidentielle-commerciale

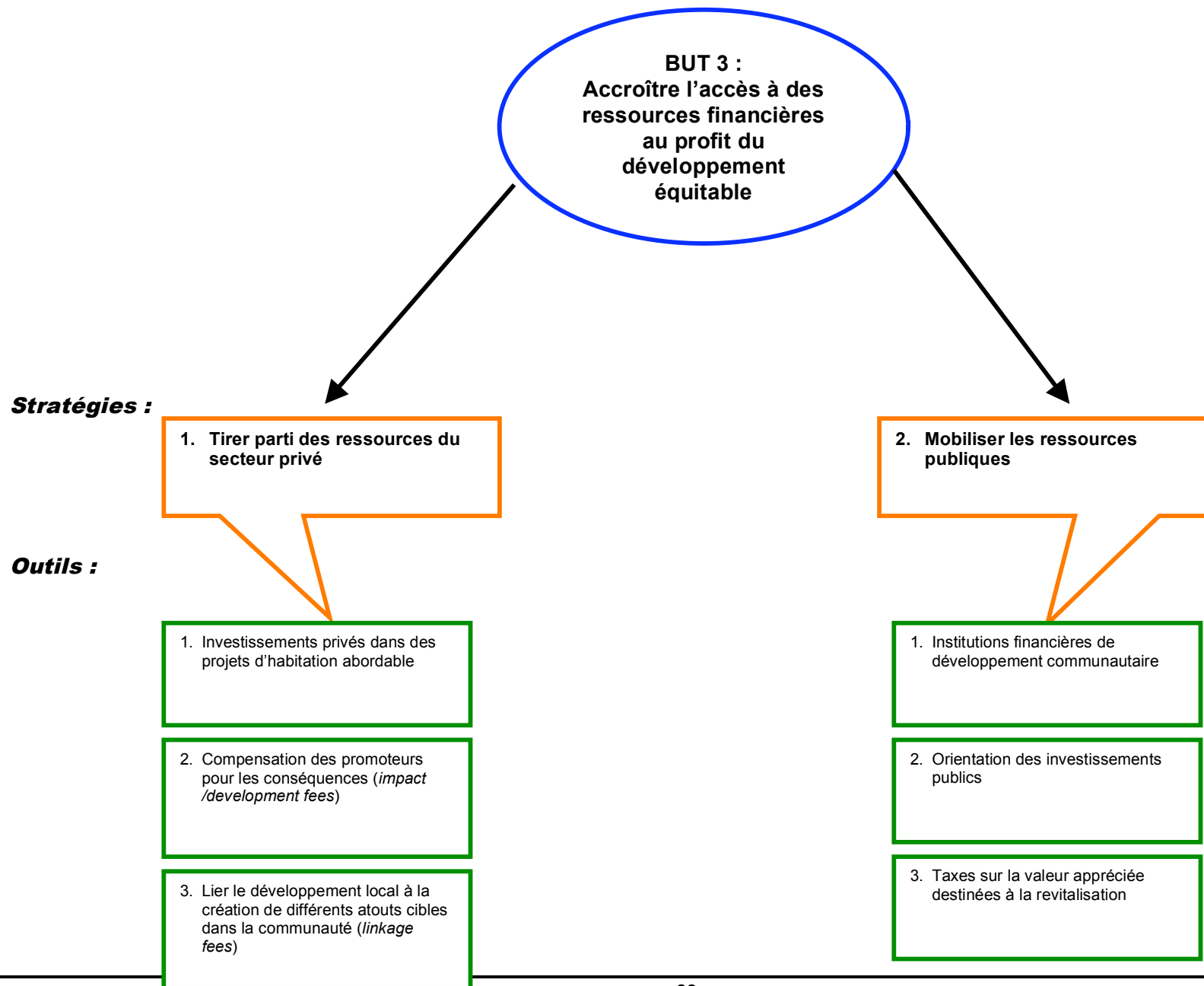
2. Restrictions et ententes réglementaires quant à l'achat

3. Pérennité du parc de logements sociaux

4. Droit de premier refus aux locataires ou OBNL

5. Abandon ou réduction de coûts et délais administratifs





BUTS	STRATÉGIES	OUTILS	EXEMPLES
<p><b>1. Assurer l'existence d'un parc de logements à coût abordable</b></p>	<p><b>1. Préserver le parc de logements à coût abordable existant</b></p>	<p>1. <u>Mesures de contrôle de la conversion de logements locatifs en copropriétés</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Montréal, limites à la conversion pour la copropriété divise si taux d'inoccupation en dessous de 3 % (3 exceptions)</li> <li>▪ San Francisco, <i>Council of Community Housing organizations</i></li> </ul>
		<p>2. <u>Mesures de contrôle quant à l'éviction de locataires</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ P. Québec, Régie du logement</li> </ul>
		<p>3. <u>Mesures de contrôle quant au juste montant d'augmentation de loyer</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ P. Québec, Régie du logement</li> </ul>
		<p>4. <u>Assistance au relogement des locataires</u> : fonds de soutien et accompagnement des locataires à faible revenu dont les logements sont démolis, rénovés ou convertis</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ P. Québec, en vertu de programmes seulement</li> <li>▪ Seattle</li> </ul>
		<p>5. <u>Programmes de subventions au loyer</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ P. Québec + Allocation-logement</li> <li>▪ États-Unis (« <i>Section 8 certificate</i> », subventions directes aux locataires...)</li> </ul>
		<p>6. <u>Groupes sans but lucratif de conseil et de défense des droits des locataires</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comités logement</li> <li>▪ STERN mandaté par le Sénat de Berlin pour travailler auprès des locataires et à la liaison avec les promoteurs (s'il y a risque de <i>gentrification</i>)</li> </ul>
	<p><b>2. Développer du logement à coût abordable et du logement social ou contrôlé par les résidents</b></p>	<p>1. <u>Cohabita</u> (<i>co-housing</i>) : forme flexible de projet d'habitation offrant une mixité de tenures et de typologies et basée sur la construction du capital social et communautaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Origine scandinave : peu d'exemples au Canada</li> </ul>
		<p>2. <u>Coopératives d'habitation à but non lucratif et contrôlées par les résidents</u> assurant l'abordabilité-accessibilité du logement à long terme - différentes variantes allant de la possession continue sur la base de la location à la coopérative à capitalisation avec restriction sur le prix de vente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Canada, vaste réseau surtout à possession continue</li> <li>▪ États-Unis, différentes formes présentes</li> </ul>

BUTS	STRATÉGIES	OUTILS	EXEMPLES
<p><b>1. Assurer l'existence d'un parc de logements à coût abordable</b></p>	<p><b>2. Développer du logement à coût abordable et du logement social ou contrôlé par les résidents</b></p>	<p>3. <u>Associations mutuelles de logement sans but lucratif</u> : qui font la promotion, développent, possèdent et gèrent du logement neuf et existant abordable dans le long terme et favorisent la participation de résidents de la communauté</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ États-Unis : 2 000 CDC (<i>Community Development Corporations</i> de quartier); sociétés acheteuses qui développent aussi du logement</li> <li>▪ CDC de South Brooklyn, Gowanus Canal</li> <li>▪ Au Québec : sociétés acheteuses, groupes de ressources techniques</li> <li>▪ Habitat pour l'humanité</li> </ul>
		<p>4. <u>Fiducie foncière communautaire (Community Land Trust)</u> : stratégie à long terme par laquelle un OSBL achète des biens immeubles, les sort du marché spéculatif et conserve la propriété du terrain au bénéfice du développement local et de l'abordabilité-accessibilité du logement. Souvent assortie de baux emphytéotiques, de restrictions sur le prix de revente et la promotion de l'accession à la propriété</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Burlington, <i>Vermont Community Land Trust</i> (102 logements dans Chittenden County); <i>South Atlanta Land Trust</i> (logements rénovés et vendus à des ménages à faible revenu)</li> <li>▪ Chicago, ACORN (50 logements en reprise de possession par des institutions financières, rénovés, vendus ou loués avec option d'achat, incluant la mise de fonds sous forme de travail (<i>sweat equity</i>))</li> <li>▪ Portland, Sabin Community Development Corporation</li> <li>▪ Projet de Benny Farm 2000</li> </ul>
		<p>5. <u>Réserve foncière communautaire (Community Land Bank)</u> : similaire aux fiducies foncières mais peut fonctionner aussi dans le court terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programmes en Europe et aux États-Unis où les organismes publics détiennent du terrain qu'ils vendent ou louent pour encourager le développement économique</li> <li>▪ Baltimore (110 logements sauvés d'un projet d'autoroute)</li> </ul>
		<p>6. <u>Fiducie d'habitation (Housing Trust Funds)</u> : offre des ressources financières flexibles pour répondre aux besoins des ménages à revenu faible ou modeste</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Vermont housing and Conservation Trust Fund</i></li> <li>▪ Santa Fe County, New Mexico, <i>Affordable Housing Trust Fund</i></li> </ul>

BUTS	STRATÉGIES	OUTILS	EXEMPLES
<p><b>1. Assurer l'existence d'un parc de logements à coût abordable</b></p>	<p><b>2. Développer du logement à coût abordable et du logement social ou contrôlé par les résidents</b></p>	<p>7. <u>Participation équitable au logement abordable</u> (<i>Fair share affordable housing</i>) : de la part de chaque autorité pour réduire la concentration de la pauvreté, protéger les quartiers modestes des pressions spéculatives</p>	
	<p><b>3. Accroître les possibilités liées à l'accession à la propriété et à son maintien</b></p>	<p>1. <u>Assistance, formation et financement</u> : différents programmes de soutien financier qui peuvent être instaurés en partenariat public-privé-ONG et souvent liés à de la formation pour aider les résidents à revenu faible ou modéré à devenir propriétaires – subventions directes sur le prix d'achat, réduction de frais indirects ou du % de mise de fonds requis, crédits fonciers...</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Montréal, programme Domi-cible</li> <li>▪ Chicago, <i>New Homes for Chicago Program</i> (subventions municipales de 20 000 \$)</li> <li>▪ CDC de South Brooklyn, <i>Gowanus Canal</i></li> </ul>
		<p>2. <u>Formation pour les propriétaires à revenu faible ou modeste</u> : ateliers de sensibilisation et d'information destinés aux petits propriétaires dans les quartiers <i>gentrifiés</i> afin qu'ils obtiennent la pleine valeur pour leur propriété en demande</p>	
		<p>3. <u>Option d'achat d'un logement</u> : entente selon laquelle un logement est construit ou rénové par un OBNL et loué à un ménage à revenu faible ou modeste avec la première option d'acheter après un certain délai qui lui aura permis de structurer son budget et de ramasser la mise de fonds nécessaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cleveland Housing Network, Ohio, 600 logements rénovés</li> <li>▪ Chicago, <i>ACORN and Lawndale Christian Development Corporation</i></li> </ul>
		<p>4. <u>Diversification du parc de logements</u> : pour assurer une mixité stable des niveaux de revenus des ménages et des types de tenures dans un quartier qui saura plus facilement résister aux pressions potentielles en matière de déplacement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ CDC de South Brooklyn, <i>Gowanus Canal</i></li> </ul>

