

# Le logement dans le faubourg Saint-Laurent : facteur de changement social?

Document préparé pour

Table de concertation du faubourg Saint-Laurent

Document rédigé par :

**Hélène Bélanger**

Département d'études urbaines et touristiques

École des sciences de la gestion

Université du Québec à Montréal

Décembre 2015

**ESG** UQÀM



**UQÀM** | **Service aux collectivités**  
Université du Québec à Montréal

## Le logement dans le faubourg Saint-Laurent : facteur de changement social?

Nous tenons à remercier toutes les personnes ayant collaboré à cette recherche, au premier chef duquel, les résidentes et résidents du quartier qui, de par leurs précieux témoignages, ont grandement contribué à enrichir la recherche et à approfondir notre compréhension de l'expérience résidentielle dans le quartier.

### ÉQUIPE DE TRAVAIL

Hélène **Bélanger**

Université du Québec à Montréal

Christine **Caron**

Table de concertation du faubourg Saint-Laurent

Feu Rosario **Demers**

Table de concertation du faubourg Saint-Laurent

Winnie **Frohn**

Université du Québec à Montréal

Josée-Anne **Riverin**

Université du Québec à Montréal

L'équipe tient à remercier les étudiantEs-assistantEs qui ont participé à la recherche

- Cecilia de la Mora
- Antoine Cantin-Ratelle
- Charlotte Montfils-Ratelle
- Marc-Alexandre Landry
- Jean-Luc Gagnon

ISBN : 978-2-923773-28-5

Décembre 2015

Tous droits réservés

Ce projet a été réalisé avec l'appui financier et le soutien du Service aux collectivités de l'UQAM.

## TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
1. LE FAUBOURG SAINT-LAURENT : CONTEXTE	6
1.1 Les mixités du faubourg Saint-Laurent et de l'arrondissement Ville-Marie	8
1.1.1 La population	8
1.1.2 Le logement social et communautaire dans l'arrondissement Ville-Marie	17
2. TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE	18
2.1 Les grands projets dans Ville-Marie	18
2.2 Le foncier	20
2.2.1 Méthodologie	20
2.2.1 Typologie résidentielle actuelle (2011)	21
2.2.2 Évolution de la typologie résidentielle 2004-2011	25
2.2.3 Les maisons de chambres et de touristes	27
2.2.4 Les copropriétés divisées	28
2.3 Les valeurs foncières	33
2.3.1 Les valeurs foncières générales	33
2.3.2 Évolution des valeurs foncières de 2004 à 2011	37
3. LE FAUBOURG SAINT-LAURENT : UN MILIEU DE VIE	42
3.1 Méthodologie	42
3.2 Le quartier et le milieu de vie	43
3.3 Les espaces publics	51
3.4 Mégaprojets et revitalisation	53
CONCLUSION	57
Les limites de l'étude	58
RÉFÉRENCES	59
ANNEXE 1 : SYNTHÈSE DES ENTRETIENS	61

### Table des tableaux et figures

Figure 1	Le faubourg Saint-Laurent	6
Figure 2	Les secteurs de recensement	9
Figure 3	Les projets résidentiels en chantier et les projets résidentiels approuvés en 2012	19
Figure 4	Répartition des logements selon les catégories d'immeubles (%), 2011	22
Figure 5	Typologie résidentielle, 2011	23
Figure 6	Évolution de la répartition des logements en copropriétés divisées, 2004-2011	28
Figure 7	Modes de tenure, 2011	31
Figure 8	Changements dans les modes de tenure, 2004-2011	32

Figure 9	Valeur foncière moyenne des logements, 2011	35
Figure 10	Valeur foncière moyenne des logements, excluant les immeubles comportant des activités commerciales, 2011	36
Figure 11	Augmentation des valeurs foncières, moyenne par logement, 2004-2011	39
Figure 12	Augmentation des valeurs foncières, moyenne par logement,	40
Figure 13	Carte mentale 1	43
Figure 14	Les principaux éléments structurants du quartier (illustrés par les répondants)	46
Figure 15	Voies de circulation structurantes (illustrés par les répondants)	47
Figure 16	Carte mentale 2	49
Figure 17	Carte mentale 3	49
Figure 18	Carte mentale 4	52
Figure 19	Les échelles des milieux de vie	56
Tableau 1	Population totale 2001 et 2011, secteurs de recensement	8
Tableau 2	Densité de la population au km <sup>2</sup> 2001 et 2011, secteurs de recensement	10
Tableau 3	Population selon les grands groupes d'âge 2001 et 2011, secteurs de recensement	11
Tableau 4	Les familles 2001 et 2011, secteurs de recensement	12
Tableau 5	Nombre moyen d'enfants par famille 2001 et 2011, secteurs de recensement	13
Tableau 6	Taille des ménages 2001 et 2011, secteurs de recensement	13
Tableau 7	Langue maternelle 2001 et 2011, secteurs de recensement	14
Tableau 8	Portrait du faubourg Saint-Laurent	16
Tableau 9	Logements selon les catégories d'immeubles, 2011	22
Tableau 10	Logements selon les catégories d'immeubles, faubourg Saint-Laurent et arrondissement Ville-Marie, 2004 – 2011	26
Tableau 11	Sous-catégories des Maisons de chambres et de touristes des 53 adresses du rôle, 2012	28
Tableau 12	Valeurs foncières des logements, arrondissement Ville-Marie et faubourg Saint-Laurent, 2011	33
Tableau 13	Valeurs foncières (terrain et bâti) des immeubles et des logements, 2011	34
Tableau 14	Valeurs foncières actuelles des logements en copropriétés divisées et en tenure régulière, 2011	37
Tableau 15	Valeurs foncières des logements, 2004-2011	38
Tableau 16	Valeurs foncières des logements en copropriétés divisées et mode de tenure régulière, 2004-2011	41
Tableau 17	Principales qualités et principaux défauts du milieu de vie et du quartier	43
Tableau 18	Les principaux éléments structurants du quartier (illustrés par les répondants)	45

## INTRODUCTION

Ce document présente une étude de la situation du logement dans le faubourg Saint-Laurent comme facteur de changement social. L'histoire de ce quartier et de son *red-light* lui a conféré une identité forte, solidement ancrée dans l'imaginaire populaire (Bélanger, 2005; Burgess *et al.*, sd). Mais le faubourg a été témoin de grandes transformations de son environnement physique et social depuis les années 1960 avec l'implantation de nombreux mégaprojets et une diminution substantielle de sa population résidente jusque dans les années 1990. Des projets plus récents (tel le PPU Quartier des spectacles et le PPU Quartier des spectacles – Pôle du Quartier latin), aux projets en cours (par exemple le nouveau CHUM<sup>1</sup>), ou ceux annoncés et les projets privés de construction de logements en copropriété qui ont suivi risquent d'avoir un impact durable sur la situation résidentielle du quartier. En effet, depuis les années 1990, on a noté une augmentation notable de la population dont les caractéristiques semblent différentes de celles des résidentEs traditionnellEs moins fortunéEs du quartier.

La revitalisation du quartier est souhaitable, mais pose le défi d'intégration des populations traditionnelles du quartier. Les projets de revitalisation peuvent favoriser une augmentation des valeurs foncières, donc du coût des logements. En plus du maintien des populations locales dans leur milieu de vie, la revitalisation du quartier pose également la question de l'accessibilité résidentielle du quartier pour différents groupes sociaux. De la revitalisation du quartier émergent un ensemble de questions :

- 1) Comment l'offre en logements a-t-elle évolué ces dernières années?
- 2) Le renouveau résidentiel observé est-il annonciateur d'un changement social?
- 3) Le quartier peut-il répondre aux besoins de la population traditionnelle du quartier, des populations marginalisées et des nouvelles et nouveaux résidentEs « jeunes et branchéEs »?
- 4) Comment la cohabitation entre ces groupes sociaux se vit-elle au quotidien? Quels en sont les impacts sur la satisfaction résidentielle des différents groupes de résidentEs?

Ce sont quelques questions qui préoccupent la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent. Après avoir présenté les principales caractéristiques du territoire du faubourg Saint-Laurent, ce document présentera, à partir d'une analyse des données des rôles d'évaluation de 2004, 2007 et 2011, l'évolution du foncier dans le faubourg. La partie suivante s'attardera plus spécifiquement aux perceptions du milieu de vie parmi la population résidente.

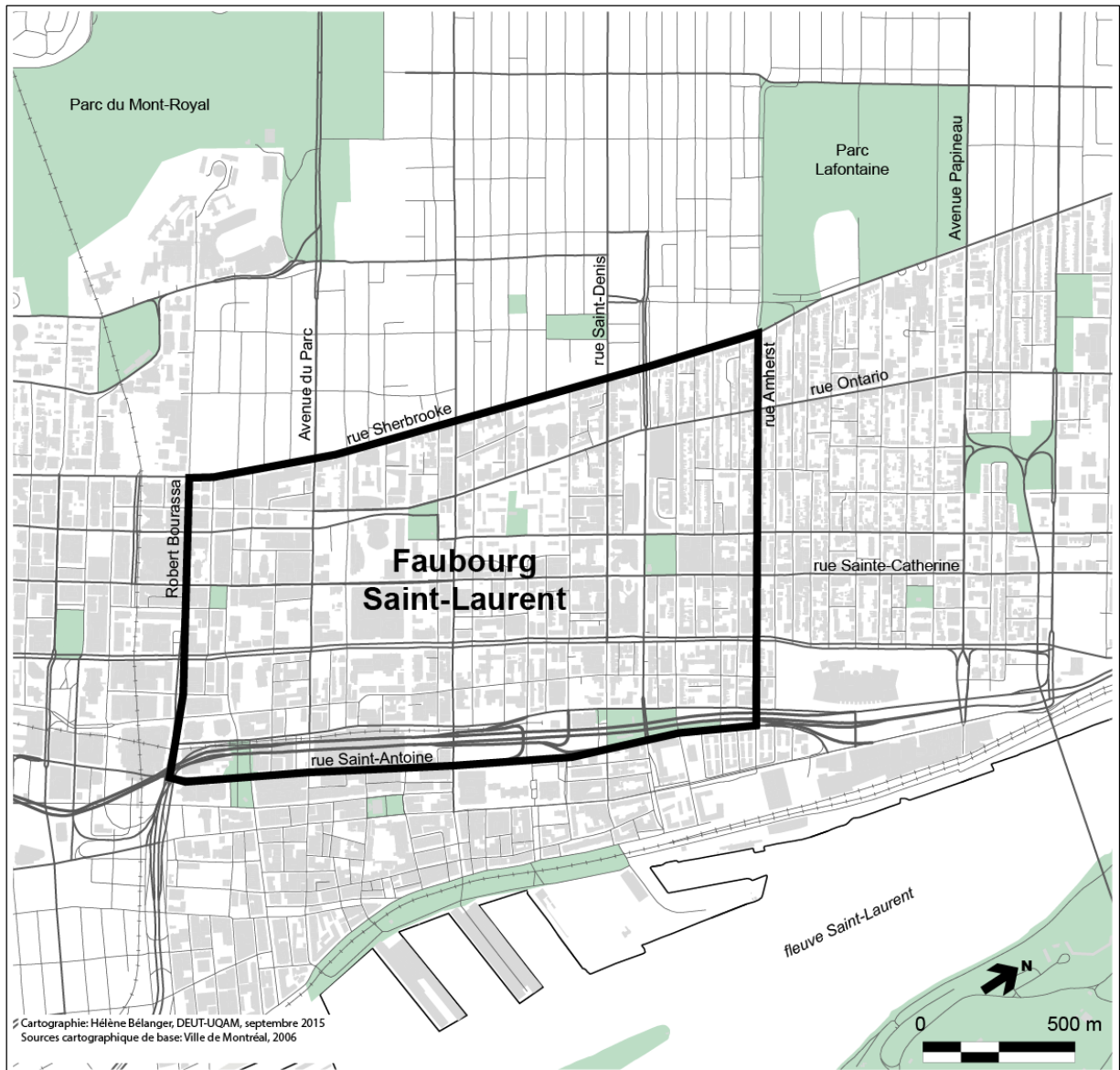
---

<sup>1</sup> C'est la deuxième version du projet qui aura finalement été construite, dans la première version du projet, le méga-hôpital devait être localisé au 6000 rue Saint-Denis.

# 1. LE FAUBOURG SAINT-LAURENT : CONTEXTE

Le territoire à l'étude, le faubourg Saint-Laurent, est formé d'une aire délimitée par les rues Sherbrooke, Saint-Antoine, Robert Bourassa et Amherst (figure 1).

Figure 1  
Le faubourg Saint-Laurent



Source : l'auteure

Le faubourg Saint-Laurent a pris forme lentement à compter du 18<sup>e</sup> siècle dû à la croissance démographique de la ville intra-muros et des nouvelles règles de construction pour mieux résister aux incendies, ce qui a eu pour conséquence de faire augmenter les prix des logements. D'un secteur majoritairement francophone catholique, le faubourg connaîtra rapidement une diversification de sa

population. Au milieu du 19<sup>e</sup> siècle, le faubourg est déjà un secteur animé où règne une mixité des fonctions et des populations. Dans la deuxième moitié du 19<sup>e</sup> siècle, le faubourg devient un véritable quartier urbain qui sera témoin du développement industriel dans le textile et l'imprimerie et du quartier chinois (Burgess *et al.*, sd).

C'est durant les années 1920 et 1930, en bonne partie grâce à la prohibition aux États-Unis, que Montréal gagne la réputation de ville ouverte : cabarets, salles de jeux et prostitution animeront la vie nocturne du faubourg (Ville de Montréal, 2007) jusqu'au « nettoyage » du *red-light* dans les années 1950. C'est également la période de la modernisation de Montréal : densification, construction de voies rapides, agrandissement du centre-ville vers l'est font partie des projets mis de l'avant durant cette période. La situation du logement dans les quartiers centraux n'y échappera pas avec le Plan Dozois qui prévoit démolir 1 300 logements en état de délabrement et la construction d'un complexe résidentiel moderne de logement social : les Habitations Jeanne-Mance. Ce projet, dont les premières unités ont été terminées en octobre 1959, entraînera le déplacement de 4 000 résidentEs. En remplacement des 1 300 logements démolis, 796 logements abritant 2 700 résidentEs seront construits (Choko, 1995; Centre d'histoire de Montréal, en ligne).

Depuis les années 1960, le faubourg a été témoin de la construction de plusieurs mégaprojets qui ont transformé considérablement l'environnement physique du quartier. Parmi les projets majeurs : la Place des arts (1963), le métro (1966), le complexe Desjardins (1976), Place Dupuis (1979), le complexe Guy Favreau (1983), le Palais des congrès (1983), et l'Université du Québec à Montréal (1979). Mais ces projets auront également eu des effets pervers en favorisant une certaine spéculation foncière à proximité. En résultera une dégradation du bâti, la démolition de bâtiments et leur transformation en espaces de stationnement. Durant cette période, le quartier a vu sa population chuter de façon dramatique passant de 15 000 personnes en 1961 à seulement 6 800 personnes en 1991 (Burgess *et al.*, sd). Mais depuis les années 1990, la tendance semble s'être inversée avec une augmentation notable de la population qui a atteint 14 310 personnes en 2011 (Statistiques Canada, *Recensement de 2011*). Les mégaprojets plus récents auront peut-être contribué à rendre le quartier plus attrayant pour une nouvelle population résidente. Aux nombreux projets de construction de logements en copropriété, le quartier a vu la construction du Quartier international (2004), de la Grande bibliothèque (2004), du Quartier des spectacles (2009), du mégahôpital universitaire de l'Université de Montréal (CHUM) dont l'ouverture est prévue en 2016 et le récent Programme particulier d'urbanisme (PPU) Quartier des spectacles – Pôle du Quartier Latin qui vise à attirer les « jeunes urbains branchés » (Ville de Montréal, 2012). Avec ces transformations d'usages, et les nouveaux projets en cours, le milieu de vie du faubourg est en complète transformation.

## 1.1 Les mixités du faubourg Saint-Laurent et de l'arrondissement Ville-Marie

### 1.1.1 La population

#### *Répartition spatiale et importance relative*

Le faubourg Saint-Laurent est localisé dans l'arrondissement Ville-Marie, 9<sup>e</sup> arrondissement sur le plan du poids démographique qui concentre 5 % de la population de la ville. En 2011, la population du faubourg Saint-Laurent était de 14 310 personnes, ayant connu une augmentation de 7,6 % depuis 2006. Cette augmentation a été supérieure à celle de l'arrondissement dans son ensemble (6,1 %) et celle de la ville de Montréal (1,7 %). Cette augmentation est par ailleurs plus soutenue dans l'arrondissement Ville-Marie dans son ensemble entre 2006 et 2011 que durant la période précédente (2001-2006), période durant laquelle le taux de croissance a été de 5,4 % pour l'arrondissement. À l'opposée, l'augmentation avait été plus forte durant la période précédente (2001-2006) dans le faubourg (12,3 %) comparativement à la période 2006-2011 (7,6 %) ce qui pourrait indiquer un ralentissement dans la construction immobilière dans le faubourg.

Dans l'ensemble, l'augmentation de la population est un phénomène observé depuis le milieu des années 1990, ce qui laisse entendre que le territoire du faubourg et de l'arrondissement est redevenu attrayant suite à une phase de déclin démographique. Entre 1966 et 1986, l'arrondissement avait en effet perdu près de 30 % de sa population.

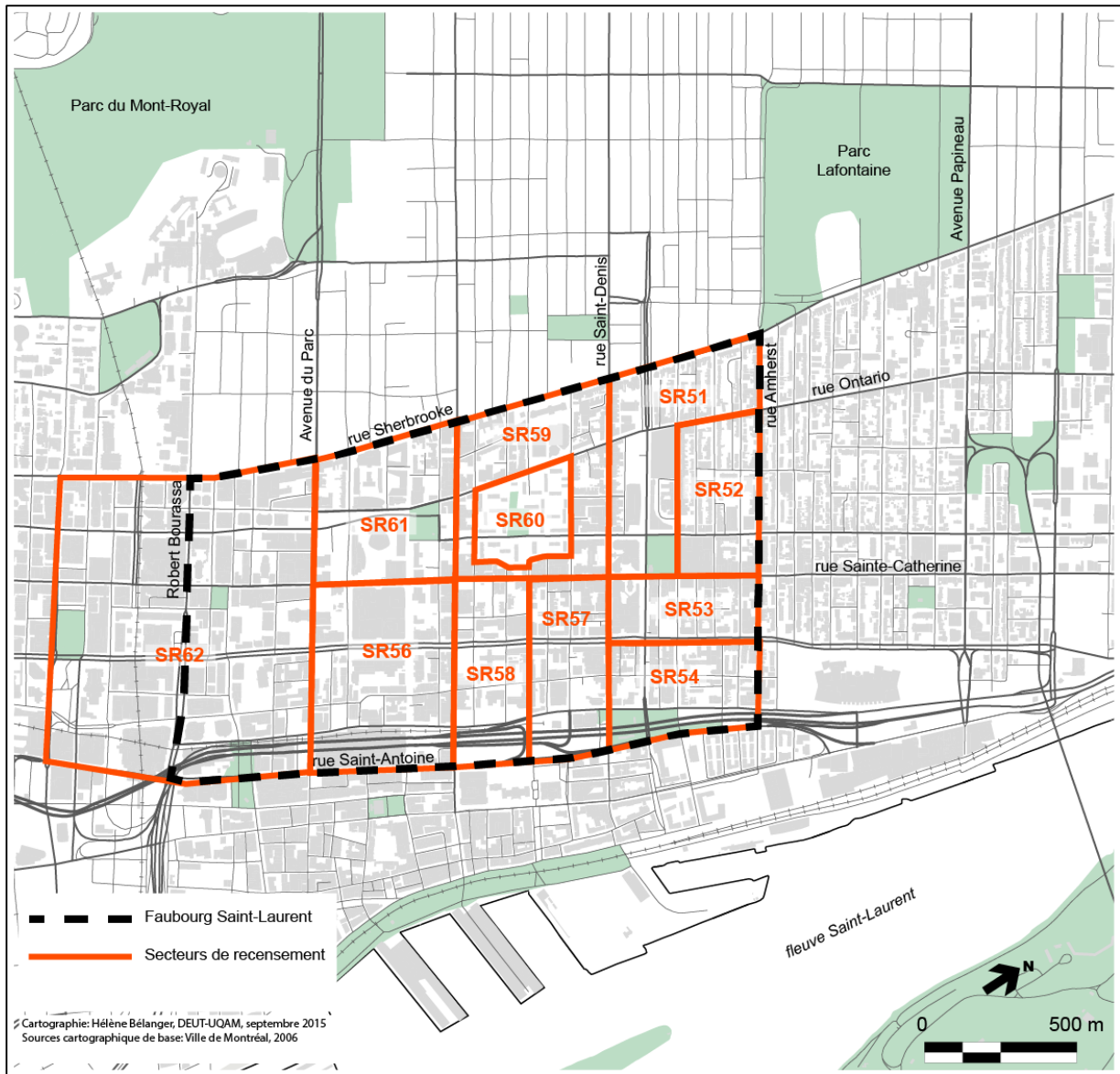
Cette augmentation varie considérablement d'un secteur de recensement à l'autre, certains ayant même connu jusqu'à 12 % de diminution de leur population résidente. Un élément important à souligner est que les secteurs de recensement dans lesquels se localise le Quartier des spectacles, sont ceux ayant connu la plus forte augmentation de la population, traduisant ainsi l'important développement immobilier des dernières années.

**Tableau 1**  
**Population totale 2001 et 2011, secteurs de recensement**

	2001	2011	var 2001-2011
SR51	1 369	1 349	-1%
SR52	2 003	1 911	-5%
SR53	1 017	1 008	-1%
SR54	1 212	1 082	-12%
SR56	1 161	1 562	26%
SR57	879	1 320	33%
SR58	944	957	1%
SR59	1 284	1 359	6%
SR60	1 724	1 645	-5%
SR61	434	607	29%
SR62	293	2 019	85%

Le territoire du faubourg comprend une partie seulement du SR62 (qui s'étend vers l'ouest jusqu'à la rue Peel).

Figure 2  
Secteurs de recensement



Source : l'auteure

La densité de la population est de plus de 7 500 personnes au km<sup>2</sup>. Les densités les plus importantes se retrouvent dans les secteurs résidentiels, incluant les Habitations Jeanne-Mance (SR60), secteur de logements HLM dans des tours et des immeubles à appartements de plus petits gabarits, ainsi que les secteurs résidentiels plus traditionnels composés principalement de duplex et de triplex (tableau 2).

**Tableau 2**  
**Densité de la population au km<sup>2</sup> 2001 et 2011**  
**secteurs de recensement**

	<b>2001</b>	<b>2011</b>
<b>SR51</b>	6 223	6 132
<b>SR52</b>	14 307	13 650
<b>SR53</b>	10 170	10 080
<b>SR54</b>	8 080	7 213
<b>SR56</b>	4 003	5 386
<b>SR57</b>	6 279	9 429
<b>SR58</b>	6 293	6 380
<b>SR59</b>	6 420	6 795
<b>SR60</b>	19 156	18 278
<b>SR61</b>	1 973	2 759
<b>SR62</b>	353	2 433

Le territoire du faubourg comprend une partie seulement du SR62 (qui s'étend vers l'ouest jusqu'à la rue Peel.

### *L'âge et le sexe*

Les hommes sont nettement plus nombreux sur le territoire de l'arrondissement ainsi que dans le faubourg, représentant près de 55 % de la population (54,8 % dans l'arrondissement et 55,3 % dans le faubourg) comparativement à 49 % à l'échelle de la ville. La présence du Village gai, qui attire surtout une population masculine, pourrait en partie expliquer cet écart.

Le faubourg et l'arrondissement Ville-Marie se caractérisent par une population jeune, tout en ayant une proportion plus faible de jeunes enfants que l'ensemble de la ville. Ainsi, le groupe des 15 à 24 ans, qui inclut la population étudiante, regroupe près de 17 % de la population dans l'arrondissement. Les jeunes adultes de 25 à 34 ans représentent quant à eux près du quart de la population<sup>2</sup>. Ces deux groupes forment 42 % de la population de l'arrondissement, comparativement à 30 % pour l'ensemble de la ville.

La population selon les grands groupes d'âge est assez représentative des quartiers centraux des grandes villes, une population plus âgée avec moins d'enfants. Le secteur 60 qui abrite les Habitations Jeanne-Mance se démarque du reste des secteurs de recensement avec une forte population de jeunes de moins de 15 ans (près de 20 %). Cette proportion a toutefois diminué et peut s'expliquer, au maintien des résidentEs vieillissantEs en place (tableau 3).

<sup>2</sup> La compilation spéciale pour le faubourg Saint-Laurent fait état de la population de 19 à 34 ans qui représente 35 % de la population.

**Tableau 3**  
**Population selon les grands groupes d'âge 2001 et 2011, secteurs de recensement**

		- de 15 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans +
SR51	2001	4,78 %	38,97 %	26,84 %	19,12 %	8,09 %	2,21 %
	2011	6,32 %	33,09 %	27,88 %	18,96 %	10,78 %	2,97 %
SR52	2001	7,58 %	31,06 %	21,46 %	19,70 %	14,14 %	6,06 %
	2011	7,87 %	29,40 %	21,78 %	18,37 %	17,59 %	4,99 %
SR53	2001	1,98 %	19,31 %	14,85 %	13,37 %	16,83 %	33,66 %
	2011	2,50 %	26,00 %	22,50 %	21,50 %	13,00 %	14,50 %
SR54	2001	2,87 %	18,85 %	27,46 %	22,13 %	11,89 %	16,80 %
	2011	2,29 %	24,31 %	29,36 %	28,44 %	13,30 %	2,29 %
SR56	2001	6,49 %	14,29 %	23,38 %	26,41 %	17,32 %	12,12 %
	2011	5,11 %	18,21 %	18,21 %	25,56 %	18,21 %	14,70 %
SR57	2001	4,52 %	12,43 %	14,69 %	15,25 %	18,64 %	34,46 %
	2011	3,42 %	20,53 %	21,29 %	20,91 %	13,69 %	20,15 %
SR58	2001	2,63 %	28,95 %	20,53 %	17,37 %	15,79 %	14,74 %
	2011	4,71 %	25,65 %	26,18 %	16,23 %	17,28 %	9,95 %
SR59	2001	5,58 %	39,04 %	24,30 %	21,12 %	6,77 %	3,19 %
	2011	5,15 %	30,88 %	25,37 %	19,12 %	15,81 %	3,68 %
SR60	2001	26,02 %	14,62 %	15,50 %	19,88 %	19,30 %	4,68 %
	2011	19,76 %	18,84 %	10,64 %	17,93 %	24,32 %	8,51 %
SR61	2001	7,95 %	32,95 %	31,82 %	18,18 %	5,68 %	3,41 %
	2011	4,10 %	34,43 %	27,87 %	23,77 %	7,38 %	2,46 %
SR62	2001	8,47 %	35,59 %	16,95 %	20,34 %	16,95 %	1,69 %
	2011	4,71 %	38,96 %	24,57 %	16,38 %	6,95 %	8,44 %

Le territoire du faubourg comprend une partie seulement du SR62 (qui s'étend vers l'ouest jusqu'à la rue Peel).

### *Les ménages et familles*

Dans le faubourg, 59 % des ménages sont constitués de ménages d'une seule personne, voire les 2/3 dans certains secteurs, proportion légèrement supérieure à celle de l'arrondissement (56 %), de loin supérieur à la moyenne de la ville qui est de 41 %. Toujours dans le faubourg, 50 % des ménages sont des ménages d'une seule personne de 65 ans et plus.

Le secteur des Habitations Jeanne-Mance se démarque en abritant à la fois en grande proportion des ménages solos, dû en partie au grand nombre de personnes âgées, et des ménages nombreux (tableau 6).

**Tableau 4**  
**Les familles 2001 et 2011, secteurs de recensement**

		Total des familles #	Familles avec conjoints				Familles monoparentales	
			total		avec enfant(s)		#	%
		#	#	%	#	%	#	%
SR51	2001	215	175	81,40 %	30	13,95 %	35	16,28 %
	2011	240	215	89,58 %	30	12,50 %	25	10,42 %
SR52	2001	295	260	88,14 %	50	16,95 %	40	13,56 %
	2011	310	230	74,19 %	60	19,35 %	80	25,81 %
SR53	2001	115	95	82,61 %	0	0,00 %	15	13,04 %
	2011	150	145	96,67 %	10	6,67 %	10	6,67 %
SR54	2001	--	--	--	--	--	--	--
	2011	185	175	94,59 %	15	8,11 %	15	8,11 %
SR56	2001	--	--	--	--	--	--	--
	2011	325	270	83,08 %	65	20,00 %	55	16,92 %
SR57	2001	85	45	52,94 %	10	11,76 %	35	41,18 %
	2011	180	145	80,56 %	40	22,22 %	35	19,44 %
SR58	2001	125	120	96,00 %	45	36,00 %	10	8,00 %
	2011	160	140	87,50 %	25	15,63 %	15	9,38 %
SR59	2001	215	205	95,35 %	60	27,91 %	10	4,65 %
	2011	280	260	92,86 %	45	16,07 %	25	8,93 %
SR60	2001	380	225	59,21 %	135	35,53 %	160	42,11 %
	2011	335	215	64,18 %	145	43,28 %	120	35,82 %
SR61	2001	95	60	63,16 %	15	15,79 %	35	36,84 %
	2011	125	105	84,00 %	15	12,00 %	20	16,00 %
SR62	2001	55	40	72,73 %	10	18,18 %	15	27,27 %
	2011	370	330	89,19 %	105	28,38 %	45	12,16 %

Le territoire du faubourg comprend une partie seulement du SR62 (qui s'étend vers l'ouest jusqu'à la rue Peel).

Les familles monoparentales représentent 19 % des familles dans le faubourg ou 40 % des familles avec enfants. Dans l'arrondissement, c'est une proportion assez semblable avec 17 % des familles qui sont monoparentales dans l'arrondissement ou 39 % des familles avec enfants. Sans grande surprise, c'est le secteur des Habitations Jeanne-Mance qui abrite la plus grande proportion de familles monoparentales (tableau 4). Par ailleurs, le poids démographique des familles nombreuses est moins important dans l'arrondissement (avec une moyenne de 0,7 enfant par famille), que pour l'ensemble de la ville, qui compte 1,1 enfant par famille.

Il reste que le nombre d'enfants est moins important dans le faubourg comme en fait foi le nombre moyen d'enfants par famille. L'exception reste les Habitations Jeanne-Mance qui abritent 1,9 enfant en moyenne par famille (tableau 5).

**Tableau 5**  
**Nombre moyen d'enfants par famille 2001 et 2011, secteurs de recensement**

	2001	2011
SR51	0,6	0,5
SR52	0,7	0,9
SR53	0	0,2
SR54	-	0,2
SR56	-	0,6
SR57	1,2	0,6
SR58	0,7	0,4
SR59	0,7	0,4
SR60	1,8	1,9
SR61	0,8	0,4
SR62	0,9	0,6

Le territoire du faubourg comprend une partie seulement du SR62 (qui s'étend vers l'ouest jusqu'à la rue Peel.

**Tableau 6**  
**Taille des ménages 2001 et 2011, secteurs de recensement**

		1 pers.	2 pers.	3 pers.	4-5 pers.	6 pers. +
SR51	2001	58,64 %	30,25 %	7,41 %	3,70 %	0,00 %
	2011	55,56 %	32,68 %	7,84 %	3,92 %	0,00 %
SR52	2001	58,52 %	27,07 %	7,86 %	5,24 %	1,31 %
	2011	57,75 %	26,29 %	7,98 %	6,10 %	1,88 %
SR53	2001	68,57 %	24,76 %	3,81 %	1,90 %	0,95 %
	2011	67,65 %	26,47 %	4,41 %	1,47 %	0,00 %
SR54	2001	62,50 %	27,88 %	5,77 %	3,85 %	0,00 %
	2011	58,77 %	34,21 %	5,26 %	1,75 %	0,00 %
SR56	2001	51,09 %	28,26 %	9,78 %	7,61 %	3,26 %
	2011	54,19 %	32,90 %	7,10 %	5,16 %	0,65 %
SR57	2001	62,00 %	22,00 %	8,00 %	8,00 %	0,00 %
	2011	61,48 %	27,05 %	6,56 %	4,10 %	0,82 %
SR58	2001	68,75 %	22,32 %	4,46 %	3,57 %	0,89 %
	2011	68,29 %	21,95 %	6,50 %	2,44 %	0,81 %
SR59	2001	52,08 %	31,25 %	9,72 %	5,56 %	1,39 %
	2011	53,05 %	34,76 %	7,93 %	4,27 %	0,00 %
SR60	2001	51,61 %	19,35 %	7,74 %	14,84 %	6,45 %
	2011	54,84 %	16,13 %	7,74 %	14,19 %	7,10 %
SR61	2001	53,85 %	32,69 %	9,62 %	3,85 %	0,00 %
	2011	50,75 %	37,31 %	8,96 %	2,99 %	0,00 %
SR62	2001	44,00 %	32,00 %	12,00 %	12,00 %	0,00 %
	2011	58,59 %	27,75 %	7,49 %	6,17 %	0,00 %

Le territoire du faubourg comprend une partie seulement du SR62 (qui s'étend vers l'ouest jusqu'à la rue Peel.

### Les langues parlées et langues maternelles

À l'échelle du faubourg, 6,1 % de la population ne connaissait ni le français ni l'anglais, proportion supérieure à celle de l'arrondissement (2,3 %) et de la ville de Montréal (2,8 %).

Plus du tiers de la population du faubourg (37,2 %) est immigrante, proportion supérieure à celle de l'arrondissement (31,5 %) ou de la ville (32,6 %).

La répartition de la population selon la langue maternelle n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire du faubourg. Ainsi, les secteurs les plus à l'est sont davantage francophones, tandis que les secteurs vers ou faisant partie du centre-ville sont plus anglophones ou allophones. Dans l'ensemble, le faubourg montre une diversité culturelle nettement plus importante que dans l'ensemble de la région métropolitaine (tableau 7).

**Tableau 7**  
**Langue maternelle 2001 et 2011, secteurs de recensement**

		Réponses uniques			TT rép. uniques	Réponses multiples
		Anglais	Français	Non officielles		
SR51	2001	10,78 %	74,72 %	10,41 %	95,54 %	4,46 %
	2011	12,03 %	70,30 %	15,04 %	97,37 %	2,63 %
SR52	2001	8,48 %	75,06 %	13,47 %	97,01 %	2,99 %
	2011	8,38 %	65,71 %	22,51 %	96,60 %	3,40 %
SR53	2001	2,52 %	88,05 %	6,92 %	98,11 %	1,89 %
	2011	8,96 %	71,64 %	17,41 %	98,01 %	1,99 %
SR54	2001	-	-	-	-	-
	2011	10,42 %	65,10 %	21,88 %	97,92 %	2,08 %
SR56	2001	-	-	-	-	-
	2011	10,90 %	30,08 %	55,64 %	96,24 %	3,76 %
SR57	2001	3,66 %	21,95 %	58,54 %	84,15 %	15,85 %
	2011	10,15 %	26,90 %	58,38 %	95,94 %	4,06 %
SR58	2001	1,13 %	62,15 %	31,64 %	96,05 %	3,95 %
	2011	6,81 %	50,79 %	39,79 %	97,91 %	2,09 %
SR59	2001	12,06 %	60,31 %	25,68 %	97,67 %	2,33 %
	2011	15,50 %	57,20 %	25,83 %	98,52 %	1,48 %
SR60	2001	4,07 %	34,88 %	56,10 %	95,06 %	4,94 %
	2011	5,78 %	31,61 %	57,14 %	94,83 %	5,17 %
SR61	2001	13,79 %	59,77 %	27,59 %	100,00 %	0,00 %
	2011	28,45 %	41,38 %	29,31 %	97,41 %	2,59 %
SR62	2001	39,66 %	32,76 %	25,86 %	100,00 %	0,00 %
	2011	22,39 %	38,56 %	36,32 %	97,01 %	2,99 %

Le territoire du faubourg comprend une partie seulement du SR62 (qui s'étend vers l'ouest jusqu'à la rue Peel).