BUTS	STRATÉGIES	OUTILS	EXEMPLES
<p><b>1. Assurer l'existence d'un parc de logements à coût abordable</b></p>	<p><b>3. Accroître les possibilités liées à l'accession à la propriété et à son maintien</b></p>	<p>5. <u>Programmes de soutien financier à la rénovation pour les propriétaires</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PRQC, Ville de Montréal (Québec)</li> <li>▪ CDC de South Brooklyn, <i>Gowanus Canal</i></li> </ul>
		<p>6. <u>Ajournement de taxes</u> : permet à des propriétaires à revenu faible ou modeste de demeurer dans un quartier malgré la hausse des taxes foncières dans un marché qui prend de la valeur, en ne payant l'excédent de taxes sur la valeur appréciée qu'à la vente de la propriété ou selon toute autre formule souple</p>	
		<p>7. <u>Incitatifs fiscaux</u> : pour l'accession à la propriété (réductions et crédits de taxes, d'impôts...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En place à Montréal</li> </ul>
		<p>8. <u>Allègement de taxes foncières</u> pour certaines catégories de propriétaires : populaires dans les années 1970-1980, ces programmes établissent des plafonds de taxes foncières (ex. : personnes âgées à faible revenu)</p>	
		<p>9. <u>Mise de fonds sous forme de travail (Sweat equity, transpiration)</u> : permet aux résidents de demeurer dans un quartier en voie de <i>gentrification</i> en réduisant le coût d'acquisition d'une propriété (particulièrement s'il est utilisé conjointement avec l'outil précédent)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Saskatchewan</li> </ul>
	<p><b>4. Établir des mécanismes en vue de l'abordabilité-accessibilité à long terme</b></p>	<p>1. <u>Mesures de contrôle de la conversion résidentielle-commerciale</u> : limitent la conversion d'usages résidentiels à des fins commerciales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ San Francisco, <i>Residential Hotel Conversion</i> – empêche la plupart des conversions de maisons de chambres en petits hôtels et, quand elles sont permises, le promoteur doit remplacer le même nombre de logements perdus dans le même quartier</li> </ul>

BUTS	STRATÉGIES	OUTILS	EXEMPLES
<p><b>1. Assurer l'existence d'un parc de logements à coût abordable</b></p>	<p><b>4. Établir des mécanismes en vue de l'abordabilité-accessibilité à long terme</b></p>	<p>2. <u>Restrictions et ententes réglementaires quant à l'achat</u> : obligations pour être propriétaire de respecter certaines stipulations quant à l'usage d'un terrain. Ex. : exigence d'une mixité de revenus sur un terrain, de densités élevées, de bénéfices maximums lors de la vente...</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En partie comblées par le zonage et l'utilisation du sol au Québec</li> </ul>
		<p>3. <u>Pérennité du parc de logements sociaux</u> : protège les logements sociaux afin qu'ils demeurent abordables et ne puissent retourner sur le marché privé</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au Québec, la Loi sur les coops, la Loi sur les compagnies et les ententes gouvernementales avec les groupes (coops et OSBL) offrent une certaine garantie pour un certain temps</li> </ul>
		<p>4. <u>Droit de premier refus</u> : politique par laquelle les locataires ou un organisme local se voient offrir l'achat d'une propriété avant tout autre acheteur lors d'une vente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'applique à des cas spécifiques aux États-Unis, ex. : Chicago, <i>The Organization of the Northeast</i></li> <li>▪ S'applique dans le cas de conversion en copropriétés au Québec</li> </ul>
		<p>5. <u>Abandon ou réduction de coûts et de délais administratifs (<i>fee waivers and fast-track planning</i>)</u> : réduit les coûts de développement du logement, le rendant plus abordable</p>	
		<p><b>2. Contrôler le développement local</b></p>	<p><b>1. S'assurer de décisions publiques stratégiques quant à l'utilisation du sol</b></p>
<p>2. <u>Pouvoir d'acquisition public (<i>Eminent domain</i>)</u> à des fins non lucratives : action légale et droit d'un gouvernement ou d'une société paramunicipale en vue d'acheter un terrain ou un bâtiment pour usage public des secteurs dégradés</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boston, <i>Dudley Neighborhood Initiative</i> (300 logements), seul exemple américain</li> </ul>		

BUTS	STRATÉGIES	OUTILS	EXEMPLES
<p><b>2. Contrôler le développement local</b></p>	<p>1. <b>S'assurer de décisions publiques stratégiques quant à l'utilisation du sol</b></p>	<p>3. « <u>Le pouvoir réside dans l'information</u> »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identification des éléments clés et analyse de la dynamique immobilière locale</li> <li>▪ Inventaire des atouts et des vulnérabilités locales, des forces publiques et privées dans un contexte de <i>gentrification</i> donné</li> <li>▪ Concertation quant à une vision commune et réaliste sur le type de communauté souhaitée incluant l'acceptation des bénéfices qu'apporteront de nouveaux résidents</li> </ul>
		<p>4. <u>Zonage équitable</u> : densité, mixité d'usages et des types de logement pour toutes les classes socioéconomiques</p>	<p>N.B. : De tels règlements de zonage s'inscrivent dans les courants du « développement durable » et en partie du « nouvel urbanisme » en favorisant la densité, la protection des espaces verts et publics et en appuyant la viabilité commerciale par une offre mixte qui stimule l'intégration des besoins et fonctions de la communauté : l'augmentation de la densité permettant d'abaisser les coûts de logement</p>
		<p>5. <u>Zonage inclusif</u> : cadre réglementaire lié à l'utilisation du sol qui requiert qu'un % de logements abordables soient offerts (15 % à 20 %) dans tout nouveau projet local d'une certaine ampleur : le promoteur peut soit incorporer ces logements au sein du projet, soit contribuer à un fonds pour qu'ils soient construits ailleurs</p>	<p>En vigueur depuis les années 1970 et au début des années 1980 et très pertinent dans les quartiers en voie de <i>gentrification</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Irvine, California</li> <li>▪ Montgomery County, Maryland</li> <li>▪ Burlington, Vermont</li> </ul>

BUTS	STRATÉGIES	OUTILS	EXEMPLES
<p><b>2. Contrôler le développement local</b></p>	<p>1. <b>S'assurer de décisions publiques stratégiques quant à l'utilisation du sol</b></p>	<p>6. <u>Bonus de densité et incitatifs au développement par insertion</u> : droits de déroger au zonage en termes de densité ou d'obtenir une plus grande flexibilité en matière de marges : favorisent l'utilisation de lots vacants et abandonnés dans les quartiers centraux, réduisant les zones abandonnées et préservant les espaces libres existants</p>	
	<p>2. <b>Protéger les atouts de la communauté</b></p>	<p>7. <u>Taxes et autres mesures défavorisant la spéculation et le défaut</u> : augmentation de taxes sur les immeubles et lots vacants</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seattle, <i>Tenant Union</i>, augmentation des taxes pour terrains et immeubles vacants, incluant les stationnements</li> <li>▪ Seattle, <i>Downtown Housing Maintenance Ordinance</i>, interdit aux spéculateurs de laisser un logement vacant s'il est dans des conditions d'habitabilité acceptables</li> <li>▪ Montréal, double de taxes sur terrains vacants dès leur acquisition</li> </ul>
		<p>1. <u>Ancrage des organismes sans but lucratif</u> : les OSBL qui fournissent des services aux ménages à faible revenu jouent un rôle vital dans la communauté et peuvent être protégés par exemple par des subventions au loyer commercial</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programmes communautaires divers à préserver en matière de services de garde, de santé, d'information-logement, financiers, juridiques</li> </ul>
		<p>2. <u>Maintien et protection des équipements culturels et des commerces traditionnels</u> qui contribuent à l'identité du secteur et qui sont vulnérables au déplacement</p>	
		<p>3. <u>Identification et appui à des initiatives favorisant le maintien des emplois et en emploi, l'employabilité et la création d'emploi</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développement économique communautaire, Fonds de soutien aux entreprises émergentes, formation, stages. En place au Québec</li> </ul>
	<p>4. <u>Réservation par l'État de logements de qualité pour les ménages à faible revenu (Housing set asides)</u> : sans concurrence du marché privé</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programmes de logement fédéraux des États-Unis</li> </ul>	

BUTS	STRATÉGIES	OUTILS	EXEMPLES
<p><b>2. Contrôler le développement local</b></p>	<p><b>2. Protéger les atouts de la communauté</b></p>	<p>5. <u>Restriction quant à la construction de bureaux et commerces</u> : zonage qui limite l'intensité du développement souvent associée à la <i>gentrification</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ San Francisco, proposition intégrée au plan directeur qui limite le développement de bureaux et favorise des changements de zonage pour préserver le logement abordable</li> </ul>
		<p>6. <u>Exigence de remplacement de logements abordables pour les ménages à faible revenu d'un quartier</u> : lorsqu'ils sont perdus en raison du développement (démolition, changement de zonage, conversion...), le promoteur doit les remplacer ou financer la construction du même nombre de logements abordables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Manhattan (NY), <i>Joint Planning Council</i> (pas utilisé en raison de la chute du marché immobilier)</li> <li>▪ Seattle, <i>Housing Preservation Ordinance</i> (jugé inconstitutionnel)</li> <li>▪ California, le <i>Mellow Act</i> s'applique à toute la zone côtière</li> </ul>
<p><b>3. Accroître l'accès à des ressources financières au profit du développement équitable</b></p>	<p><b>1. Tirer parti des ressources du secteur privé</b></p>	<p>1. <u>Investissements privés</u> dans des projets d'habitation abordable, favorisant l'accession à la propriété, etc., afin de stabiliser les secteurs à faible revenu (ex. : institutions financières, fonds de retraite, fondations, syndicats)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mission District, San Francisco : achat par la Ville et un syndicat d'immeubles pour du logement sans but lucratif et gestion d'un garage municipal par la <i>Mission Economic Development</i> pour générer des revenus</li> <li>▪ Portland, <i>Emanuel Hospital, Employer's assisted housing</i> grâce au <i>Neighborhood Home Ownership Program</i></li> </ul>
		<p>2. <u>Compensation des promoteurs pour les conséquences</u> (<i>Developer exactions, impact fees, linkage fees</i>) : ordonnance qui lie le développement du centre-ville à celui du développement de quartier : si un promoteur construit des bureaux qui attireront des résidents à revenu élevé dans un secteur, il lui est requis de payer les frais des effets négatifs de ce projet, par exemple en contribuant à un fonds local ou municipal pour du logement abordable (il peut s'agir d'une condition préalable à l'obtention d'un permis)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ San Francisco, CCHO, développement de bureaux lié à une banque de logements abordables, à une garderie et à la création d'emplois (dans un contexte d'essor économique)</li> <li>▪ Boston</li> <li>▪ Santa Monica et Sacramento, California</li> </ul>

BUTS	STRATÉGIES	OUTILS	EXEMPLES
<p><b>3. Accroître l'accès à des ressources financières au profit du développement</b></p>	<p>1. Tirer parti des ressources du secteur privé</p>	<p>3. <u>Lier le développement local à la création d'atouts cibles nécessaires à la communauté (linkage fees)</u> : services, équipements, logements...</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cleveland : obligation d'un promoteur voulant développer un grand terrain d'offrir en échange du logement neuf pour la classe moyenne dans un secteur dégradé et de dépolluer un ruisseau dans un boisé à aménager en parc public</li> </ul>
	<p>2. Mobiliser les ressources publiques</p>	<p>1. <u>Institutions financières de développement communautaire</u> : prêts à risque plus élevé à partir d'investissements privés dans des programmes qui aident les communautés plus démunies</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sud-Ouest de Montréal, FIM</li> </ul>
		<p>2. <u>Orientations des investissements publics</u> : orienter les investissements publics vers des projets de développement équitables et non vers des projets sources de <i>gentrification</i></p>	
		<p>3. <u>Taxes sur la valeur appréciée destinées à la revitalisation (TIF-Tax increment financing)</u> : dans un secteur faisant l'objet de dégradation urbaine, une société de développement récupère l'excédent de taxes sur la valeur appréciée des biens immobiliers et en consacre un certain pourcentage au logement abordable</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Californie, TIF, 20 % des augmentations de taxes vont au logement pour les ménages à faible revenu</li> <li>▪ Chicago, la Ville a le pouvoir d'acquérir un terrain dans les zones dégradées et de le revendre en fonction d'un plan de revitalisation précis</li> </ul>

---

## **ANNEXE B — ÉTUDES DE CAS**

Les études de cas aident à déterminer quelles stratégies sont efficaces, dans quel contexte et dans quel type de communauté sujette à un processus de *gentrification*. Parmi les sept études de cas documentées, cinq proviennent des États-Unis (la baie de San Francisco, Atlanta, Washington, Chicago, New York), une du Canada (Vancouver) et une de Grande-Bretagne (les *docklands* de Londres).