### *Scolarité, emploi et revenu*

Dans l'ensemble, la population du faubourg est très scolarisée avec 60 % des 25 à 64 ans qui ont un diplôme ou un grade universitaire<sup>3</sup>.

Les deux grands secteurs d'emploi de la population de 15 ans et plus active et occupée dans l'arrondissement sont la vente et les services ainsi que les affaires, la finance et l'administration.

Le taux de chômage est quant à lui de 12,5 % chez les 15 à 24 ans et de 9,9 % chez les 25 ans et plus<sup>4</sup>.

Quant au revenu total moyen, il était de 12 200\$ en 2005 pour la population de 15 ans et plus.

### *Le logement et la mobilité*

La population de l'arrondissement est beaucoup plus mobile que celle de l'ensemble de la ville. Une personne sur quatre n'habitait pas la même adresse un an auparavant (15 % pour la ville). Cinq ans auparavant, c'est 62 % de la population de l'arrondissement qui n'habitait pas la même adresse, comparativement à 46 % de la population de la ville. La forte présence d'étudiants dans le faubourg pourrait en partie expliquer cette grande mobilité.

Sans grande surprise, le pourcentage des ménages locataires par rapport à l'ensemble des ménages était plus important dans le faubourg (72 %) et dans l'arrondissement (74 %) que dans la ville (66 %). On peut soumettre l'hypothèse que la proportion de locataires est en diminution constante vu la construction de logements en copropriété au cours des dernières années sur le territoire.

Aussi, à l'échelle du faubourg, 44% des ménages locataires consacrent 30 % ou plus de leur revenu pour se loger. À l'échelle de l'arrondissement, c'est 46 % des ménages locataires et 30 % pour l'ensemble de la ville.

Quant à la typologie résidentielle, on note que 58 % des logements sont dans des immeubles de 5 étages ou plus. Ces proportions sont de 47 % pour l'arrondissement et 13 % pour la ville. La présence du centre-ville explique en bonne partie cette densité plus importante.

---

<sup>3</sup> Les données pour Ville-Marie et la ville font état de 45 % de la population de 15 ans et plus qui possède un diplôme universitaire. Dans l'ensemble de la ville, c'est 28 % des 15 ans et plus.

<sup>4</sup> Les données pour Ville-Marie font état de Le taux de chômage de 10,5 % pour les 15 ans et plus et de 10 % pour la ville de Montréal.

**Tableau 8**  
**Portrait du faubourg Saint-Laurent**

Population totale	14 310
Une population en croissance (2006 et 2011)	7,6 %
Une population jeune (19 à 34 ans)	35 %
Une population scolarisée (25-64 ans ayant un grade universitaire)	60 %
De nombreuses familles monoparentales	40 %
De nombreux ménages solos	59 %
Des personnes âgées vivant seules (ménages solos de 65 ans et plus)	50 %
Population composée majoritairement de locataires	72 %
Des locataires nombreux qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu pour se loger	40 %
Une population mobile (ménages n'habitent pas la même adresse un an auparavant)	15 %
Plus du tiers de la population est immigrante	37 %
Une proportion non négligeable de la population ne connaissant pas l'une des deux langues officielles	6,1 %
Des immeubles à haute densité (logements dans immeubles de 5 étages ou plus)	58 %

### 1.1.2 Le logement social et communautaire dans l'arrondissement Ville-Marie

Le logement social et communautaire est un outil essentiel dans la lutte contre la pauvreté et pour l'intégration des populations. Les impacts positifs sont multiples, tant pour les individus que pour les ménages, et touchent non seulement l'amélioration du bien-être socioéconomique, mais également la santé physique et psychologique des ménages. Les effets se font également sentir dans l'ensemble de la communauté et de la collectivité. Le logement social et communautaire favorise l'inclusion, la déconcentration de la pauvreté et la santé publique. Le logement social et communautaire favorise également la mixité sociale et ralentit les processus de gentrification des quartiers, assurant une plus grande stabilité résidentielle des ménages moins fortunés et plus sensibles aux pressions du marché immobilier.

L'agglomération de Montréal abrite aujourd'hui plus de 57 000 logements sociaux ou abordables, dont la vaste majorité (soit plus de 55 000) dans la ville de Montréal. L'arrondissement Ville-Marie en abrite 8 049. Parmi ces logements, 39 % sont des habitations à loyer modique (HLM). Près de la moitié des HLM sont dédiés à des personnes âgées (48 %) (Communauté métropolitaine de Montréal, 2013).

L'arrondissement a bénéficié d'une augmentation relativement importante du nombre de logements sociaux ou abordables entre 2006 et 2011. Cette augmentation reflète l'augmentation générale observée dans le Grand Montréal pour la même période, c'est-à-dire un peu plus de 10 %. Ce sont ainsi 773 nouveaux logements sociaux ou abordables qui se sont ajoutés depuis 2006 dans l'arrondissement (Communauté métropolitaine de Montréal, 2013). Selon les dernières données compilées par la Ville de Montréal (2015), le faubourg abriterait 87 projets de logements sociaux ou communautaires, ce qui se traduirait par plus de 2 800 logements<sup>5</sup>. De ce nombre, près de la moitié (49 % ou 1 383 unités) sont des habitations à loyer modique (incluant les 788 logements des Habitations Jeanne-Mance). Le logement social et communautaire occupe une place importante dans la typologie résidentielle du faubourg. Or, nous le verrons plus loin, la construction de logements en copropriété semble se faire à un rythme beaucoup plus rapide que les projets de logements social et communautaire. Même s'ils contribuent au maintien en place de populations plus démunies, favorisent une mixité sociale du quartier et permettent de ralentir la gentrification du quartier, une augmentation de l'offre en logements plus luxueux accélèrera la transformation sociale du quartier.

---

<sup>5</sup> Ces données incluent les projets en voie de réalisation mais excluent les projets destinés à des populations vulnérables telles que les femmes victimes de violence.

## 2. TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE

### 2.1 Les grands projets dans Ville-Marie

Parmi les nombreux projets en développement ou en construction dans l'arrondissement Ville-Marie, certains touchent davantage la fonction institutionnelle. C'est le cas notamment du nouveau CHUM. Cependant, on retrouve également bon nombre de projets résidentiels, incluant des logements en copropriété de luxe.

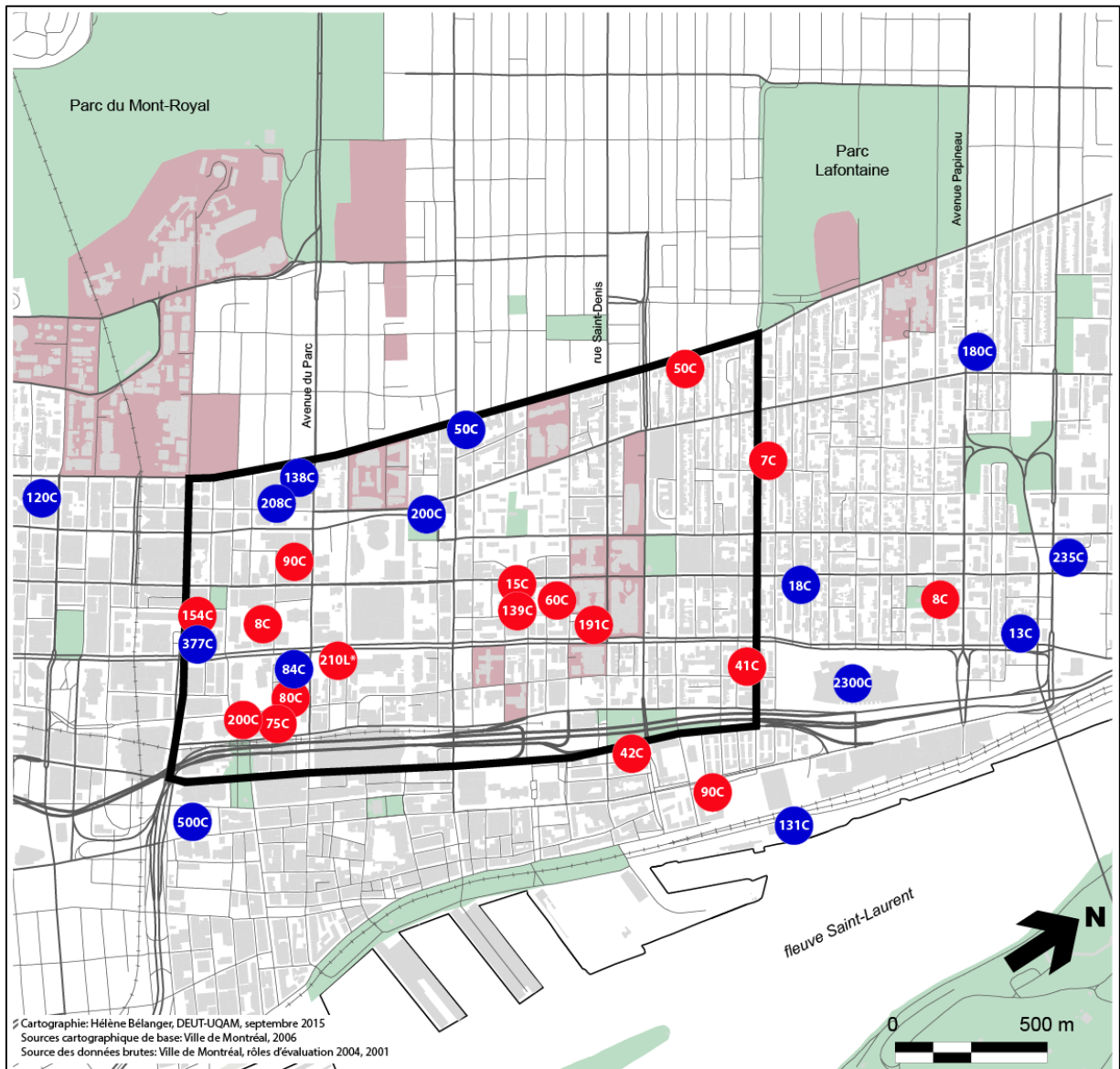
En 2012, la Ville de Montréal recensait plus d'une cinquantaine de nouveaux projets immobiliers comportant des logements (figure 3). On compte ainsi près de 10 400 logements (2 370 sur le territoire du faubourg) récemment construits, en chantier ou dont le projet de construction a été approuvé. Parmi ces logements, on en dénombre moins de 500 (210 sur le territoire du faubourg) qui ne sont pas des logements en copropriété, soit moins de 5 % du total des logements (9 % sur le territoire du faubourg).

À notre avis, cette offre résidentielle, différente en général de la typologie résidentielle locale, contribuera au processus de gentrification. Rappelons le faubourg abrite 2 800 logements sociaux et communautaires. L'ajout des nombreux logements en copropriété en construction ou en développement risque de changer de façon importante la typologie résidentielle du faubourg, ce qui aura une incidence sur le profil du quartier (figure 3)<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Comme nous le verrons dans la prochaine section, les bases de données des rôles d'évaluation 2004, 2007 et 2011 sont incomplètes pour la catégorie « logement social et communautaire ». Il n'a donc pas été possible d'évaluer la croissance du nombre de logements sociaux et communautaires ou d'évaluer l'importance relative de cette catégorie en comparaison avec les autres types de logements.

**Figure 3**  
**Les projets résidentiels en chantier et les projets résidentiels approuvés en 2012**



Cartographie: Hélène Bélanger, DEUT-UQAM, septembre 2015  
 Sources cartographique de base: Ville de Montréal, 2006  
 Source des données brutes: Ville de Montréal, rôles d'évaluation 2004, 2001

**Projets en chantier et projets approuvés, 2012**

- 000X Projets en chantier 2012
- 000X Projets approuvés 2012
- 000X Nombre d'unités en copropriété (C)  
ou en mode de tenure régulière (L)

## 2.2 Le foncier

### 2.2.1 Méthodologie

Les données des rôles d'évaluation de 2004, 2007 et 2011 de l'arrondissement Ville-Marie ont servi pour l'analyse de l'évolution du foncier dans le faubourg Saint-Laurent. Plusieurs manipulations statistiques et cartographiques ont été nécessaires pour l'analyse et la présentation des données. La première étape a consisté en l'extraction de l'ensemble des unités d'évaluation foncière (UEF) localisées sur le territoire du faubourg Saint-Laurent. Cette opération a permis de procéder à une première série de calculs statistiques pour comparer l'évolution et l'état de la situation entre les unités d'évaluation foncière ou les logements du faubourg Saint-Laurent et celles de l'ensemble du territoire de l'arrondissement Ville-Marie. Cependant, ces manipulations comportaient des limites. Une unité d'évaluation foncière peut comprendre plusieurs logements ou à l'opposé, aucune<sup>7</sup>. Les moyennes par logement ont pu être calculées en rassemblant l'ensemble des unités d'évaluation foncière d'une même adresse et en divisant par le nombre de logements, variable disponible dans le rôle d'évaluation foncière. Cependant, la valeur de certains logements tend parfois à être surévaluée, notamment lorsque des activités commerciales se retrouvent également dans le même immeuble.

Les manipulations statistiques ne permettaient pas de visualiser la répartition spatiale des caractéristiques et de vérifier s'il y avait tendance à leur concentration dans des aires précises. La deuxième étape de l'analyse a consisté en la construction d'un système d'information géographique pour le territoire du faubourg Saint-Laurent, à partir d'une base de données cartographiques de la Ville de Montréal. Les manipulations des données statistiques pour cet exercice ont permis de présenter les valeurs moyennes pour les logements d'une même adresse ou pour les immeubles.

Certaines limites ont été imposées par la nature même de la base de données statistiques et la base de données cartographiques. L'équipe a rapidement été confrontée à des incohérences observées entre les deux bases de données quant à la localisation de certains immeubles ce qui a nécessité des vérifications sur le terrain. Par ailleurs, à l'intérieur même de la base de données des rôles d'évaluation, l'évolution du foncier (par exemple la subdivision des immeubles en copropriétés divisées ou à l'opposé la fusion de logements) s'est traduite par une non-concordance entre les adresses d'une année à l'autre du rôle ce qui rend difficile leur géolocalisation. L'équipe a décidé de standardiser la base de données des rôles d'évaluation en procédant à l'agrégation des données des différentes adresses civiques d'un même immeuble, sans égard à la division par unités d'évaluation foncière. Finalement, afin de préserver un l'anonymat de la situation résidentielle des résidentEs du faubourg, l'équipe a décidé de présenter les données spatialisées à l'aide d'un point géographique localisé approximativement dans l'ilot plutôt que d'illustrer avec précision ces données à partir de l'empreinte au sol des bâtiments.

---

<sup>7</sup> Par exemple, une unité d'évaluation foncière peut être une espace de stationnement.

Malgré les limites rencontrées, l'analyse statistique et cartographique des données des rôles fonciers nous donne un portrait d'ensemble de la situation actuelle et de l'évolution récente du foncier résidentiel du faubourg Saint-Laurent.

Les données du rôle d'évaluation permettent de faire une analyse globale de la typologie résidentielle des quartiers. Le rôle d'évaluation répertorie les unités d'évaluation foncière selon 15 catégories d'immeubles : unifamiliale; duplex; triplex; multiplex de 4 à 11 logis; bâtiments secondaires; maisons de chambres ou de touristes; immeubles en conversion; multiplex de 12 logis et plus sur 3 étages ou moins, sans ou avec commerce; multiplex de 12 logis et plus sur 4 étages ou plus, sans ou avec commerce; ensembles immobiliers; logement social et communautaire<sup>8</sup>; semi-commerciale et commerciale. Parmi ces catégories, douze se retrouvent actuellement sur le territoire du faubourg<sup>9</sup>. Les sections suivantes dresseront un portrait de la typologie résidentielle du faubourg et des valeurs foncières.

### **2.2.2 Typologie résidentielle actuelle (2011)**

Selon le rôle d'évaluation de 2011, le territoire du faubourg abritait plus de 10 100 logements. La typologie résidentielle du territoire du faubourg est diversifiée et on note quelques aires de concentration selon des catégories d'immeubles spécifiques. La typologie résidentielle du faubourg se distingue par ailleurs de celle de l'ensemble du territoire de l'arrondissement Ville-Marie quant au poids relatif de certaines catégories d'immeubles. Ainsi, le faubourg Saint-Laurent concentre une proportion moins importante de logements dans des immeubles de type unifamilial (0,8 %) que ce que l'on retrouve dans l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie (2,5 %). Le même constat s'observe pour les logements dans des immeubles de type duplex ou triplex (7 % des logements dans le faubourg Saint-Laurent et 9,8 % dans Ville-Marie) (figure 4). L'observation de la répartition des immeubles de type duplex ou triplex dans le faubourg Saint-Laurent, montre qu'ils tendent à se concentrer dans des aires spécifiques : une première dans la portion nord-est du territoire, le long des axes Saint-Hubert, Saint-André et Saint-Christophe; une deuxième, moins importante, se retrouve sur la rue Sanguinet, près de l'intersection avec la rue Ontario. À cela s'ajoutent quelques aires de moindre importance, dont une aux abords du Complexe des sciences de l'Université du Québec à Montréal (rue Saint-Urbain et rue Jeanne-Mance), une autre sur la rue Sainte-Élisabeth au sud de la rue Sainte-Catherine ainsi qu'une autre sur l'avenue de l'Hôtel-de-Ville à proximité de la rue Viger (figure 5).

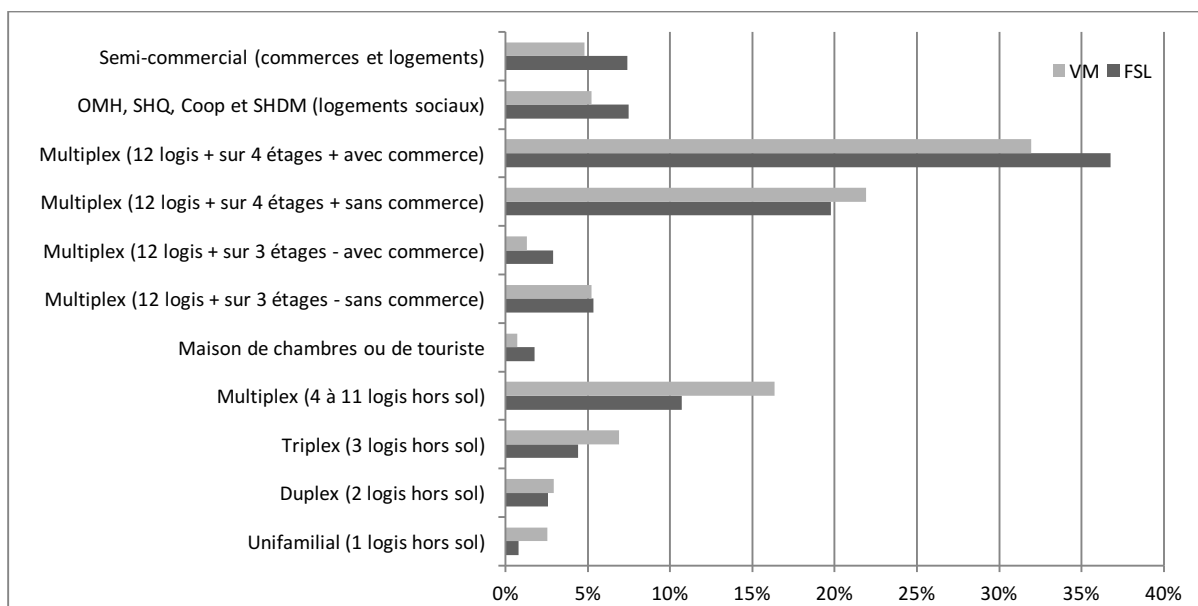
---

<sup>8</sup> La Ville précise, dans un document d'appui aux bases de données des rôles d'évaluation, que la liste des logements sociaux et communautaires dans le rôle est incomplète rendant l'étude de cette catégorie difficile.

<sup>9</sup> Les catégories « bâtiments secondaires », « commercial », et « ensembles immobiliers » sont absentes du territoire. Cette dernière catégorie est aussi absente de l'arrondissement Ville-Marie.

La grande catégorie des immeubles de 12 logements et plus<sup>10</sup> regroupe la plus grande proportion de logements tant dans le faubourg Saint-Laurent que dans l'arrondissement Ville-Marie. La proportion est plus élevée dans le territoire du faubourg (64,8 %) que pour Ville-Marie (60,3 %) (tableau 9). Dans le faubourg, près des deux tiers, soit 6 596 logements se retrouvent dans des immeubles de 12 logements et plus (tableau 10, page 26). On retrouve ces immeubles de 12 logements et plus un peu partout sur le territoire, mais ils tendent à se concentrer davantage au sud du boulevard René-Lévesque (figure 5).

**Figure 4**  
**Répartition des logements selon les catégories d'immeubles (%), 2011**



Source : rôle d'évaluation 2011, Ville de Montréal

**Tableau 9**  
**Logements selon les catégories d'immeubles, 2011**

Catégories d'immeubles	Nombres	%
Unifamilial	83	0,8 %
Duplex	264	2,6 %
Triplex	448	4,4 %
Multiplex 4 à 11 logements	1 092	10,7 %
Maison de chambres ou de touristes	180	1,8 %
Multiplex 12 log. + 3 étages – sans commerce	545	5,4 %
Multiplex 12 log. + 3 étages – avec commerce	295	2,9 %
Multiplex 12 log. + 4 étages + sans commerce	2 014	19,8 %
Multiplex 12 log. + 4 étages + avec commerce	3 742	36,7 %
Logement social et communautaire	764	7,5 %
Semi-commercial	756	7,4 %
<b>total</b>	<b>10 183</b>	<b>100 %</b>

Source : rôle d'évaluation 2011, Ville de Montréal

<sup>10</sup> Ce qui peut comprendre les immeubles de 3 étages ou moins, sans ou avec commerce ainsi que les immeubles de 4 étages et plus, sans ou avec commerce.

# Faubourg Saint-Laurent

**Figure 5**  
Catégories d'immeubles  
selon les adresses  
standardisées, 2011

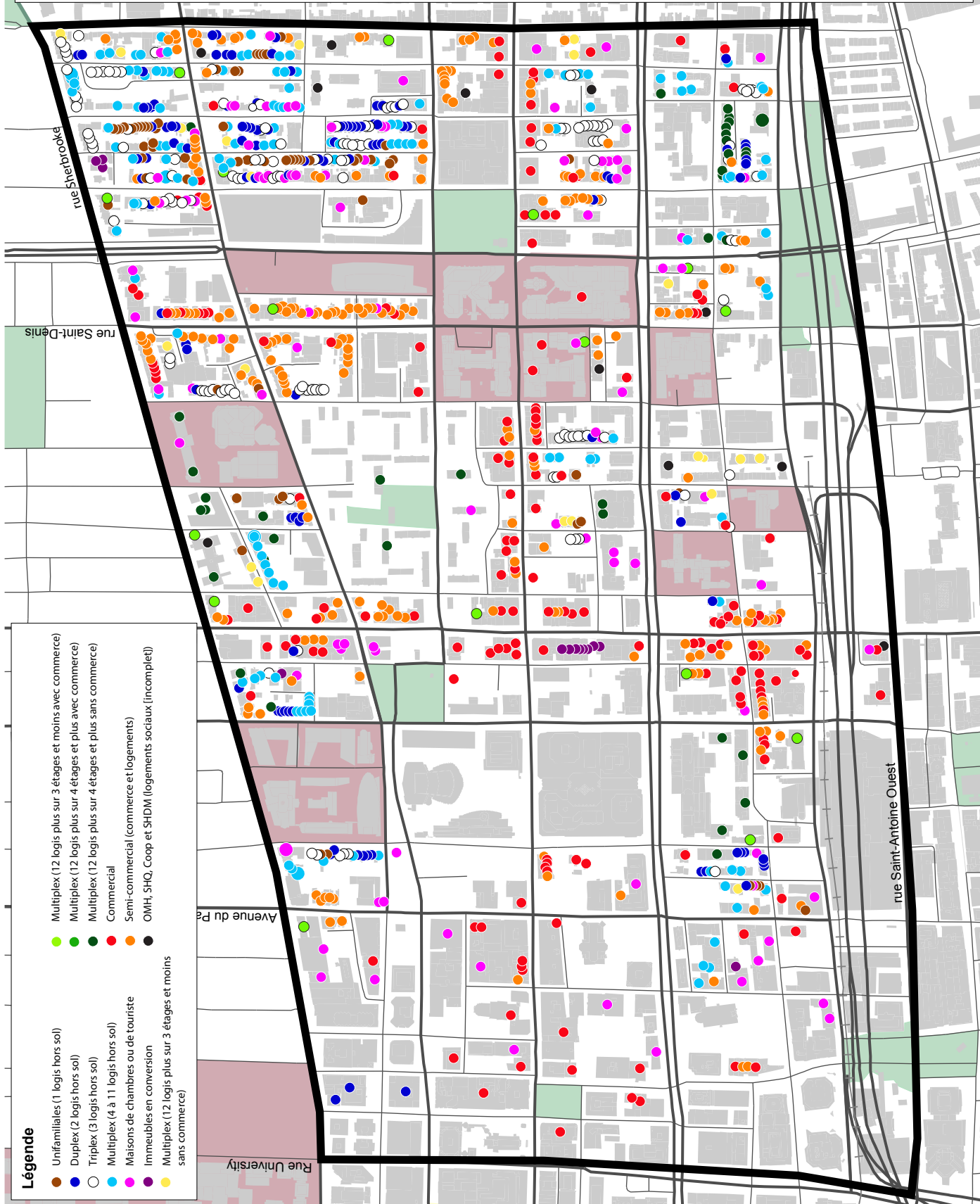


0 250m

Cartographie:  
Hélène Bélanger, DEUT-UQAM,  
juillet 2013

Sources cartographiques de base:  
Ville de Montréal, 2006

Source des données brutes:  
Ville de Montréal,  
rôles d'évaluation 2004, 2001



## Légende

- |   |   |
|---|---|
| ● Unifamiliales (1 logis hors sol)                              | ● Multiplex (12 logis plus sur 3 étages et moins avec commerce) |
| ● Duplex (2 logis hors sol)                                     | ● Multiplex (12 logis plus sur 4 étages et plus avec commerce)  |
| ○ Triplex (3 logis hors sol)                                    | ● Multiplex (12 logis plus sur 4 étages et plus sans commerce)  |
| ● Multiplex (4 à 11 logis hors sol)                             | ● Commercial  |
| ● Maisons de chambres ou de touriste                            | ● Semi-commercial (commerce et logements)                       |
| ● Immeubles en conversion                                       | ● OMH, SHQ, Coop et SHDM (logements sociaux (incomplet))        |
| ● Multiplex (12 logis plus sur 3 étages et moins sans commerce) | ●   |



En ce qui a trait à la catégorie des logements dans des immeubles semi-commerciaux, leur proportion est plus élevée dans le faubourg (7,4 %) que dans l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie (4,8 %) (tableau 10). Ces immeubles se concentrent le long de l'axe Saint-Denis, mais également, dans une moindre mesure, dans certains ilots le long du boulevard Saint-Laurent, de la rue Ontario, de la rue Saint-Hubert, du boulevard De Maisonneuve, de la rue Saint-Urbain et de la rue De Bleury (figure 5). En considérant les multiplex avec commerce, la cartographie des types d'immeubles fait ressortir clairement les principaux axes commerciaux du faubourg.

### **2.2.3 Évolution de la typologie résidentielle 2004-2011**

L'observation de tableau 10 ci-après montre clairement une tendance à la densification du territoire du faubourg. Ainsi, aux constructions de 4 étages ou plus observées sur le terrain, on doit ajouter des conversions d'immeubles, de 4 étages ou plus en logements en copropriété aux abords du Quartier des spectacles. Ainsi, dans le faubourg, à l'addition de logements dans des immeubles de basse densité, s'ajoutent plus de 1 000 logements dans des immeubles de 4 étages ou plus (plus de 4 000 à l'échelle de l'arrondissement)<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Il est à noter que depuis 2011, l'arrondissement Ville-Marie a adopté son *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*, afin de favoriser une augmentation de la densité.

**Tableau 10**  
**Logements selon les catégories d'immeubles,**  
**faubourg Saint-Laurent et arrondissement Ville-Marie, 2004 - 2011**

	Faubourg Saint-Laurent			Arrondissement Ville-Marie		
	2004	2011	2004-2011	2004	2011	2004-2011
2A Unifamilial (1 logis hors sol)	79 1,0 %	83 0,8 %	4 5,1 %	1 418 2,7 %	1 505 2,5 %	87 6,1 %
2B Duplex (2 logis hors sol)	260 3,2 %	264 2,6 %	4 1,5 %	1 831 3,5 %	1 746 2,9 %	-85 -4,6 %
2C Triplex (3 logis hors sol)	445 5,5 %	448 4,4 %	3 0,7 %	4 017 7,7 %	4 115 6,9 %	98 2,4 %
2D Multiplex (4 à 11 logis hors sol)	832 10,2 %	1 092 10,7 %	260 31,3 %	9 350 18,0 %	9 724 16,3 %	374 4,0 %
2F Maison de chambres ou de touriste <sup>12</sup>	234 2,9 %	180 1,8 %	-54 -23,1 %	525 1,0 %	421 0,7 %	-104 -19,8 %
2I Immeuble en conversion <sup>13</sup>	9 0,1 %	0 0,0 %	-9 -100,0 %	170 0,3 %	40 0,1 %	-130 -76,5 %
3A Multiplex (12 logis + sur 3 étages - sans commerce)	2 085 25,6 %	545 5,4 %	-1 540 -73,9 %	12 369 23,8 %	3 108 5,2 %	-9 261 -74,9 %
3B Multiplex (12 logis + sur 3 étages - avec commerce)	1 627 20,0 %	295 2,9 %	-1 332 -81,9 %	12 480 24,0 %	767 1,3 %	-11 713 -93,9 %
3D Multiplex (12 logis + sur 4 étages + sans commerce)	421 5,2 %	2 014 19,8 %	1 593 378,4 %	3 370 6,5 %	13 034 21,9 %	9 664 286,8 %
3E Multiplex (12 logis + sur 4 étages + avec commerce)	1 360 16,7 %	3 742 36,7 %	2 382 175,1 %	3 429 6,6 %	18 998 31,9 %	15 569 454,0 %
3F Ensemble immobilier					56 0,1 %	56
3G OMH, SHQ, Coop et SHDM (logements sociaux)	0 0,0 %	764 7,5 %	764		3 117 5,2 %	3 117
4A Semi-commercial (commerce et logements)	801 9,8 %	756 7,4 %	-45 -5,6 %	2 922 5,6 %	2 851 4,8 %	-71 -2,4 %
4B Commercial				64 0,1 %	6 0,0 %	-58 -90,6 %
<b>Total</b>	<b>8 153</b>	<b>10 183</b>	<b>2 030</b>	<b>51 945</b>	<b>59 488</b>	<b>7 543</b>
			<b>24,9 %</b>			<b>14,5 %</b>

Source : rôles d'évaluation 2004 et 2011, Ville de Montréal

Note : l'importante diminution dans les catégories d'immeubles de 3 étages ou moins pourrait s'expliquer, à notre avis, par les différentes techniques de relevés d'un rôle d'évaluation à l'autre. Même en soustrayant les immeubles de 3 étages ou moins des catégories d'immeubles de 4 étages ou plus, on note une augmentation importante du nombre de logements pour ces dernières catégories.

<sup>12</sup> Il est difficile d'évaluer le nombre de maisons et le nombre de chambres à partir du rôle d'évaluation qui reste incomplet quant à cette question. Le rôle identifie 53 unités d'évaluation foncière dont certaines comprennent plusieurs « logements ». Aucune précision n'est apportée quant aux différences entre les maisons de chambres ou de touristes comprenant plusieurs logements et d'autre un seul.

<sup>13</sup> Un immeuble en conversion signifie qu'au moment d'effectuer le rôle d'évaluation, l'immeuble était en processus de changement du mode de tenure (par exemple du mode de tenure régulière vers la copropriété divise ou l'inverse). Le mode de tenure régulière comprend les immeubles à logements locatifs et les immeubles dont les logements sont en copropriété indivise, c'est-à-dire appartenant à un groupe de personnes sans qu'il y ait division matérielle de l'immeuble en lots distincts. Le mode de tenure en copropriété divise signifie que chaque propriétaire détient une part précise de l'immeuble.

#### 2.2.4 Les maisons de chambres et de touristes

Les maisons de chambres répondent à plusieurs besoins essentiels dans les quartiers centraux. Elles servent de logis pour des populations démunies n'ayant pas les moyens financiers de se payer un logement et elles servent également à des populations en transit installées temporairement dans le quartier, par exemple les étudiantEs provenant de l'étranger ou des régions. Dans d'autres cas, ces maisons de chambres serviraient, durant la belle saison, à héberger des touristes plutôt que des populations plus démunies qui peuvent y revenir une fois les touristes ayant quitté la ville. On observe sur le territoire du faubourg (tout comme dans l'ensemble de l'arrondissement) la disparition de maisons de chambres et de touristes, possiblement par leur conversion en d'autres types d'usages résidentiels. Les maisons de chambres et de touristes se concentrent principalement dans la section nord-est du faubourg, notamment le long de l'axe Saint-Hubert. On retrouve un autre noyau de concentration le long de l'axe de l'avenue De l'Hôtel-de-Ville, au sud du boulevard René-Lévesque (figure 5).

Consciente de la confusion que peut engendrer la catégorie « maisons de chambres et de touristes », l'équipe a décidé de procéder à un relevé le terrain en octobre 2012 afin de distinguer les maisons de chambres des autres formes d'hébergement de cette catégorie (2F dans le rôle). Le relevé terrain a été fait à partir des 53 adresses correspondantes à la catégorie (2F) retrouvées dans le fichier du rôle foncier 2011 de la Ville de Montréal. Ces différentes adresses ont été localisées géographiquement afin de créer un trajet optimisé couvrant l'ensemble du territoire. Une fois sur le terrain, un arrêt était fait aux différentes adresses afin que l'équipe puisse déterminer de quel type d'immeuble il s'agissait. Pour ce faire, elle a effectué un examen visuel. Certes, cette méthode comporte un certain degré de subjectivité. L'équipe a dû évaluer le type de bâtiment en observant des éléments (nombre de sonnettes, aspects, présence ou non d'enseigne ou d'affichage, etc.). Par ailleurs, il faut rappeler que les données utilisées datent de 2011, et que des changements peuvent avoir eu lieu depuis.

Il semble en effet y avoir eu des changements depuis le dernier rôle : plusieurs ayant en effet changé de vocation dont trois qui sont devenues des immeubles en copropriétés divisées. Les maisons de chambres restent surreprésentées dans la catégorie 2F avec une proportion de 79,25 %. Finalement, la plus faible proportion se trouve dans le type « résidence étudiante », représentant 1,89 % de la catégorie avec un seul immeuble (les Résidences de l'UQAM) mais qui comprend plus de 400 chambres.