### **La baie de San Francisco (Étude de cas n° 1)**

#### **1. Les tendances de développement**

La baie de San Francisco est composée de neuf comtés et comprend dans son périmètre d'importantes villes comme San Francisco, Oakland et San Jose et de plus petites comme Palo Alto Est et Vallejo. La population totale du secteur dépasse sept millions d'habitants et est en croissance rapide.

Plusieurs conditions favorisent la *gentrification* de la baie :

##### **▪ La croissance rapide de l'emploi**

- Cette croissance est alimentée principalement par un dynamisme économique et le développement du secteur de la haute technologie (c'est-à-dire la Silicon Valley autour de San Jose);
- Le taux de croissance de l'emploi pour le secteur de la baie de San Francisco a été de quinze fois supérieur à celui de la région de San Francisco entre 1993 et 1996 (qui était de 0,3 %), occasionnant la création de 286 675 nouveaux emplois dans la baie entre 1995 et 1997;
- Cette croissance se produit dans les couronnes urbaines, contrairement aux modèles traditionnels de *gentrification* où la croissance de l'emploi dans la ville centrale est un facteur clé.

▪ **Un marché immobilier résidentiel saturé**

- Le déséquilibre entre la demande de logements et l'offre a créé des pressions dans la baie de San Francisco, et ce, en particulier dans les quartiers centraux qui s'avéraient plus abordables;
- Le logement a toujours été coûteux à San Francisco, notamment à cause d'une très faible densité de construction héritée du plan directeur adopté par la Ville en 1960. Les logements abordables sont presque inexistants et il y a un grand roulement de locataires;
- Même si San Francisco est la ville américaine détenant le plus grand nombre de règlements pour la protection des locataires (contrôle des loyers, restrictions quant à la conversion de logements locatifs en copropriétés), des lacunes persistent : un propriétaire peut augmenter le loyer lors du départ d'un locataire; entre 1996 et 1999, plus de 300 bâtiments et 1 000 logements ont été convertis;
- Le marché de la revente est très actif, ce qui vient aggraver la situation : le prix médian des propriétés était de 348 000 \$ en 1999, soit 10,4 % de plus qu'en 1998;
- L'offre fait face à des contraintes en matière de règlements municipaux : par exemple, Berkeley et Marin County ont réduit les densités permises et limité le développement de logements neufs pour conserver le caractère exclusif de leurs quartiers;
- La ville de San Francisco pourrait construire 80 000 logements supplémentaires sur ses terrains vacants tout en respectant les règlements existants, mais les résidents actuels exerceraient une forte opposition par rapport à des projets de multiplex ou même de logements abordables (syndrome « Pas dans ma cour »).

## **2. La dynamique de *gentrification***

### **2.1 Le Mission District à San Francisco**

Ce secteur longe la rue Mission sur plus d'un mille entre deux stations de métro. Il a traditionnellement été une terre d'accueil pour les immigrants, plus récemment pour les Latino-Américains.

Plusieurs facteurs favorables à la *gentrification* y sont présents :

- la proximité du centre-ville et du quartier financier (à quelques stations de métro);
- un accès facile aux autoroutes en direction de Silicon Valley;

- une architecture au cachet particulier;
- une forte proportion de locataires (84 %) à faible revenu, qui éprouvent des problèmes de langue et dont certains ne sont pas citoyens américains.

Plusieurs signes de *gentrification* sont à l'œuvre, occasionnant des conséquences négatives importantes :

- Au cours des dix dernières années, une nouvelle population non immigrante a déménagé dans le district, attirée par le caractère ethnique du coin, son accessibilité sur le plan du logement abordable ainsi que sa proximité du centre-ville;
- Un promoteur se spécialisant dans la réalisation d'ateliers-résidences pour artistes a suivi ces pionniers;
- Entre 1990 et 1999, quelque 925 ménages ont été expulsés de leur logement et les cas d'expulsion pour des raisons de reprises de logements par les propriétaires se sont accélérés entre 1997 et 1999, donnant lieu à la perte de 350 logements locatifs (selon la Mission Economic Development Association);
- Durant cette même période (1997-1999), les loyers commerciaux ont augmenté de 41 % au pied carré (comparativement à une moyenne de 15 % pour la ville) et les transactions en matière de commerces ont fait l'objet d'une hausse de 50 %, alors qu'elles sont demeurées stables pour le reste de la ville.

### **Stratégies**

La communauté n'a pas réussi à contrer les effets négatifs de la *gentrification* pour plusieurs raisons :

- un manque de vigilance de la part des groupes communautaires qui étaient trop préoccupés par leurs propres agendas pour remarquer tout signe précoce de *gentrification*;
- la lenteur et l'inefficacité de leurs interventions par la suite;
- un manque de consensus sur les façons d'intervenir : les opinions des leaders de la communauté étaient divisées quant aux bénéfices que la *gentrification* pouvait apporter aux résidents et aux commerces locaux.

Une occasion de sensibiliser les résidents, les commerçants et les fonctionnaires municipaux quant aux bénéfices et aux dangers d'une *gentrification* accélérée a donc été manquée. Les représentants de la communauté ont été incapables de se munir d'un plan efficace pour réagir

aux menaces de déplacement et, une fois le processus de *gentrification* bien ancré, il a été impossible de le freiner.

## 2.2 Oakland

La ville d'Oakland est également aux prises avec la *gentrification*, particulièrement le centre-ville qui réunit toutes les caractéristiques propres à ce phénomène. À titre d'exemple, les loyers commerciaux ont doublé entre 1998 et 2000 et les taux d'inoccupation sont passés de 12 % à 3 %.

Cette situation est la conséquence de plusieurs conditions de vulnérabilité :

- des logements moins coûteux par rapport à d'autres communautés de la baie de San Francisco (mais tout de même plus élevés que la moyenne américaine);
- un niveau de pauvreté plus élevé qu'ailleurs dans la baie;
- la proximité du quartier financier de San Francisco (à moins de 15 minutes par train) et d'Emeryville, un important centre de biotechnologie et de commerce électronique;
- l'objectif du maire d'Oakland d'attirer dans sa ville 10 000 nouveaux résidents avant 2003.

### **Stratégies**

Les critiques invoquées par la communauté ne vont pas à l'encontre du développement, mais à l'endroit du maire qui a très peu favorisé la participation locale et qui n'a pas, dès le départ, prévu la construction de logements abordables. Ainsi, bien que 32 % des logements du centre-ville d'Oakland soient subventionnés, la communauté demeure craintive du déplacement des populations en place, dont des artistes qui habitent des studios abordables. Ce n'est qu'à la suite de fortes pressions communautaires que le maire a répondu en promettant 2 000 logements abordables sur les terrains détenus par la Ville ainsi qu'un fonds pour soutenir les arts, secteur clé dans ses efforts de revitalisation.

### 2.3 Oakland-Ouest

Cette communauté a longtemps été reconnue comme le Harlem de la côte ouest. Parmi les conditions favorables à la *gentrification*, notons :

- sa proximité avec des autoroutes qui se dirigent vers Berkely (nord), San Jose (sud) et San Francisco (ouest);
- sa proximité avec le quartier de San Francisco (à une station de train) et sa contiguïté à un important centre de fibre optique;
- le haut taux de locataires : 80 % des logements sont locatifs et 50 % des logements unifamiliaux sont occupés par les propriétaires (ce qui est peu pour une communauté américaine);
- l'architecture de cachet, car on y retrouve un grand nombre de résidences victoriennes très abordables.

Parmi les signes de *gentrification*, on observe une augmentation des loyers de 15 % par année depuis deux ans.

Le fait que 11 % des terrains municipaux soient vacants peut constituer une circonstance atténuante, selon ce que la Ville décidera d'en faire.

Malgré des indicateurs quantitatifs peu concluants, cette communauté est mûre pour la *gentrification*. Les médias ont commencé à parler d'Oakland-Ouest et les résidants savent que le processus de *gentrification* ne peut aller qu'en s'accélégrant, même si ce secteur n'a pas fait l'objet d'interventions de la part de la Ville. La *gentrification* sera donc le résultat de l'interaction entre les forces du marché privé et la réaction de la communauté.

#### **Stratégies**

La communauté commence à peine à réagir et à s'organiser. Deux fondations (la *San Francisco Foundation* et la *William and Flore Hewlett Foundation*), agissant en partenariat avec des organismes communautaires, ont commencé à élaborer un plan de revitalisation détaillé dont l'un des objectifs principaux est de mettre fin au déplacement des résidants.

## 2.4 Vallejo et Palo Alto Est

La ville de Vallejo est située au nord de la baie de San Francisco, à deux heures de route de San Francisco à l'heure de pointe. Une nouveau traversier la relie à San Francisco depuis 1998, lequel est venu réduire de moitié le temps de transport (à maintenant une heure). La dynamique de *gentrification* a donné lieu aux constats suivants.

- Pour une communauté de 100 000 habitants, Vallejo a perdu 10 000 emplois au milieu des années 1990 à la suite de la fermeture de sa base navale. La conséquente baisse des valeurs résidentielles a fait en sorte d'augmenter le rapport qualité/prix des propriétés, les rendant attrayantes sur le marché;
- Des ménages à faible revenu, qui proviennent d'autres communautés en processus de *gentrification* de la baie de San Francisco, aboutissent à Vallejo;
- Depuis 1998, un grand nombre de nouveaux résidents de San Francisco (beaucoup de la communauté gaie) ont commencé à acheter et à rénover les résidences victoriennes très abordables de Vallejo.

La ville de Palo Alto Est est située à proximité de l'Université Stanford et de la Silicon Valley. Composée principalement d'Afro-Américains et de Latino-Américains, 60 % de sa population est à faible revenu et 17 % vit de la sécurité du revenu. Cette communauté est actuellement aux prises avec les premières phases de la *gentrification* et vivra de fortes pressions dans un proche avenir. En effet :

- deux projets de développement d'envergure incluant hôtels, bureaux et magasins ont récemment été construits;
- plusieurs projets résidentiels d'importance étaient en construction en 2000 : les logements se vendent au prix du marché; un nombre restreint de logements abordables sont disponibles pour remplacer les logements démolis lors de la réalisation des projets; les résidents déplacés ont reçu une compensation de relogement et un nouveau logement, tel qu'exigé par la loi californienne.
- les données qualitatives semblent indiquer que de plus en plus de maisons sont achetées par des ménages plus fortunés en provenance de l'extérieur de Palo Alto Est.