**Tableau 11**  
**Sous-catégories des Maisons de chambres et de touristes des 53 adresses du rôle, 2012**

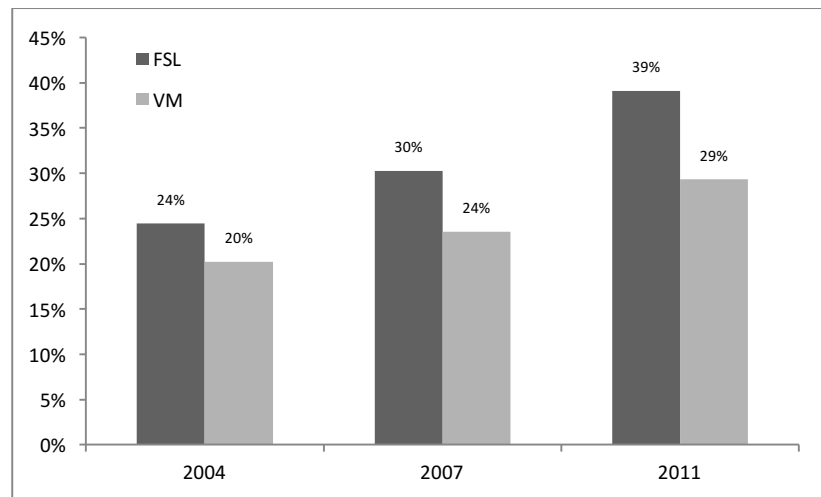
Types	Effectifs	Pourcentages	
Autres	5	9,43 %	20,75 %
Copropriétés divisées	3	5,66 %	
Résidences étudiantes	1	1,89 %	
Maisons de touristes	2	3,77 %	79,25 %
Maisons de chambres	42	79,25 %	
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Source : modifié du rôle d'évaluation 2011

### 2.2.5 Les copropriétés divisées

La proportion de logements en copropriétés divisées a augmenté de façon soutenue depuis 2004 tant sur le territoire du faubourg que pour l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie. Dans le cas du faubourg, cette proportion, qui se situait à près du quart des logements, a augmenté de 15 points de pourcentage pour se situer à près de 40 % des logements en 2011 (figure 6). Cette augmentation se traduit par l'addition de 1 985 nouveaux logements en copropriétés divisées entre 2004 et 2011 pour seulement 35 logements en mode de tenure régulière. L'augmentation a été moins soutenue pour l'ensemble du territoire de Ville-Marie : une augmentation de 9 points de pourcentage de la proportion de logements entre 2004 et 2011, se traduisant par 6 648 nouveaux logements en copropriétés divisées tandis que le mode de tenure régulière a diminué de 84 unités.

**Figure 6**  
**Évolution de la répartition des logements en copropriétés divisées, 2004-2011**



Sources : rôles d'évaluation 2004, 2007, 2011, Ville de Montréal

Même si les immeubles abritant des logements en copropriétés divisées se retrouvent répartis dans tout le quartier, on peut constater, à l'observation de la figure 7 des pôles ou axes de concentration : le long de l'axe Sherbrooke, dans un secteur à l'est de Saint-Hubert autour de l'axe du boulevard René-Lévesque, à proximité du nouveau CHUM, ainsi qu'un autre secteur autour de l'axe Saint-Norbert et de Saint-Laurent.

Ces données incluent les conversions qui ont touché 18 immeubles en mode de tenure régulière vers le mode en copropriétés divisées<sup>14</sup>. Les conversions se sont concentrées principalement au nord de la rue Ontario (davantage dans la partie est du faubourg) ainsi qu'au sud du boulevard René-Lévesque (figure 8).

---

<sup>14</sup> Seulement 5 immeubles (pour un total de 22 logements) sont passés du mode de tenure en copropriété divisée vers le mode de tenure régulière.



# Faubourg Saint-Laurent

## Figure 7 Modes de tenure selon les adresses standardisées, 2011

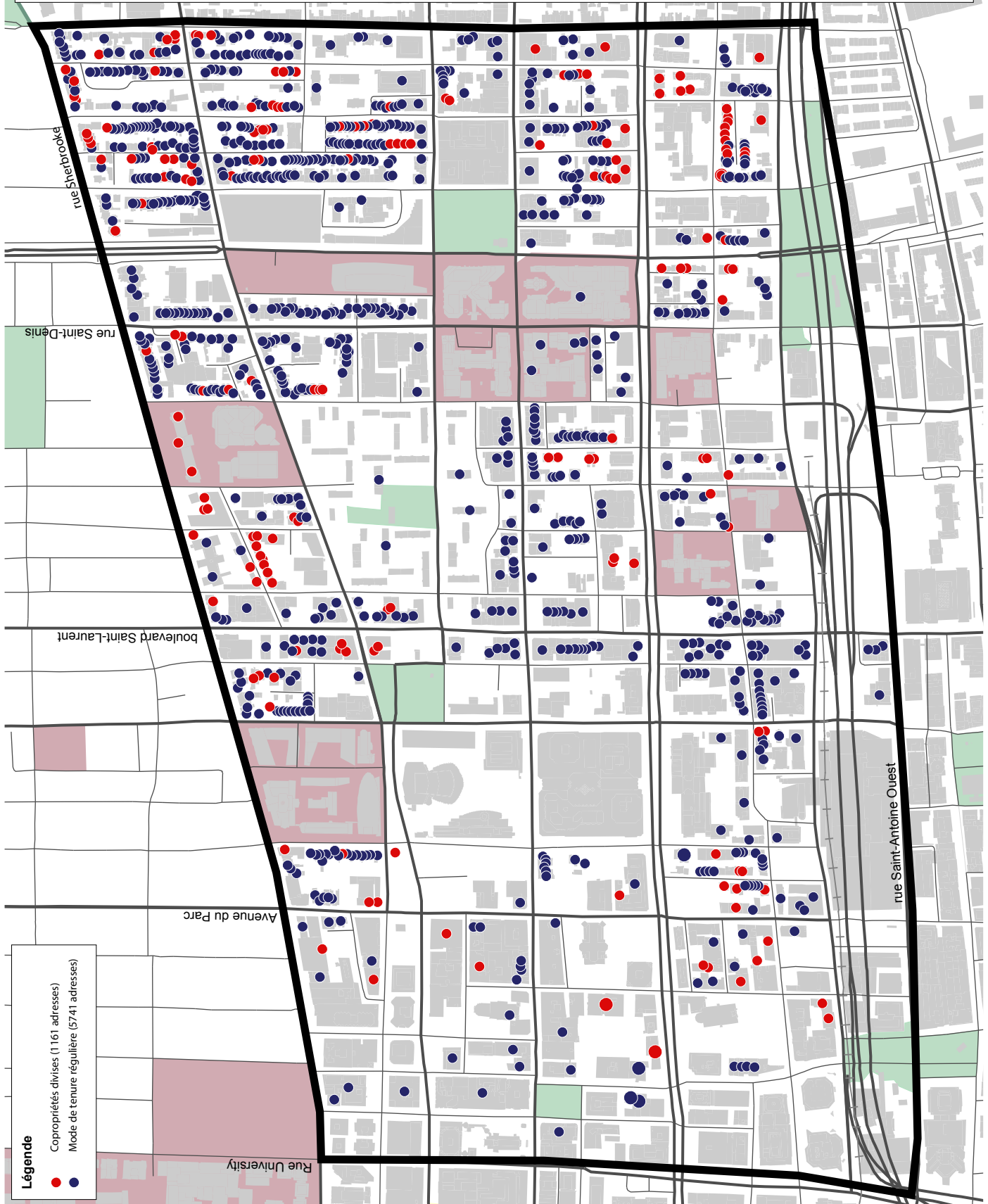


0 250m

Cartographie:  
Hélène Bélanger, DEUT-UQAM,  
juillet 2013

Sources cartographique de base:  
Ville de Montréal, 2006

Source des données brutes:  
Ville de Montréal,  
rôles d'évaluation 2004, 2001



### Légende

- Copropriétés divisées (1161 adresses)
- Mode de tenure régulière (5741 adresses)

# Faubourg Saint-Laurent

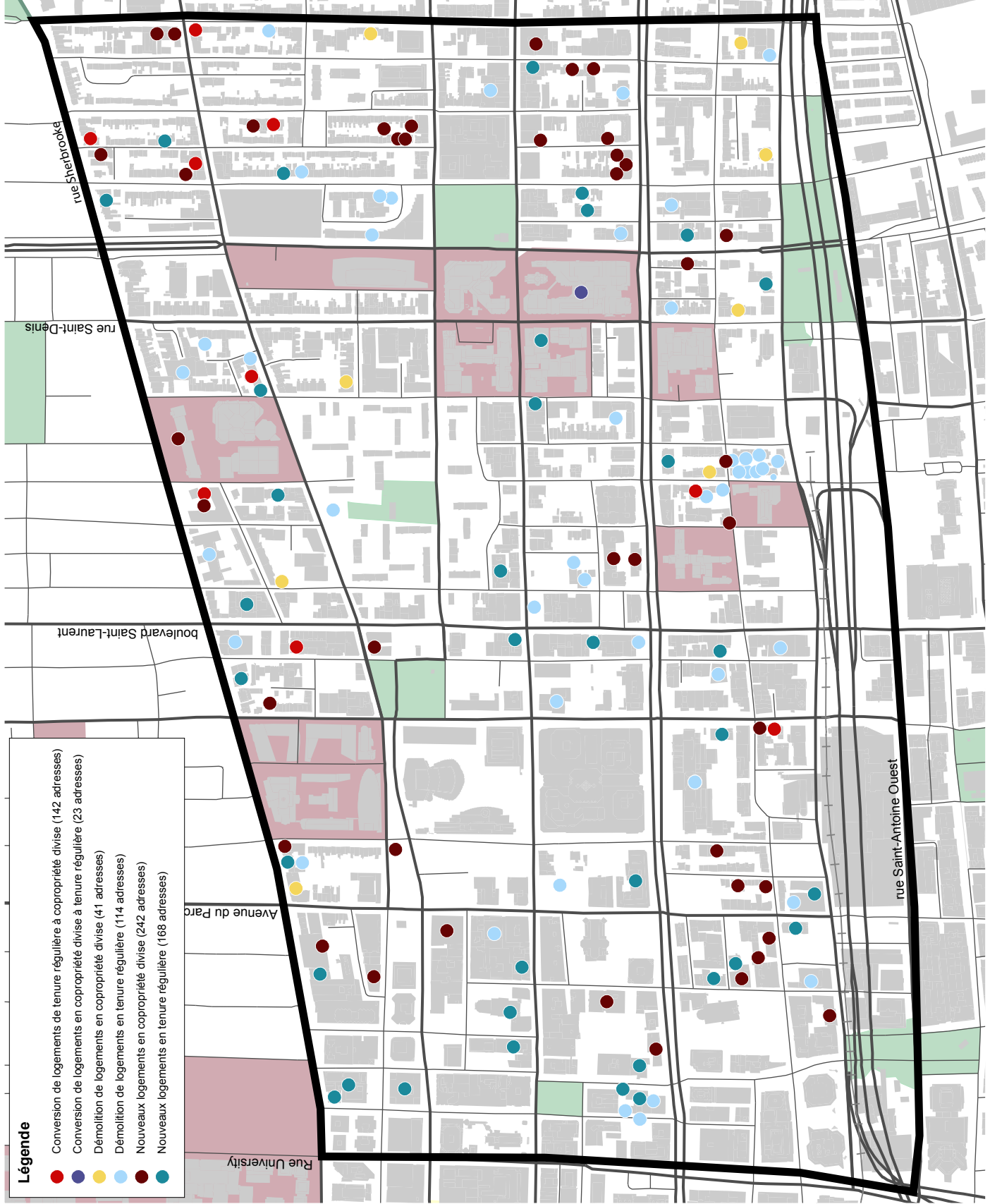
## Figure 8 Changements de logements selon les adresses standardisées, 2004-2011



Cartographie:  
Hélène Bélanger, DEUT-UQAM,  
juillet 2013

Sources cartographiques de base:  
Ville de Montréal, 2006

Source des données brutes:  
Ville de Montréal,  
rôles d'évaluation 2004, 2001



### Légende

- Conversion de logements de tenure régulière à copropriété divisée (142 adresses)
- Conversion de logements en copropriété divisée à tenure régulière (23 adresses)
- Démolition de logements en copropriété divisée (41 adresses)
- Démolition de logements en tenure régulière (114 adresses)
- Nouveaux logements en copropriété divisée (242 adresses)
- Nouveaux logements en tenure régulière (168 adresses)

## 2.3 Les valeurs foncières

Il est généralement admis que les projets de revitalisation entraînent à la hausse les valeurs foncières des logements à proximité des projets (voir par exemple Bélanger, 2010). Ces projets peuvent rendre différents secteurs de la ville attrayants pour une population plus fortunée qui n'hésitera pas à payer davantage que la population traditionnelle d'un secteur afin de jouir d'un milieu de vie dynamique. Les données présentées ici permettront de vérifier la tendance à l'augmentation des valeurs foncières dans le faubourg et les similitudes avec l'ensemble du territoire de l'arrondissement Ville-Marie. Afin de faciliter l'analyse diachronique, les valeurs ont été actualisées en dollars de 2012.

### 2.3.1 Les valeurs foncières générales

Les valeurs foncières moyennes des logements pour les terrains, les bâtiments et la combinaison des deux sont inférieures de près de 20 000 \$ à 60 000 \$ dans le quartier que dans l'ensemble du territoire de l'arrondissement Ville-Marie (tableau 12). La valeur moyenne des logements (terrain et bâti) dans le quartier s'élevait à plus de 199 000 \$, comparativement à plus de 260 000 \$ dans l'arrondissement.

**Tableau 12**  
**Valeurs foncières des logements, arrondissement Ville-Marie et faubourg Saint-Laurent, 2011**

	Faubourg Saint-Laurent		Arrondissement Ville-Marie	
	Valeurs foncières totales	Valeurs moyennes par logement dans bâtiments incluant ou non des activités commerciales	Valeurs foncières totales	Valeurs moyennes par logement dans bâtiments incluant ou non des activités commerciales
<b>Terrain</b>	409 183 093 \$	40 183 \$	3 328 644 205 \$	64 078 \$
<b>Bâti</b>	1 621 900 811 \$	159 275 \$	10 256 232 489 \$	197 436 \$
<b>Terrain et Bâti</b>	2 031 083 904 \$	199 458 \$	13 584 876 694 \$	261 514 \$

Note : données actualisées en dollars de 2012

Sources : rôle d'évaluation 2011, ville de Montréal

Malheureusement, la base de données des rôles d'évaluation ne nous renseigne pas sur la taille des logements ou leur état. Cependant, force est de constater que les valeurs moyennes varient considérablement selon les catégories d'immeubles dans lesquels se trouvent les logements. La valeur moyenne des logements la plus élevée (plus de 480 000 \$), se retrouve dans la catégorie des maisons de chambres et de touristes. Il faut comprendre, à la lecture de la base de données, que chacune des chambres ne constitue pas un logement<sup>15</sup>. À l'exception des maisons de chambres et de touristes, la valeur moyenne la plus élevée est celle des immeubles de catégorie unifamiliale. À l'opposée et même si l'interprétation des données doit se faire avec prudence puisque le répertoire

<sup>15</sup> Cette observation est un exemple des limites de la base de données du rôle d'évaluation à laquelle nous avons accès.

est incomplet, la valeur moyenne la moins élevée concerne le logement social et communautaire (tableau 12)<sup>16</sup>. Par ailleurs, il est à noter que les immeubles en processus de conversion représentaient, en 2011, une valeur foncière totale de plus 13 millions de dollars.

**Tableau 13**  
**Valeurs foncières (terrain et bâti) des immeubles et des logements**  
**selon les catégories d'immeubles, 2011**

<b>Catégories d'immeubles</b>	<b>Valeurs totales immeubles</b>	<b>Valeurs moyennes par logement</b>
Unifamiliale	30 528 620 \$	367 815 \$
Duplex	63 985 369 \$	242 369 \$
Triplex	80 006 687 \$	178 586 \$
Multiplex 4-11 logements	194 253 597 \$	177 888 \$
Maisons de chambres ou de touristes	86 916 634 \$	482 870 \$
Immeubles en conversion	13 229 661 \$	s/o
Multiplex 12 log. et + 3 étages et – sans commerce	65 834 251 \$	120 797 \$
Multiplex 12 log. et + 3 étages et – avec commerce	31 359 875 \$	* 106 305 \$
Multiplex 12 log. et + 4 étages et + sans commerce	322 280 500 \$	160 020 \$
Multiplex 12 log. et + 4 étages et + avec commerce	875 086 742 \$	*233 855 \$
Logement social et communautaire	65 579 187 \$	85 837 \$
Semi-commerciale	202 022 780 \$	*267 226 \$

Note : données actualisées en dollars de 2012

Sources : rôle d'évaluation 2011, ville de Montréal

\* Nous considérons que la valeur des logements est surévaluée dans ces catégories puisque la valeur du lieu de commerce est répartie parmi les logements

Les valeurs foncières moyennes plus élevées, par logement, se concentrent le long des axes Sherbrooke, Saint-Denis et Saint-Laurent, axes avec activités commerciales. On retrouve d'autres noyaux de concentration de moindre importance un peu partout sur le territoire dont la rue Norbert et à proximité du nouveau CHUM (figure 9). En excluant les immeubles comportant des activités commerciales, force est de constater que la tendance est moins claire (figure 10). Toutefois, il ne faut pas s'étonner de ce constat. Le territoire du faubourg est relativement petit et on y retrouve des secteurs à plus grande vocation résidentielle, d'autres à vocation institutionnelle ou commerciale. Ainsi, l'influence de la présence de mégaprojets, d'institutions ou de pôles d'activités pouvant se faire sentir sur l'ensemble du territoire du faubourg.

<sup>16</sup> Les données pour les Habitations Jeanne-Mance ne sont pas comptabilisées dans la base de données sous la catégorie « logement social et communautaire » mais plutôt dans d'autres catégories.

# Faubourg Saint-Laurent

## Figure 9 Valeur moyenne des logement selon les adresses standardisées, 2011

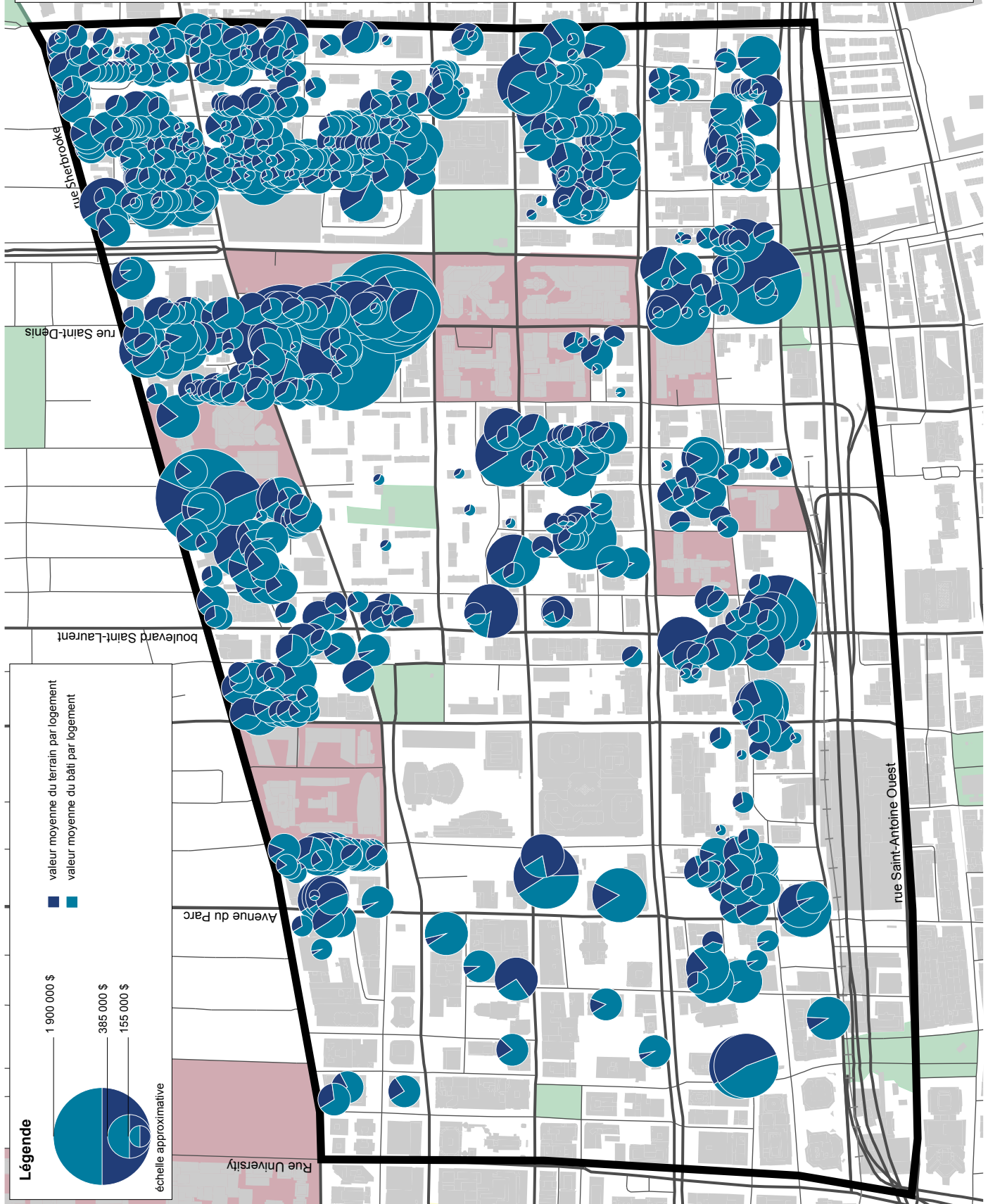


0 250m

Cartographie:  
Hélène Bélanger, DEUT-UQAM,  
juillet 2013

Sources cartographique de base:  
Ville de Montréal, 2006

Source des données brutes:  
Ville de Montréal,  
rôles d'évaluation 2004, 2001



### Légende

1 900 000 \$

385 000 \$

155 000 \$

valeur moyenne du terrain par logement  
valeur moyenne du bâti par logement



échelle approximative

Rue University

Avenue du Parc

Boulevard Saint-Laurent

rue Saint-Denis

rue Sherbrooke

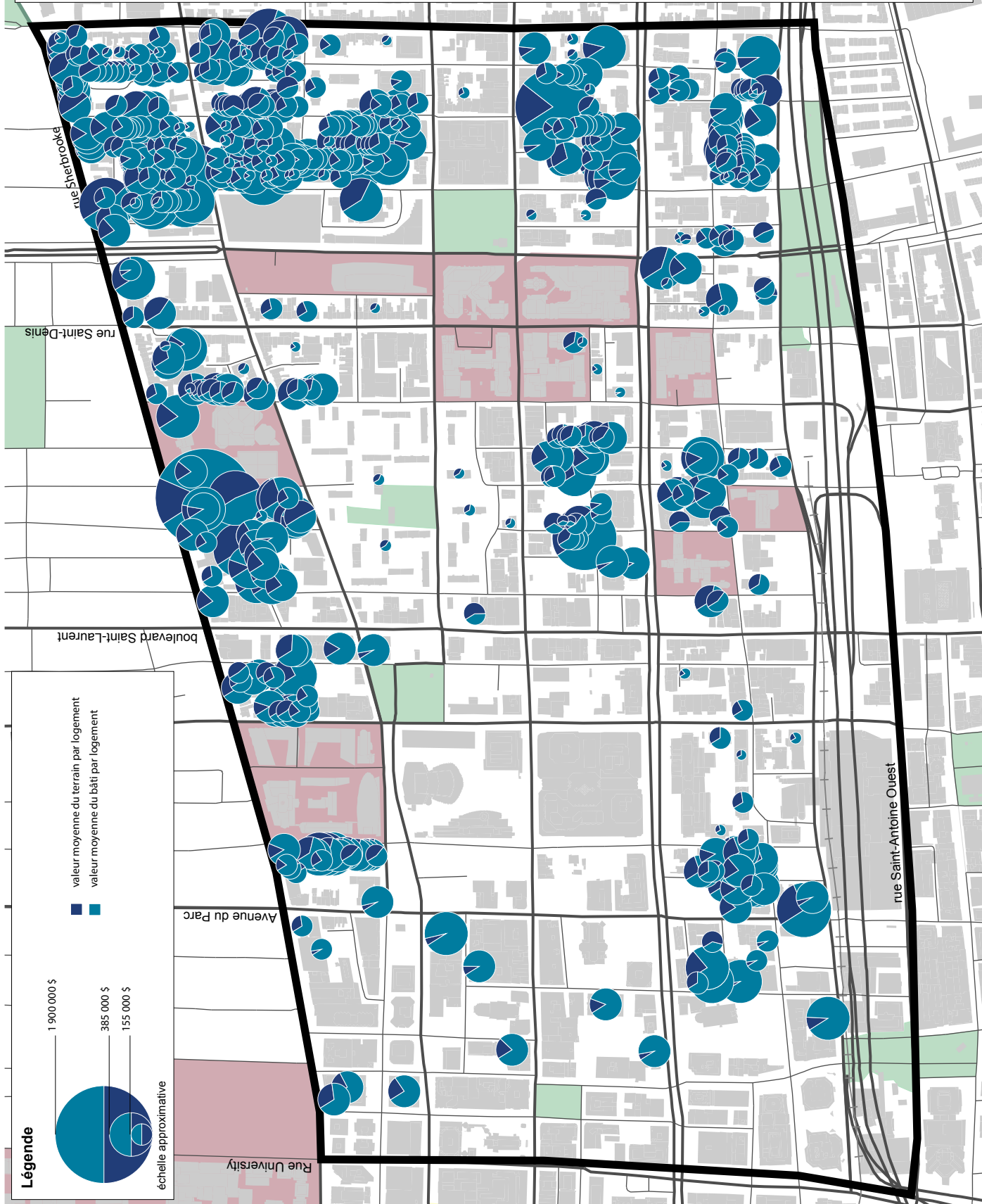
rue Saint-Antoine Ouest

# Faubourg Saint-Laurent

Figure 10  
Valeur moyenne  
des logements selon les  
adresses standardisées  
Excluant immeubles  
commerciaux et mixtes  
2011



Cartographie:  
Hélène Bélanger, DEUT-UQAM,  
juillet 2013  
Sources cartographiques de base:  
Ville de Montréal, 2006  
Source des données brutes:  
Ville de Montréal,  
rôles d'évaluation 2004, 2001



**Légende**

valeur moyenne du terrain par logement  
valeur moyenne du bâti par logement

■ ■

1 900 000 \$  
385 000 \$  
155 000 \$

échelle approximative

### Valeurs foncières pour les copropriétés divisées<sup>17</sup>

Les valeurs des logements en copropriétés divisées (bâti et terrain) sont plus du double que pour les logements en mode de tenure régulière (tableau 14). Elles sont moins élevées dans le quartier que dans l'ensemble de l'arrondissement. Il n'y a pas de distinction notable en ce qui concerne les logements en mode de tenure régulière entre le territoire du faubourg et l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie. Mais on peut s'interroger dans quelle mesure les nouveaux projets en construction ou approuvés en 2012 influenceront ces valeurs.

**Tableau 14**  
**Valeurs foncières actuelles des logements en copropriétés divisées et en tenure régulière, 2011**

	Faubourg Saint-Laurent		Ville-Marie	
	Valeur totale	moyenne UL	Valeur totale	moyenne UL
<b>Copropriétés divisées</b>				
<b>Bâti</b>	143 563 448,73 \$	36 080,28 \$	836 024 253,81 \$	48 816,08 \$
<b>Terrain</b>	1 036 636 254,82 \$	260 526,83 \$	4 979 784 182,23 \$	290 773,34 \$
<b>Bâti+terrain</b>	1 180 199 703,55 \$	296 607,11 \$	5 815 808 436,04 \$	339 589,42 \$
<b>Tenure régulière</b>				
<b>Bâti</b>	265 619 644,16 \$	42 814,26 \$	1 729 682 342,13 \$	41 900,20 \$
<b>Terrain</b>	585 264 555,84 \$	94 336,65 \$	3 869 371 354,31 \$	93 732,50 \$
<b>Bâti+terrain</b>	850 884 200,00 \$	137 150,90 \$	5 599 053 696,45 \$	135 632,71 \$

Note : Les calculs ont été faits sur pour les immeubles avec ou sans activités commerciales sur les données actualisées en dollars de 2012

Sources : rôles d'évaluation 2004, 2007, 2011

### 2.3.2 Évolution des valeurs foncières de 2004 à 2011

Les figures suivantes font ressortir l'augmentation des valeurs foncières du territoire du faubourg Saint-Laurent depuis 2004. L'évolution des valeurs foncières moyennes (terrain et bâti) pour les logements a connu une augmentation annuelle de près de 10,8 %, augmentation à peine supérieure à celle de l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie (10,6 %). Mais dans le cas du faubourg, cette augmentation se traduit par une augmentation plus rapide des valeurs du bâti que du terrain. Ce constat laisse à penser qu'il pourrait être le fruit de nouveaux projets résidentiels plus luxueux (nouvelles constructions ou conversion de bâtiments industriels à des usages résidentiels), et d'opérations de rénovation résidentielle. C'est ce que semble confirmer le tableau 10 avec une augmentation de plus de 2 000 logements entre 2004 et 2011 dans le faubourg. C'est ce que semble confirmer également le tableau 15 qui montre que le bâti représente maintenant 80 % de la valeur totale, une augmentation de 3 points de pourcentage depuis 2004, comparativement à 1 point pour l'arrondissement dans son ensemble.

<sup>17</sup> Rappelons que le mode de tenure régulière comprend les immeubles à logements locatifs et les immeubles dont les logements sont en copropriété indivise, c'est-à-dire appartenant à un groupe de personnes sans qu'il y ait division matérielle de l'immeuble en lots distincts. Le mode de tenure en copropriété divise signifie que chaque propriétaire détient une part précise de l'immeuble.

**Tableau 15**  
**Valeurs foncières des logements, 2004-2011**

	Faubourg Saint-Laurent			Arrondissement Ville-Marie			
	Valeur foncière totale	Valeur moyenne logement dans bâtiments avec ou sans activités commerciales	% valeur bâti+terrain	Valeur foncière totale	Valeur moyenne logement dans bâtiments avec ou sans activités commerciales	% valeur bâti+terrain	
<b>2004</b>	<b>Terrain</b>	183 546 451 \$	22 513 \$	23 %	1 655 246 700 \$	31 864 \$	25 %
	<b>Bâti</b>	609 832 646 \$	74 799 \$	77 %	5 062 205 799 \$	97 449 \$	75 %
	<b>Terrain+bâti</b>	793 379 098 \$	97 311 \$	100 %	6 717 452 499 \$	129 314 \$	100 %
<b>2011</b>	<b>Terrain</b>	409 183 093 \$	40 183 \$	20 %	3 328 644 205 \$	64 078 \$	24 %
	<b>Bâti</b>	1 621 900 811 \$	159 275 \$	80 %	10 256 232 489 \$	197 436 \$	76 %
	<b>Terrain+bâti</b>	2 031 083 904 \$	199 458 \$	100 %	13 584 876 694 \$	261 514 \$	100 %

Note : données actualisées en dollars de 2012

Sources : rôle d'évaluation 2011, ville de Montréal

Cette augmentation des valeurs foncières ne se répartit pas également sur le territoire du faubourg. Ainsi on peut observer une évolution considérable de la valeur foncière moyenne des logements (bâti et terrain) sur l'axe Saint-Denis entre Sherbrooke et De Maisonneuve, sur l'ensemble du secteur au sud du boulevard René-Lévesque et également à proximité de l'hôpital Saint-Luc (figure 11), site du nouveau CHUM. Cependant, si on considère seulement les immeubles ne comportant pas d'activités commerciales, la tendance à la concentration dans des secteurs spécifiques est moins claire, mais tend tout de même à être plus importante dans la moitié Est du territoire (figure 12).

# Faubourg Saint-Laurent

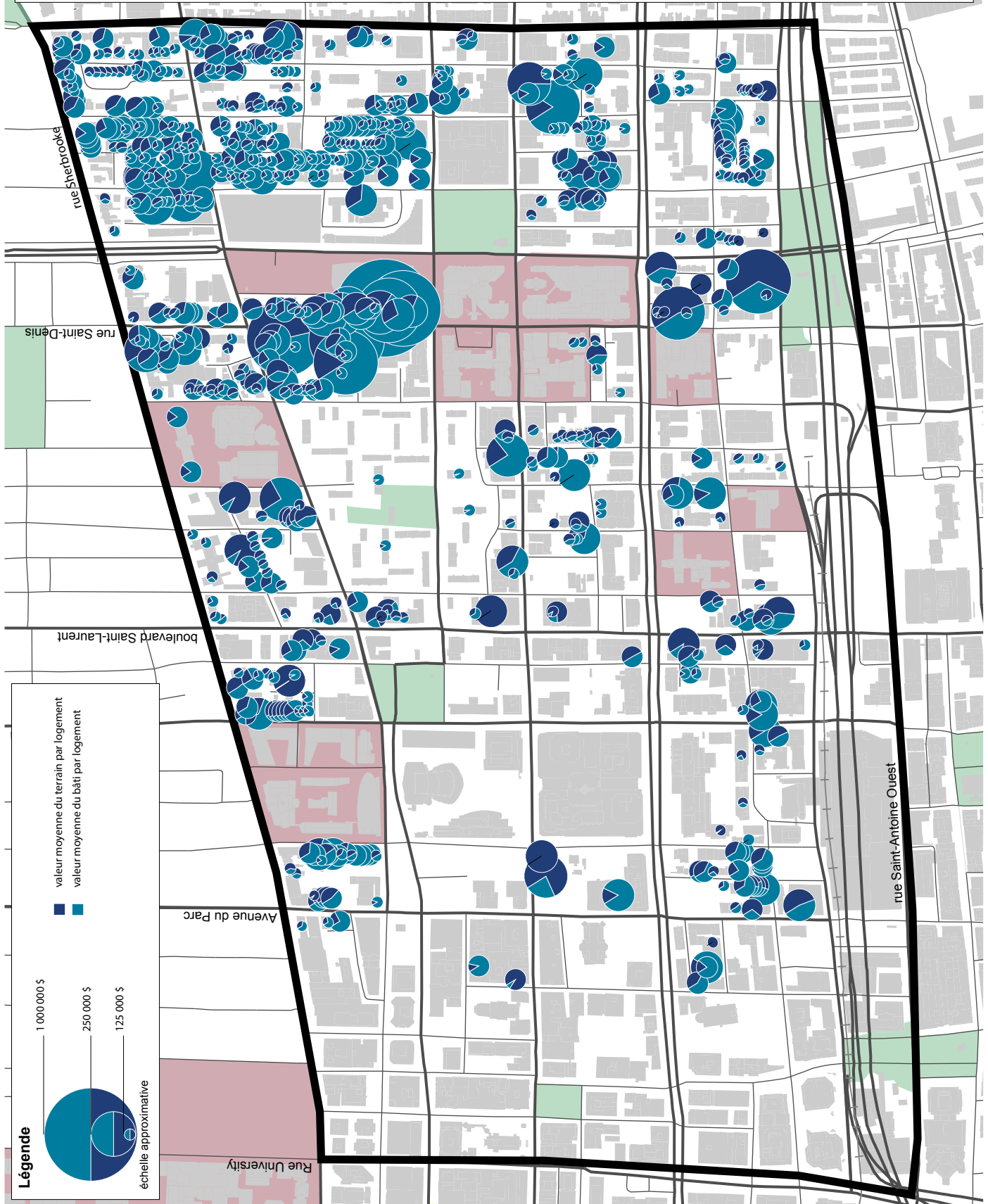
## Figure 11 Augmentation moyenne des logements selon les adresses standardisées, 2004-2011



Cartographie:  
Hélène Bélanger, DEUT-UQAM,  
juillet 2013

Sources cartographiques de base:  
Ville de Montréal, 2006

Source des données brutes:  
Ville de Montréal,  
rôles d'évaluation 2004, 2001



**Légende**

valeur moyenne du terrain par logement  
valeur moyenne du bâti par logement

1 000 000 \$  
250 000 \$  
125 000 \$

échelle approximative

# Faubourg Saint-Laurent

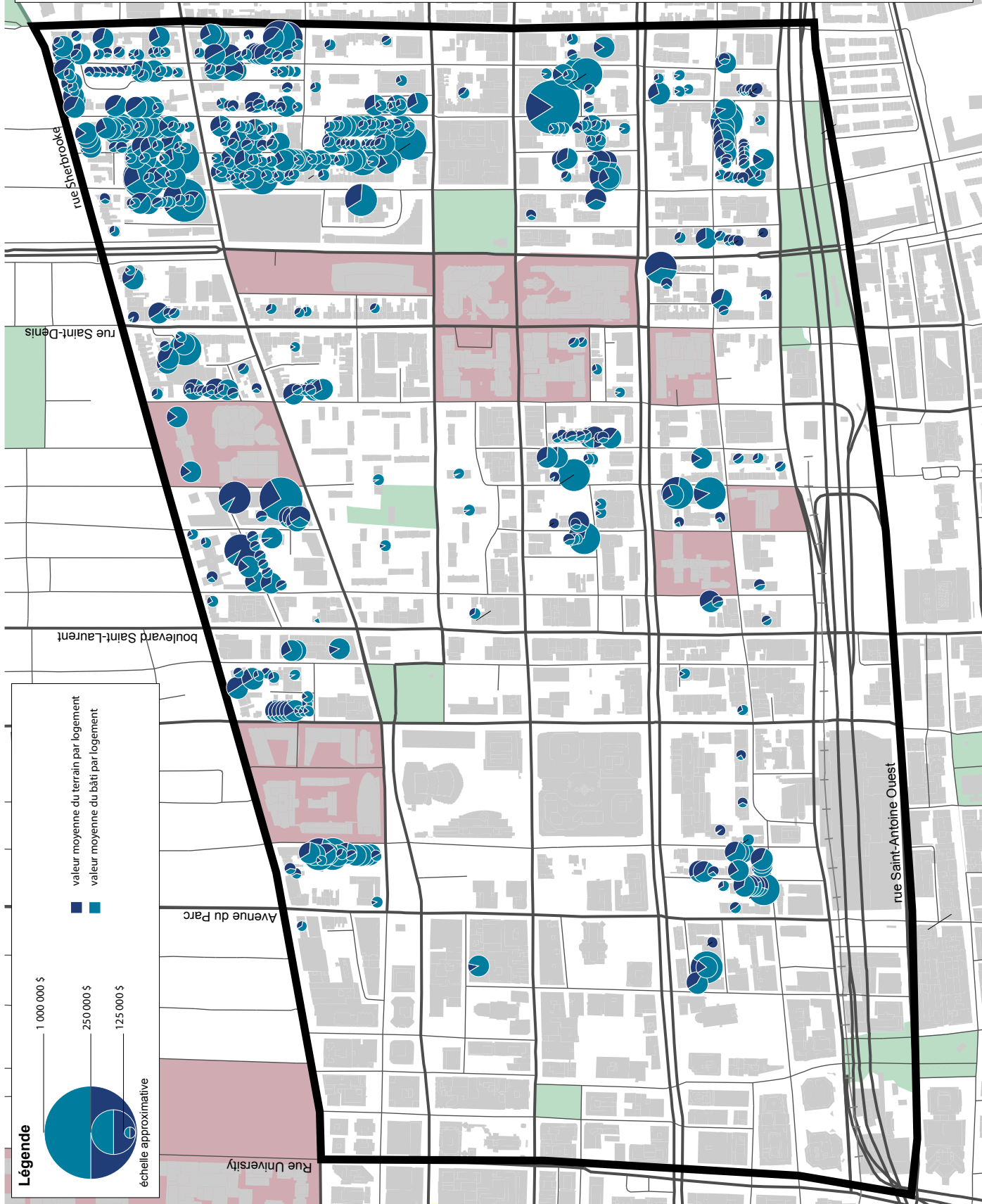
Figure 12  
Augmentation moyenne  
des logements selon les  
adresses standardisées  
excluant les immeubles  
commerciaux et mixtes  
2004-2011



Cartographie:  
Hélène Bélanger, DEUT-UQAM,  
juillet 2013

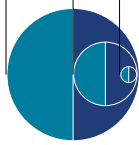
Sources cartographiques de base:  
Ville de Montréal, 2006

Source des données brutes:  
Ville de Montréal,  
rôles d'évaluation 2004, 2001



### Légende

1 000 000 \$  
250 000 \$  
125 000 \$



échelle approximative

■ valeur moyenne du terrain par logement  
■ valeur moyenne du bâti par logement

*Évolution des valeurs foncières pour les copropriétés divisées, 2004 à 2011*

Tant dans le faubourg Saint-Laurent que dans l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie, la valeur foncière des logements en copropriétés divisées a augmenté entre 2004 et 2011. Cette augmentation a été plus importante dans le faubourg avec une augmentation annuelle de 10 % tandis que pour l'arrondissement, l'augmentation annuelle a été de près de 8 %. Entre 2004 et 2011, rappelons qu'il y a eu une addition de 1 985 logements en copropriétés divisées. Ce serait donc la construction de nouveaux projets résidentiels en copropriétés divisées, que ces projets aient été de nouvelles constructions ou la conversion de bâtiments industriels en logements en copropriété, qui auraient alimenté l'augmentation des valeurs foncières moyennes et donné ce léger effet de rattrapage.

**Tableau 16**  
**Valeurs foncières des logements en copropriétés divisées et mode de tenure régulière, 2004-2011**

	Faubourg Saint-Laurent			Ville-Marie			
	Valeur foncière totale	Valeur moyenne logement avec ou sans activités commerciales	% valeur Bati+terrain	Valeur foncière totale	Valeur moyenne logement avec ou sans activités commerciales	% valeur Bati+terrain	
<b>Copropriétés divisées</b>							
2004	Bâti	42 296 023 \$	21 212 \$	14 %	321 343 640 \$	30 668 \$	15 %
	Terrain	259 077 339 \$	129 928 \$	86 %	1 773 766 220 \$	169 285 \$	85 %
	<b>Bâti+terrain</b>	<b>301 373 362 \$</b>	<b>151 140 \$</b>	<b>100 %</b>	<b>2 095 109 859 \$</b>	<b>199 953 \$</b>	<b>100 %</b>
2011	Bâti	143 563 449 \$	36 080 \$	12 %	836 024 254 \$	48 816 \$	14 %
	Terrain	1 036 636 255 \$	260 527 \$	88 %	4 979 784 182 \$	290 773 \$	86 %
	<b>Bâti+terrain</b>	<b>1 180 199 704 \$</b>	<b>296 607 \$</b>	<b>100 %</b>	<b>5 815 808 436 \$</b>	<b>339 589 \$</b>	<b>100 %</b>
<b>Tenure régulière</b>							
2004	Bâti	141 605 660 \$	22 954 \$	29 %	900 588 654 \$	21 772 \$	27 %
	Terrain	351 254 710 \$	56 939 \$	71 %	2 433 442 658 \$	58 828 \$	73 %
	<b>Bâti+terrain</b>	<b>492 860 370 \$</b>	<b>79 893 \$</b>	<b>100 %</b>	<b>3 334 031 313 \$</b>	<b>80 600 \$</b>	<b>100 %</b>
2011	Bâti	265 619 644 \$	42 814 \$	31 %	1 729 682 342 \$	41 900 \$	31 %
	Terrain	585 264 556 \$	94 337 \$	69 %	3 869 371 354 \$	93 732 \$	69 %
	<b>Bâti+terrain</b>	<b>850 884 200 \$</b>	<b>137 151 \$</b>	<b>100 %</b>	<b>5 599 053 696 \$</b>	<b>135 633 \$</b>	<b>100 %</b>

Note : données actualisées en dollars de 2012

Sources : rôles d'évaluation 2004, 2007, 2011

### 3. LE FAUBOURG SAINT-LAURENT : UN MILIEU DE VIE

#### 3.1 Méthodologie

Cette section s'intéresse plus spécifiquement aux perceptions et attentes des résidentEs quant à leur milieu de vie. Vingt entretiens semi-dirigés<sup>18</sup>, d'une durée de 60 à 90 minutes, ont été faits auprès de la population du faubourg Saint-Laurent au printemps et à l'été 2013 et six autres au printemps 2015. Le premier groupe de répondantEs (20) a été sélectionné à travers le réseau de la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent. La constitution de l'échantillon par la Table tenait compte de certaines caractéristiques des répondantEs : une diversité de profils socioéconomiques, une diversité de lieux de résidence dans le faubourg et différents types d'implication dans le quartier (certainNEs s'étant impliquéEs lors des consultations, d'autres ayant déjà manifesté des insatisfactions, et autres). Conscients des biais inhérents à ce type d'échantillon, nous avons ajouté quelques répondantEs (6) qui ne sont pas impliquéEs dans les activités de la Table afin de valider les résultats de l'enquête. Ces répondantEs ont été sélectionnéEs à partir de connaissances des membres de l'équipe dans le quartier (dont un couple de banlieusards en « transition » dans le quartier, deux résidentEs des nouveaux développements de logements en copropriété et une étudiante).

La durée de résidence des répondantEs varie de 2 ans à 30 ans. Quant à leur profil socioéconomique, même si aucune question ne leur a été posée directement, de par la nature de l'enquête, nous avons constaté une grande diversité. L'échantillon comprend ainsi deux anciens itinérants, des professionnelLEs à l'emploi ou à la retraite, des répondantEs aux revenus plus modestes et une étudiante. Les personnes âgées de 50 ans et plus sont nettement surreprésentées dans l'échantillon dû à la méthode de sollicitation via le réseau de la Table. Malgré les limites imposées par l'échantillon et la prudence requise dans l'interprétation des résultats, cette enquête révèle des tendances lourdes quant à la perception du quartier et de sa dynamique, tendances retrouvées également parmi les répondantEs aux profils plus atypiques.

L'entretien s'est déroulé en deux parties. Après avoir demandé aux interviewéEs de dessiner leur quartier, les entretiens ont touché plusieurs thèmes : la satisfaction résidentielle et les attentes concernant le milieu de vie; les perceptions des transformations physiques et sociales du quartier incluant les différents projets dans le quartier et son environnement immédiat; la vie de quartier. Puisque le profil socioéconomique des résidentEs n'est pas toujours clair, les extraits d'entretien sélectionnés ne détailleront que le genre et le temps de résidence dans le quartier, sauf dans le cas des anciens itinérants et des petits investisseurs du quartier (commerçants).

Les résultats ne montrent pas une distinction claire selon les différents profils quant aux perceptions de l'environnement physique et social du quartier. Certes, quelques résidentEs arrivéEs plus récemment dans le quartier se montrent plus inconfortables quant à certains

---

<sup>18</sup> Un entretien semi-dirigé se présente sous la forme d'une conversation entre l'intervieweuse, l'interviewer et l'interviewéE, conversation durant laquelle une série de thèmes sont abordés.

problèmes, notamment les problèmes d’itinérance dans le quartier, mais des résidentEs de longue date se montrent aussi parfois très critiques face à ces mêmes problèmes.

### 3.2 Le quartier et le milieu de vie

En général, les résidentEs interviewéEs s’entendent sur les qualités de leur quartier. Ils apprécient surtout sa centralité et la grande proximité de tout ce dont ils ont besoin. C’est le cas des commerces, même si plusieurs déplorent le manque ou la perte de commerces de proximité, des services, des activités culturelles ainsi que l’accessibilité et les facilités de transport).

C’est vraiment, quand on s’y arrête là, c’est vraiment le nombril du Québec. Bon, mais il y en a qui aimeraient pas ça entendre ça là, mais c’est ça pareil. (Femme résidente dans le quartier depuis moins de 10 ans)

**Tableau 17**  
Principales qualités et principaux défauts du milieu de vie et du quartier  
(nombre de répondantEs)

Caractéristiques	Qualité	Défaut
Bruit		11
Centralité, proximité de tout	21	
Desserte commerciale et diversité d’usages commerciaux	7	7
Drogue, prostitution, autres populations marginalisées		11
Équipements et vie culturelle	5	
Incivilité, vandalisme, propreté		10
Insécurité		7
Itinérance		13
Mixité sociale/diversité	5	

Source : Enquête auprès des résidentEs

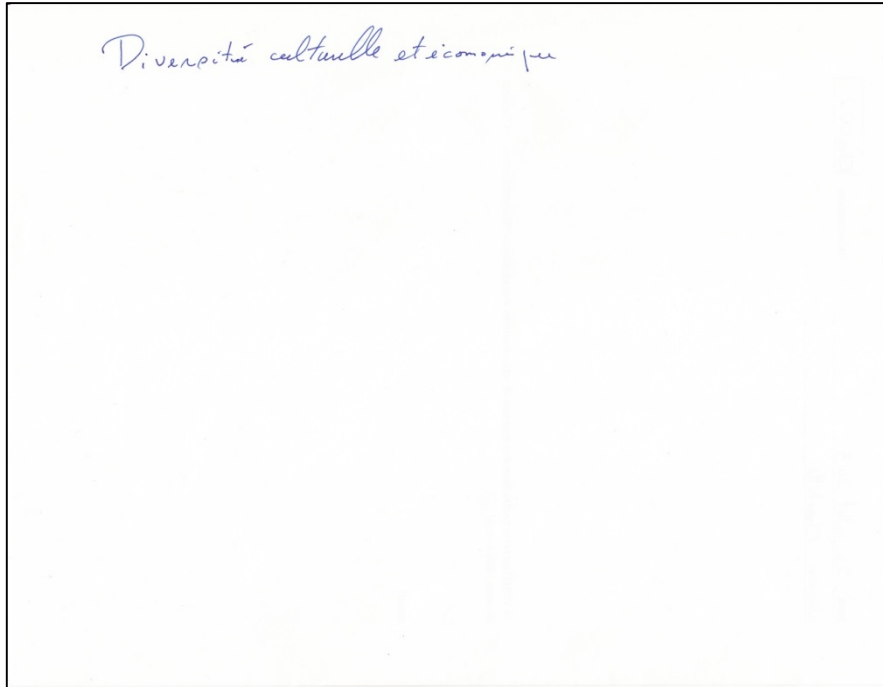
Les résidentEs interviewéEs apprécient le dynamisme du quartier non seulement à travers sa diversité en termes d’usages, mais également de population. Cette mixité sociale reste recherchée pour la vitalité qu’elle insuffle au quartier<sup>19</sup>.

J’aimerais pas ça que mon quartier devienne, devienne un quartier *smart* t’sais. Que ce soit toute des condos de *smart* là, pis toute des petits couples parfaits pis pas parlables. Ça m’intéresse pas. J’veux qu’il y ait du vrai monde, du monde riche, du monde moins riche, du monde (sourire). Ben du monde riche, je m’en fous, mais t’sais, je veux pas qu’il y ait juste... parce que, c’est ce que, un peu ce qui est en train de se passer avec le Vieux-Montréal là t’sais. C’est des condos super chers. Pis les gens, ils veulent pas vivre, ils veulent pas cohabiter avec ce qui fait une ville, entre autres, ses itinérants, sa, sa pauvreté, ces affaires un peu croches. Ils veulent pas ça. Ils veulent venir en ville, mais

<sup>19</sup> Ce constat a été observé lors des entretiens et a également été illustré dans une carte mentale.

vivre comme en banlieue. Ils veulent pas le bruit. Ils veulent pas ce qui vient avec la ville.  
(Femme résidente dans le quartier depuis moins de 10 ans)

**Figure 13**  
**Carte mentale 1**



Les nombreuses infrastructures et équipements culturels sont également appréciés par bon nombre de répondantEs. Seulement une minorité ne profite pas de la programmation de la Place des festivals. Par contre, plusieurs critiques s'élevèrent quant aux impacts des activités qui débordent dans l'environnement résidentiel. C'est le cas notamment du bruit généré par les activités ou par les visiteuses, visiteurs du quartier ou encore, dans le cas d'une répondante habitant aux abords de la Place des festivals, de la pratique de fouille systématique des sacs sur le site des festivals.

J'ai vraiment des sentiments mixtes envers les gens qui viennent occuper le quartier le vendredi et le samedi soir. Je pense qu'il y a souvent un manque de respect, mais ça arrive quand ils sont saouls, quand ils quittent les bars. (...) Je développe une intolérance. (Homme, résident du quartier depuis 25 ans)

L'analyse des cartes mentales (tableau 18 et figure 14) montre que certains services et institutions constituent par ailleurs les éléments structurants du quartier comme le Quartier des spectacles (identifié sur 13 cartes), l'UQAM (identifiée sur 5 cartes), le CHUM et autres hôpitaux (identifiés sur 6 cartes), la Grande bibliothèque (identifiée sur 5 cartes), le Complexe Desjardins

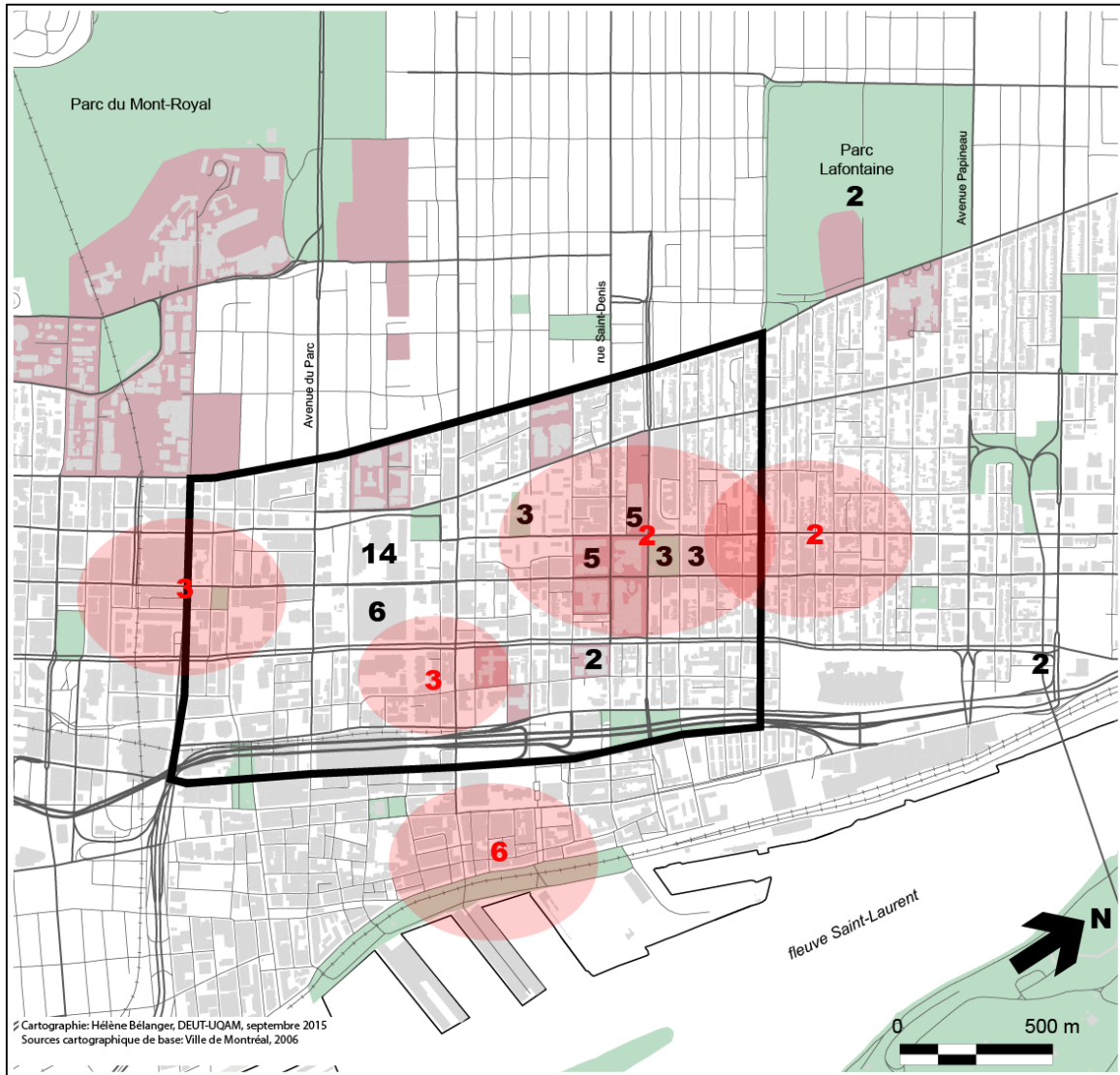
(identifié sur 6 cartes) et la Place Dupuis (identifiée sur 3 cartes). À cela s'ajoutent des voies de circulation dont des voies importantes telles que la rue Sherbrooke, la rue Sainte-Catherine, la rue Saint-Denis, le boulevard René-Lévesque et le boulevard Saint-Laurent auxquelles s'ajoutent des rues résidentielles dont Hôtel-de-Ville et de Bullion (figure 15).

**Tableau 18**  
**Les principaux éléments structurants du quartier (illustrés par les répondantEs)**

Quartier des spectacles (Place des festivals/Place des arts)	14
Lieu de résidence de l'interviewéE	13
Environnement social	
• <i>Éléments positifs</i>	3
• <i>Éléments négatifs</i>	8
Vieux port/vieux Montréal	6
CHUM (et autres hôpitaux)	6
Complexe Desjardins	6
Commerces/services (divers)	6
UQAM	5
Grande bibliothèque	5
Station de métro	4
Place Émilie-Gamelin	3
Quartier Chinois	3
Place Dupuis	3
Habitations Jeanne-Mance	3
Centre-Ville	3

Source : Enquête auprès des ménages

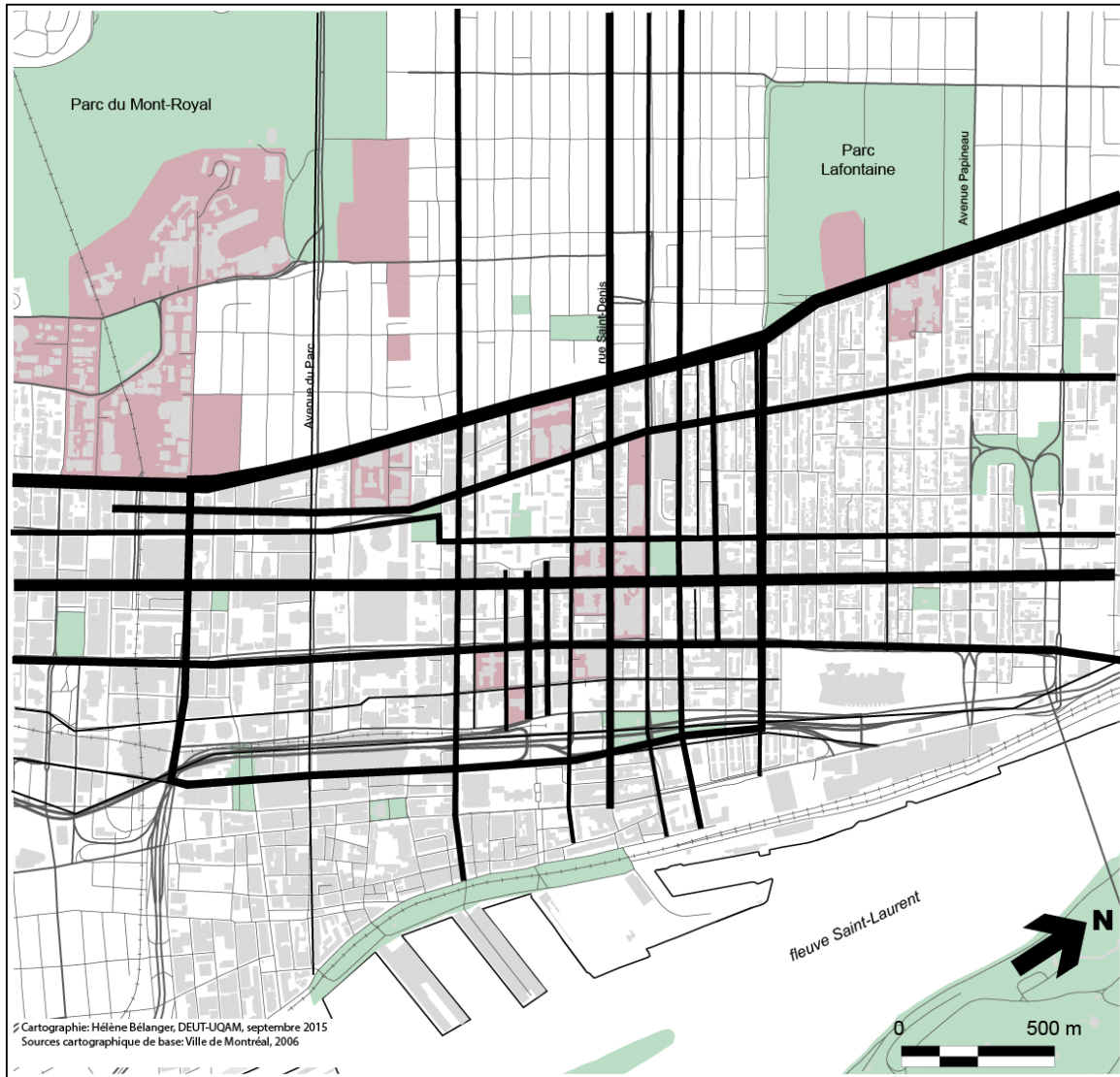
**Figure 14**  
**Les principaux éléments structurants du quartier (illustrés par les répondantEs)**



Source : Enquête auprès des ménages

Note : Les chiffres en rouge représentent des secteurs ou quartiers, les chiffres en noirs représentent des espaces plus circonscrits (espaces publics, commerces, institutions, etc.)

Figure 15  
Voies de circulation structurantes (illustrés par les répondants)



Source : Enquête auprès des ménages

Les résidentEs restent conscientEs et très critiques des aspects moins positifs que l'on retrouve en général dans le quartier. En plus du bruit, la moitié des répondantEs ont mentionné les problèmes d'itinérance liée ou non à des problèmes de santé mentale. Même si plusieurs résidentEs se montrent assez empathiques face au problème d'itinérance dans le quartier, quelques-unEs se montrent plus agacéEs face au nombre d'itinérantEs dans le quartier et des effets que cela entraîne, notamment sur la mendicité et l'appropriation des espaces publics (nous y reviendrons). À ces problèmes d'itinérance s'ajoutent par ailleurs les problèmes de consommation et de trafic de drogues et les problèmes de prostitution, même si ces derniers sont en diminution. La concentration de ces problèmes dans le quartier amène des répondantEs

à penser que le quartier « s'occupe » de tous les problèmes liés aux populations marginalisées pour l'ensemble de la ville. Plusieurs attribuent par ailleurs cette forte concentration à la présence de nombreux services d'aide aux populations marginalisées.

Ben, disons qu'on en subit les conséquences [déplacement des populations marginalisées vers l'est], des p'tits revendeurs qui s'installent dans les hôtels et qui font la revente. Pis on a les clients qui attendent dans la rue sur nos escaliers à tout bout de champ. On est obligé de faire de la surveillance 24 heures sur 24 pratiquement, pis monter et descendre pour aller les chasser. Ça se passe encore aujourd'hui après 20 ans. (Homme à la retraite (ancien commerçant), résident du quartier depuis 30 ans)

En ce moment, ce qui est moins bien, c'est que, il y a beaucoup d'itinérants, beaucoup de drogue, beaucoup de prostitution. Elle est omniprésente dans le quartier en ce moment. C'est un fléau. Que j'aïlle n'importe où dans le métro, je m'enfarge dans les itinérants. Sur la rue, c'est omniprésent, ça en est horrible. (Homme, résident du quartier et petit investisseur depuis 40 ans)

Ce que j'aime pas de mon quartier, c'est qu'il y a beaucoup de *junkys*. Ils font de la merde. C'est dur de s'en débarrasser. On veut pas s'en débarrasser comme des déchets, mais on se demande ce qui est réellement fait pour les encadrer comme il faut parce qu'ils sont délaissés à eux-mêmes. (Homme, résident du quartier depuis 3 ans)

À la présence des populations marginalisées s'ajoutent les problèmes d'incivilité, de propreté ou de vandalisme, qui seraient attribuables aux populations marginalisées pour certains, ou au manque de respect de la part de visiteuses, visiteurs pour d'autres. Il reste que ce constat contribuerait à un sentiment d'insécurité général, même si la grande majorité des répondantEs se sentent en sécurité dans presque toutes les rues du quartier.

Alors, t'sais... Faut aussi savoir qu'on habite au centre-ville. On a choisi de vivre au centre-ville. Ah ben, faut vivre avec les inconvénients et les, et les qualités du centre-ville. Et ça, c'est les inconvénients, la, la petite insécurité. Des fois on entend des jeunes ici sur Saint-Norbert, et on entend après casser une vitre de voiture et puis voilà. Ça c'est le côté un peu... souvent ça arrive qu'il y ait des voitures dont la vitre a été cassée. (Femme, résidente du quartier depuis 4 ans)

Ces préoccupations se retrouvent également dans l'illustration des milieux de vie chez quelques répondantEs. C'est le cas notamment d'un répondant pour qui le milieu de vie se résume en ce mot « itinérants » (figure 16) et un deuxième répondant vivant à proximité de la Place Émilie-Gamelin qui se préoccupe des problèmes d'itinérance et de drogue (figure 17).

Figure 16  
Carte mentale 2

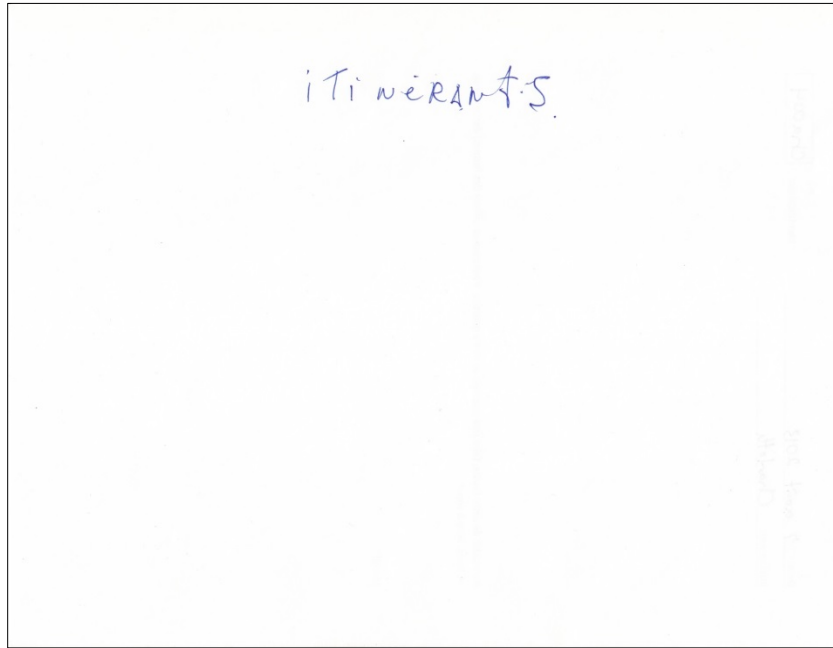
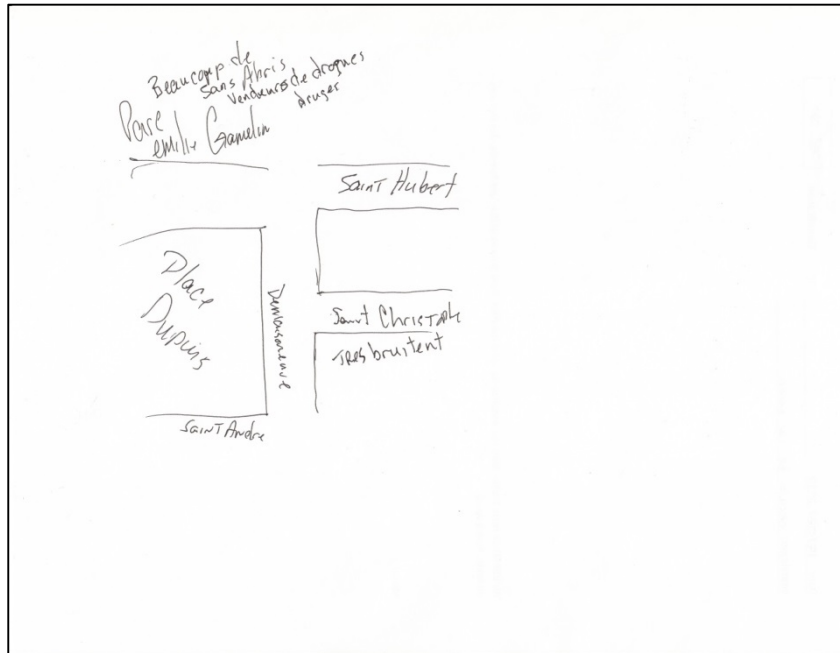


Figure 17  
Carte mentale 3



Lorsque questionnés plus directement sur les transformations physiques et sociales du quartier, plusieurs résidentEs interviewéEs considèrent qu'il y a eu des améliorations de leur milieu de vie, principalement de l'environnement physique, que ce soit au niveau de l'entretien ou des nouveaux projets dont la Place des festivals, la Grande bibliothèque voire la Place Émilie Gamelin, malgré les problèmes notés de toxicomanie et d'itinérance qui continuent de s'y concentrer. Le quartier ferait toujours face à des problèmes de pauvreté et de populations marginalisées, problèmes qui auraient empiré pour une minorité de répondantEs, ou du moins seraient plus visibles. Quant aux transformations sociales, la plupart des interviewéEs ont noté l'augmentation de la population avec l'arrivée d'une nouvelle population résidente au profil différent de la population traditionnelle du secteur. Cette *gentrification* est perçue positivement par quelques répondantEs qui y attribue notamment l'augmentation de la mixité sociale, mais alimente certaines craintes chez d'autres, non pas de déplacement, mais plutôt d'une perte de tolérance face aux problèmes de population marginalisée ou d'identité du quartier ou de la vie de quartier (nous y reviendrons).

Les gens qui habitent le quartier, je pense que ça change, depuis qu'on habite ici, on voit s'élever des édifices condominiums qui ne sont pas accessibles à des gens qui ont des revenus trop bas, sont accessibles aux gens qui ont des revenus élevés et ça va changer les gens qui vont être dans le quartier. Moi je suis pour la mixité partout. (Homme, résident du quartier depuis 8 ans)

Des intervenantEs du milieu avaient par ailleurs souligné, lors d'une recherche antérieure, le manque de tolérance de résidentEs arrivées récemment dans le quartier face à la visibilité des problèmes sociaux historiques du quartier (Bélanger *et al.*, 2014).

Plus ça avance, pire ça devient. (...) On améliore les choses dans le centre-ville comme tel où sont les grands magasins et tout, et on pousse les gens par ici, les indésirables entre guillemets. (Homme, résident du quartier depuis 4 ans)

Cette intolérance se manifesterait aussi à l'endroit des services sociaux et des institutions d'appui aux populations marginalisées du quartier (Ibid.). Cependant, dans notre enquête, une faible minorité de répondantEs ont manifesté un certain niveau d'intolérance. C'est le cas d'une propriétaire depuis 11 ans d'un logement en copropriété dans le quartier qui s'était opposé à l'implantation d'un organisme venant en aide aux toxicomanes.

### 3.3 Les espaces publics

Les résidentEs vivent leur quartier, utilisant ses espaces et consommant sur place ses produits et services. Ils utilisent des espaces publics du quartier, notamment la Grande Bibliothèque, les rues commerciales (Sainte-Catherine, Saint-Denis et Saint-Laurent) auxquelles s'ajoutent des espaces de proximité. Parmi les espaces à proximité, on note le Parc Lafontaine, la Place des arts, le Vieux-Montréal. Quelques répondantEs ont manifesté leur grande satisfaction des espaces verts des Habitations Jeanne-Mance.

Un nombre important de répondantEs critiquent néanmoins l'appropriation des espaces publics du quartier par les populations marginalisées. Face à cette situation, quelques résidentEs se sentent exaspéréEs et impuissantEs, les menant dans certains cas à éviter dans la mesure du possible ces espaces. Dans d'autres cas, la réaction serait plutôt une réaction de tentative de réappropriation.