## **Stratégies**

Comme à Oakland-Ouest, certains investissements philanthropiques ont été réalisés par la Rockefeller Foundation et la Hewlett Foundation dans ces petites villes périphériques. L'État de la Californie et l'administration fédérale prêtent aussi main-forte à l'effort de revitalisation.

### **3. Conclusion**

L'expansion économique rapide dans la région métropolitaine de San Francisco, combinée à la rareté de l'offre résidentielle, a eu pour conséquence la *gentrification* d'un bon nombre de quartiers de la métropole. La vitesse du processus de *gentrification* a toutefois pris la Mission District par surprise.

Bien que la loi californienne exige le remplacement de chacun des logements perdus au cours d'un développement ainsi que des compensations pour le relogement, cette initiative ne fait qu'atténuer temporairement un des effets négatifs associés à la *gentrification*, soit le déplacement des populations d'origine.

Aussi, à mesure que le phénomène de *gentrification* prendra de l'expansion, d'autres communautés de la baie de San Francisco, telles que Oakland, Palo Alto Est et Vallejo, feront probablement face aux défis du maintien des résidents les plus démunis, et ce, principalement à cause du manque de stratégies ciblées et de cohérence dans les interventions des acteurs.

## **Atlanta (Étude de cas n° 2)**

### **1. Les tendances de développement**

La situation d'Atlanta est typique de celle des vieilles villes :

- les banlieues de la métropole connaissent une croissance accélérée (particulièrement au nord), elles héritent de la plupart des emplois créés qui profitent aux nouveaux résidents, généralement des Blancs;
- le centre de la ville subit un déclin, stagne du côté de la création d'emplois (sauf dans certaines parties) et héberge les personnes démunies et à faible revenu.

En dépit de ces tendances, et particulièrement à la suite des Jeux olympiques de 1996, le centre d'Atlanta est en train d'être revitalisé par des interventions publiques et privées :

- au milieu des années 1980, la ville d'Atlanta a créé des *Housing Enterprise Zones* offrant des réductions d'impôt sur cinq ans pour la construction de logements neufs, ce qui a favorisé le développement d'une grande partie des terrains vacants. Certains locaux commerciaux voués à un usage bureau ont aussi été convertis en *lofts*. Comparativement à la croissance des banlieues durant la même période, les gains en logements sont demeurés modestes;
- l'Atlanta Renaissance Policy Board a présenté un plan stratégique en 1997 pour la période post-olympiques : un de ses objectifs était d'attirer 60 000 nouveaux résidents de la classe moyenne au centre-ville.

## **2. La dynamique de *gentrification***

- Plusieurs quartiers du centre-ville subissent des pressions en raison de la croissance de l'emploi à proximité. Alors qu'Inman Park subit depuis 20 ans les effets de la *gentrification*, des communautés avoisinantes comme Grant Park, Kirkwood, Chandler Park et East Lake commencent à en percevoir les signes précurseurs. Les communautés de Reynoldstown, Cabbage Town et le District historique Martin Luther King sont aussi mûrs pour la *gentrification*;
- À l'exception d'Inman Park, toutes ces communautés sont essentiellement composées d'une population afro-américaine et comptent une proportion élevée de personnes âgées;
- Une grande partie des résidents d'origine sont propriétaires de leur logement, ce qui a contribué à minimiser le nombre de déplacements involontaires (selon la Corporation de développement communautaire);
- Tous ces voisinages sont proches des lignes MARTA (trains de banlieue, direction est) utilisées comme outils de revitalisation;
- On estime que la valeur des propriétés adjacentes aux secteurs revitalisés ou *gentrifiés* a bénéficié d'une augmentation de l'ordre de 20 % à 120 % au cours des cinq dernières années.

## 2.1 Kirkwood

Ce quartier est situé à deux milles du State Capitol. Les nouveaux résidants blancs et gais y ont remplacé les Afro-Américains d'origine. Des conflits potentiels sont à envisager car la communauté noire, conservatrice sur le plan des mœurs, s'oppose au train de vie de ces nouveaux résidants.

## 2.2 Le district historique

Bien que ce secteur soit à moins d'un mille du centre-ville, qu'il soit facilement accessible par un échangeur routier, et qu'il soit doté de bâtiments au cachet architectural intéressant, la revitalisation suit son cours sans problèmes, soit sans que les spéculateurs n'aient pris le secteur d'assaut. Cette situation est due au fait que :

- les locataires d'origine ont majoritairement choisi de rester dans le district;
- la communauté a été claire dans l'articulation de ses attentes et objectifs;
- la communauté a un contrôle sur le processus de revitalisation<sup>32</sup>.

### **Stratégies**

Dès le début des années 1980 et à la suite de revendications, la CDC du district a obtenu des subventions municipales pour revitaliser le secteur pour d'éventuels Jeux olympiques. La CDC prônait la mixité socioéconomique du quartier tout en voulant assurer le maintien de logements abordables pour les résidants d'origine (dont de nombreuses personnes âgées).

Plusieurs rues ont été revitalisées à ce jour et les résidants demeurent dans le district, sans qu'il s'agisse nécessairement du même logement. La stratégie de la CDC est de revitaliser le voisinage un logement à la fois. À titre d'exemple :

- la CDC a inventorié les lots vacants susceptibles d'accueillir des logements abordables et des bâtiments ayant un besoin urgent de rénovations;
- elle a par la suite trouvé du logement temporaire aux locataires jusqu'à ce que les rénovations soient terminées;

---

32. L'expérience du quartier de Reynoldstown a été similaire et pour les mêmes raisons : la présence d'une corporation de développement communautaire très active et un front commun de la part de la communauté.

- le programme fédéral Section 8 Vouchers permet de maintenir les loyers à des niveaux abordables et stables;
- la CDC tente d'augmenter le nombre de propriétaires dans le district (qui comptait au début 80 % de locataires) et, par là, de favoriser la rénovation; plusieurs outils ont été mis en place, tels du soutien à la mise de fonds, des programmes éducatifs pour les acheteurs potentiels, du financement à taux avantageux et des crédits de taxes municipales.

### **3. Conclusion**

Pour le moment, la *gentrification* à Atlanta se fait à un rythme modéré. Entre-temps, plusieurs organismes intervenant au niveau du quartier et de la ville (en particulier l'Atlanta Neighborhood Development Partnership) travaillent ensemble dans le but d'aider les acteurs communautaires ainsi que les résidants à mieux comprendre les avantages et les risques associés à la *gentrification*. Leurs stratégies visent à maximiser les bénéfices et à minimiser l'iniquité.

Par contre, si le rythme de la *gentrification* s'accélère, la ville d'Atlanta dispose de peu d'outils pour aider les résidants d'origine à demeurer dans les quartiers centraux. En effet, la difficulté à concurrencer les acteurs privés dans un contexte d'augmentation de prix dans l'immobilier demeure un défi. En ce sens, même le programme fédéral de logement (Section 8) sera insuffisant s'il n'est pas adapté au contexte et assorti d'outils stratégiques<sup>33</sup>.

Peu de données sont disponibles sur les transformations que subissent ces quartiers d'Atlanta : les données de recensement ne sont pas à jour et la Ville ne considère pas la *gentrification* comme un phénomène qu'elle devrait documenter.

## **Chicago (Étude de cas n° 3)**

### **1. Les tendances de développement**

La revitalisation du centre-ville de Chicago, celle d'autres quartiers comme Near North Side, Hyde Park et Pilsen, ainsi que des projets d'infrastructures (tels que la construction d'autoroutes

et du stade pour les White Sox) furent réalisés sous l'égide d'institutions publiques (telles que les universités et les hôpitaux) et avec le soutien du secteur public. Ces initiatives n'ont pas tenu compte des résidents locaux et ont occasionné le déplacement des populations vulnérables.

## **2. La dynamique de *gentrification***

### **2.1 Pilsen**

- Pilsen est situé juste au sud de l'Université de Chicago dans un secteur défavorisé et sa population est à 88 % d'origine latino-américaine, surtout mexicaine;
- Plus de 65 % des logements sont occupés par des locataires et Pilsen compte un grand nombre de bâtiments résidentiels qui sont centenaires et parmi les plus vieux de Chicago;
- À cause de sa proximité avec l'université et le centre-ville, Pilsen a subi des pressions de développement depuis les années 1970;
- Certains développeurs privés sont propriétaires d'un grand nombre de logements qu'ils ont rénovés, pour ensuite les revendre à des artistes et à des professionnels;
- Les pressions sont à la hausse en raison de plusieurs projets : l'université prévoit une expansion et a pour ce faire acheté le secteur de Maxwell Street (une zone tampon entre l'université et Pilsen dans son périmètre nord), le développement de South Loop à l'est de Pilsen et la construction d'un casino directement à l'est de Pilsen.

### **Stratégies**

La communauté de Pilsen a comme premier atout d'être fortement organisée avec un large réseau de groupes communautaires, d'agences de services sociaux, d'églises et d'écoles. Le sentiment d'identité culturelle y est également très marqué.

Les stratégies initiales pour freiner le déplacement ont inclus :

---

33. Cette difficulté à développer du logement social dans un contexte *gentrifié*, malgré les programmes en place, est apparentée à celle que rencontrent les OBNL sur le Plateau-Mont-Royal à Montréal.

- la mobilisation communautaire en vue d'un exercice de planification participatif (*participatory community planning*), lequel a mené à la création d'une première corporation de développement communautaire (CDC);
- l'intervention des deux CDC actuelles à Pilsen pour favoriser l'accès à la propriété abordable et pour éviter le déplacement des résidents. Ainsi, le *Resurrection Project* (TRP) a permis la construction d'environ 100 maisons unifamiliales sur des terrains vacants appartenant à la Ville. Celles-ci furent réalisées grâce au programme New Homes for Chicago et elles furent vendues à des résidents locaux auxquels furent offerts des services-conseils préachat.
- un programme de prêts à taux préférentiel est envisagé pour la rénovation et l'option d'achat par l'entremise de coopératives d'habitation (*limited equity cooperatives*) de même que l'achat de logements par les CDC pour assurer l'accessibilité des logements à long terme.

## 2.2 South Loop

- South Loop est un ancien quartier industriel à 10 minutes du centre-ville.
- La transition de l'économie de Chicago, d'une économie manufacturière à une économie de services, a radicalement transformé le quartier. Les entrepôts et les bâtiments industriels ont été convertis en logements haut de gamme.
- Déjà, dans les années 1960, la Ville avait prévu la construction de nouveaux logements haut de gamme sur des terrains vagues. Elle a finalement facilité leur construction au début des années 1980 en offrant des subventions aux promoteurs pour les infrastructures. En 1990 un TIF<sup>34</sup> (*tax increment financing ordinance*) est venu stimuler davantage le développement du secteur.
- La hausse des valeurs immobilières et la démolition des maisons de chambres (*Single room occupancy hotels/SRO*) ont occasionné le déplacement d'un bon nombre de résidents locaux à faible revenu, majoritairement Afro-Américains.