Eux autres<sup>20</sup> ils me dérangent. Parce que, il y a, il y a quelque chose de très agressif. De très... t'sais, c'est vraiment, c'est dans ta face pis ils prennent beaucoup de place. Moi je veux partager l'espace, mais faut que tout le monde accepte de le partager t'sais. Il appartient à personne l'espace. Pas plus à eux autres qu'à moi l'espace public. (Femme, résidente du quartier depuis quelques années)

Les usagers du Carré Saint-Louis et de la Place Émilie-Gamelin – ici les parcs c'est de la pauvreté. Ils se couchent là. Quand tu vis dans le parc, c'est parce que tu es pauvre. Le parc Émilie-Gamelin par exemple, c'est là-bas que tout le monde se ramasse pour recevoir de la bouffe, des soins pendant l'hiver. (Homme, ancien itinérant, résident du quartier depuis 13 ans)

Dans la ruelle, quand je sors ma bicyclette, y en a toujours un groupe qui sont là. Ou bien des gens qui sont deux et qui s'installent pour se piquer. C'est une image qui est habituelle, qui est journalière. Qui est tout le temps, c'est, c'est l'itinérance, la drogue. La prostitution est omniprésente. Et ces gens-là ont pris la place. Ils prennent la place et ils savent. Les policiers font rien pis les juges font rien... (Homme, résident et petit investisseur du quartier depuis plus de 30 ans)

Mais le parc [Place de la Paix] on peut, on, même s'il est là, on peut pas l'utiliser parce que c'est soit les skateboarders, soit les itinérants, soit les gars qui sont saouls. Donc il y a pas de... Quand la SAT fait une activité durant l'été par exemple, les films ou kino, ou j'sais pas quoi, ben là on peut y aller parce que y a d'autres gens là, mais... Ils avaient mis un été des tables à pique-nique. Ben les gens se couchaient dessus, pissaient partout. T'sais, c'est pas attrayant pour aller s'asseoir dans le parc là. (Femme, résidente du quartier depuis 5 ans)

Le Quartier des spectacles et sa Place des festivals sont appréciés par bon nombre de répondantEs, mais davantage pour sa programmation que comme espace ouvert approprié et

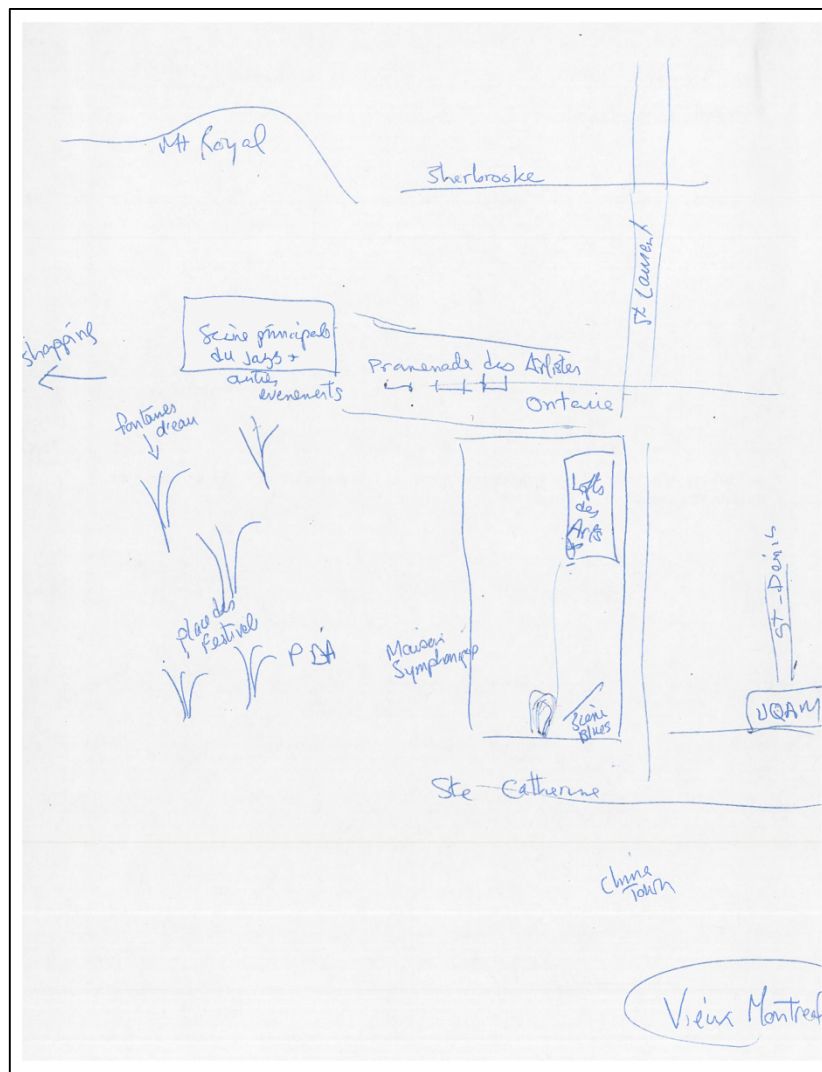
---

<sup>20</sup> Des itinérantEs provenant de l'extérieur de Montréal.

partie intégrante du milieu de vie. Ce constat ressort clairement dans l'étude des cartes mentales. Mais, le design « pas très chaleureux, mais beau » pour reprendre les mots d'un résident ne favorise peut-être pas son appropriation, rendue difficile une bonne partie de la saison estivale vu la programmation intensive de la Place des festivals. Ce constat assez généralisé est contredit par l'observation de cette résidente du quartier (voir aussi un autre exemple à la figure 18).

Quand je vais à la Place des festivals, qui n'est jamais plus belle que quand elle est toute seule, avec les jets d'eau, les enfants qui jouent là-dedans. Là je me dis, y a certainement des gens qui vivent ici là-dedans, c'est pas juste des touristes. C'est des gens du voisinage qui sont là avec leurs enfants pour jouer dans l'eau. Là je me dis qui a certainement une bonne proportion des gens du voisinage. Ailleurs, je peux jamais identifier. (Femme, résidente du quartier depuis 8 ans)

**Figure 18**  
**Carte mentale 4**



Quant à d'autres espaces, tels que le Parc Émilie-Gamelin, on s'entend pour dire que des efforts ont été menés afin d'améliorer son environnement physique et social avec plus ou moins de succès. Les problèmes sociaux y restent très visibles, surtout entre les activités programmées, ce qui ne favorise pas son appropriation<sup>21</sup>. Dans certains cas, on note des efforts d'appropriation par la population résidente. C'est le cas notamment pour une résidente de très longue date, qui fait l'effort d'y aller pour lire car « si on n'y va pas, le parc sera approprié par les toxicomanes ».

Mais moi je me fais un devoir de passer au milieu de la Place Émilie-Gamelin. Je me fais un devoir parce que je me dis « ça m'appartient aussi, je veux utiliser cet espace, je ne laisserai pas cet espace. Je ne laisserai pas cet espace au trafic. Je veux dire au trafic de drogue. (Femme, résidente du quartier depuis 9 ans)

On espérait qu'avec l'arrivée de tous les condos, que c'était pour changer. La rue Saint-Laurent, c'est d'une malpropreté. C'est malfamé. Comme ça se fait? Les policiers nous disent « prenez possession du territoire, allez au parc de la Paix, apportez vos chaises, assoyez-vous! ». Oui, mais s'il y a seulement ma conjointe et moi, on s'en va s'asseoir avec nos chaises longues Place de la Paix (rire). On est minoritaire, ça changera rien! Est-ce que ça va donner l'idée de venir aux autres, de venir avec nous? J'en doute. Alors, je ne sais pas, on dirait qu'ils se sont appropriés, qu'ils sont chez eux. Comprenez-vous? Nous, on est pas chez nous dans ce parc. (Homme, résident du quartier depuis 8 ans)

On retrouverait de toutes les classes socioéconomiques dans les espaces publics du quartier, malgré une présence marquée d'itinérantEs et de toxicomanes où « chacun fait son affaire ». L'exception resterait la Place des festivals où la pauvreté serait moins visible pour ne pas dire invisible. Dans l'ensemble, à l'exception de quelques malaises manifestés face aux populations marginalisées, les résidentEs n'ont pas observé de conflits clairs entre les usagères, usagers des espaces publics. On a toutefois noté des tensions entre des individus impliqués dans la vente de drogues ainsi que quelques comportements intimidants de la part de populations aux prises avec des problèmes de santé mentale. Une résidente a même mentionné les problèmes liés à la présence de gangs de rue aux abords de la Place Émilie-Gamelin, il y a un quelque temps, problèmes plus criants dus au comportement violent et territorial d'individus impliqués dans la vente de drogue face à la population « ordinaire » de l'espace.

### 3.4 Mégaprojets et revitalisation

La grande majorité des répondantEs connaissent les projets en cours dans le quartier et ses abords, que ce soit le PPU – Quartier des spectacles, le CHUM et les tentatives de revitalisation du Parc Émilie-Gamelin. Mis à part la Place Émilie-Gamelin dont la programmation viserait plutôt une population locale selon les répondantEs, ces projets, notamment le PPU Quartier des spectacles aurait une portée plus grande que de répondre aux besoins de la population locale.

---

<sup>21</sup> Il est à noter que le parc a été réaménagé à l'été 2015 et de nouvelles activités y ont été programmées, ce qui pourrait changer la dynamique d'appropriation.

En visant une population de touristes et de « jeunes professionnels branchés », quelques résidentEs s’attendent à ce que le processus de *gentrification* en cours se poursuive. La majorité des répondantEs quel que soit leur profil socioéconomique craint la pression immobilière qui fera suite à ces projets. Dans de rares cas, cette pression est perçue comme positive, permettant une forme d’enrichissement collectif.

Les critiques quant aux projets en cours touchent principalement l’intégration architecturale ou la question de l’identité du lieu et les craintes d’homogénéisation que ces projets risquent d’insuffler au faubourg Saint-Laurent.

Donc le quartier des spectacles tu veux l’étendre jusqu’à où? Il y a d’autres choses que le spectacle, il y a du monde qui respire, pis qui vive. Les bars, les clubs, les théâtres pis tout ça, il y en a, parfait, mais il faudrait avoir peut-être des maisons. (...) Ces projets n’essayent pas de conserver l’identité de l’histoire du quartier, pas beaucoup. (Homme, ancien itinérant, résident du quartier depuis 2 ans)

Je pense qu’on est en train de faire une ville américaine du troisième millénaire, c’est-à-dire que la Place des spectacles, ça pourrait être à Berlin, à Montevideo, ou à Barcelone. Il n’y a pas de caractère ou de référence à la culture québécoise ou à la culture historique de Montréal. (Homme, résident du quartier depuis 8 ans)

J’veux pas que ce soit un centre d’achats. T’sais, je veux pas que ça devienne aseptisé. Moi c’est ma grosse crainte. C’est qu’on fasse des plans d’aménagement t’sais, qui sont parfaits sur papier là, mais qui vont dévitaliser. Ben, ils peuvent pas dévitaliser le quartier, mais ils vont lui enlever sa, son côté peut être *rough*. Y en a qui trouve ça *rough* là, mais moi j’appelle ça vivant, son côté vivant. Je veux pas qu’ils enlèvent ça. (Femme, résidente du quartier depuis quelques années)

Nous l’avons mentionné, pour les répondantEs, l’arrivée de cette population de plus en plus riche qui s’installe est moins impliquée dans la vie communautaire et fera augmenter les pressions pour régler les problèmes sociaux. Mais selon la majorité des répondantEs, cela n’entraînera pas de tensions entre nouvelles, nouveaux résidentEs et résidentEs plus traditionnellEs du quartier même si on s’inquiète des pressions sur les populations marginalisées.

C’est une gentrification respectueuse. J’ai jamais entendu parler les gens contre, j’veux dire, les Habitations Jeanne-Mance. Il y a cette mixité-là. Et la preuve c’est qu’en face c’est une maison de chambres. J’veux dire, c’est donc t’as des maisons de chambres pis on vit très bien. On se salue, moi je les connais les gens qui sont là et tout ça. Donc y a une mixité sociale, multiculturelle, y a une grosse mixité au niveau des orientations. Mais je dirais parce que c’est une classe moyenne, ça se passe relativement bien. Parce que les besoins sont comblés. Le problème que t’as dans la mixité, c’est quand y a un groupe qui a une, que eux y ont pas leurs besoins comblés. Là t’as plus de danger de tensions et tout ça tu vois. (Homme, résident du quartier depuis plus de 20 ans)

Il y a vraiment du pour et du contre. Il y a une certaine mixité oui. Il y a une gentrification, ça on le sait. Est-ce qu’on va plus tard être étouffé? Donc on, il y a une certaine crainte. Pas une peur. Une crainte pour l’avenir des gens. Ils le disent pas, mais

y a une crainte pour l'avenir quand même sur leur présence dans le quartier. (Homme, résident du quartier depuis plus de 25 ans)

En somme les tensions à venir selon les répondantEs seront davantage liées aux populations marginalisées. C'est ce qu'avaient noté des intervenantEs lors de nos précédents travaux (voir Bélanger *et al.*, 2013). Selon eux, la réponse politique aura été jusqu'à présent une criminalisation croissante de comportements marginalisés (de la pauvreté selon certains) et de trafic et consommation de drogues afin de rendre moins visibles les problèmes sociaux (Bélanger *et al.*, 2013). Mais pour d'autres résidentEs, la nouvelle population résidente devra « mettre de l'eau dans son vin » puisque c'est le centre-ville et non un quartier « jet set ».

Les nouveaux résidents ont des attentes envers le quartier. Ils n'assument pas la vraie nature du quartier. Eux vont contribuer à mettre de la pression sur les anciens résidents. Les nouveaux résidents vont pousser pour évacuer ce qui est indésirable, ce qui va contribuer à aseptiser le quartier. (Femme, résidente du quartier depuis 4 ans)

La mixité économique, c'est une chose essentielle pour la vie de quartier. À partir du moment où est-ce que tu rentres des gens qui ont des niveaux supérieurs, ils veulent que tout le monde ait des niveaux supérieurs. Donc, ils font des pressions pour qu'il n'y ait pas de niveaux inférieurs, et c'est pour ça qu'on sent beaucoup de pression sur les itinérants dans le quartier. (Femme, résidente du quartier depuis plus de 20 ans)

Je crains peut-être plus autour d'Émilie-Gamelin parce que là, il y a une clientèle qui est plus à risque. Des gens qui habitent le quartier aussi de l'autre côté de Émilie-Gamelin, Saint-Hubert entre de Maisonneuve et Ontario, qui eux fréquentent plus cette partie-là du quartier. Des itinérants, mais des gens aussi à faibles revenus et leurs sorties c'est de se promener et aller voir ce qui se passe. Eux vont se ramasser où? (Homme, résident du quartier depuis plus de 20 ans)

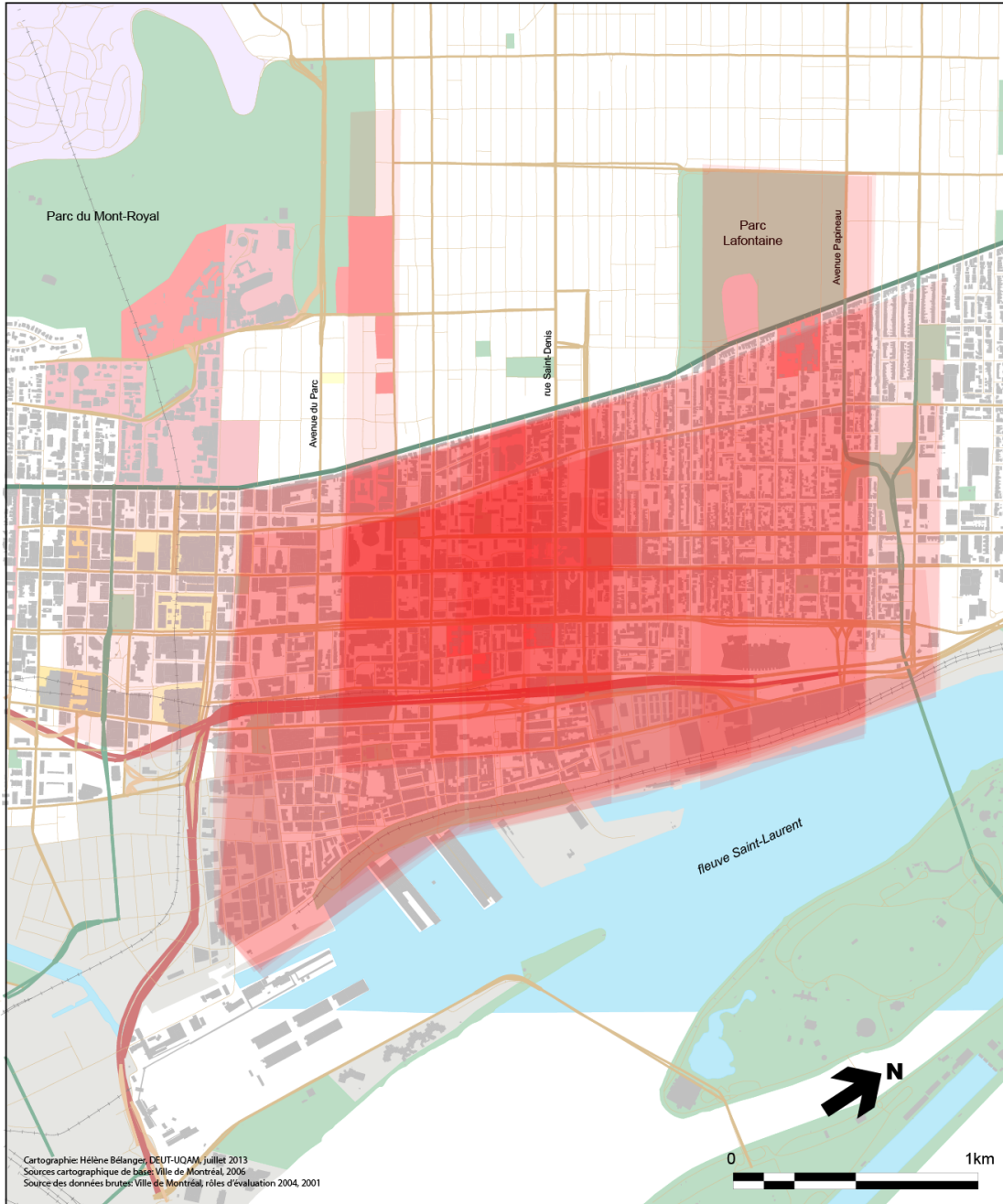
Le sentiment d'appartenance au quartier varie selon les résidentEs qui ne s'identifient pas au même quartier. Tous habitent dans le faubourg Saint-Laurent, mais lorsqu'interrogéEs, certainNEs se déclarent résidentEs du centre-ville (6 répondantEs), du Quartier des spectacles (6 répondantEs), d'autres de Centre-Sud (2 répondantEs), de Ville-Marie (2 répondantEs) ou du Quartier latin (3 répondantEs). CertainNEs ont même une double appartenance géographique. Mais pour cet ancien itinérant :

[...] il y a rien qui existe pour nous. On n'est pas le Quartier des spectacles, on n'est pas le Quartier Latin (...) on est comme le Triangle des Bermudes. (Homme, ancien itinérant, résident du quartier depuis 2 ans)

Ces différentes appartenances traduisent également différentes échelles des milieux de vie des répondants (figure 19). Pour certainNEs, les limites du milieu de vie semblent s'arrêter dans une grande proximité du lieu de résidence tandis que pour d'autres, ces limites excèdent les limites du faubourg pour englober des éléments structurants à proximité (par exemple le Parc Lafontaine, le Vieux-Montréal, la montagne).

Le sentiment d'appartenance manifesté chez quelques résidentEs a aussi varié dans le temps. Ainsi, un résident voit son attachement au quartier augmenter lorsqu'il est en contact avec des touristes tandis qu'un résident de très longue date a vu son sentiment s'effriter dans le temps, suite aux transformations du quartier. Pour ce dernier, l'augmentation des populations marginalisées, l'augmentation de (sa perception de) la violence l'insécurise jusque dans son logement. Ce résident ne se retrouve pas dans les objectifs de développement de la Ville.

**Figure 19**  
**Les échelles des milieux de vie**



## CONCLUSION

Rappelons que cette recherche visait à répondre à quatre questions :

- 1) Comment l'offre en logements a-t-elle évolué ces dernières années?
- 2) Le renouveau résidentiel observé est-il annonciateur d'un changement social?
- 3) Le quartier peut-il répondre aux besoins de la population traditionnelle du quartier, des populations marginalisées et des nouvelles et nouveaux résidentEs « jeunes et branchés »?
- 4) Comment la cohabitation entre ces groupes sociaux se vit-elle au quotidien? Quels en sont les impacts sur la satisfaction résidentielle des différents groupes de résidents?

L'analyse des données des rôles d'évaluation de 2004, 2007 et 2011 et de la spatialisation des données a permis de faire certains constats. Le premier constat est une tendance à la densification résidentielle. Même si on note une augmentation du nombre de logements dans toutes les catégories d'immeubles, l'augmentation est nettement plus marquée pour les immeubles de 12 logements et plus sur 4 étages et plus. Depuis 2004, c'est plus de 2 000 logements qui se sont ajoutés dans le quartier.

La deuxième observation est l'augmentation du nombre de logements par l'ajout (la construction) de logements en copropriété (plus) luxueux dans le quartier. Somme toute, le quartier a vu un nombre assez peu élevé de conversions du mode de tenure régulière en copropriétés divisées (18 immeubles pour 284 logements). Pour ce qui est des maisons de chambres et de touristes, leur nombre tend à diminuer depuis 2004, tant dans le quartier que dans l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie. L'équipe a par ailleurs observé sur le terrain que cette diminution s'est poursuivie depuis 2011. Par ailleurs, il est difficile d'évaluer si l'augmentation du nombre de logements sociaux et abordables a suivi le rythme d'augmentation des autres types de logements.

Quant aux valeurs foncières, il y a eu augmentation substantielle dans le faubourg, voire un effet de rattrapage envers l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie. Les valeurs foncières pour les immeubles (bâtiments et terrains) les plus élevées tendent à se concentrer à proximité du centre-ville, là où on retrouve davantage de bâtiment de plus haute densité, tandis que les valeurs moyennes plus élevées par logement tendent plutôt à se concentrer le long d'axes spécifiques.

Il semblerait donc que l'évolution dans l'offre de logements pourrait favoriser une transformation de l'environnement social du faubourg. C'est ce qu'ont confirmé la majorité des résidentEs interviewés, témoin d'un processus de gentrification en cours, qui aurait débuté il y a une vingtaine d'années, mais qui se serait accélérée avec la construction de nouveaux logements visant une population au profil différent de la population plus traditionnelle du quartier.

Les résidentEs, quel que soit leur profil sont satisfaits en général de ce que peut leur offrir leur quartier malgré quelques insatisfactions manifestées concernant certains services commerciaux. Ces résidentEs ne sentent pas de tensions entre les populations résidentes aux profils différents, la grande majorité a choisi de vivre dans un milieu comportant une diversité d'activités et de populations. Les critiques visent davantage les populations marginalisées. Malgré l'empathie manifestée par plusieurs, il semblerait que le point de saturation aurait été atteint dans le quartier. C'est à ce niveau que les tensions risquent de surgir et ce sont ces populations, selon les répondantEs, qui seront les premières victimes des pressions, non pas immobilières, mais par les résidentEs des nouveaux projets domiciliaires du quartier. À plus long terme, même s'il n'y a pas de tensions, une certaine appréhension se dégage des entretiens quant aux effets à plus long terme de la gentrification.

### **Les limites de l'étude**

Cet état de la situation du foncier résidentiel n'a pas permis de traiter certaines questions importantes. L'usage exclusif de la base de données des rôles d'évaluation n'a pas permis de considérer des variables importantes de la condition du logement dans le quartier dont l'état des logements, leur taille, les coûts de location et les caractéristiques du logement social et communautaire dont le répertoire est incomplet dans la base de données à laquelle nous avons accès. Par ailleurs, l'accès à des données fragmentées et incomplètes sur les logements sociaux et communautaires dans les rôles d'évaluation, ne nous a pas permis d'évaluer l'évolution de l'offre. En somme, si cette offre suit une tendance similaire à celle des logements en copropriété.

Rappelons également les limites du type d'échantillonnage pour l'enquête auprès des résidentEs du quartier. Malgré ces limites, l'enquête a permis de faire ressortir des tendances lourdes, incluant parmi les répondantEs au profil plus atypique (plus jeunes ou non impliqués dans la vie de quartier).

## RÉFÉRENCES

Bélangier, A. (2005). "Montréal vernaculaire/Montréal spectaculaire : dialectique de l'imaginaire urbain." *Sociologie et Sociétés*, 37(1): 13-34.

Bélangier, H., (2010) « Pour qui et à qui ce parc? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal (Canada) », *Lien social et Politiques*, 63, *Le logement et l'habitat : enjeux politiques et sociaux*. Printemps 2010 : 141- 152.

Bélangier, H., Frohn, W. et A. Panneton (2013) « Revitalisation, Magaprojects and Displacement in Central Montreal : Facing the Transformation of the Residential Environment ». Communication présentée dans le cadre du *European Network for Housing Research International Conference* (Tarragona, juin 2013)

Burgess, J., Connat, A. Demers, R. et C. Fontaine (sous la dir.) (sd) *Une histoire illustrée du faubourg Saint-Laurent*.

Centre d'histoire de Montréal <http://ville.montreal.qc.ca/chm> [dernière consultation : juillet 2011]

Choko, M. (1995) *Les habitations Jeanne-Mance, Un projet social au centre-ville*, Montréal : Ed. Saint-Martin, 127 p.

Communauté métropolitaine de Montréal (2013). « Offre et besoins en logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal » *Cahiers Métropolitains* (3)

Quartier des spectacles (2010) <http://www.quartierdesspectacles.com> [dernière consultation : juillet 2011]

Statistiques Canada, *Recensement de 2001*.

Statistiques Canada, *Recensement de 2006*.

Ville de Montréal (2007) *Programme particulier d'urbanisme. Quartier des spectacles*.

Ville de Montréal (2011) *Base de données des rôles d'évaluation foncière 2004, 2007 et 2011*, extraits.

Ville de Montréal (2011) *Base de données cartographique, Faubourg Saint-Laurent*.

Ville de Montréal, Arrondissement de Ville-Marie (2011), *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*.

Ville de Montréal, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (2012), *Projets approuvés 2012*. Carte.

Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire (2015), *Localisation des logements sociaux dans l'arrondissement Ville-Marie*, mai 2015. Carte.



## **ANNEXE 1 : SYNTHÈSE DES ENTRETIENS**



la Place Émilie-Gamelin qu'il fréquente surtout, dans ce dernier cas, lorsqu'il est de passage dans cette partie du quartier. Il apprécie sa revitalisation.

Mais je l'apprécie maintenant qu'il y a un peu de mixité sur la place Émilie Gamelin. Je me sens à l'aise d'aller là quand il y a un peu de balance. ... c'est par que je n'aimais pas avant, c'est que comment l'espace était abusé. J'aime aussi la sculpture de Charny, de Melvin Charney, comme urbaniste c'est vraiment intéressant sont intervention. C'est laissé à l'abandon, les fontaines ne marchent cet été, mais fonctionnaient avant. Puis le gazon était tout magané. C'était triste à voir comment c'était en mauvais état. Et avec ça, il n'y avait pas de balance de ce côté ... C'était la consommation finalement, c'était un parc de consommation. J'ai rien contre ça, mais c'était un peu triste avant d'aller là. Mais là, il y a un côté depuis que la ville a investi.

Selon lui, il y a une grande mixité de population dans son quartier : populations marginalisées, propriétaires, étudiantEs, de nombreux enfants dans sa rue et gens de passage. Il a par contre observé le départ de plusieurs artistes et de professeurEs d'université. Les tensions qu'il note sont principalement dirigées vers les gens ne venant pas du quartier, mais qui y consomment, gens qu'il juge peu respectueux à leur sortie des bars. Il déplore par ailleurs le manque de civisme quant à la propreté du quartier.

[L]a plupart des gens viennent de l'extérieur sont des touristes qui viennent des États-Unis ou ils viennent de Laval pour la nuit dans les bars. C'est un peu le sentiment que mon quartier est envahi. Je me sens un peu mal à l'aise, mais ce n'est pas très long non plus. C'est juste le vendredi soir, le samedi soir, quelques mois l'été.

Selon lui, les projets immobiliers visent trop une clientèle spécifique. Ces projets seraient par ailleurs beaucoup trop coûteux, même pour la classe moyenne. Malgré cela, il considère que certains projets ont contribué à l'amélioration du quartier même s'il y a encore un grand manque de logements pour favoriser l'arrivée d'une nouvelle population résidente et l'amélioration du quartier. Il ne considère pas que les projets existants mettent de la pression sur le marché immobilier, du moins il n'a pas senti de pression.

Cette vie de quartier qui manque ici, c'est les résidents, cette dimension-là résidentielle qui manque ici. Bien, j'ai de l'espoir aussi. Ce que j'aime bien c'est de, il y a une histoire. Tu habites ici, tu vois que ça change. C'est intéressant d'être témoin, d'observer ça, de voir la ville changer. J'aime bien ça

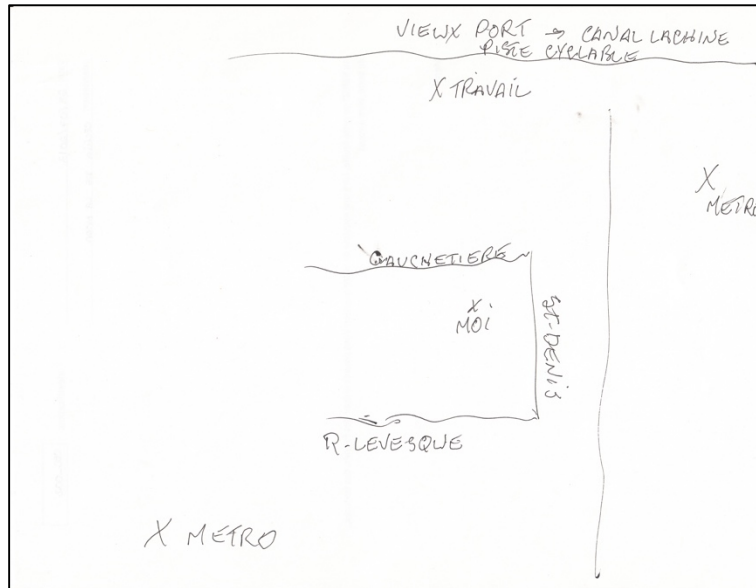
Les activités du Quartier des spectacles ne viseraient pas nécessairement les résidentEs du quartier puisque ces activités auraient besoin d'une masse critique qui ne pourrait pas être comblée par les résidentEs du quartier. Par contre, les activités de la Place Émilie-Gamelin seraient d'une échelle plus locale et viseraient une population moins fortunée en comparaison avec les activités du pôle du Quartier des spectacles.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CEC002

---

C'est ancien itinérant habite une maison de chambres dans la partie sud du quartier depuis deux ans.

Figure A2 : Carte mentale CEC002



Le répondant apprécie la tranquillité malgré le fait qu'il est au centre-ville, la proximité de son lieu de travail et des pistes cyclables, éléments centraux identifiés sur sa carte mentale. Il critique cependant le niveau de bruit, tout en concédant que c'est paradoxal d'apprécier la tranquillité et se plaindre du bruit dans son quartier.

Le répondant ne vit pas de problèmes avec les autres résidentEs habitant le même immeuble que lui, car on y retrouve aussi des intervenants travaillant à désamorcer les situations de tension ou conflictuelles qui peuvent se présenter. Il a par ailleurs quelques amiEs dans le quartier, mais pas de membres de sa famille qui habitent la banlieue.

Au niveau du quartier, le répondant s'implique dans des organismes communautaires qui travaillent notamment au niveau du verdissement du quartier car, selon lui, le quartier ne sera jamais assez vert. C'est un quartier mixte quant aux niveaux socioéconomiques de ses résidentEs, et, mis à part les Habitations Jeanne-Mance, assez homogène au niveau du profil ethnoculturel. Il mentionne également la grande présence d'itinérantEs

Il y a des différences. C'est sûr qu'il y a des différences sociales parce qu'on est en plein cœur. C'est là où il y a l'ouragan de l'itinérance.

Le répondant affirme se sentir en sécurité dans le quartier, malgré les problèmes de délinquance. Sur ce dernier point, il ne sait pas si ce problème de délinquance a augmenté ou diminué, mais son sentiment de sécurité a augmenté depuis son arrivée dans le quartier.

Ses espaces publics de prédilection sont la Grande bibliothèque qu'il fréquente et la piste cyclable du Vieux-Port de Montréal.

Le répondant connaît bien les projets de revitalisation qui touchent le quartier, dont le PPU du Quartier des spectacles pour lequel il est assez critique.

Le Quartier des spectacles, tu veux l'étendre jusqu'où ?

Lorsqu'interrogé sur les clientèles visées par les projets de revitalisation, sa réponse s'arrête aux questions de logement. Selon lui, il y a un manque de logements diversifiés et abordables à Montréal et les projets en cours viseraient une population de travailleuses, travailleurs professionnels du CHUM. Ces projets créent une pression immobilière qui finira par avoir un impact sur les maisons de chambres<sup>23</sup>.

J'ai déjà entendu qu'à un moment donné, construire des condos de luxe, le niveau de taxation va augmenter pour tout le monde, puis de mon univers à moi. C'est ça qui va arriver. C'est que ça va être tellement cher d'avoir un appartement, une maison dans le quartier. Puis que si ce que tu payes, si ça te rapporte rien tu payes beaucoup. On met la clé dans la porte, « arranger-vous avec vos troubles ». Comme j'ai dit, c'est pas un bail que j'ai. S'ils arrivent la semaine prochaine et disent : « On ferme ici », tout le monde s'en va. C'est 50 personnes qui s'en vont juste parce que quelqu'un veut avoir un condo de luxe.

Ça va arriver. C'est définitif que ça va arriver. Dans combien de temps, je ne le sais pas. Mais c'est inévitable, ça va se passer.

Lorsqu'interrogé plus directement sur la revitalisation des espaces publics, il affirme aimer la piétonisation de la rue Sainte-Catherine l'été. Mais la Place des festivals ne l'intéresse pas, car il n'aime pas les foules et il ne pense pas que la Place Émilie-Gamelin vise une clientèle spécifique.

C'est un parc qui est fréquenté beaucoup par des itinérants. Vous avez la Maison du Père qui est juste à côté. En attendant l'admission, ils vont beaucoup aller là. Il y a aussi beaucoup de revendeurs qui sont là, ça fait que c'est sûr qu'il y en a à l'occasion des conflits.

Pour lui, son lieu de résidence serait situé entre tous ces projets de revitalisation, il dit vivre alors dans le Triangle des Bermudes.

Bien premièrement, le Quartier des spectacles, si je me trompe pas, il finit à René Lévesque et Saint-Denis. Moi je demeure Saint-Denis de la Gauchetière, je suis donc à un coin de rue plus bas. Moi je suis une zone qui... on existe pas nous. On est pas dans le Quartier des spectacles, on est pas dans le Quartier latin, on est pas ci, on est pas ça. On est pas rien nous autres, on est comme le triangle des Bermudes.

---

<sup>2323</sup> Le répondant semble faire référence à l'étude de Bélanger, Frohn et Panneton (2013) qui s'intéressait spécifiquement aux impacts de la construction du CHUM sur les valeurs foncières.



Cette présence de « junkies » comme il les identifie, serait garante de vandalisme, dont le vol dans les voitures. Mais selon lui, un problème encore plus grave que la consommation de drogue dans le quartier serait le problème de graffiti.

Le répondant s'implique dans les activités de voisinage, donnant un coup de main comme il peut, notamment dans le verdissage de la ruelle. C'est ce qui l'a amené à établir des liens avec ses voisinNEs, à l'exception des étudiantEs vue leur mobilité.

Le répondant s'identifie comme résident du Quartier latin. Il apprécie la mixité de son quartier, utilise ses espaces publics dont Grande bibliothèque (son lieu préféré) et la Place Émilie-Gamelin, dont il aime « bien l'atmosphère de là parce qu'il y a toujours un genre d'activité, ce qu'il y avait pas autrefois ». Les usagères et usagers qu'il observe dans les espaces publics sont principalement des gens pauvres.

D'ailleurs, je te l'ai dit tantôt, quand tu vas à Émilie-Gamelin c'est là que tout le monde se ramasse pour recevoir de la bouffe, des soins, l'hiver c'est des bas, des choses que le monde ont de besoins. Toujours dans un parc! C'est toujours dans un parc, parce que le monde se ramasse toujours dans un parc. Les autres parcs de la ville de Montréal, tu ne peux pas aller trainer là après 11 heures parce que là, la police va faire du harcèlement, parce que tu as pas le droit de coucher là.

Son opinion quant au projet du Quartier des spectacles : il était d'abord en faveur, mais l'échelle du projet l'insatisfait. Il se désolé du déplacement des activités de la rue Saint-Denis à la Place des festivals, car il n'en bénéficie plus. Les activités de la Place des festivals, ce serait pour les plus riches selon lui. Quant aux autres projets, il en est très critique, notamment le projet de l'Ilot Voyageur et sa nouvelle vocation.

C'est sûrement pas les étudiants, ça, c'est sûr et certain. Fait que là, on va pogner du monde qui est riche, du monde qui vont se plaindre s'il y a trop de bruit, s'il y a ci, s'il y a ça. Je regarde quand ils ont fait la Place des Festivals, le monde était pas tellement content. Ils ont passé cinq ou six ans de construction pour cette affaire-là et après ça, ils se font casser la tête parce qu'il y a du monde quand même assez âgé dans ce coin-là. Eux autres, ça n'a pas faire leur affaire du tout du tout, ça a été imposé à 100%, tu comprends-tu?

Lorsqu'interrogé plus spécifiquement sur la Place Émilie-Gamelin, il la dit déconnectée du Quartier des spectacles. Cette dernière serait également témoin d'une succession d'usagers avec la programmation des activités, les « junkies » y étant toujours très présents.

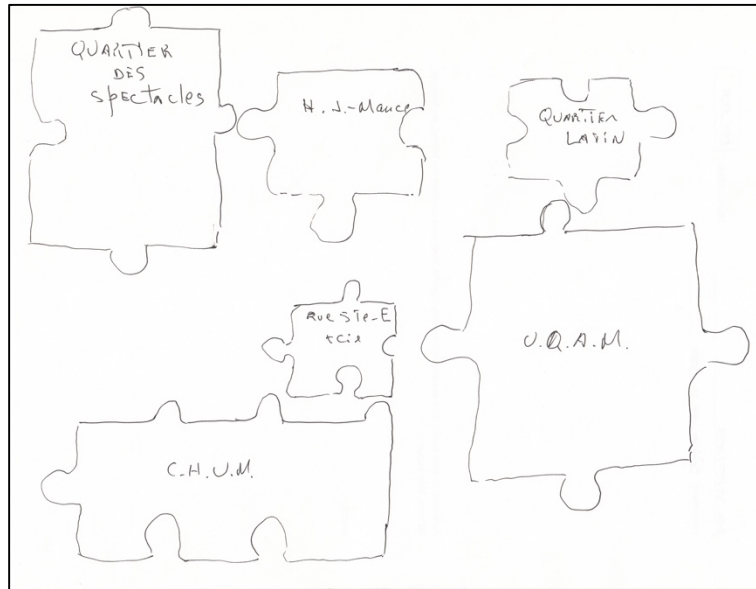
Ah, c'est complètement déconnecté un de l'autre. Premièrement la Place des festivals, s'il n'y avait pas des petits jets d'eau l'été, tu « crêperais » parce qu'il y a pas grands arbres. C'est des cure-dents comme arbres, parce qu'ils sont pas assez gros. Il y a de la verdure, mais il y a assez de monde qui pile là-dessus que c'est plus vert. Tu es assis quasiment dans le sable. Oui une grande Place de festivals Mais tu vois, Émilie-Gamelin, même s'il y a beaucoup de monde qui marche là, dans moins d'espace, tu peux avoir ton petit bout de gazon pour toi pour aller t'étendre, faire un petit pique-nique. Parce qu'il y a du monde qui aime piqueniquer, pas beaucoup d'enfants, mais il y a quand même du monde.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CEC004

---

CEC004 un homme dans le début de la soixantaine, artiste, impliqué dans des organismes communautaires du quartier. Il habite depuis une quinzaine d'années dans la partie sud du quartier

Figure A4 : Carte mentale CEC004



Pour lui :

Le quartier est un puzzle de six pièces. Il y en a trois très, très, très grosses et trois petites. Ce sont des pièces de puzzle qui ne vont pas ensemble parce qu'elles n'ont pas les connexions.

Ce puzzle au milieu duquel habite le répondant comprend des ilots de résidences, les gens seraient ainsi éparpillés sur l'ensemble du territoire du quartier.

Les qualités de jardiniers de CEC004 lui ont permis de socialiser avec ses voisins. Sa rue abrite une très grande diversité de population : des gens scolarisés et plus fortunés et des gens qui sont nés là. Son milieu de vie se serait amélioré ces dernières années et la vie de quartier aurait augmenté à l'échelle de la rue, notamment avec les étudiantEs qui seraient très impliqués malgré leur grande mobilité.

À l'échelle du quartier, le répondant fait quelques observations. En premier lieu, il ajoute à la mixité socioéconomique observée au niveau de la rue, une mixité ethnoculturelle, ainsi qu'une certaine tension entre voisinNEs pour l'appropriation d'espaces communs. Il associe la mixité socioéconomique à un processus de gentrification, qui s'accompagne de la perte du nombre de familles dans le quartier. Dans son quartier, les gens de passage manqueraient de respect pour les résidentEs.

Le répondant apprécie l'accessibilité et la proximité de tout dans son quartier. Il apprécie également l'amélioration de l'entretien et de la diminution des problèmes de prostitution.

Magasinage, spectacles, épiceries, promenade. C'est pas les cafés et les restos qui manquent.

Et plus loin :

Il y en a moins<sup>25</sup>. Ça existe encore, mais il y en a moins. Le problème c'est que la Ville n'a pas voulu embarquer dans certaines réflexions. Nous autres on disait, la question est pas de les chasser. Ce sont des gens qui sont mis de côté, puis tant qu'on va les mettre de côté, ils vont se comporter un peu étrangement. Si on partage les espaces avec eux, ils vont apprendre d'eux-mêmes qu'il y a des comportements qui sont plus payants. C'est ce que Sac à dos<sup>26</sup> fait...

Mais il se fait plus critique sur le trafic et la sécurité piétonne, le manque de commerces de proximité malgré la diversité commerciale, dû en partie à la nouvelle population résidente qui ne vit pas dans son quartier ce qui a une incidence sur la demande commerciale. Cette gentrification, selon lui, se ferait aussi au détriment des autres groupes de résidentEs.

Et aussi la gentrification qui se fait un peu trop fortement, qui se fait au détriment des autres groupes. Parce que pour moi la gentrification veut dire aussi l'uniformité et l'uniformité, ça ne dynamise pas un quartier.

Le répondant critique également le manque d'espaces pour socialiser. Les espaces publics, les nouveaux espaces ou les espaces rénovés, attireraient principalement les gens de l'extérieur du quartier qui manqueraient de civilité envers les résidentEs du quartier.

Émilie-Gamelin, mais c'est un espace public, donc la plupart des gens du quartier n'y vont pas, parce que c'est pas là qu'on peut rencontrer les gens du quartier.

Pour le répondant, les nouveaux projets immobiliers engendrent de la pression qui finira par le toucher, lui qui vit dans un logement abordable.

C'est de la clientèle huppée. Si c'était un développement régulier, étalé dans le temps, je trouverais ça intéressant, parce qu'il y aurait probablement des gens intéressants et intéressés qui s'installeraient là et qui développeraient une appartenance et un lien. Mais tout le monde d'un coup. C'est pas ça qui va arriver. Et le fait de forcer le développement en densifiant en hauteur tout d'un coup, oui je suis sûr que le personnel du CHUM est bien content qu'il ait 16 étages au coin de l'autre côté, ça va leur servir. Mais ça va peut-être pas servir le quartier par exemple.

Et cette transformation du quartier pourra provoquer des tensions entre les groupes de résidentEs.

---

<sup>25</sup> Le répondant parle de prostitution.

<sup>26</sup> Sac à dos est un organisme de réinsertion sociale et économique pour les itinérantEs.

Ben de toute façon il y en a toujours un peu en partant. Ce qui reste à voir, c'est est-ce que les gens vont quitter parce qu'il y a des nouveaux qui arrivent ou est-ce qu'ils vont décider de s'imposer? On ne sait pas parce que les projets en tant que tels, ils sont pas sur la table. On veut densifier, on veut bâtir, on veut... Mais on sait pas qui va faire quoi là-dedans. On voit ce qui se passe derrière la Place des Arts et l'édifice Belle et toutes ces choses-là qui ont été récupérées. Est-ce que ça va être la même chose autour de St-Denis par ce qu'il y a pas (...) à moins que les gens se mettent à vendre et remplace tout.

Ces tensions, selon le répondant, pourraient aussi se produire entre résidentEs et les visiteuses et visiteurs de la Place des festivals, que la revitalisation et la programmation visent à attirer.

Je crains peut-être plus autour d'Émilie-Gamelin parce que là, il y a une clientèle qui est plus à risque. Des gens qui habitent le quartier aussi de l'autre côté de Émilie-Gamelin, Saint-Hubert entre de Maisonneuve et Ontario, qui eux fréquentent plus cette partie-là du quartier. Des itinérants, mais des gens aussi à faibles revenus et leurs sorties c'est de se promener et aller voir ce qui se passe. Eux vont se ramasser où?

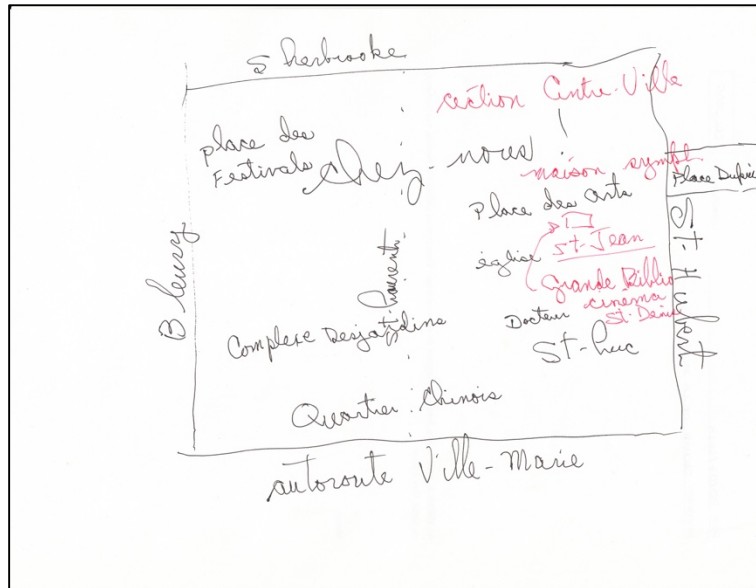
Dans le cas de la Place Émilie-Gamelin, la dynamique de partage de l'espace public serait plus complexe avec une très grande mixité d'usagères et usagers provenant du Village, les étudiantEs, les résidentEs des Habitations Jeanne-Mance auxquels s'ajoutent les populations marginalisées.

On voyait que c'est pas la clientèle qui est là le jour. Même si autour, debout sur les trottoirs, il y avait comme deux occupations différentes. Les gens qui étaient sur le parterre, c'était des gens plus sociables, plus habitués à fréquenter les spectacles et ces choses-là. Alors que les gens qui fréquentent d'habitude [la Place] Émilie-Gamelin, qui ont plus de problèmes de comportements ou qui sont moins habitués à surveiller leurs comportements en société, eux étaient plus sur le pourtour.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CEC005

CEC005 est un homme retraité de 66 ans qui habite Centre-Sud depuis 8 ans. Il est impliqué dans les organismes communautaires

Figure A5 : Carte mentale CEC005



Le répondant vit et consomme dans son quartier dans des lieux bien identifiés sur sa carte mentale. Il apprécie de pouvoir tout faire à pied. C'est ce qu'il apprécie particulièrement, la proximité des services, de l'animation, de la vie sociale et culturelle. Sa conjointe et lui ont choisi ce quartier pour ces raisons. Ce qu'il déplore, ce sont les problèmes de sécurité, particulièrement la nuit. À cela s'ajoutent les problèmes d'itinérance et d'incivilité qui y sont liés, de drogue et de prostitution sur certaines rues et dans certains espaces publics. Ces problèmes font qu'il ne considère pas que son milieu de vie s'améliore. D'autres éléments s'ajoutent à cette liste : manque de commerces de proximité, manque de verdure et manque d'entretien. Malgré les nombreuses critiques, le répondant affirme qu'il y a plus d'avantages que d'inconvénients.

CEC005 constate la mixité sociale de son milieu de vie, même à l'échelle de son immeuble et observe une augmentation de la mixité socioéconomique dans son quartier avec l'arrivée d'une population plus fortunée. Il connaît peu ses voisins. Par ailleurs, malgré l'arrivée de cette population plus fortunée, il déplore le manque d'amélioration de son milieu de vie, malgré des améliorations liées au Quartier des spectacles, auquel il se dit attaché.

Il n'y a pas de changement. On espérait qu'avec l'arrivée de tous ces condos, que c'était pour changer. La rue Saint-Laurent, c'est d'une malpropreté. C'est malfamé. Comment ça se fait? Les policiers nous disent « prenez possession du territoire, allez au Parc de la paix, apportez vos chaises, assoyez-vous ». Oui mais s'il y a seulement ma conjointe et moi, on s'en va s'asseoir avec nos chaises longues à la Place de la paix (rire). On est

minoritaire, ça changera rien! Est-ce que ça va donner l'idée de venir aux autres, de venir avec nous? J'en doute. Alors, je ne sais pas, on dirait qu'ils se sont appropriés, qu'ils sont chez-eux. Comprenez-vous? Nous on est pas chez nous dans ce parc. Comprenez-vous?

Même si le répondant apprécie les améliorations liées au projet du Quartier des spectacles, il déplore le manque d'imagination concernant le design.

Je pense qu'on est en train de faire une ville américaine du troisième millénaire, c'est-à-dire que la Place des spectacles, ça pourrait être à Berlin, à Montevideo, ou à Barcelone. Il n'y a pas de caractère ou de référence à la culture québécoise ou à la culture historique de Montréal. C'est la même chose pour le CHUM : gros immeubles, gros blocs. C'est nord-américain moderne. Ça va répondre à un besoin. La touche locale ou la touche, il y en a pas. Il y en a pas une touche particulière, non.

Il note également les tentatives de changement d'image de la Place Émilie-Gamelin qu'il longe régulièrement lors de ses achats sans s'arrêter. Selon lui, la cohabitation dans les espaces publics du Quartier des spectacles est pacifique, mis à part dans certains espaces comme Place de la paix, due à la présence d'itinérantEs en grand nombre.

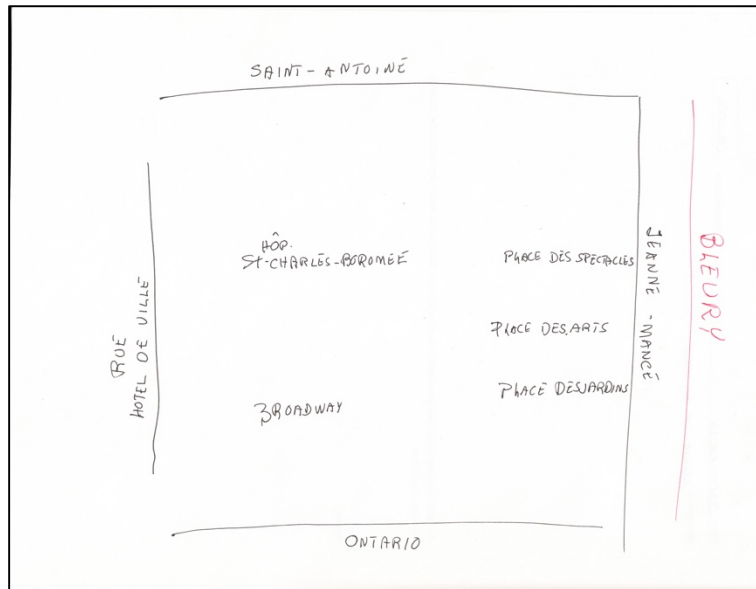
Les projets immobiliers résidentiels du quartier viseraient, selon lui, une population fortunée et les pressions immobilières dans le quartier seraient positives.

Il y avait des taudis ou des maisons vraiment, ici là, il y avait des maisons, c'était vraiment des taudis. Des maisons inhabitables. Regardez, c'est vrai qu'ils n'en ont pas construit, mais les Habitations Jeanne-Mance, c'est des belles maisons maintenant. Il y a des beaux cottages, des belles maisons à deux étages pour les familles. Je n'ai pas visité les appartements à l'intérieur, mais les tours d'habitation sont très bien entretenues et la plupart des immeubles, des nouveaux immeubles, le gouvernement municipal demande des logements sociaux ou à une certaine proportion, destinée à la clientèle moins favorisée si vous voulez. Alors est-ce que cette pression est négative? Elle apporte plus de positif que de négatif pour moi.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CEC006

CEC006 est une femme dans la soixantaine qui habite le Quartier des spectacles depuis 8 ans. La répondante habitait le nord de la ville auparavant. Elle est impliquée dans les organismes communautaires.

Figure A6 : Carte mentale CEC006



CEC006 apprécie la proximité des salles de spectacles, le cinéma et autres lieux de divertissement, bien représentés sur sa carte mentale, et le fait que l'on peut tout faire à pied. Par contre elle déplore le manque de vie de quartier malgré le dynamisme et la diversité de résidentEs. Cette mixité, favorisée par la construction de logements en copropriété serait souhaitable selon elle.

Elle se fait plus critique sur la présence d'itinérantEs « laissés à eux-mêmes » qui s'approprient les espaces publics, alimentant son sentiment d'insécurité. Ce n'est pas tant la présence d'itinérantEs qui « se reposent » mais plutôt le commerce illicite et des actes de violence, notamment dans le Parc de la paix.

Donc je déplore beaucoup qu'on laisse, en tous cas, selon toutes apparences-là, qu'on n'intervienne pas auprès d'eux pour leur permettre d'avoir une vie plus décente. Et puis, ce qui les oblige à traîner autour d'ici et puis on est... J'ai l'impression que mon secteur, mon quartier, j'en suis privée à cause de ça. Je suis privée de l'utiliser parce que d'autres le prennent comme un droit de vie.

La répondante affirme qu'il n'y a pas de tensions avec les voisinNEs, les seules tensions étant dirigées vers les itinérantEs.

Les seules tensions que j'ai eues c'est au tout début. Le stationnement n'était pas fermé et là, y avait des sans-abris qui venaient puis... ensanglantés... Il y avait eu des disputes

pis ils étaient installés dans le stationnement puis là moi je disais : faut, faut, vous pouvez pas rester ici, pis vous devriez vous faire soigner et tout ça, pis y avait de la tension, pis j'appelais la police pis euh, c'était dans ce sens-là. Mais il y a eu aussi des envahissements de nos entrées de garage-là, un moment donné, par des gens qui se livraient à des activités sexuelles pas très jolies à voir en public-là, c'était déplaisant.

Deux autres éléments qu'elle critique est le bruit incessant des sirènes et la présence de commerces de sexe, qui non seulement affecterait l'image du quartier, mais attireraient, comme elle le souligne, des « mauvais garnements ». En parallèle, CEC006 déplore la fermeture de commerces locaux pour faire place au projet de revitalisation, commerces qui n'ont jamais été remplacés. Malgré cela, la répondante considère que son milieu de vie s'est amélioré, notamment en ce qui a trait aux aménagements du Quartier des spectacles et à la propreté.

La répondante fréquente les commerces du Complexe Desjardins et les espaces publics du Quartier des spectacles. Elle apprécie la Place des festivals dont les usagères et usagers proviennent de partout. Par contre, elle fréquente peu la Place Émilie-Gamelin les sans-abris et les vendeurs de drogue l'intimident. Malgré cela, elle constate les efforts de revitalisation et de programmation de la Place Émilie-Gamelin.

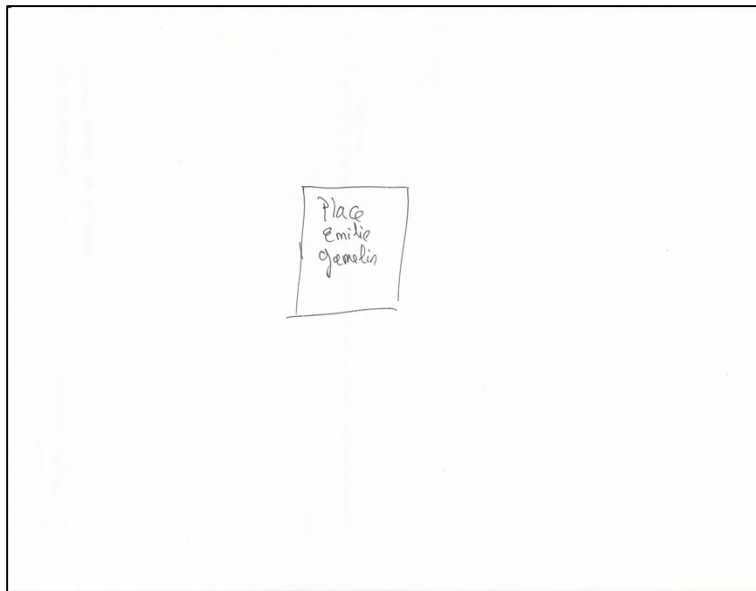
Selon CEC006, les projets immobiliers aux abords viseraient une clientèle de professionnels. Même si la répondante considère que la construction de logements en copropriété a été un aspect positif pour l'amélioration du quartier, elle craint que le dynamisme du quartier change, car la nouvelle population résidente serait peu présente dans le quartier. En somme, cela n'entraînera pas de conflits entre les types de population, mais plutôt ne favorisera pas le développement d'une vie de quartier.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CEC007

---

CEC007 est un homme qui vit dans le Village depuis 9 ans. Le répondant est impliqué dans des associations de résidentEs du quartier qui s'intéressent aux problèmes du quartier.

Figure A7 : Carte mentale CEC007



Ce qui a attiré CEC007 dans ce quartier, c'est la centralité, la proximité d'une station de métro et le Village. Pour lui, tout tourne autour de la Place Émilie-Gamelin, seul élément illustré sur sa carte mentale. On y retrouve sa résidence, la Place Dupuis pour les achats et une station de métro. Les activités se déroulant à la Place Émilie-Gamelin (et ailleurs dans le quartier) sont également un aspect positif qui l'ont attiré, même si les aspects négatifs s'y concentrent également dont l'itinérance et la toxicomanie.

Par contre, tant que je n'avais pas vécu ici je n'avais aucune idée des problèmes que confrontaient le quartier, des problèmes d'insécurité, des problèmes liés à l'itinérance, des problèmes liés à une toxicomanie auxquels j'ai été confronté. J'ai été jeté dedans. Et ma vie a changé du tout au tout, puisque par rapport à où j'habitais avant, c'était un peu plus dans l'est, ma qualité de vie ici c'est nettement dégradée. Pendant plusieurs années, elle s'est nettement dégradée par rapport à ce que c'était et maintenant depuis quelques années, ça commence à revenir, la qualité de vie recommence à redevenir plus agréable. Ça a recommencé à devenir agréable de vivre ici.

CEC007 considère qu'il n'y a pas de problème de voisinage. Gentrifieur dans ce quartier mixte pour lequel il considère qu'il faut conserver une mixité socioéconomique, il affirme toutefois que cette gentrification se fait sans que la nouvelle population résidente ait une idée du quartier, de sa dynamique, de ses problèmes.

Donc, la gentrification c'est bien mais le problème c'est que j'ai l'impression qu'on attire des gens mais après une fois qu'ils sont là, c'est, c'est comme okay, vous êtes confrontés à des problèmes mais bon. C'est ça, j'ai l'impression qu'on attire des gens mais y a des problèmes, mais les problèmes il faut toujours aller se plaindre, il faut toujours aller se plaindre à la police, il faut toujours faire du bruit pour qu'on nous entende.

En somme, selon lui, il faudrait d'abord régler les problèmes de prostitution, de toxicomanie et de violence avant de tenter d'attirer une nouvelle population. Il constate que la forte présence des populations marginalisées s'explique par la concentration des ressources dans le quartier.

Les incivilités qui se produisent le décourage parfois. Ces problèmes se reproduisent dans les espaces publics du quartier pour lequel le répondant mentionne qu'il y avait une guerre de territoire pour l'occupation des espaces publics mais que la situation s'est améliorée. En fait son milieu de vie se serait amélioré ces dernières années avec une diminution du nombre d'itinérantEs, de toxicomanes. Mais il affirme que son propre comportement a changé avec les années. Plutôt que de rechercher la confrontation afin de faire respecter l'occupation de son espace privé, il tente le dialogue dans une approche « vous respectez, je vous respecte ».

Pour CEC007, l'occupation de l'espace par les résidentEs est essentielle, peu importe le statut socioéconomique des résidentEs. Il favorise donc le développement résidentiel, de tout type afin qu'il y ait des gens qui s'approprient les espaces et diminuer les problèmes avec les populations marginalisées.

Ben, dans le quartier y a différentes populations qui résident et le partage de l'espace public n'est pas toujours évident entre eux par exemple, les itinérants. Alors si on parle des itinérants, des toxicomanes et tout ça, la majorité se passe, la cohabitation se passe bien avec la majorité, avec la majorité des gens.

Cette appropriation essentielle pour lui, il la pratique à la Place Émilie-Gamelin

Mai moi, je me fais un devoir de passer au milieu de la Place Émilie-Gamelin. Je me fais un devoir parce que je me dis ça m'appartient aussi je veux utiliser cet espace, je ne laisserai pas cet espace, je ne laisserai pas cet espace au trafic, j'veux dire, au trafic de drogue. Je passe aussi !

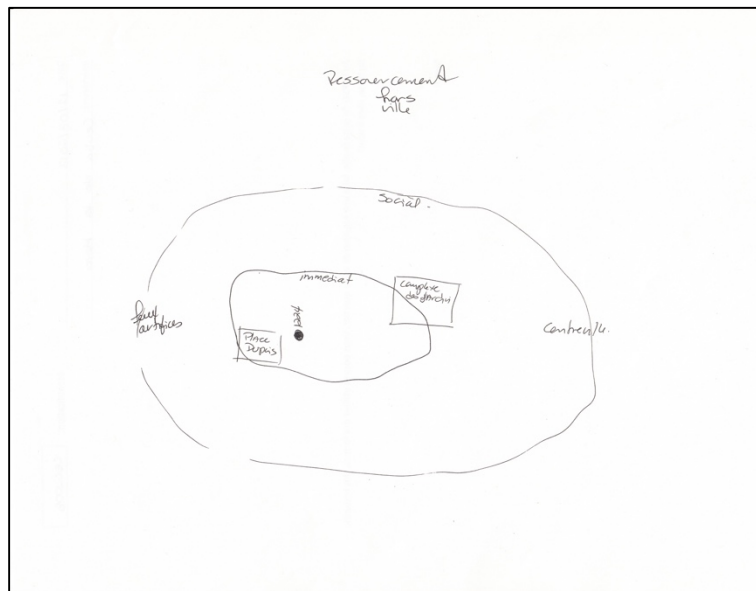
Le répondant connaît bien les projets de revitalisation et la programmation d'activités qu'il apprécie. Il fréquente régulièrement les lieux et assiste aux événements planifiés. Selon lui, les activités programmées attirent différents types de gens et force la cohabitation dans les espaces de gens qui autrement chercherait peut-être davantage à s'éviter. Il reste que cette cohabitation forcée peut entraîner des conflits.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CEC008

---

CEC008 est une femme dans la quarantaine, mère de grands enfants, qui habite le centre-ville depuis 11 ans. Tel qu'illustré sur sa carte mentale, la répondante a trois échelle de chez-soi : la première comprenant quelques îlots autour de son lieu de résidence ; la deuxième qui comprend son réseau social et la troisième est constituée de ses espaces de « ressourcement ».

**Figure A8 : Carte mentale CEC008**



CEC008 apprécie particulièrement son voisinage immédiat dans lequel tout le monde se connaît et se parle, ce qui est sécurisant. Ce qu'elle apprécie moins, c'est le bruit, tant du trafic que des gens irrespectueux dans la rue la nuit. Cette question du bruit a même provoqué des tensions entre voisins immédiats, mais rien d'anormal selon elle. Elle dit s'habituer un peu au bruit. Le choix de son lieu de résidence s'explique par son désir d'être à proximité de son lieu de travail et des activités. Elle cherchait spécifiquement la proximité d'une station de métro et un logement assez grand pour sa famille. Son choix de logement l'a amené au centre-ville. Sa localisation centrale lui permet de tout faire à pied.

La répondante observe quelques améliorations dans le quartier, notamment concernant la propreté même si beaucoup reste à faire. Quant aux problèmes de vandalisme, elle affirme qu'il y en a toujours eu et il y en aura toujours et les premières victimes seraient les touristes qui se font défoncer leur voiture. Les délinquantEs, elle les associe dans sa réponse à l'itinérance mais affirme qu'ils ne sont pas délinquantEs, mais plutôt qu'il n'y a pas de ressources pour les aider correctement malgré la présence de nombreux organismes de soutien.

Pour CEC008, le problème de sécurité se serait empiré ces dernières années, mais que ce ne serait pas pire qu'ailleurs. Dans son discours, la répondante explique toutefois ses tactiques afin d'éviter les problèmes : sacoche en bandoulière, éviter certaines rues, savoir où elle s'en va, etc.

Avec ces tactiques, elle se déplace à toute heure du jour et de la nuit, sans se sentir en insécurité.

La répondante apprécie les espaces publics de son quartier qu'elle fréquente régulièrement seule ou avec des amis qui viennent la visiter dans son quartier, malgré la forte présence d'une population itinérante qui ne serait pas un problème pour elle. Il y aurait eu amélioration non pas du problème d'itinérance, mais dans « l'offre » d'espaces publics, notamment avec la fermeture de rues l'été.

Quant à la construction de nouveaux logements en copropriété, il y aurait des avantages et des inconvénients. Avantage, car ils participent à la revitalisation mais elle note un manque important d'espaces de stationnement pour les résidentEs. Désavantages car les prix selon elle sont trop élevés et elle craint que la seule clientèle soit des acheteurs, acheteuses étrangerEs.

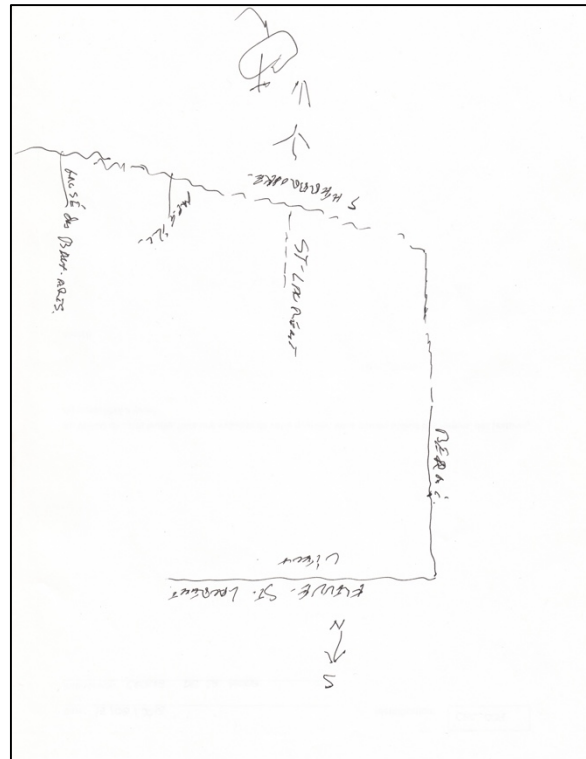
J'trouve que les prix sont inabordables pis, pas sûre qu'on va nécessairement, j'veux pas qu'on perde notre variété de gens, ce qui fait qu'on est un quartier en vie, c'est qu'on a autant de chambreurs, qu'on a des sans-abris, qu'on a des loyers modiques, qu'on a des loyers élevés. Faut rester avec cette variété là, c'est ce qui fait qu'on est vraiment une ville en vie. Sinon, on va être stérile. Excusez le mot.

Les aménagements de la Place des festivals et la programmation d'activités s'y déroulant visent tout le monde, mais davantage une population plus fortunée aux comportements plus individualistes, tandis qu'on retrouverait à la Place Émilie Gamelin, une population plus locale et plus pauvre et la sociabilité y serait plus grande.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CEC009

CEC009 est un homme qui s'identifie comme un autochtone de Montréal, y étant né tout comme ses parents et grands-parents avant lui. Il habite le Quartier latin depuis 5 ans. Il habitait le quartier Rosemont auparavant et y était propriétaire d'une auberge « couette et café ».

Figure A9 : carte mentale CEC009



Le répondant a choisi cette localisation dans le quartier car il se dit en amour depuis son enfance avec la rue Sherbrooke. Pour lui le quartier, mis à part les Habitations Jeanne-Mance, est assez homogène quant à sa population.

CEC009 connaît ses voisins qu'il salue. Il fait état de tensions dans son immeuble concernant des propriétaires qui louent leur logement en copropriété plutôt que de les occuper. En somme, certains de ces locataires manqueraient de sentiment d'appartenance. Mais le répondant apprécie les facilités qu'offre le quartier, notamment la desserte commerciale.

Il se fait plus critique des impacts du Quartier des spectacles et des bars sur le boulevard Saint-Laurent qui attire parfois une « faune » pas toujours « intéressante ». Un autre aspect que le répondant trouve irritant est le problème des sans-abris qui viennent dormir dans le vestibule de l'immeuble. Dans l'ensemble, le répondant est très critique face au problème d'itinérance.

C'est TROP tolérant. Et en plus, c'est que, on construit un immense, un beau centre-ville avec la place des spectacles tout ça, et où on a mis les places, le Old Brewery Mission? C'est drette icitte, tsé. Bonneau c'est au centre-ville, alors, et l'autre, y'en a un autre,

c'est une église pas loin d'ici, j'm'en rappelle pas, Trinity Church là. En tout cas, c'est juste à côté du pavillon de l'UQAM, juste en bas de la côte là, où t'as le bateau, tsé le pavillon UQAM qui est faite en forme de bateau, un Titanic là.

[...] Et là, en bas de la côte, c'est encore une autre chose pour donner une soupe populaire pour les amis tout seuls. Alors, ils se ramassent, sur la place, si y'a un banc, paf y se couchent dessus, avec son *cady*, avec toutes ses cochonneries, alors que c'est du mobilier urbain qui nous a coûté une fortune. Je sais pas si tu sais comment ça coute là, ces affaires-là là, c'est pas faite cheap là, et lui le toto, pouf y se crisse là-dessus. « J'ai le droit ». Ils n'ont que des droits. Aucun, aucun devoirs. Que des droits. « J'ai le droit. J'existe, j'ai le droit ».

CEC009 considère que son milieu de vie s'est dégradé depuis son arrivée dans le quartier. La délinquance se « reproduit », le problème d'itinérance est constant et l'augmentation du vandalisme qui aurait suivi l'augmentation de la population participerait à cette dégradation.

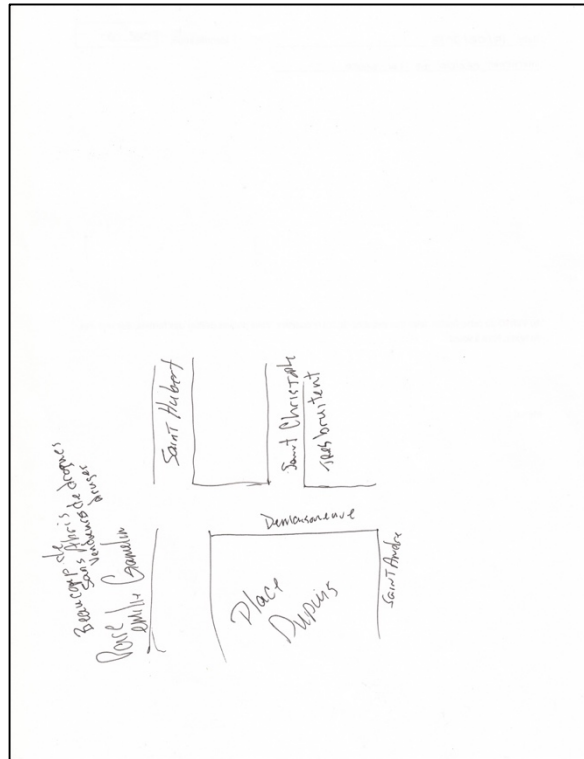
Le répondant fréquente les espaces publics du quartier dont le boulevard Saint-Laurent auquel il est attaché pour son importance historique (identifié sur sa carte mentale), et la Place des festivals. Il aime par ailleurs se rendre sur le bord du fleuve (identifié sur sa carte mentale) pour se promener. Il se sent en sécurité partout dans son quartier.