## Stratégies

---

34. Au moyen d'un TIF, la part attribuée à l'augmentation des taxes foncières en raison de la revitalisation doit être récupérée par la Ville et réinvestie dans la communauté : la Ville demeure toutefois libre d'utiliser cette plus-value comme elle l'entend; elle a dans le cas de South Loop préféré inciter au développement haut de gamme.

La *Chicago Coalition for the Homeless* (CCH) et la *Chicago Affordable Housing Coalition* (CAHC) ont réagi au manque de participation des résidants dans le processus de développement en mettant sur pied, en 1994, une initiative de planification communautaire. Ce processus de planification a donné lieu à la création d'une campagne d'action directe : la *South Loop Development without Displacement Campaign*. Cette campagne avait, entre autres, comme revendications :

- a) Que 20 % des logements de tout nouveau projet de développement soient réservés aux familles à faible revenu;
- b) Que le logement abordable existant soit préservé et que les développeurs à but non lucratif aient la possibilité de rénover et de gérer les maisons de chambres (SRO);
- c) Que 50 % des nouveaux emplois créés par le développement de South Loop soient attribués aux femmes, aux minorités et aux sans-abri.

- La Ville de Chicago a accepté le premier objectif;
- Deux maisons de chambres ont été construites par les CDC avec le soutien financier de la Ville;
- La campagne a eu surtout des retombées positives parce que les demandes étaient concrètes, le message clair, la mobilisation communautaire très forte et bien organisée, et parce que la campagne s'est déroulée avant les élections municipales. De plus, les deux groupes qui ont mis sur pied cette initiative (CCH et CAHC) étaient bien ancrés dans leur milieu et en lien avec des réseaux plus larges (au niveau national).

### **2.3 Near West Side**

Ce quartier, situé directement à l'ouest du centre-ville de Chicago, a réagi avec force et sans équivoque quand les propriétaires du Stade de Chicago ont mis en branle les plans pour la construction d'un nouveau stade dans le secteur. Les églises ont mobilisé les résidants et ont réussi à obtenir une entente avec les propriétaires pour qu'ils contribuent à la revitalisation du secteur.

#### **Stratégies**

- Ainsi, l'*Interfaith Organizing Project* (IOP) mettait de l'avant plusieurs composantes dont le soutien aux propriétaires locaux dans les négociations ayant pour objet la reconstruction des logements détruits par le projet de stade, l'obtention d'emplois pour les résidants locaux dans

la construction de ce dernier, la création d'une CDC pour guider la revitalisation du secteur et la participation de cette dernière à la construction de nouveaux logements abordables et à la planification d'un développement commercial le long d'une des plus importantes artères du secteur.

- D'autres stratégies présentement à l'étude incluent d'actualiser le pouvoir d'expropriation (*eminent domain authority*) et d'intégrer des initiatives de développement socio-économique pour aider au maintien des populations dans le secteur.

### **3. Conclusion**

L'effort concerté de la communauté et différentes tactiques de pression ont été nécessaires pour que la Ville de Chicago adopte une politique intégrée en vue de minimiser le déplacement des résidents occasionné par la *gentrification*.

## **Washington (Étude de cas n° 4)**

### **1. Les tendances de développement**

Le développement de cette région métropolitaine n'a pas suivi le modèle type de stagnation du centre au profit de la croissance des banlieues. Il s'est plutôt articulé dans un axe est-ouest, soit des deux côtés de l'autoroute 95 (*Interstate 95*) qui traverse la ville. À l'ouest de l'autoroute, on retrouve des ménages fortunés, d'importants investissements (publics et privés) ainsi qu'une croissance économique soutenue. À l'est, par contre, on retrouve des concentrations de pauvreté où résident de nombreux ménages à faible revenu et des minorités ethniques.

La région de Washington D.C. jouit présentement d'une période de prospérité et de croissance économique. Cette accélération du développement a pour moteur la venue d'un nouveau maire, le développement d'attraits à caractère social et culturel, des investissements et des politiques clés de revitalisation. Depuis les dernières années, le marché immobilier résidentiel est très actif et certains quartiers à proximité du centre-ville de Washington et près de l'autoroute 95 commencent à subir des pressions de *gentrification*. Cette croissance économique accélérée occasionne également de sérieux problèmes de congestion.

## **2. La dynamique de *gentrification***

### **2.1 Shaw et Columbia Heights**

Ces quartiers sont situés respectivement au nord et à l'est du centre-ville et subissent présentement des pressions de *gentrification* en raison de différents facteurs :

- l'activité du marché résidentiel au cours des dernières années a eu pour effet d'augmenter considérablement le prix des maisons : les résidents qui souhaiteraient vivre dans certains quartiers populaires (tels que Dupont Circle et Adams Morgan) ne peuvent plus se le payer. Shaw et Columbia Heights sont devenus des choix intéressants en raison de l'existence d'un parc de logements détériorés mais souvent d'une architecture de qualité : ceci est particulièrement le cas de Columbia Heights où l'on retrouve de grandes résidences victoriennes. De nouveaux développements résidentiels de copropriétés-maisons de ville sont aussi érigés dans la partie sud du quartier;
- des investissements publics considérables et stratégiques sur le plan des infrastructures y ont favorisé la revitalisation, notamment deux stations de métro à Columbia Heights et à Shaw et l'approbation d'un plan de développement pour les terrains autour du métro de Columbia Heights qui inclut un grand magasin d'alimentation ainsi qu'un complexe cinématographique et divers magasins, la construction d'un nouveau centre de congrès pour la Ville à Shaw, entraînant la construction d'hôtels et de magasins à proximité du site, la construction de bureaux municipaux dans les quartiers au cours des années 1980, qui ont eu pour effet de favoriser le développement d'activités commerciales;
- des investissements privés ont favorisé la création ou la rénovation de plusieurs lieux de divertissement au centre-ville : la construction d'un aréna qui a entraîné l'établissement de nouveaux restaurants, de galeries d'art et d'autres institutions soit autant d'atouts propices à attirer une nouvelle clientèle, la rénovation du théâtre Lincoln qui a favorisé le développement d'un secteur culturel le long du U Street Corridor, traditionnellement afro-américain, l'ouverture d'une succursale d'un magasin d'alimentation haut de gamme (la seule succursale au centre-ville) ainsi que de bars, restaurants et divers types de magasins.

### **Stratégies**

- La plupart des décisions afférentes aux investissements publics dans ces deux quartiers ont été prises tôt dans le processus de revitalisation, de façon à servir de catalyseur à l'activité économique.
- Parmi les nouvelles politiques d'intervention, notons un programme de crédit de taxes de 5 000 \$ lors de l'achat d'une première maison, dont 70 % des nouveaux propriétaires se sont prévalu.

### **3. Conclusion**

Peu de données permettent de mesurer l'ampleur du phénomène de déplacement et de *gentrification* dans ces quartiers de Chicago. Les résidents à faible revenu sont inquiets des effets négatifs possibles de la *gentrification*, surtout ceux qui concernent la hausse des loyers. Il n'y a cependant pas encore eu de réaction concertée de la part de la communauté, ni de mobilisation des résidents et des organismes communautaires en vue de discuter avec la Ville des mesures possibles pour que les résidents tirent parti de ces efforts de revitalisation.

## **Vancouver (Étude de cas n° 5)**

### **1. Les tendances de développement**

Vancouver est sur le point de devenir une ville de classe internationale, ce qui va de pair avec un développement effréné, l'arrivée de mégaprojets et la hausse des valeurs immobilières.

Cette croissance est en bonne partie le résultat de l'intervention de l'État puisque, durant les années 1980, les gouvernements provincial et municipal ont mis de l'avant une campagne de promotion dirigée en premier lieu vers les investisseurs asiatiques.

Plusieurs quartiers de Vancouver ont déjà fait l'objet de *gentrification* : Kitsilano a été *gentrifié* durant les années 1970 et au début de 1980; par la suite, Mount Pleasant, Fairview Slopes et Strathcona ont subi le même sort; c'est maintenant au tour du Downtown Eastside (anciennement Skid Row).

## 2. La dynamique de *gentrification*

### 2.1 Le Downtown Eastside (DTE)

- Le Downtown Eastside, berceau de Vancouver, fut un secteur très achalandé jusqu'à ce que le centre-ville soit déplacé plus à l'ouest autour de la rue Granville. Le quartier est depuis devenu le secteur le plus défavorisé de Vancouver, voire du Canada.
- En 1991, près de 75 % des résidants étaient sous le seuil de la pauvreté comparativement à 25 % des résidants de Vancouver : la majorité des démunis étaient des hommes de 50 ans et plus, habitant des maisons de chambre (*single room occupancy*, SRO). En 1996 le DTE comptait 10 000 logements à coût abordable pour une population de 16 000 résidants.
- Malgré cette pauvreté, il s'agit d'un quartier très stable où la population réside en moyenne durant 13 ans. Le profil du secteur a récemment changé, attirant davantage de familles (surtout monoparentales) qui le trouvent plus abordable. Le nombre de jeunes professionnels est aussi à la hausse, témoignant d'une tendance à la *gentrification*.
- Le Downtown Eastside a eu son premier coup dur lors de l'Expo 86, quand le secteur a perdu 2 000 logements. Depuis 1986, le nombre de logements neufs au prix du marché ne cesse d'augmenter au cœur et autour du quartier. Aujourd'hui, le DTE doit faire face aux développements et mégaprojets qui l'entourent : au bord de l'eau, sur l'ancien site de l'Expo et sur les terrains ferroviaires.
- La Ville prévoit également le développement d'un parc industriel de haute technologie à False Creek qui créera 5 000 nouveaux emplois et suscitera une demande accrue de logements et de services pour les travailleurs.
- Certains projets ont été développés au centre du DTE. Par exemple, le bâtiment Woodward a été à 100 % transformé en copropriétés alors que le développement devait initialement inclure un pourcentage de logements à but non lucratif.
- Les valeurs résidentielles y ont également subi des hausses significatives, comme partout ailleurs à Vancouver : de l'ordre de 350 % entre 1886 et 1996. Les valeurs immobilières commerciales ont de leur côté augmenté de 200 % durant la même période.

En 1995, la Ville a enclenché un processus de planification pour la prochaine décennie. Les objectifs pour le Downtown Eastside sont les suivants :

- encourager le développement de logements au prix du marché (*market housing*) : le rythme d'accroissement prévu est de l'ordre de 100 à 200 logements par année d'ici 2005, soit 10 000 nouveaux logements;
- assurer le remplacement de chacune des unités perdues des maisons de chambres (SRO);
- gérer les changements à venir de façon à éviter l'augmentation du nombre de personnes sans abri;
- rendre disponibles des logements locatifs à prix moyen, en utilisant le développement privé;
- encourager le développement de logements abordables (particulièrement pour les célibataires) ailleurs dans la ville et dans la région.

### **Stratégies**

- Le plan de la Ville prévoit le développement du DTE par l'entremise du secteur privé, en encourageant la diversité de l'offre résidentielle au prix du marché;
- La politique de remplacement des unités de maisons de chambres prévues dans ce plan implique toutefois la fermeture, la démolition et la conversion de nombreuses unités existantes pour faire place à une meilleure qualité de logement. Cette politique a pour effet de favoriser la *gentrification* dans la mesure où certains propriétaires ciblent de nouvelles clientèles telles que les étudiants et les touristes. Aussi, le DTE perd environ 85 chambres par année, pour seulement 50 construites, ce qui ne suffit pas. De plus, puisque les chambres de remplacement sont situées ailleurs que dans le DTE, on ne peut dire qu'il s'agit de maintien des populations en place;
- La Ville requiert par règlement (*inclusionary zoning*) que 20 % des unités de tout nouveau projet de construction neuve d'une certaine envergure soient destinées à du logement abordable ou à du logement à but non lucratif. En pratique, la majorité des projets furent réalisés en inclusion (*infill housing*) et n'ont donc pas été sujets à ce règlement;
- La Ville aide le développement du logement à but non lucratif en vendant ses terrains à des OBNL à des prix inférieurs à ceux du marché. La hausse constante des valeurs immobilières et du coût des terrains rendra toutefois la provision de logements à but non lucratif et social de plus en plus difficile.