Lorsqu'interrogé sur les projets de revitalisation, le répondant affirme ne pas connaître les PPU mais connaît le projet du CHUM. Malgré cela, il constate les projets à vocation culturelle qui viseraient une clientèle plus fortunée et que d'autres projets sont sur la table. Même si le répondant connaît peu les projets, il a l'occasion de passer à la Place Émilie-Gamelin lors de ses achats à la Place Dupuis. Selon lui, les comportements y seraient différents de la Place des festivals, il y aurait moins de famille, les usagères et usagers y seraient plus jeunes et il y aurait également le trafic de drogue qui se ferait ouvertement.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CEC010

CEC010 est un homme qui habite le quartier qu'il identifie comme étant « à côté du Quartier latin » depuis 4 ans. Habitant Laval auparavant, CEC010 est venu dans le quartier afin de profiter d'un logement vacant appartenant à un ami. Le répondant est locataire de son logement.

Figure A10 : carte mentale CEC010



Ce que CEC010 apprécie particulièrement de son milieu de vie est la proximité de tout, des commerces, des infrastructures de transport et du Village. CEC010 a illustré son milieu de vie comme étant un milieu très rapproché de son lieu de résidence comportant de nombreux problèmes de sans-abris et de drogues. Cette proximité notée au début de l'entretien n'est pas illustrée dans sa carte mentale, mis à part la Place Dupuis.

Même s'il « illustre » ces problèmes comme étant en bonne partie concentrés dans ou à proximité de la Place Émilie-Gamelin, il note par ailleurs son amélioration qu'il considérerait comme un « trou » avant sa revitalisation. Malgré cette amélioration, il déplore le manque d'espaces verts et de verdure en général dans le quartier. CEC010 est cependant très critique face à l'environnement social de son quartier. Il ne fait pas ainsi allusion à ses voisins comme tels, mais plutôt aux problèmes d'itinérance, de drogue (consommation et vente, présence gangs de rue) et de prostitution dans le quartier. Ces problèmes se seraient aggravés avec les années, suite au déplacement de populations marginalisées du centre-ville vers son quartier, ce qui provoque chez lui un sentiment d'insécurité à proximité de son logement à certaines heures du jour. Ces problèmes sociaux reviennent constamment durant l'entretien.

Les défauts, c'est les sans-abris, les drogués pis les vendeurs de stupéfiants.

Moi maintenant je trouve qu'on améliore les choses dans le centre-ville comme tel, où ce qui sont les grands magasins pis tout, pis on pousse les gens par ici, les indésirables entre guillemets.

Même s'il fréquente un peu certains quartiers et bars du quartier, il fréquente davantage le parc Lafontaine et le vieux Montréal. Sa vie sociale semble être davantage tournée vers d'autres quartiers qu'il idéalise, non pas pour leurs qualités architecturales ou urbanistiques ou pour la concentration d'une population plus nantie, mais pour le respect des autres manifesté par les résidentEs. Lorsqu'interrogé sur la Place des festivals et la Place Émilie-Gamelin, il affirme les fréquenter à l'occasion, mais n'est pas un usager assidu. Selon lui, les usagères et usagers seraient plutôt jeunes, encore davantage pour la Place Émilie-Gamelin.

CEC010 observe une mixité socioéconomique dans son quartier et une gentrification. Même s'il ne perçoit pas cette gentrification comme étant négative, il constate que les nouvelles et nouveaux résidentEs des logements en copropriété sont très centrés sur leur lieu privé (leur logement) et ne sont pas impliqués dans l'embellissement ou l'entretien de l'environnement de leur lieu de résidence. Selon lui, les nouveaux développements de logements en copropriété à proximité de la Place des festivals s'adressent à une population plus fortunée, qui ne viendrait pas de la ville de Montréal qui s'appauvrirait dans l'ensemble. Pour lui, l'arrivée de cette nouvelle population résidente pourrait créer des tensions, notamment par le manque d'intérêt des nouvelles et nouveaux résidentEs pour leur quartier.

Le répondant connaît peu les projets en cour dans le quartier, mais en a une perception positive. Ces projets, notamment le CHUM, seraient bénéfiques pour le développement de l'économie locale.

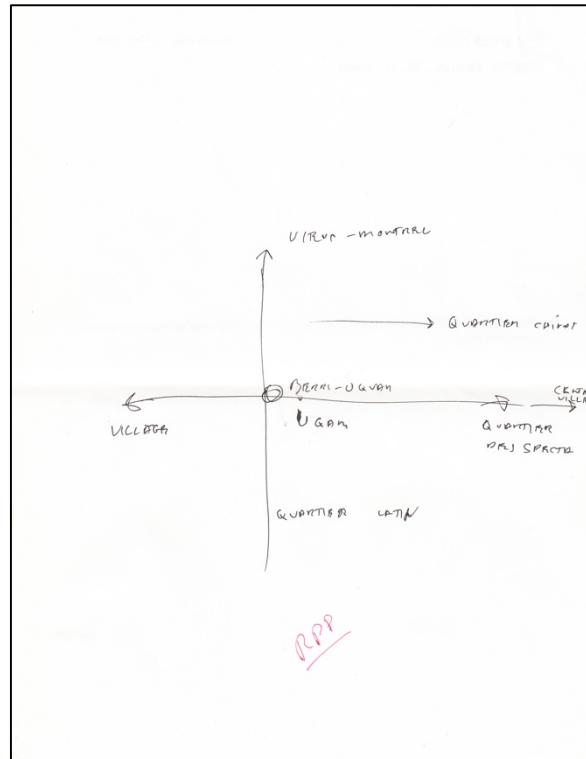
Lorsqu'interrogé sur les pressions immobilières dans le quartier, CEC010 nous a présenté une définition du processus de gentrification :

Parce que plus ils construisent des bâtisses, tout ça des condos, ainsi de suite, ça force les propriétaires existants à faire des rénovations, mettons, qu'ils voudront pas faire ou qu'ils peuvent pas faire. Là, dans ce temps-là, qu'est-ce qu'ils font? Ils vendent leur bâtisse. Un coup que leur bâtisse est vendue à quelqu'un d'autre, d'habitude à des compagnies à numéros qui achètent ces bâtisses-là. Ils les gardent pour un an, après ça ils disent « on va construire des condos ». Fait que les locataires qui sont là se trouvent dans la rue, très souvent. Sont obligés de prendre souvent un logement qui, comment j'pourrais dire ça, qui est dans une classe plus bas que leur logement actuel, parce qu'ils n'ont pas les moyens de payer plus cher pour avoir la même qualité de logement qu'ils ont.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CEC011

CEC011 est un homme dans la soixantaine qui habite le quartier, le Quartier latin, depuis près de 25 ans. Auparavant, il habitait un quartier un peu plus à l'est, le quartier Sainte-Marie.

Figure A11 : Carte mentale CEC011



Cette centralité et la facilité de déplacement est un élément important pour lui, comme en fait foi sa carte mentale qu'il trace à partir du carrefour Berri-UQAM et les directions vers ses lieux de fréquentation. Il apprécie pouvoir tout faire à pied. Son choix du lieu de résidence, il y a 23 ans, s'expliquait par son désir d'habiter le centre-ville, même si à l'époque, son environnement immédiat avait « mauvaise presse ». Ce quartier, qu'il qualifie pour « gens en transition intéressés par la proximité » est en redéveloppement. Le répondant considère que la diversité est le point positif du quartier.

CEC011 connaît bien ses voisinNEs même s'ils ne se voisinent pas à proprement parler. Mais il témoigne de l'entraide entre voisinNEs. Le redéveloppement, en attirant une nouvelle population a transformé quelque peu cette vie de quartier. À son arrivée, les quelques résidentEs formaient ce qu'il qualifie « les irréductibles » qui luttaient pour l'amélioration du quartier, mais maintenant, même si l'arrivée d'une nouvelle population dans le quartier est positive, un anonymat prend place.

Même s'il ne considère pas la présence d'une population marginalisée comme un problème, il considère que sa concentration dans le quartier l'est. À cela il ajoute que le problème de

toxicomanie a pris une nouvelle forme avec la consommation de drogues dure, ce qui a une incidence sur les problèmes de violence.

J'veux dire en offrant un paquet de service, forcément, ça en met un, un phénomène attractif au travers de tout le Canada. Donc, c'est ça. C'est pour ça que tout le côté de l'incivilité j'pense qu'il faut aussi qui soit vu à la source. On l'enrayera jamais, mais on peut au moins limiter, et le diffuser aussi.

Le quartier s'est toutefois amélioré. En premier lieu, concernant les problèmes de prostitution et toutes les activités qui en découlent (*pimps*, drogue, trafic, batailles ...). À cela s'ajoute l'arrivée d'une nouvelle population résidente grâce aux projets domiciliaires sur les terrains vacants. Malgré tout, l'image du quartier serait toujours négative, dû principalement aux problèmes de populations marginalisées, d'incivilité et d'appropriation des espaces publics, notamment à la place Émilie-Gamelin

Ben on a créé, ça a coûté très, très cher, de places publiques. On a perdu, pendant un bout de temps on a perdu le combat. Moi j'pense surtout à Émilie-Gamelin et à Place de la paix. C'était perdu. C'était occupé par des bandes marginales, violentes et tout ça. Émilie-Gamelin on a réintroduit avec de jeux d'échecs. J'pense qu'on a eu, y a vraiment une tentative de le faire. N'empêche qu'encore aujourd'hui si vous prenez Berri-UQAM, vous les connaissez comme moi les *dealers* qui sont là...

Ce même constat s'applique pour la Place de la paix, véritable lieu de concentration de consommateurs de drogue. Mais CEC011 observe qu'il y a une tentative de réappropriation, notamment avec la programmation d'activités.

Même si CEC011 déplore le manque de vision pour le (re)développement du Quartier latin, il constate que la réhabilitation a favorisé une gentrification du quartier, gentrification qu'il qualifie de respectueuse.

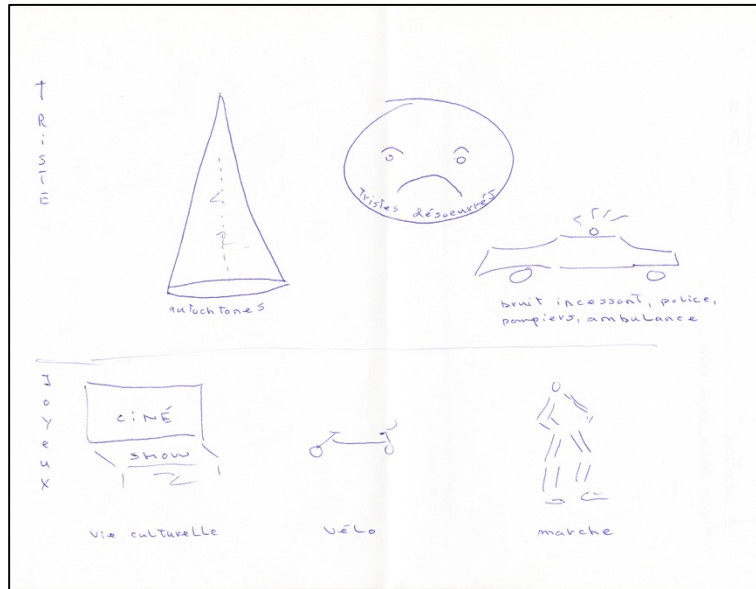
C'est une gentrification respectueuse. J'ai jamais entendu parler les gens contre, j'veux dire, les Habitations Jeanne-Mance. Il y a cette mixité-là. Et la preuve c'est qu'en face c'est une maison de chambres. J'veux dire, c'est donc t'as des maisons de chambres pis on vit très bien. On se salue, moi je les connais les gens qui sont là et tout ça. Donc y a une mixité sociale, multiculturelle, y a une grosse mixité au niveau des orientations. Mais je dirais parce que c'est une classe moyenne, ça se passe relativement bien. Parce que les besoins sont comblés. Le problème que t'as dans la mixité, c'est quand y a un groupe qui a une, que eux y ont pas leurs besoins comblés. Là t'as plus de danger de tensions et tout ça tu vois.

Le répondant est un grand consommateur d'activités culturelles et il apprécie la programmation d'activités dans le Quartier des spectacles. Il n'a pas constaté de tensions dans l'usage et l'appropriation des espaces du Quartier de spectacles dont les activités viseraient des gens de l'extérieur du quartier. L'exception serait la Place Émilie-Gamelin, surtout à proximité de l'édicule du métro, là où se concentrerait le commerce de drogue.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CEC012

CEC012 est un homme dans la cinquantaine qui habite depuis 13 ans à proximité de la Place des festivals. Auparavant, il habitait la banlieue, mais la concentration de ses activités au centre-ville l'ont amené à déménager.

Figure A12 : Carte mentale CEC012



Ce résident du Quartier des spectacles apprécie la proximité d'infrastructures de transport, la centralité lui permettant de tout faire à pied ou à vélo et la concentration d'activités culturelles, éléments illustrés sur sa carte mentale. Les aspects plus négatifs de son milieu de vie sont la concentration des populations ayant des problèmes de santé mentale, la criminalité et le bruit. Malgré ces problèmes, CEC012 ne considère pas qu'il y a de la tension entre les populations. Même s'il apprécie les différentes mixités du quartier, il affirme qu'il y a une certaine limite à ne pas franchir qui touche aux problèmes de sécurité, liée surtout à la population ayant des problèmes de santé mentale qui aurait parfois un comportement violent.

Et je refuse qu'on nous donne littéralement des problèmes de santé mentale graves au nom de l'intégration. Ce n'est plus de l'intégration, c'est des coupures budgétaires dont les gens de mon quartier souffrent et on est pas jeune. On a peur et ça, c'est pas correct. Et ça c'est pas juste une question de police, une question de, de ressources pour encadrer, accompagner ces gens-là, il n'y en a pas. Parce que l'État n'a pas les moyens, n'a plus les moyens... mais on est rendu à un point de saturation...

Pour illustrer ce problème, le répondant mentionne notamment l'histoire de deux meurtres dans son quartier, des menaces proférées à des touristes par des itinérantEs autochtones sous l'influence de drogue ou encore du vandalisme dans le quartier. Ces problèmes, dont il fera mention tout au long de l'entretien, étaient moins présents selon lui à son arrivée dans le quartier.

Pour CEC012, même si son milieu de vie s'est dégradé concernant la sécurité, et la perte de commerces de proximité, il se serait néanmoins amélioré au niveau de la vie culturelle et l'arrivée d'une nouvelle population. Cette population et la population visée par les nouveaux projets immobiliers, ne créeront pas de conflits selon lui.

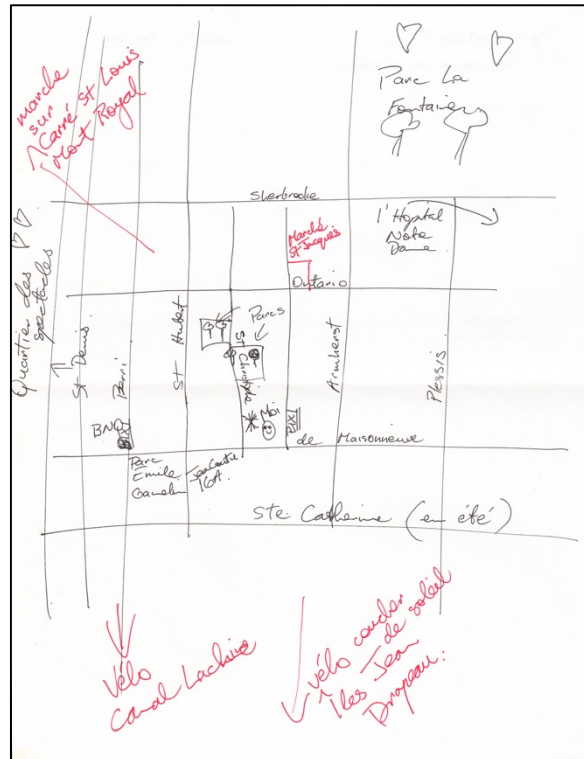
Ils vont probablement mettre de l'eau dans leur vin eux autres aussi en arrivant et en s'apercevant que c'est pas le quartier *jet set* qu'ils pensent peut-être. C'est pas un quartier *jet set*.

Le répondant aime le Quartier des spectacles et la Place des festivals qu'il fréquente, mais pas pour les activités culturelles qui s'y déroulent. Il trouve ça « beau mais pas chaleureux ». Il apprécie les efforts de revitalisation, mais considère qu'il manque un volet social, notamment pour traiter du problème d'itinérance de gens avec des problèmes de santé mentale.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CEC013

CEC013 est une femme dans la fin cinquantaine qui habite Centre-Sud depuis près de 30 ans et dans sa résidence actuelle depuis près de 10 ans.

Figure A13 : Carte mentale CEC013



CEC013 utilise les espaces de proximité de sa résidence qui est située au centre de sa carte mentale, espaces également identifiés sur sa carte mentale : parcs de quartier, Quartier des spectacles (elle assiste à tous les festivals), Grande bibliothèque, la Place Émilie-Gamelin depuis sa revitalisation, malgré les problèmes encore présents, la rue Sainte-Catherine durant l'été et les commerces de la Place Dupuis.

Ça s'est beaucoup, beaucoup amélioré depuis 3 ans. Mais avant, c'était juste une place pour être menacée et harcelée par les vendeurs de drogue, et les sans-abris. Des fois, c'était menaçant. Alors je traverse pas ce parc à minuit, c'est pas sécuritaire ça. Ça s'est beaucoup amélioré parce qu'il y a un comité de commerçants et je sais pas qui organisent des choses maintenant. Mais ce n'était pas sécuritaire là-bas.

Mais, selon elle, beaucoup reste à faire à la Place Émilie-Gamelin car les usagers seraient du « monde qui dérange ». Ce qui ne l'empêche pas d'utiliser, de s'approprier les lieux.

Moi je m'assois là-bas pour lire des fois, juste pour... j'ai la philosophie que si on utilise pas un parc, on le perd. Et c'est juste des drogués et des problèmes qui s'installent.

La répondante a choisi de s'établir dans Centre-Sud afin d'être à proximité du Parc Lafontaine et pour la proximité de stations de métro. Elle apprécie pouvoir se rendre rapidement à son lieu de travail en métro. Elle déplore cependant le problème d'itinérance (même si elle se sent très à l'aise avec les itinérantEs, leur parlant), de toxicomanes, la présence de seringues souillées et les maisons de crack. Également, avec la revitalisation du Quartier des spectacles, elle a été témoin de deux dynamiques qu'elle a trouvées difficiles : 1) le déplacement d'une partie des problèmes concentrés là-bas dans son quartier et 2) la nouvelle population résidente, moins impliquée dans la vie de quartier, étant elle-même plus impliquée que la moyenne dans la vie de voisinage.

Elle apprécie particulièrement la mixité de son quartier qui concentre des sans-abris, des cas psychiatriques, des professionnels, des étudiants, une population de classe ouvrière, etc.

Ben oui (rire) c'est la raison que je veux vivre dans mon quartier.

Mais cette mixité reste davantage socioéconomique qu'ethnique, en comparaison avec d'autres quartiers centraux. Cette mixité se jumelle par ailleurs d'un processus de gentrification qui aurait commencé il y a une vingtaine d'années.

Selon CEC013, son milieu de vie s'est amélioré, notamment quant à l'entretien malgré le problème des gens de la banlieue qui laisseraient leurs déchets à Montréal. Elle se sent en sécurité partout, mais son discours montre tout de même des tactiques pour éviter les problèmes.

Je peux aller au Métropolis ou quelque chose, je peux aller au Quartier des spectacles et je marche toute seule pour revenir à 1h le matin. Aucun problème. Sauf que, j'suis une fille du quartier. Alors je sais comment marcher. Je sais comment ne pas être une victime. Personne ne va me harceler. Si on ne sait pas... On a dans ma rue, peut-être tous les ans, on a quelqu'un qui se fait attaquer, qui sait pas quoi faire, qui marche un peu avec, qui marche comme s'il ne sait pas où il se trouve.

Elle apprécie la revitalisation malgré sa frustration du processus de consultation publique. Quant aux projets résidentiels, elle favorise les projets pour classe moyenne ou moyenne supérieure, mais pas pour du logement familial (elle n'a pas développé sur cette question). Mais lorsqu'on lui pose la question, il y aurait conflit entre anciennNEs et nouvelles, nouveaux résidentEs.

Moi j'ai l'impression qu'il y a du monde qui achète au centre-ville, qui ne veut pas les problèmes de centre-ville. Donc, on a des conflits. ...

Et plus loin :

J'ai le feeling, moi j'ai le feeling que le monde qui achète au centre-ville veut consommer le centre-ville. Okay on consomme les produits de divertissement. Mais on prend, on donne pas. Est-ce que tu comprends? Et j'pense que quelqu'un qui achète dans une tour de condos au centre-ville, c'est pas quelqu'un avec une vision communautaire. C'est plus individualiste.



de le quitter, tandis que son conjoint affirme qu'il s'ennuiera de son mode de vie actuel, ce qu'elle confirmera pour elle-même également par la suite.

Les répondants connaissent leurs voisinNEs de l'immeuble, mais ne voisinent pas. Se considérant toujours comme des touristes dans le quartier, ils discutent de leurs nombreuses explorations, de leur appréciation de la diversité des activités et des populations résidentes et des touristes. Lorsqu'interrogés sur la question de l'itinérance, que les répondants avaient abordée indirectement sans la nommer à travers leurs remarques sur les incivilités, la répondante mentionne :

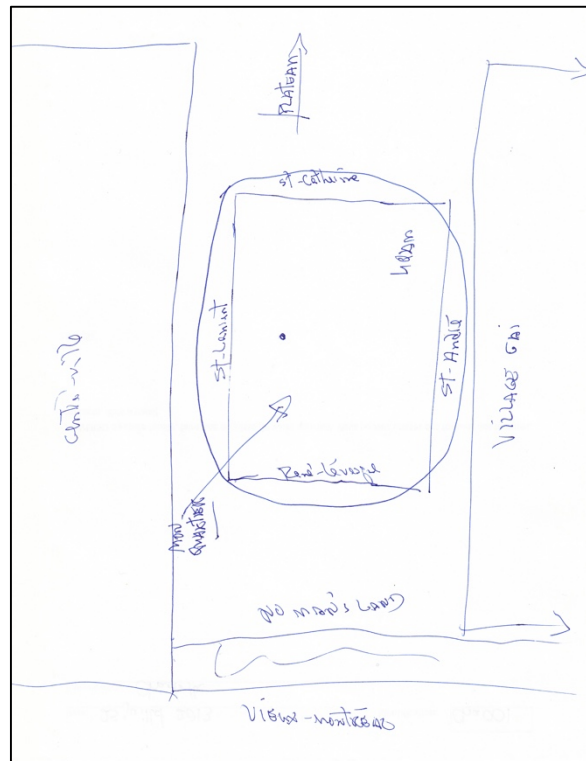
En fait, quand on va sur la rue Ste-Catherine faire les courses, c'est quand même dur parce que, c'est la misère. J'disais moi que quand on, Alain avec qui je travaille que si, on prend mettons, on marche sur René-Lévesque pour aller travailler, mais si on marchait sur Ste-Catherine, j'pourrais voir un échantillon de toutes les misères humaines, réunies sur le kilomètre et demi, mettons que j'ai à marcher pour aller travailler. Ça c'est quand même dur. Pis je ne me suis jamais habitué à ça. C'est-à-dire que, les gens qui quêtent, ben, t'en donnes des fois. Mais, c'est essentiellement de, d'avoir ce rappel visuel la constant de tous ces gens-là qui sont justement, qui sont dans la misère. Ça c'est quand même pas si évident.

Concernant les projets de revitalisation, les répondants ne semblent pas au courant, mis à part du projet du CHUM. Mais ils ont constaté les nombreux projets résidentiels dans le Quartier des spectacles pour lesquels ils n'ont pas d'opinions.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CHA101

Cette femme à l'âge indéterminé (se dit âgée dans l'entretien et a des petits-enfants) habite dans le logement actuel dans le faubourg Saint-Laurent, une ancienne coop qui est devenue un immeuble à logements en copropriété, depuis plus de 15 ans. Ce bâtiment patrimonial avait été acheté à l'époque pour une somme symbolique de 1\$ afin d'attirer des résidentEs. On retrouve une diversité de profils démographiques de résidentEs dans son immeuble, incluant des familles. Il y a une très bonne entente entre les résidentEs de longue date qui se fréquentent.

Figure A15 : Carte mentale CHA101



Selon elle le quartier, dont les limites sont clairement indiquées sur sa carte mentale, a beaucoup changé, ayant maintenant un côté spéculatif qu'il n'avait pas il y a quelques années. Parmi les aspects négatifs mentionnés, le plus important semble être les nombreuses constructions sur le boulevard Saint-Laurent, et le bruit qui y est associé. À cela s'ajoute la trop grande quantité de festivals qui ajoute au bruit. Ce n'est pas la nature des activités qu'elle critique, mais la quantité. Finalement le trafic à la sortie des bars générerait aussi beaucoup de bruit. En somme, le principal défaut du quartier serait le bruit, provenant de différentes sources.

Malgré ses critiques face aux (nouvelles) activités du quartier, la répondante se sent en sécurité partout et à toute heure du jour, et ce, malgré la présence de populations marginalisées. La répondante déplore qu'il y ait des actes de vandalisme dans le quartier, qui ne seraient pas, selon elle, faits par des gens du coin.

Oui ben y a des méfaits. Mais c'est pas des gens du quartier. Ça c'est plate parce qu'ils font pas de trouble chez eux dans leur quartier, ils viennent faire ça dans le centre-ville pis moi je vis là. C'est beaucoup de jeunes. Au niveau des itinérants, c'est vrai que c'est lourd parce que c'est la misère. Au début je donnais tout le temps, mais écoutez, si ça continue de même je vais être avec vous autres...

Cette résidente fréquente de nombreux espaces publics du quartier : la Grande bibliothèque, les rues, les espaces verts des Habitations Jeanne-Mance dont le réaménagement est perçu positivement, ces espaces se retrouvant à l'intérieur des limites de la carte mentale. La répondante déplore la perte des pommiers à proximité de sa résidence, pommiers qui ont été rasés lors de la construction de la Maison symphonique. Selon elle, ce serait une perte d'un élément faisant partie de l'identité du quartier, qui a été remplacé par un design moderne et sans identité propre. C'est le cas notamment de la Place des festivals dont le design ne favoriserait pas la sociabilité, même si elle avoue l'apprécier ainsi que les activités qui s'y déroulent.

La revitalisation du quartier a aussi provoqué la perte de commerces de proximité que l'on retrouvait sur le boulevard Saint-Laurent et qui ont fait place à des projets de logements en copropriété.

Selon CHA101, la nouvelle population résidente ne s'intégrerait pas dans la vie de quartier, qui, avec la spéculation, se dépersonnaliserait. Ce développement immobilier ne s'accompagnerait pas de l'addition de logements abordables.

Ils veulent que la sécurité soit nickel. Mais c'est pas eux qui vont ramasser quelques seringues sur le trottoir C'est pas eux qui vont porter quelque plainte que ce soit. Ils ne participeront pas à quelque rencontre sociale que ce soit. Pis si y a une fête de rue, ils seront pas dedans.

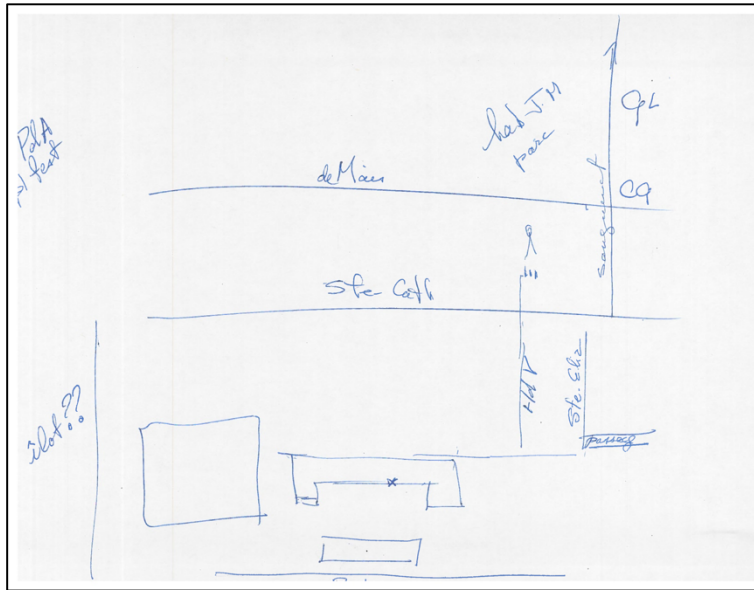
Cette résidente, s'identifie au faubourg Saint-Laurent, au centre-ville ou même Ville-Marie, mais n'habite pas le Quartier des spectacles :

Je suis pas un spectacle moi, je suis pas la Vitrine!

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CHA102

CHA102 est une femme nouvellement retraitée qui habite le centre-ville depuis 9 ans.

Figure A16 : Carte mentale CHA102



CHA102 décrit rapidement les problèmes de son quartier, problèmes liés aux populations marginalisées et l'insécurité que cela provoque, au point d'en adapter ses trajets au quotidien. Mais elle apprécie la proximité de tout, surtout des cinémas. L'achalandage provoqué par ces différentes activités est perçu positivement, chassant en quelques sortes les activités moins désirables. Toutefois, cet aspect positif devient négatif la nuit à cause du bruit. Elle déplore la perte de commerces de proximité.

La répondante apprécie également le Parc de la paix, véritable oasis dans le centre-ville (illustrée sur sa carte mentale sans être identifiée), malgré la présence des itinérantEs. Ce n'est pas tant leur présence qui la dérange que certains comportements bruyants et les problèmes de propreté liés.

... il faut trouver une solution au problème d'itinérance. C'est LA dynamique la plus problématique dans le quartier immédiat et le quartier plus large.

Elle se fait tout aussi critique par rapport aux adeptes de la planche à roulettes qui s'approprient l'espace et font beaucoup de bruit lors de leur pratique.

Concernant les projets de revitalisation des différents espaces publics du quartier, la répondante a constaté les tentatives d'amélioration de la Place Émilie-Gamelin qu'elle aimait fréquenter avant le transfert de festivals vers la Place des festivals. Mais elle est plus ambivalente par rapport à la fermeture de la rue Sainte-Catherine dans le Village. C'est une bonne idée selon elle, mais elle déplore le manque de respect des touristes envers la population locale. Par

contre, elle aime beaucoup la Place des festivals et les espaces publics environnants et les activités de petites envergures qui y sont programmées.

Son milieu de vie se serait amélioré, notamment avec la revitalisation des Habitations Jeanne-Mance où elle passe régulièrement. Mais elle ne sait pas vraiment qui fréquentent les espaces publics, de quels groupes ces usagers font partie ni leur provenance.

Quand je vais à la Place des festivals, qui n'est jamais plus belle que quand elle est toute seule, avec les jets d'eau, les enfants qui jouent là-dedans. Là je me dis, y a certainement des gens qui vivent ici là-dedans, c'est pas juste des touristes. C'est des gens du voisinage qui sont là avec leurs enfants pour jouer dans l'eau. Là je me dis qui a certainement une bonne proportion des gens du voisinage. Ailleurs, je peux jamais identifier.

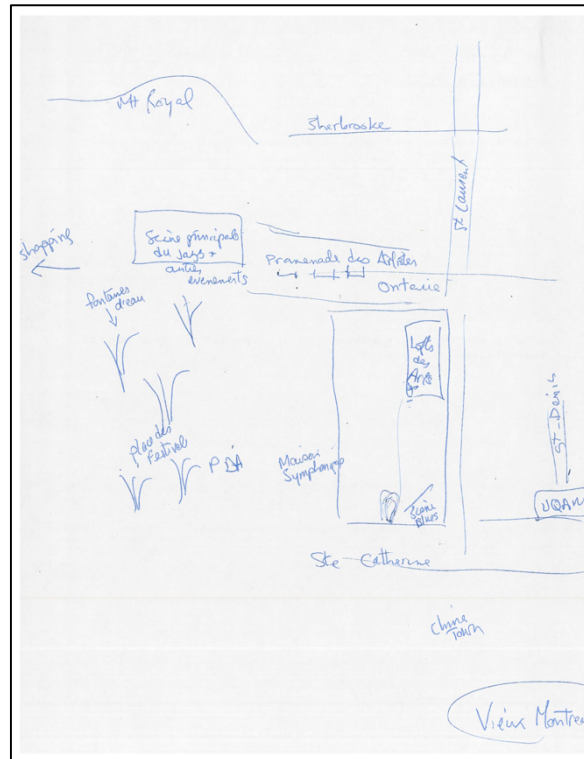
CHA102 dit craindre que le développement immobilier, très orienté vers de très petits logements favorise l'arrivée d'une population en transit. Elle ne sait pas si ces projets créeront une pression immobilière, mais certainement une augmentation des prix, ce qui positif en soi selon elle pour les revenus de taxation de la ville, surtout lors de la construction sur terrains vacants.

Alors, faut pas que ce soit rien pour du richissime, mais il faut que les espaces soient occupés soit par des condos, des commerces ou des bureaux, ou des espaces verts bien aménagés et dont on puisse profiter.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CHA103

CHA103 est une femme qui habite un immeuble industriel historique dans le Quartier des spectacles depuis 5 ans.

Figure A17 : Carte mentale CHA103



La répondante considère que son environnement immédiat est le Quartier des spectacles, très bien illustré sur sa carte mentale avec les fontaines de la Place des festivals, la maison symphonique et la promenade des artistes. Elle a choisi cet emplacement afin de profiter du milieu culturel, parce qu'elle voulait habiter le centre-ville et avoir la possibilité de tout faire à pied. Mais son sentiment d'appartenance n'est pas lié à son quartier, plutôt à son espace privé, son logement.

CHA103 déplore le manque de propreté dans le quartier, lié au problème d'itinérance tout en se montrant très empathique face à ce problème. Elle est plus critique face aux problèmes de *squeegie*. Même si elle se dit empathique face à l'itinérance, elle se dit rassurée de la sécurité de son immeuble, et la présence d'un gardien qui ne permet pas aux itinérantEs de venir s'y installer.

La répondante se sent en sécurité dans son quartier puisque c'est le centre-ville et que c'est animé. Ce sentiment est également alimenté par le fait que les actes de vandalisme, les graffitis, sont rapidement nettoyés par la ville, ce qui serait moins le cas dans les secteurs plus à l'est. L'aspect sécurité est très important pour elle.

Les aspects plus négatifs de son quartier comprennent la présence de bâtiments délabrés, certains éléments du projet de revitalisation qui tardent à être réalisés et le problème d'itinérance.

Ce qui est négatif aussi, c'est l'itinérance. Ça, faut faire quelque chose. C'est pas menaçant, c'est dérangeant parce que c'est triste. Sont pas agressifs.

Ce qu'elle aimerait, c'est que le (re)développement du quartier se termine, que et la propreté s'améliore. Questionnée sur les projets immobiliers dans le Quartier des spectacles, la répondante affirme que les projets résidentiels viseraient, selon elle, des gens plus fortunés. CHA103 ne perçoit pas ce fait comme étant un problème, mais plutôt comme étant une solution. Elle défend même les avantages de ces projets et l'arrivée d'une nouvelle population résidente.