Dans un tel contexte, les résidants du Downtown Eastside accusent le silence de la Ville en matière de stratégies pour contrer la *gentrification* du secteur, mais celle-ci n'est pas intéressée à participer à un tel débat.

- Les résidants se sont donc organisés pour faire face à la *gentrification* et ont trouvé auprès de la *Downtown Eastside Residents Association* (DERA) leur plus grand défenseur. Cette association a travaillé à améliorer les conditions de vie des résidants du quartier depuis 25 ans et donne maintenant une voix politique aux résidants dans leur bataille contre la *gentrification*, bataille qui est loin d'être gagnée.
- La DERA a, jusqu'à un certain point, réussi à amener la communauté à participer au processus de planification.
- Certains groupes communautaires travaillent également ensemble pour mettre de la pression sur la Ville, entre autres par l'entremise des médias.

### **3. Conclusion**

Malgré les bonnes intentions de la Ville et le fait que le milieu communautaire du DTE soit fortement organisé et soutenu, il apparaît clair que les résidants locaux seront déplacés dans la course au développement.

## **New York (Étude de cas n° 6)**

### **1. Les tendances de développement**

La crise fiscale qui a frappé New York dans les années 1970 et le cycle de désinvestissement ont eu pour résultats l'abandon de propriétés commerciales, industrielles et résidentielles et la perte de plus de 250 000 emplois manufacturiers. Le secteur de Brooklyn-Sud n'a pas été exempt de ces mutations.

Ce secteur comprend Lower Park Slope, Gowanus et Red Hook.

- La population y est d'environ 55 000 résidents dont 51 % sont des Hispaniques (principalement des Portoricains) et 21 % d'Afro-Américains.
- Plus de 39 % des ménages, y compris 31 % de la population, vivent sous le seuil de la pauvreté (tel qu'il est défini par le gouvernement fédéral) et un pourcentage significatif de la population vit de la sécurité du revenu.
- L'un des points forts de Brooklyn-Sud a toujours été sa diversité. On y retrouve une grande variété d'activités commerciales et une population à revenus mixtes.
- Le milieu communautaire est aussi fortement organisé avec plusieurs institutions (écoles, églises, groupes communautaires et associations civiques) qui ont su faire participer les citoyens et faire le pont entre les groupes ethniques.

## **2. La dynamique de *gentrification***

Conserver la mixité propre à Brooklyn-Sud est maintenant devenu un défi, considérant les pressions accrues à la *gentrification*.

- Les nouveaux emplois créés sont surtout dans le secteur des services, ce qui vient changer la base commerciale du secteur et contribue à l'appauvrissement de la population.
- La diversité du secteur et sa proximité avec des secteurs plus nantis, tels que Park Slope et Boerum Hill, font de Brooklyn-Sud un endroit convoité. Les résidents à faible revenu qui y ont vécu pendant des générations font maintenant face au spectre du déplacement.

### **Stratégies**

Deux organismes à but non lucratif sont très engagés dans la revitalisation du secteur depuis les années 1970 : la *Gowanus Canal Community Development Corporation* (GCCDC) et le *Fifth Avenue Committee* (FAC), situés à Park Slope.

La GCCDC a mis de l'avant des initiatives visant l'amélioration physique du canal Gowanus, de Red Hook et de Carol Gardens. Elle a réussi à obtenir 478 millions de dollars en fonds publics pour la rénovation du canal et l'assainissement des eaux. Elle a mis sur pied des programmes pour la relance économique et l'amélioration du cadre bâti du secteur. Cette organisation

soutient également des programmes d'éducation et d'emploi pour les résidents de Brooklyn-Sud, en particulier pour ceux de Red Hook.

La GCCDC tente présentement d'empêcher le déplacement causé par la *gentrification* en utilisant les stratégies suivantes :

- la conversion d'une école en logements mixtes (à loyer modique et au coût du marché) et la mise en œuvre d'un programme de rénovation de logements;
- l'offre de services-conseils en matière d'hypothèque pour les familles à faible revenu et la mise sur pied d'un programme pour aider les premiers acheteurs;
- le développement probable d'une zone d'usage mixte le long du canal et aux abords de Red Hook afin de faciliter la construction de logements supplémentaires.

De son côté, le FAC est intervenu par :

- la construction et la rénovation de logements abordables;
- la formation des résidents en vue d'intégrer des emplois dans des coopératives de travail (mécanique et alimentation).

### **3. Conclusion**

Ces dernières stratégies ont relativement bien fonctionné mais la revitalisation a enclenché le processus de *gentrification*. À Lower Park Slope, les augmentations de loyer et les évictions sont à la hausse, au point où le FAC a créé un *displacement-free zone* couvrant 36 quadrilatères. Le FAC défend chaque locataire faisant face à une éviction, au moyen de pétitions et de manifestations. Bien que cette stratégie ait une valeur comme outil d'éducation et de mobilisation, son influence demeure faible dans la mesure où la démarche est très locale et nécessite beaucoup de temps.

## **Les docklands de Londres (Étude de cas n° 7)**

### **1. Les tendances de développement**

Les *docklands* de Londres couvrent un terrain de 55 milles le long de la Tamise (Thames). Ils furent historiquement des secteurs très achalandés, aux activités portuaires actives et

créatrices d'emplois. Leurs installations ont été fortement endommagées durant la Deuxième Guerre mondiale, et certaines installations n'ont même jamais été réparées (St. Catherine's Dock, par exemple).

- Durant les années 1960 et 1970, l'Autorité portuaire de Londres (*Port Authority of London*) a favorisé le déménagement de nombreuses activités portuaires à Tilbury, cet emplacement offrant des eaux plus profondes et un meilleur accès.
- Les *docklands* ont conséquemment perdu de leur vitalité économique et les emplois s'y sont faits plus rares. Le déclin du secteur a engendré l'appauvrissement des résidants ainsi que des problèmes de criminalité et de conflits ethniques.
- À la fin des années 1970, le gouvernement a décidé de prendre des actions concrètes pour revitaliser cette zone. En 1981, la *London Docklands Development Corporation* (LDDC) a été créée avec le mandat de générer de l'emploi, d'améliorer l'économie et de construire de nouveaux logements.
- Sur une période de dix ans seulement, trois secteurs ont été revitalisés et *gentrifiés*.
  - Des deux côtés de la rivière, les vieux entrepôts ont été convertis en logements haut de gamme ou en locaux commerciaux (bureaux);
  - En matière de transport, des investissements ont permis la construction de plus de 100 km de nouvelles routes, celle du *Docklands Light Railway*, de nouveaux circuits d'autobus et de l'aéroport de Londres;
  - Le nombre de commerces a doublé, passant de 1 100 à 2 300;
  - 50 000 nouveaux emplois ont été créés;
  - Plus de 16 000 nouveaux logements ont été construits et 5 300 rénovés;
  - La population est passée de 34 429 à 61 500 résidants.
- Plus précisément :
  - Le secteur Tower Dock (Mayfair on Water), cosmopolite et très cher, a vu une brasserie et ses vieux entrepôts convertis en logements de luxe. Une gare de train de banlieue (*light rail*) est venue contribuer à la hausse des prix dans l'immobilier.
  - Le secteur Wapping, avec ses 2 000 nouveaux logements, est devenu une communauté structurée mais où les services de transport et de proximité (telle l'alimentation) font défaut. Les St. Catherine's docks ont été les premiers à être revitalisés par la LDDC.

- Le secteur Isle of the Dogs est celui qui a subi le plus de changements, notamment en raison du célèbre et imposant projet de Canary Wharf. On y trouve maintenant 27 000 résidents et 22 000 travailleurs. Le gouvernement Thatcher y a créé une *Enterprise Zone* qui offrait des crédits de taxes pouvant atteindre 100 % pour les investisseurs et entreprises privées.

En 1997, la LDDC a été abolie et son mandat, terminé.

## **2. La dynamique de *gentrification***

La demande pour du logement à proximité du centre-ville est forte et cette tendance est là pour rester. Les développeurs sont poussés à démolir les plus vieux bâtiments pour les remplacer par des tours d'habitation. La revitalisation a donné lieu à de nouveaux développements résidentiels qui ne sont pas abordables pour les résidents locaux (de 200 000 à 500 000 GBP), à Butler's Wharf par exemple.

La LDDC a été créée durant le mandat de M<sup>me</sup> Thatcher. Les conservateurs étaient convaincus que la meilleure approche était de laisser libre cours aux forces du marché et de centraliser les pouvoirs de décision. Directement sous le contrôle du gouvernement central, la LDDC avait hérité d'importants pouvoirs et d'un mandat visant à maximiser la participation du secteur privé et à minimiser le rôle des pouvoirs locaux.

Ainsi, malgré la force du secteur communautaire, la LDDC a exercé un contrôle quasi total sur le développement des *docklands*, et ce, sans avoir à rendre de comptes à la population ou aux instances politiques locales. Les groupes communautaires avaient pourtant produit un *People's Plan* pour les *docklands*, plan qui tenait compte des aspirations et des besoins de la population locale mais dont on n'a pas tenu compte dans ce contexte. En effet, la LDDC n'était pas obligée d'en tenir compte et elle prétendait que ce plan ne reflétait pas nécessairement les aspirations de tous les résidents.

Or, l'intention initiale, au début des années 1970 et avant l'instauration de la LDDC, était bien de maintenir les résidents locaux en place.

- À Londres, le gouvernement avait pour politique générale d'offrir la possibilité aux locataires des *Council Housing* d'acheter leur logement social; au début des années 1980, l'approche était de ne vendre à la fois que 50 % des logements d'un immeuble, ce qui permettait de

poursuivre des mesures d'accompagnement des acheteurs tout en gérant l'autre 50 % des logements locatifs, soit une mesure assez novatrice.

- Cependant, cette situation avait cours durant une période d'absence totale de construction de nouveaux logements sociaux puisque ce n'est qu'à la fin des années 1980 que le gouvernement fédéral en a de nouveau encouragé la construction.
- Aussi, la LDDC s'est concentrée sur la production de logements abordables que les résidants pouvaient acheter. Ces derniers avaient priorité sur les logements produits avant qu'ils ne soient vendus au grand public. Au cours des sept premières années d'expérimentation, 45 % des 4 600 logements construits ont de fait été achetés par des résidants ou leurs enfants.

Malheureusement, cette stratégie n'a pas survécu :

- À mesure que les prix augmentaient, les logements (même les plus abordables) étaient hors de portée des résidants locaux.
- Beaucoup de résidants qui ont acheté ont ensuite revendu avec un profit substantiel et la LDDC a dû élaborer des règles pour que les logements ne soient plus revendus avec de telles marges de profit.

### **3. Conclusion**

- Les résidants locaux n'ont pas bénéficié des emplois créés qui sont pour la plupart des emplois issus de transferts d'entreprises. Le profil et les tendances en matière d'emploi (taux d'emploi, taux d'activité) des résidants d'origine sont demeurés inchangés.
- On constate maintenant un manque de logements sociaux (*council housing*). La majorité des nouveaux logements visent les professionnels qui travaillent dans le secteur. Seulement 2 000 logements abordables ont été construits alors qu'il y a plus de 3 500 sans-abri.
- Les résidants ont le sentiment qu'ils ont été trompés, qu'ils n'ont pas eu droit à toutes les informations et que leurs attentes et leurs besoins n'ont jamais été perçus comme une priorité.

## Leçons à tirer des cas répertoriés

STRATÉGIES EFFICACES	RÉFÉRENCE
Élaboration d'un plan de revitalisation dont l'un des objectifs est de prévenir et mettre fin au déplacement / Contrôle sur le processus de revitalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oakland Ouest (baie de San Francisco)</li> <li>▪ Chicago (South Loop)</li> </ul>
Organisation communautaire (création de CDC...) / Planification participative (Action Planning) / Articulation claire des attentes, objectifs et demandes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chicago (Pilsen)</li> <li>▪ Chicago (Near West Side)</li> <li>▪ Chicago (South Loop)</li> <li>▪ New York (Gowanus Canal)</li> <li>▪ Atlanta (District historique)</li> </ul>
Tactiques de pression / Campagne d'action directe (sur la Ville, médias, etc.) / Lobby / Crédibilité des représentants communautaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oakland (baie de San Francisco)</li> <li>▪ Chicago (South Loop)</li> <li>▪ Vancouver (Downtown Eastside)</li> </ul>
Soutien financier municipal au développement de logements abordables	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Atlanta (District historique)</li> <li>▪ New York (Gowanus Canal)</li> <li>▪ Chicago (South Loop)</li> </ul>
Investissements philanthropiques et étatiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oakland et Palo Alto Est (baie de San Francisco)</li> </ul>
Incentifs pour l'accès à la propriété abordable pour résidents, 1 <sup>er</sup> acheteurs... (services-conseils, aide financière, prix réduits, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Atlanta (quartier historique)</li> <li>▪ Chicago (Pilsen)</li> <li>▪ New York (Gowanus Canal)</li> </ul>
Revitalisation prônant la mixité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Atlanta (District historique)</li> <li>▪ New York (Gowanus Canal)</li> </ul>
Zonage inclusif ( <i>inclusionary zoning</i> ) et préservation du logement abordable	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vancouver (Downtown Eastside)</li> <li>▪ Chicago (South Loop)</li> </ul>
Remplacement de chaque logement perdu au cours d'un développement et compensation pour relogement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Loi californienne</li> <li>▪ Vancouver</li> </ul>
Utilisation des terrains de la Ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vancouver (Downtown Eastside)</li> </ul>
Pouvoir d'expropriation (actualisation à l'étude)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chicago (Near West side)</li> </ul>
Politique municipale intégrée / Initiatives de développement socio-économique (emploi...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chicago (South Loop, NW Side)</li> <li>▪ New York (Brooklyn Sud)</li> </ul>

CONTRAINTES OU FAIBLESSES	RÉFÉRENCE
Manque de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ San Francisco (Mission District)</li> </ul>
Manque de consensus sur comment intervenir / Division au sein des leaders	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ San Francisco (Mission District)</li> </ul>
Lenteur des interventions	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ San Francisco (Mission District)</li> </ul>
Manque de pouvoir aux niveaux local et communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Londres (London Docklands)</li> <li>▪ Vancouver (Downtown Eastside)</li> </ul>



## ANNEXE C — GRILLE D'ANALYSE POUR LA MISE À JOUR DU PORTRAIT DE LA SITUATION EN VUE D'UN SUIVI DE L'ÉTAT DE LA *GENTRIFICATION*

INDICATEURS PROPOSÉS		SOURCES D'INFORMATION
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Population : nombre de résidants et ménages</li> <li>▪ Structure familiale</li> <li>▪ Groupes d'âge</li> <li>▪ Composition ethnique</li> <li>▪ Mobilité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Profils socio-économiques des arrondissements (à la suite du recensement de Statistique Canada 2001)</li> </ul>
<b>Scolarité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de résidants ayant terminé des études universitaires</li> <li>▪ Nombre de résidants n'ayant pas atteint la 9<sup>e</sup> année</li> </ul>	
<b>Revenu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revenu par ménage et par famille</li> <li>▪ Niveau de dépendance à l'aide sociale</li> <li>▪ Taux d'effort pour se loger</li> <li>▪ % de résidants sous le seuil de pauvreté</li> </ul>	
<b>Emploi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Taux d'activité</li> <li>▪ Taux de chômage</li> <li>▪ Types d'emploi par secteur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Profils socio-économiques des arrondissements (à la suite du recensement de Statistique Canada 2001)</li> <li>▪ REEM</li> </ul>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mode d'occupation</li> <li>▪ Niveau d'entretien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Profils socio-économiques des arrondissements (à la suite du recensement de Statistique Canada 2001)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revenu par mode d'occupation</li> <li>▪ Évolution des loyers</li> <li>▪ Taux d'inoccupation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SCHL et compilations spéciales pour la Ville de Montréal</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valeurs foncières</li> <li>▪ Nombre de transactions</li> <li>▪ Marché de la revente</li> <li>▪ Mises en chantier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ CIEB (Ville de Montréal)</li> <li>▪ Fichiers de la CUM</li> <li>▪ TEELA (Ville de Montréal pour micro-secteurs)</li> <li>▪ Chambre immobilière du Grand Montréal</li> <li>▪ SCHL</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recyclage</li> <li>▪ Conversions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inventaire</li> <li>▪ Service de l'habitation, Ville de Montréal</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logement social</li> <li>▪ Types de logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Société d'habitation du Québec (SHQ)</li> <li>▪ CUM</li> </ul>
<b>Économie locale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'établissements par secteur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ REEM</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'emplois par secteur</li> <li>▪ Investissements (\$) par secteur</li> <li>▪ Superficies disponibles par fonctions</li> <li>▪ Loyers (\$) par fonctions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Site Internet de la Ville de Montréal</li> <li>▪ Revues spécialisées</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Changements dans la mixité commerciale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Repérage terrain</li> </ul>



---

## **ANNEXE D : SOURCES D'INFORMATION**

### **Personnes consultées :**

- Mme Irène Dionne, Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles.
- M. Guy Giasson, Société historique de Saint-Henri.
- M. Bernard Vallée, Collectif d'animation urbaine l'Autre Montréal.
- M. Marcel Sévigny, Institut pour une éco-société
- Mme Suzanne Laferrière, Ville de Montréal
- M. Michel Bisson, REMAX, LaSalle
- M. Pierre Gadoua, Les Immeubles Excelsior
- Mme Johanne Lefebvre, Caisse populaire Desjardins Saint-Henri
- Mme Marie-France Barrette, Caisse populaire Desjardins Saint-Henri
- Mme Sylvie Séguin, Caisse populaire Desjardins Pointe-Saint-Charles–Verdun

### **Documents et ouvrages :**

BORJA, J. (1995). *Barcelona : Un modelo de transformacion urbana (1985-1995)*, Ajuntament de Barcelona, Gestion Urbana, n° 4.

BROWN, K.D. (2001). *Expanding Affordable Housing through Inclusionary Zoning : Lessons from the Washington Metropolitan Area*. Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy.

CASEY, Edwards (1997). *The Fate of Place*. University of California Press : Berkley, CA.

CAUFIELD J.R. et L. PEAKE, ed. (1996). *City Lives and City Forms*. University of Toronto Press : Toronto.

CHICAGO REHAB NETWORK (1995). *Development without Displacement, Task Force Background Paper*. The Nathalie Voorhees Center for Neighborhood and Community Improvement : Chicago.

FEAGIN, J. (1981). *Revitalization and Displacement*. Center for Energy Studies, University of Texas at Austin : Austin, Texas.

- GAREAU, Jean-Marc (décembre 1990). *Le Programme économique de Pointe-Saint-Charles 1983-1989. La percée du développement économique communautaire dans le Sud-Ouest de Montréal*. IFDEC, Montréal.
- GERECKE, K., ed. (1991). *The Canadian City*. Black Rose Books, Montréal.
- GROUPE DE TRAVAIL SUR LE LOGEMENT ABORDABLE (Mai 2001). *Plateau-Mont-Royal, Rapport d'étape*.
- HOYLE, B.S. et al., ed. (1988). *Revitalizing the Waterfront*. Belhaven Press : NY.
- INRS-URBANISATION, CULTURE ET SOCIÉTÉ (mars 2001). *Analyse comparative des politiques et interventions en habitation*, Rapport de recherche réalisé pour la Société d'habitation du Québec (SHQ).
- KINSKY, J. et S. HOVDE, (1996). *Balancing Acts : the Experience of Mutual Housing Associations and Community Land Trusts in Urban Neighborhood*. Community Service Society of New York : New York.
- KOEBEL, C.T. (1996). *Urban Redevelopment, Displacement and the Future of the American City*. Center for Housing Research, Virginia Polytechnic Institute.
- LONDON, Mark (1999). *Canal de Lachine : mission de reconnaissance de canaux britanniques*, Ville de Montréal.
- LONDON, B. et J. PALEN, ed. (1984). *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*. State University of New York Press : Albany.
- LEY, David. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford University Press : Oxford.
- SÉVIGNY, Marcel (2001). *Trente ans de politique municipale, Plaidoyer pour une citoyenneté active*. Les Éditions Écosociété, Montréal.
- SMITH, N. et P. WILLIAMS (1986). *Gentrification of the City*. Unwin Hyman : London.
- RESO (octobre 2001). *Plan de développement récréotouristique du Sud-Ouest*. « Pleins feux sur les quartiers du canal : une histoire, un patrimoine, des gens à découvrir ».
- RESO (mai 2000). Forum canal de Lachine. *Le Canal de Lachine : une voie d'avenir pour le Sud-Ouest*, Rapport synthèse.
- RESO (novembre 1997). *Plan de développement économique du Sud-Ouest 1998-2000 – Pour un développement économique au profit de la communauté du Sud-Ouest*.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (1999). *Municipal Regulatory Initiatives : Providing for Affordable Housing*. SocioEconomic Series, Issue 46.
- SENÉCAL, Paul, C. TREMBLAY et D. TEUFEL (1990). *Gentrification ou étalement urbain? Les cas du centre de Montréal et de sa périphérie*. Société d'habitation du Québec (SHQ) : Montréal.

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL (janvier 2002). *La Renaissance du Vieux-Montréal, cahier d'information*.

SMITH, Neil (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Routledge : London.

TABLE DE CONCERTATION DU CANAL DE LACHINE, Groupe de travail intégration sociale (28 août 2001). *La Mise en valeur du canal de Lachine : enjeux sociaux et orientations possibles – Document préliminaire*.

TABLE DE CONCERTATION DU CANAL DE LACHINE, Groupe de travail Culture et patrimoine (janvier 2001). *Diagnostic – Enjeux et orientations possibles*.

THERRIEN, F. et al. *Gentrification, incendies criminels dans trois quartiers de Montréal*. École des Hautes études commerciales de Montréal.

UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL (collectif d'étudiants, 1973). *Saint-Henri, l'univers des travailleurs - chap. 3 : Analyse du phénomène des fermetures d'usines*. Éditions Albert Saint-Martin.

ZUKIN, Sharon (1982). *Loft Living*. Johns Hopkins University Press : Baltimore.

#### **Données :**

CHAMBRE IMMOBILIÈRE DU GRAND MONTRÉAL (décembre 2000 et 2001). *Statistiques (Marché SIM/MLS)*.

CENTRE D'INTERVENTION POUR LA REVITALISATION DES QUARTIERS (CIRQ) (novembre 1996). *La Dame : votre nouvelle carte d'affaires*.

CIRQ (14 mars 2001). *Diagnostic des rues Centre et Charlevoix* - Présenté lors du programme *Artères en action!*

CIRQ et CONCERTATION VILLE-ÉMARD CÔTE-SAINT-PAUL (février 2001). *Plan de développement économique pour les quartiers Émard et Saint-Paul* (rapport) et *Opération Quartier – Plan de développement*.

Centre local de santé communautaire (CLSC) SAINT-HENRI (septembre 1999). *Portrait de quartier du territoire desservi par le CLSC*.

CONCERTATION VILLE-ÉMARD CÔTE-SAINT-PAUL en collaboration avec le CLSC Verdun-Côte-Saint-Paul (novembre 1999). *Portrait statistique des quartiers : Ville Émard et Côte-Saint-Paul*.

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), VILLE DE MONTRÉAL (août 1996). *Le Marché des plex montréalais : les facteurs qui influencent sa performance locative*.

DÉTAIL FORMATION (2001). *La Trousse marketing pour les commerçants*. Recherche et traitement de données pour le Sud-Ouest réalisées par le Centre d'intervention pour la revitalisation des quartiers (CIRQ).

POPIR- Comité logement (octobre 2001). *Enquête sur les bâtiments barricadés*.

POPIR-Comité logement (2000-2001). *Écho-Logis*, Bulletin d'information, n° 64, juin 2001.

POPIR- Comité logement (avril 1999). *Portrait des conditions économiques et de logement de la population du Sud-Ouest de Montréal*.

REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT (RIL) ET Groupe de ressources techniques BÂTIR SON QUARTIER (1999). *Le Logement social à Pointe-Saint-Charles : bilan et perspectives*, Rapport d'études et recommandations.

VILLE DE MONTRÉAL, Service de l'habitation. *Données socioéconomiques des ménages et indicateurs du marché de l'habitation dans le Sud-Ouest*.

VILLE DE MONTRÉAL (2001). *Cahier d'information économique et budgétaire (CIEB) : une analyse des transactions immobilières résidentielles à Montréal (p. 75-86); Le rôle d'évaluation 2001-2003 (p. 57-73)*.

VILLE DE MONTRÉAL (2001). *Portrait de quartier sensible. Quartier de Pointe-Saint-Charles*.

VILLE DE MONTRÉAL (novembre 2001). *Profils socioéconomiques d'arrondissements*.

VILLE DE MONTRÉAL (janv. 1999 à déc. 2000). *Profil détaillé des acheteurs du programme crédit de taxes-5 ans, Montréal et secteur Sud-Ouest*.

VILLE DE MONTRÉAL, Service de l'habitation (janvier 1999 - décembre 2000). *Profil détaillé des acheteurs du programme crédit de taxes 5 ans - Montréal et secteur Sud-Ouest*.

VILLE DE MONTRÉAL (janvier 2001). *Projets d'habitations neuves. Habiter Montréal*.

VILLE DE MONTRÉAL (à partir du Rôle d'évaluation de la CUM –1998). *Mon quartier. Ma maison. Acheter une propriété, le Sud-Ouest*.

VILLE DE MONTRÉAL, Service de l'habitation (1996 à juin 1999). *Répertoire sur les logements recyclés à Montréal*.

### **Périodiques :**

DANSEREAU, Francine (1989). « Habiter au Centre : tendances et perspectives socio-économiques de l'habitation dans l'arrondissement Centre ». *Canadian Housing*, 1(2), 36-42.

BEAUREGARD, R. (1990). « Trajectories of Neighborhood Change : the Case of Gentrification ». *Environment and Planning Journal*, 2(2).

HOYLE, B. (2000). « Confrontation, Consultation, Cooperation? : Community Groups and Urban Change in Canadian Port-City Waterfronts ». *The Canadian Geographer*, 44(3), 228-243.

HYLAND, S. (2000). « Issues in Evaluating Neighborhood Change : Economic Development and Community-Building Indicators ». *Cityscape : A Journal of Policy Development and Research*, 5(1), 209-217.

KAUFMAN, J. et N. CARMON (1992). « Encouraging Residential Revitalization : A Method for the Selection of Target Neighborhoods ». *The Journal of Architecture and Planning Research*, 9(1), 2-17.

LEES, L. (1994). « Gentrification in London and New York : An Atlantic Gap? ». *Housing Studies*, 9(2), 199-217.

ROSE, Damaris (1999). « Urban Hierarchies and the Changing Characteristics of Urban Professionals in Toronto and Montreal : between Convergence and Divergence ». *Canadian Journal of Regional Studies*, 133-141.

SMITH, N. (1979). « Towards a Theory of Gentrification : A back to the city movement by capital not people ». *Journal of the American Planning Association*, 45, 538-548.

SMITH, N. (1987). « Gentrification and the Rent-Gap ». *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-465.

WHITE, Deena (2001). « Maîtriser un mouvement, dompter une idéologie : l'État et le secteur communautaire au Québec ». *ISUMA*, 2(2).

WYLY, E. et J. HAMMEL (1999). « Islands of Decay in Seas of Renewal : Housing Policy and the Resurgence of Gentrification ». *Housing Policy Debate, Issue on Gentrification*, 10(4), 711-788.

#### **Articles :**

ACHIM (26 novembre 2001). « C'est la rentrée à l'école de Lévis ». Communiqué de presse.

Cabinet de la ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole (26 novembre 2001). Communiqué de presse.

Centre universitaire de santé McGill (23 août 2001). « CUSM ensemble en bref ».

Centre universitaire de santé McGill (22 février 2002). Résultats préliminaires des études d'impact.

*La Presse* (27 novembre 2001). « La crise du logement s'aggrave », par Martin Pelchat, p. A1-2.

*La Presse* (27 novembre 2001). « Donnez-nous de l'oxygène! Les résidents de la rue Notre-Dame Ouest aimeraient que le vaste projet de True North améliore aussi leur qualité de vie », par Marie-Claude Girard, cahier E, p. 1.

*La Presse* (28 novembre 2001). « Dossiers étudiés à la CDU », par Marie-Claude Girard, cahier E3.

*La Presse* (15 janvier 2002). « 5000 nouveaux logements sociaux à Montréal », par Marie-Claude Girard, cahier E1.

*La Presse* (16 février 2002). Dossier « Renaissance du canal de Lachine », par Danielle Turgeon, cahier J, Mon toit.

La Presse (16 février 2002). « À l'Ouest du Marché Atwater », par Danielle Turgeon.

La Presse (22 février 2002). « L'immobilier vogue vers une surchauffe », par Laurier Cloutier, cahier A2.

La Presse (5 avril 2002). « Le prix des maisons bondit de 10 % dans la grande région de Montréal », par Stéphane Grammond, cahier D, Affaires.

La Presse (7 avril 2002). « Montréal entre-t-il dans une bulle immobilière? », par Stéphane Grammond, Cahier A9, Affaires.

La Voix populaire (30 septembre 2001). « Le boulevard Monk arrive à l'an 2001! », par Martine Mimeault, p. 3.

La Voix populaire (février 2002). « Sols contaminés : 2 millions de \$ pour le Sud-Ouest », par Martine Mimeault.

La Voix populaire (mars 2002). « Un vent de renouveau souffle sur Monk » et « Le boulevard Monk ne laissera pas passer la parade », par Jean-Pierre Trudel, p. 3.

Le Frapru frappe encore (septembre 2001). « La crise ne s'est pas terminée le 1<sup>er</sup> juillet ».

Le Frapru frappe encore (octobre 2001). « Une île, une ville, une crise. » Dossier.

RectoVerso (septembre-octobre 2001). Dossier logement, par Jean-Sébastien Marsan, p. 36 à 40.

SCHL (communiqué de presse, 21 décembre 2001). « Le Canada et le Québec signent une entente concernant le logement abordable ».

San Francisco Chronicle (12 février 2002). « Showdown in the Mission - As working class moves out, innovative housing solutions are needed ».

The Gazette (3 juillet 2001). « It was the bread that did it », par Irwin Block.

The Gazette (4 juillet 2001). « 1250 downtown rental units » – « Land scouted for expos'ballpark will be used for housing high-tech meeting space », par Mary Lamey.

#### **Sites Internet :**

Holt, C. The Downtown Eastside.  
<http://www.geog.ubc.ca>

Information sur les canaux historiques du Canada, particulièrement ceux du Québec et de l'Ontario.  
<http://parkscanada.pch.ca>

Information sur le canal Welland.  
<http://www.seaway.ca>

Information sur le canal Érié.

<http://www.eriecanal.org/index.html>

Kennedy, M. et P. Leonard (2001). Dealing with Neighborhood Change : A Primer on Gentrification and Policy Choices. A Discussion Paper Prepared for the Brookings Institution on Urban and Metropolitan Policy.

<http://www.brookings.edu/urban>

Kiss, T., Straddling the Tracks.

<http://www.budapestsun.com>

London Docklands : Regeneration and Urban Change.

<http://www.geocities.com/TimesSquare/Lair/1308/>

Lydersen, K. (1999). Shame of the Cities : Gentrification in the New Urban America.

<http://www.lipmagazine.org>

Parrish, T. (1997). Gentrification : A Decade of Struggle in Knolls Development, 1988-1997. Knolls Development Association.

<http://www.orangecountync.com/gentrification1/html>

Peterson, Tom. Community land trusts : an introduction.

Planning commissioners journal

[www.plannersweb.com](http://www.plannersweb.com)

PolicyLink, Gentrification Toolkit.

<http://www.policylink.org>

Quiroz, Julie. « Urban Habitat Program – A regional “Community of communities” : Building a movement against displacement ».

<http://www.urbanhabitatprogram.org/displacement>

Regroupement pour la relance économique et sociale du Sud-Ouest (RESO)

<http://www.resomtl.com>

Robson, G. et T. Butler. The M Classes and the Future of London. University of East London Project.

<http://www.lse.ac.uk/>

Shelterforce Online.

<http://www.nhi.org>

Société canadienne d'hypothèques et de logement

<http://www.cmhc-schl.gc.ca>

Société d'habitation du Québec

<http://www.habitation.gouv.qc.ca>

Surrey Quays, SE16

<http://www.london-docklands.co.uk>

Sykora, L. (1996). Economic and Social Restructuring and Gentrification in Prague.  
<http://www.natur.cuni.cz>

The North American Influence of the London Docklands.  
<http://www.maclester.edu>

Treanor, Paul. Brownfield Gentrification in Europe.  
<http://www.web.inter.nl.net/users/paul.treanor/gasfab.html>

Ville de Montréal  
<http://www.ville.montreal.qc.ca>



**BÂTISSONS  
DU MIEUX-  
VIVRE**

[www.habitation.gouv.qc.ca](http://www.habitation.gouv.qc.ca)

# 1. CADRE THÉORIQUE

# 2. PORTRAIT ET TENDANCES

# 3. DIAGNOSTIC 4. RECOM- MANDATIONS