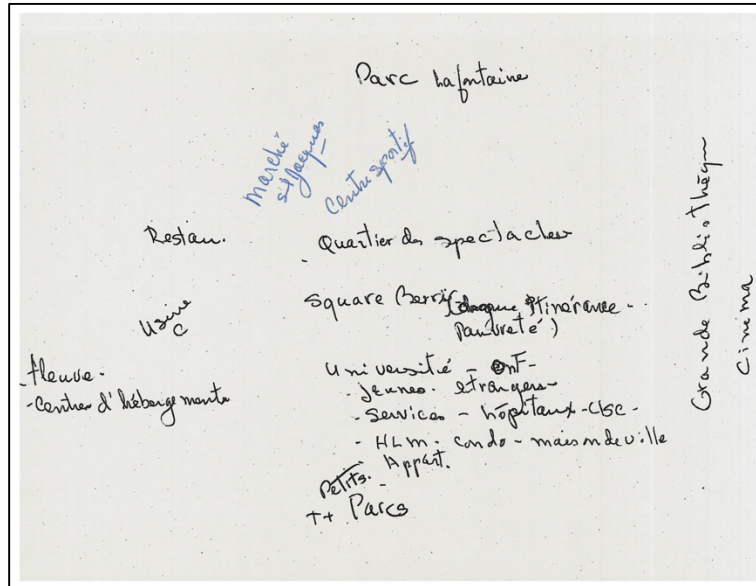
Mais en même temps, ils vont injecter des fonds dans le quartier. Comment dire? C'est pas les Habitations Jeanne-Mance qui vont faire vivre le quartier. Mais c'est important aussi d'avoir une option pour les gens moins fortunés. Mais si on veut dynamiser le secteur, ça prend des gens plus fortunés qui vont injecter des sommes d'argent pour améliorer et embellir le coin. Si ces gens ne viennent pas, ça va redépérir. On a tout à gagner en ayant des belles constructions, des beaux condos, puis une richesse qui s'installe.

CHA103 n'est pas usagère des espaces publics du quartier, mis à part les espaces à vocation culturelle du Quartier des spectacles. Selon elle, les espaces du Quartier latin auraient dé péri suite à la revitalisation du Quartier des spectacles.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CHA104

CHA104 est un homme à la retraite qui habite Centre-Sud depuis 18 ans. Il a toujours habité dans le centre-ville.

Figure A18 : Carte mentale CHA104



Le répondant apprécie son voisinage immédiat où tout le monde se parle. À l'échelle du quartier, CHA104 constate la mixité de la population qui se côtoie sans tensions. Les seules tensions qu'il note sont dirigées vers la population itinérante qui s'était appropriée le parc près de chez lui avant sa rénovation. Le problème n'était pas tant la présence d'itinérantEs mais leur nombre et le fait qu'ils consommaient de l'alcool et que leurs comportements devenaient plus bruyants.

Il apprécie également les commerces sur la rue Saint-Laurent mais considère d'un mauvais oeil les commerces sur Sainte-Catherine à l'est et sur Saint-Hubert.

Ça fait dur, ça fait vraiment dur.

Selon le répondant, son milieu de vie se serait amélioré avec la diminution de la prostitution qui s'est déplacée, la rénovation du parc Prévost qui devrait permettre son appropriation par les gens du quartier et l'activité commerciale qui semble se développer.

Ce qui le dérange le plus dans son quartier qu'il dit aimer, c'est l'aspect humain, notamment à la Place Émilie-Gamelin, c'est la misère. « On devrait pas être dans un pays où la pauvreté à tous les niveaux, intellectuelle, morale [est présente]. Ça me dérange ». Pour lui c'est comme si tout le monde fermait les yeux. Malgré la présence de nombreux organismes dans le quartier, il a l'impression que rien ne bouge.

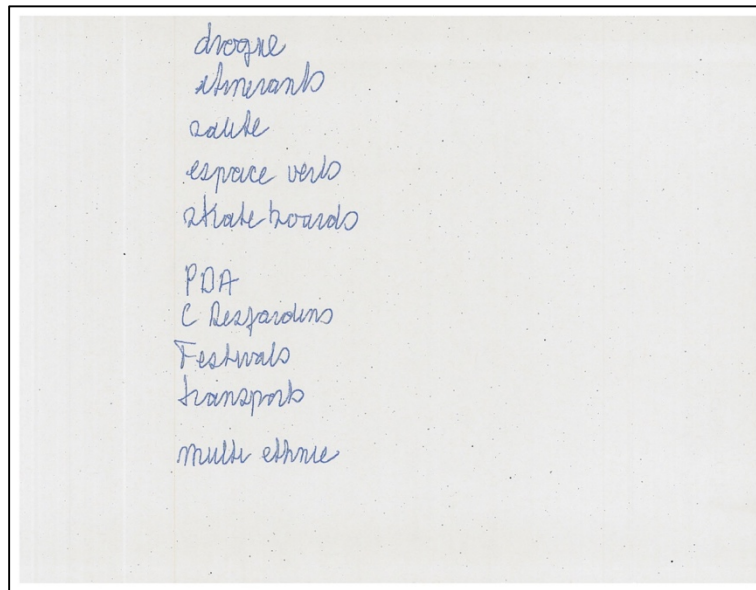
CHA104 fréquente les espaces publics de son quartier, particulièrement ses petits parcs et le Parc Lafontaine ainsi que de nombreux espaces culturels (identifiés sur sa carte mentale). Il témoigne des projets de revitalisation notamment à la Place Émilie-Gamelin mais doute du succès dans ce dernier cas, dû à la présence d'itinérantEs. Malgré cette critique, il considère que les projets sont positifs, incluant les projets immobiliers résidentiels. Ces derniers chasseraient une population moins fortunée, ce qui serait ni bon ni mauvais quoiqu'il craigne que le quartier s'homogénéise.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CHA105

---

CHA105 est une femme à la préretraite qui s'identifie comme résidente du centre-ville. Elle habite, depuis 2008, un logement en copropriété dans un grand complexe localisé près du Parc de la Paix. Dans cet immeuble récent, il n'y aurait aucun sentiment de vie communautaire, à l'opposée, elle serait plutôt témoin de quelques tensions entre voisinNEs, tensions sur lesquelles elle n'élabore pas. Ce manque de participation se reproduirait également à l'échelle du quartier. Selon elle, les locataires se sentiraient peu concernés par la vie de quartier, tout comme les nouveaux propriétaires de logements en copropriété.

**Figure A19 : Carte mentale CHA105**



La répondante trouve désagréable le bruit engendré par les chantiers de construction avoisinants, d'autant plus qu'elle vit au milieu de chantiers depuis 4 ans maintenant. Mais les aspects les plus négatifs seraient la question de l'insécurité, liée en partie à la présence de populations marginalisées. Cette insécurité est principalement ressentie dans quelques rues avoisinantes le soir, là où les transactions de drogue se déroulent. Cette observation est appuyée par la carte mentale de la répondante qui se résume en une liste d'aspects négatifs et d'aspects positifs. Le mot drogue étant en tête de liste. L'insécurité ressentie dans quelques rues amène la répondante à adapter son trajet, en privilégiant le boulevard Saint-Laurent, plus animé. Selon la répondante, son sentiment d'insécurité serait en augmentation, avec le problème très visible d'itinérance (deuxième aspect identifié sur la carte mentale), mais cela serait peut-être dû selon elle au fait qu'elle vieillirait.

Le problème d'itinérance est particulièrement marqué dans l'environnement immédiat de son immeuble, sur la Place de la Paix.

Même s'il est là, on peut pas l'utiliser parce que c'est soit les *skateboarders*, soit les itinérants, soit les gars qui sont saouls. Donc il y a pas de... Quand la SAT fait une activité durant l'été par exemple, les films ou kino, ou j'sais pas quoi, ben là on peut y aller parce que y a d'autres gens là, mais... Ils avaient mis un été des tables à pique-nique. Ben les gens se couchaient dessus, pissaient partout. T'sais, c'est pas attrayant pour aller s'asseoir dans le parc là.

En somme, la répondante considère que son milieu de vie s'est dégradé dû aux nombreux chantiers de construction, au problème d'itinérance, aux nombreux adeptes de la planche à roulettes qui s'approprient la Place de la paix, ainsi que le manque de propreté.

Malgré ces aspects négatifs, la répondante apprécie la proximité de tout, le fait qu'elle puisse tout faire à pied. Grande consommatrice d'événements culturels, elle connaît tous les anciens et actuels lieux culturels, lieux qu'elle a fréquentés ou pas. C'est ce qui l'amène à déplorer le déplacement de certaines activités qu'a causé la revitalisation du Quartier des spectacles. Ce déplacement alimenterait la perte d'identité, de « cachet » du quartier.

Cette critique s'accompagne de l'aveu que la Place des festivals et la promenade des artistes font partie de ses lieux préférés du quartier, lieux qui sont identifiés sur sa carte mentale. À ces lieux s'ajoutent la Grande bibliothèque et les Habitations Jeanne-Mance. En parallèle, elle déplore la perte de commerces proximité qui l'amène à élargir le territoire de ses pratiques quotidiennes.

La répondante connaît les projets de revitalisation en cours, en vivant les désagréments avec les nombreux chantiers de construction des projets immobiliers aux alentours. Elle s'interroge par ailleurs sur les clients visés par ces projets puisque les logements sont petits et chers et qu'il n'y a pas de services pour les familles dans le quartier. Elle ne voit pas ses nouveaux voisins des projets avoisinants : des étudiants de passage? « Ça apporte rien au quartier ça ». Elle ne sait pas si le quartier est en gentrification car selon elle, la population du quartier serait davantage une population en transition qu'une population de gentrificateurs.

Lorsqu'interrogée sur le sujet, la répondante mentionne qu'elle ne pense pas qu'il y a ou aura conflit de cohabitation entre les différents groupes de population.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CHA106

---

CHA106 est une étudiante qui habite le Quartier latin et le logement actuel à proximité de l'UQAM depuis 3 ans.

La répondante apprécie particulièrement la proximité de son lieu d'étude et de son travail et l'animation du quartier dont elle profite. En contrepartie, elle apprécie moins le bruit des bars, et les problèmes d'itinérance et de drogue, très visibles dans le quartier, et l'absence de vie de quartier dans son voisinage. Cette absence de vie de quartier s'expliquerait par la grande mobilité résidentielle des résidentEs du quartier et la présence de *crackhouse*. De par sa localisation résidentielle, est par ailleurs régulièrement témoin de consommation de drogues dures. La vie sociale de la répondante dans le quartier l'amène à être témoin d'incivilité et d'actes de violence, surtout à la sortie des bars. Malgré cela, elle se sent en sécurité la plupart du temps dans le quartier dû à son animation.

Selon elle, les projets de revitalisation et la programmation d'activités culturelles n'a pas amené de changement dans la dynamique du quartier depuis son arrivée, mis à part pour quelques activités commerciales. Malgré la présence d'un supermarché à la Place Dupuis et au Complexe Desjardins, elle trouve que les commerces de proximité sont trop loin de chez elle. Cette lacune ne l'empêche pas de vivre et de consommer dans son quartier. Par contre, elle considère que la pauvreté a augmenté, qu'elle est plus visible, notamment avec la présence des populations marginalisées.

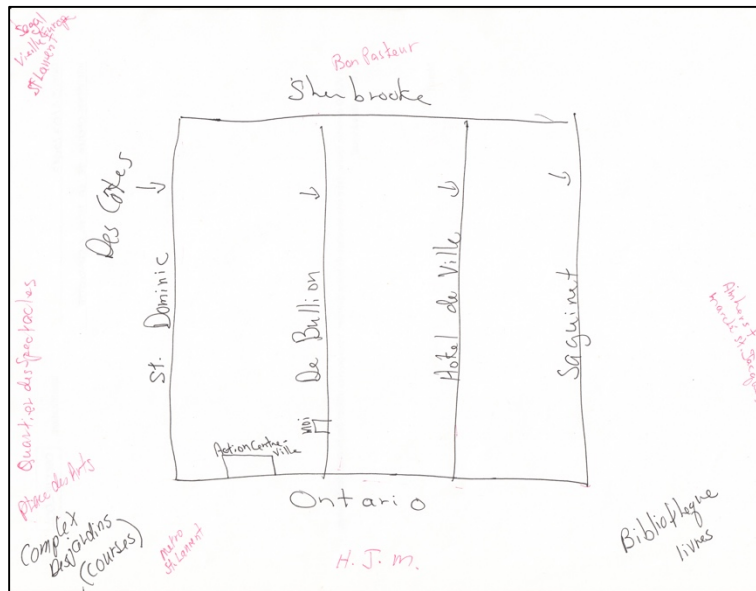
Sa fréquentation des espaces publics du quartier est limitée. Elle va parfois à la Place des festivals, mais préférerait lorsque les activités culturelles avaient lieu sur la rue Saint-Denis. En général, elle préfère les espaces tel que le Parc Lafontaine (qu'elle ne considère pas comme faisant partie de son quartier) et le Tam-Tam au Mont-Royal. Mis à part ses déplacements, elle évite les rues commerciales qui sont occupées principalement par des familles touristes et des touristes étrangers. Elle déplore l'absence de jeunes, davantage représentatifs de la proximité de l'UQAM et du Cégep du Vieux-Montréal.

(La répondante n'a pas tracé de carte mentale)

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CECHA001

CECHA001 est une femme de plus de 50 ans. Cette résidente du Quartier des spectacles depuis 12 ans, dont le lieu de résidence est indiqué sur sa carte mentale, habitait la banlieue auparavant.

Figure A20 : Carte mentale CECHA001



La répondante très impliquée dans un groupe communautaire du centre-ville qu'elle identifie clairement sur sa carte mentale.

CECHA001 a choisi de venir habiter au centre-ville, car elle voulait y prendre sa retraite. Elle apprécie particulièrement le fait de ne pas avoir besoin de voiture, car elle peut tout faire à pied. Elle apprécie également son voisinage qu'elle qualifie de très gentil, tout le monde se saluant et prenant soin des autres. Ce qu'elle n'aime pas de son environnement, c'est la présence du stationnement d'un centre communautaire, voisin de son logement. Les gens se serviraient de cet espace comme d'un espace public, pour jouer au ballon, pour se regrouper et socialiser à toute heure du jour ou de la nuit, générant du bruit. À cela s'ajoute le problème des poubelles de ce même centre communautaire qui seraient trop proches de son balcon.

La répondante utilise quelques espaces publics du quartier, dont la Grande bibliothèque, le parc des Habitations Jeanne-Manche et le Quartier des spectacles qu'elle fréquente plus spécifiquement lors du Festival international de jazz, espaces identifiés sur la carte mentale de la répondante. Elle apprécie les aménagements du Quartier des spectacles et sa propreté malgré quelques actes de vandalisme. Elle déplore le fait qu'on ait coupé les cerisiers lors de la construction de la maison symphonique.

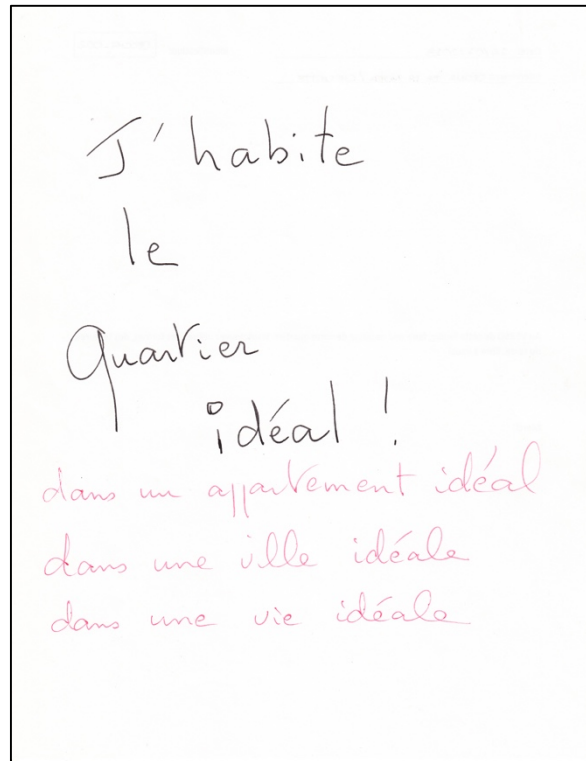
CECHA001 mentionne lors de l'entretien la mixité socioéconomique de son quartier, avec une concentration de la population plus pauvre dans les Habitations Jeanne-Mance tandis que son immeuble concentrerait par exemple une population plus riche. Cette mixité, son implication dans un groupe communautaire et les différentes activités font partie de l'action du centre-ville qui lui ont permis de développer un fort sentiment d'attachement à son quartier. Elle se sent en sécurité partout. Malgré ces constats, la répondante n'arrive pas à évaluer si son milieu de vie s'est dégradé ou amélioré, se disant que c'est peut-être sa perspective, sa vision du quartier qui a changé avec les années. Consciente des transformations du quartier et de l'arrivée d'une nouvelle population, CECHA001 s'interroge s'il y aura éventuellement des tensions entre les différentes populations résidant dans le quartier.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CECHA002

---

CHECHA002 est une femme professionnelle dans la cinquantaine qui habite dans un logement en copropriété aux limites du quartier Plateau-Mont-Royal depuis 4 ans. Elle habitait un quartier péricentral montréalais auparavant. C'est le changement d'étape dans son cycle de vie qui l'a amené à venir dans le quartier. Elle avait toujours voulu habiter au centre-ville. Elle travaille également dans son quartier.

Figure A21 : Carte mentale CECHA002



La répondante considère que tout est positif dans son quartier, comme en fait foi sa carte mentale, mis à part les problèmes d'itinérance auxquels elle associe les problèmes de vandalisme dans le quartier, notamment les graffitis sur son immeuble. Elle apprécie particulièrement la proximité de tout et la vie culturelle du quartier.

Moi je suis venue dans ce quartier-là parce que je trouve que c'est le plus beau quartier de la ville. On va commencer comme ça. Alors, presque tout me plaît dans ce quartier-là sauf, l'itinérance. Et l'itinérance, je trouve que c'est un problème très grave. Le fait qu'il y ait des gens qui mettent des graffitis un peu partout et qui détruisent le mobilier urbain, et qui détruisent aussi tout ce qu'on essaye d'embellir autour d'ici. Dans notre immeuble, en bas, un peu partout. Ça, ça me désole.

La répondante a plusieurs amis qui habitent le quartier, c'est par ailleurs une des raisons qui l'ont amené à choisir ce quartier. Elle n'est pas impliquée directement dans la vie communautaire du quartier, mais indirectement à travers des projets culturels ou

d'embellissement. La répondante connaît ses voisinNEs, étant sur le conseil d'administration de son immeuble, et n'a pas de plainte concernant son voisinage, mis à part les problèmes d'itinérance sur lesquels elle revient à maintes reprises lors de l'entretien. Ce problème d'itinérance la touche particulièrement puisque certainNEs venaient s'installer dans la cour commune de son immeuble. Son quartier est mixte au niveau des revenus, abritant à la fois des populations très riches, des classes moyennes et des très pauvres dans les Habitations Jeanne-Mance. À cette mixité socioéconomique s'ajoute une mixité ethnoculturelle avec une forte présence de Québécois « de souche ».

Même si elle fait presque tout à pied, son quartier est très bien desservi par le transport public et les commerces, et elle apprécie particulièrement la Grande bibliothèque. Mais elle constate un manque d'entretien des espaces publics. Sa fréquentation de nombreux commerces et espaces verts est davantage orientée vers le Plateau Mont-Royal et elle fréquente beaucoup moins les espaces publics de son quartier, sauf lors de la visite de sa petite-fille. Elle n'apprécie pas la Place Émilie-Gamelin dû à la présence de gangs de rue. Ce quartier qu'elle apprécie pour ses différentes qualités n'aurait pas connu d'améliorations depuis son arrivée, à l'exception des Habitations Jeanne-Mance, ni de dégradation, mis à part la question d'itinérance et de vandalisme. Avec sa localisation résidentielle et ses pratiques quotidiennes, la répondante a développé un sentiment d'attachement davantage vers les espaces du Plateau Mont-Royal.

La répondante se sent en général en sécurité dans son quartier, constatant que c'est le « quartier de la nuit » qui est moins sécuritaire.

Alors, tsé, faut aussi savoir qu'on habite le centre-ville. On a choisi de vivre au centre-ville. Ah bah, faut vivre avec les inconvénients et les, et les qualités du centre-ville. Et ça, c'est les inconvénients. La, la petite sécurité. Des fois, on entend les jeunes ici sur Saint-Norbert, et on entend après casser une vitre de voiture et puis voilà! Ça, c'est le côté un peu, souvent ça arrive qu'il y ait des voitures dont la vitre a été cassée.

Même si son quartier vécu est davantage tourné vers le Plateau Mont-Royal, il reste qu'elle fréquente assidument la Place des festivals dont les activités sont programmées pour attirer des gens de partout tout en affirmant *boycotter* le Quartier des spectacles.

Pour elle, les projets immobiliers résidentiels à proximité visent une clientèle assez fortunée entraînant une pression immobilière. Interrogée sur les possibles conflits entre les populations résidentes concernant notamment les usages des espaces, la répondante n'a pu que constater les tensions, lors de conseils d'arrondissement, entre les groupes communautaires et les populations plus fortunées.

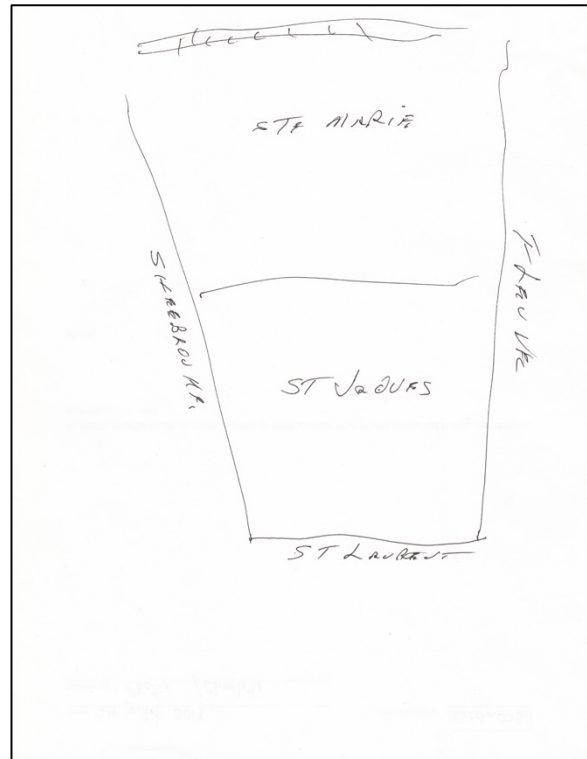
Quant à la revitalisation de la Place Émilie-Gamelin, complètement déconnectée du reste du Quartier des spectacles, la population visée selon elle serait surtout constituée de jeunes et elle déplore l'échec du projet de l'îlot Voyageur qui aurait permis d'attirer et de maintenir les jeunes au centre-ville.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CECHA003

---

CHECHA003 est un homme à la retraite qui habite le quartier depuis 30 ans. Il y a également fait des affaires durant une vingtaine d'années sur la rue St-Hubert.

Figure A22 : Carte mentale CECHA003



Le répondant a abandonné son commerce, découragé par les problèmes de prostitution dans le secteur. Il est fortement opposé à la déjudiciarisation de la prostitution et ses luttes pour améliorer son milieu de vie comprennent le déménagement de CACTUS<sup>28</sup> qui se trouvait alors devant sa résidence.

Le répondant note des améliorations dans le quartier malgré le problème des hôtels « mal tenus » encore très présents, car ils concentrent des problèmes de vente de drogue et de prostitution sont encore très présents. Ces activités constituent une bonne partie de son voisinage.

Ben, disons qu'on en subit les conséquences [déplacement des populations marginalisées vers l'est], des p'tits revendeurs qui s'installent dans les hôtels et qui font la revente. Pis on a les clients qui attendent dans la rue sur nos escaliers à tout bout de champ. On est obligé de faire de la surveillance 24 heures sur 24 pratiquement, pis monter et descendre pour aller les chasser. Ça se passe encore aujourd'hui après 20 ans.

---

<sup>28</sup> CACTUS est un organisme communautaire dédié à la prévention des infections transmissibles sexuellement et par le sang. L'organisme comprend notamment un centre de distribution et récupération de matériel d'injection.

Si ce n'était pas de ces problèmes, son environnement serait agréable, car il a une localisation stratégique, on peut presque tout faire à pied et cette proximité est une caractéristique importante pour lui. Son quartier est bien desservi par les commerces, mais il déplore la transformation des ilots vacants en petits parcs de quartier. Son passé de commerçant teinte sa vision du développement souhaitable du quartier.

... des ilots vacants transformés en petits parcs pour les crottes de chien et les seringues, qui devraient être du construit pour aider justement les commerces à survivre.

Selon lui, il n'y a pas assez de résidents pour faire vivre les commerces. Il constate le grand nombre d'ouvertures et de fermetures de commerces. Sa déception est perceptible puisqu'il avait choisi le quartier, car il avait espoir qu'il se développe davantage. C'est pourquoi il voyait d'un bon œil le projet de l'îlot Voyageur.

Malgré les problèmes de drogue, de prostitution, de vols dans les voitures et de vandalisme, le répondant se sent en sécurité dans son quartier même s'il considère que ce n'est pas un quartier pour tout le monde. L'animation du quartier, à travers notamment les festivals, est peut-être bonne pour le commerce, mais peu intéressante pour les résidentEs avec la présence de foules et le bruit généré.

Le répondant a quelques amiEs dans le quartier, mais s'approprie peu les espaces au-delà de la fréquentation de quelques terrasses lors de la fermeture de la rue Ste-Catherine durant l'été. Malgré cela, il a adopté son quartier et le défend, notamment contre la déjudiciarisation de la prostitution. Selon lui, il n'y a pas eu de nettes améliorations dans le quartier, sauf peut-être au niveau de la salubrité. Les projets intéressants ne se seraient pas concrétisés même si les nouveaux développements sont perçus comme positifs, car améliorent le quartier.

Les espaces publics ne permettraient pas vraiment de socialiser, malgré les efforts d'amélioration, car il n'y aurait pas assez de résidentEs, qui permettraient de faire vivre les commerces de proximité. Il avoue ne pas profiter des espaces publics, le travail exigeant de commerçant ne lui en laissait pas le temps.

Questionné sur les PPU Quartier des spectacles, le répondant en excluait son environnement résidentiel.

On parle pas d'ici là, on parle du Quartier des spectacles! Les efforts sont très bien là, mais ressentis à l'est du Quartier des spectacles, disons à l'est de Saint-Laurent, y a rien. À part disons le CHUM qu'on a travaillé fort même pour qui s'installe là. Parce que si on n'avait pas fait des efforts pour le CHUM qui s'installe là, y serait à Outremont.

Le répondant voit d'un très bon œil les projets domiciliaires dans le quartier, mais se fait très critique du logement social.

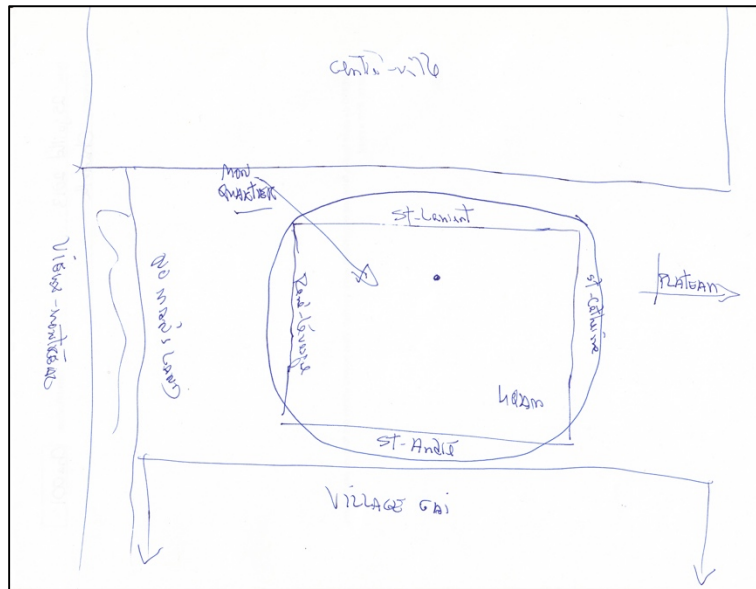
Parce qu'un moment donné, aussitôt que tu veux avoir un projet domiciliaire ou quoi que ce soit, ben là, y en a toujours quelqu'un qui sont là pis 'on veut du logement social, pis « on veut du logement social ». Ville-Marie là, Saint-Jacques, sur l'île de Montréal, c'est déjà 20%. Peut-être qui a d'autres quartiers qui pourraient faire leur part. Pourquoi

tout concentrer, tout ghettoïser ici? Si y a possibilité d'avoir quelque chose de plus mixte. Ça, c'est le gros problème. On voulait construire de l'habitation sur les terrains de Radio-Canada qui voulait vendre sur La Gauchetière. Y a eu des contestations « on veut du logement social, on veut du logement social ». Tout est tombé à l'eau!

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CHA001

CHA001 est une femme dans le début de la cinquantaine qui habite le quartier (qu'elle identifie comme étant le centre-ville) depuis de nombreuses années. Auparavant, elle résidait dans l'Ouest de l'île.

Figure A23 : Carte mentale CHA001



La répondante a un fort sentiment d'appartenance dans des limites claires de ce qu'elle qualifie « son quartier », limites très bien illustrées sur sa carte mentale. Ainsi, son quartier est entouré par le centre des affaires à l'ouest et le Village gai à l'est. Sa résidence, indiquée sur sa carte mentale, se situe en plein cœur de ce quartier desservi par trois stations de métro. Cette centralité, et la proximité de la gare d'autobus, la fait se sentir « au centre de la planète ».

La répondante apprécie cette centralité pour les institutions présentes, incluant le Quartier des spectacles. Elle apprécie également le dynamisme du quartier. Cependant, elle n'apprécie pas le côté « crade » de son quartier, le manque de propreté qu'elle trouve agressant parfois, incluant les problèmes de graffitis.

Y en a qui vont dire que c'est de l'art. Ben non, pantoute. J'm'excuse, mais les tags c'est pas de l'art. Pas de l'art là. C'est très agressant. Ça me fait sentir dans un lieu qui... il y a quelque chose de violent dans toutes ces manifestations-là.

À cela s'ajoute l'intensité, voire l'augmentation de la mendicité dans le secteur, et les réactions agressives de certains individus lorsqu'elle refuse de donner. Malgré ce sentiment, ce n'est pas le problème d'itinérance qui la dérange le plus, sauf dans le cas des itinérantEs qui viennent de l'extérieur, qu'elle appelle les « happy campers », qui viennent durant l'été et repartent à l'automne.

Parce que, il y a, il y a quelque chose de très agressif. De très... t'sais, c'est vraiment, c'est dans ta face pis ils prennent beaucoup de place. Moi je veux partager l'espace, mais faut que tout le monde accepte de le partager t'sais. Il appartient à personne l'espace. Pas plus à eux autres qu'à moi l'espace public.

Témoin des transformations du quartier, la répondante pense que le secteur deviendra impersonnel avec les nouveaux projets résidentiels, ce qu'elle déplore puisqu'elle a une vie de voisinage et communautaire active pour l'amélioration du quartier.

Les Habitations Jeanne-Mance font partie de son quartier, une petite oasis de verdure dans son quartier et elle considère qu'elles se sont améliorées. Par contre, le quartier en général, à l'est de Saint-Laurent, ne s'est pas amélioré tandis que le projet du Quartier des spectacles a permis d'améliorer le secteur à l'ouest de Saint-Laurent.

La répondante se sent en sécurité dans son quartier qui est bien desservi par les transports en commun et apprécie les commerces de proximité, quoiqu'ils pourraient être plus nombreux. En somme, la répondante apprécie la proximité de tout, le dynamisme du quartier et sa mixité, même si les familles sont peu nombreuses.

Mais ça c'est important. J'aimerais pas ça que mon quartier devienne... devienne un quartier de smart tsé. Que ce soit toute des condos de smart là, pis toute des petits couples parfaits pis pas parlables. Ça m'intéresse pas. J'veux qu'il y ait du monde, du monde riche, du monde moins riche, du monde... Ben du monde riche, je m'en fou, mais tsé, je veux pas qu'il y ait juste... parce que c'est un peu ce qui est en train de se passer avec le Vieux-Montréal. C'est des condos super chers. Pis les gens ils veulent pas vivre, ils veulent pas cohabiter avec ce qui fait une ville. Entre autres, ses itinérants, sa, pauvreté, ses affaires un peu croches. Ils veulent venir en ville, mais vivre comme en banlieue. Ils veulent pas le bruit, ils veulent pas tout ce qui vient avec la ville.

La répondante reconnaît que les projets immobiliers représentent une amélioration en comparaison à la présence de terrains vacants et d'espaces de stationnement. Toutefois, selon elle, ces développements de petits logements en copropriété pourraient contribuer à dévitaliser le quartier.

Y a pas des gens qui vont venir ici élever des enfants là-dedans là. Et ça, si t'as pas de familles, si t'as pas de jeunes enfants qui grandissent, ton quartier je trouve qu'il manque de vitalité là. Ça, tu vas, il va se dévitaliser à un moment donné. Tsé, j'veux dire, y en a des personnes âgées, c'est le fun, mais j'aime ça aussi qu'il y ait des jeunes pis qu'il y ait des... Mais les jeunes, ils peuvent pas venir ici parce que c'est trop cher.

Mais en parlant des jeunes, la répondante fait plus spécifiquement référence aux jeunes travailleurs, aux jeunes familles et confirme qu'elle ne parle pas des étudiantEs. Il reste que la construction de logements en copropriété a contribué à l'amélioration depuis 20 ans, notamment concernant la sécurité. Cependant, elle déplore le manque d'implication citoyenne de la nouvelle population résidente qui s'investit peu dans le quartier.

CHA001 constate les efforts de revitalisation de la Place Émilie-Gamelin, mais considère que ce qui l'entoure est laid, à l'opposé de l'environnement de la Place de la paix. Elle trouve toutefois

dommage l'absence de bancs publics. Donc pour elle, de par cette absence de mobilier, les espaces publics ne sont que des lieux de passage.

Moi j'aime juste m'asseoir pis regarder passer les gens. Ou juste m'asseoir pour m'asseoir, m'asseoir pour lire, m'asseoir... Mais il y en a pas [des bancs]. Ils les ont, systématiquement enlevés et ils ont refusé d'en remettre. Bon le passage Charlotte, ça je trouve que c'est réussi, mais c'est un endroit de passage. On peut pas s'installer là. Malheureusement. La place de la Paix, la conception est correcte, la fabrication est correcte. Il n'y a pas d'animation. J'aime pas. Place de la paix, là, il est un temps où je me, je me disais « je vais la traverser toujours en diagonale, juste pour montrer qu'elle m'appartient aussi ». Elle appartient pas juste à ceux qui sont là, pis leur dire aussi « vous me faites pas peur ».

Je faisais exprès, systématiquement, je passais en diagonale de la Place. Je me dis que c'est une façon de marquer le territoire aussi. Pis tsé moi plutôt que de les contourner. Non, j'ai pas peur. Pis non je vais traverser. Pis ça marchait. Mas c'est quand même pas agréable de te sentir quasiment en état de guerre territoriale là.

La Place de la paix n'est pas le seul endroit intimidant pour la répondante. La Place Émilie-Gamelin la rend très inconfortable, car pour elle, c'est comme un marché de drogue. Malgré ces inconvénients, la répondante ne sent pas qu'il y a de tensions entre les populations dans le quartier

La répondante connaît le PPU et a même assisté aux consultations publiques

J'veux pas que ce soit un centre d'achats. T'sais, je veux pas que ça devienne aseptisé. Moi c'est ma grosse crainte. C'est qu'on fasse des plans d'aménagement t'sais, qui sont parfaits sur papier là, mais qui vont dévitaliser. Ben, ils peuvent pas dévitaliser le quartier, mais ils vont lui enlever sa, son côté peut être *rough*. Y en a qui trouve ça *rough* là, mais moi j'appelle ça vivant, son côté vivant. Je veux pas qu'ils enlèvent ça.

La répondante connaît les projets immobiliers et en a une perception critique. Selon elle, on accepte tous les projets qui poursuivent l'objectif d'éloigner certains problèmes, principalement les problèmes de drogue

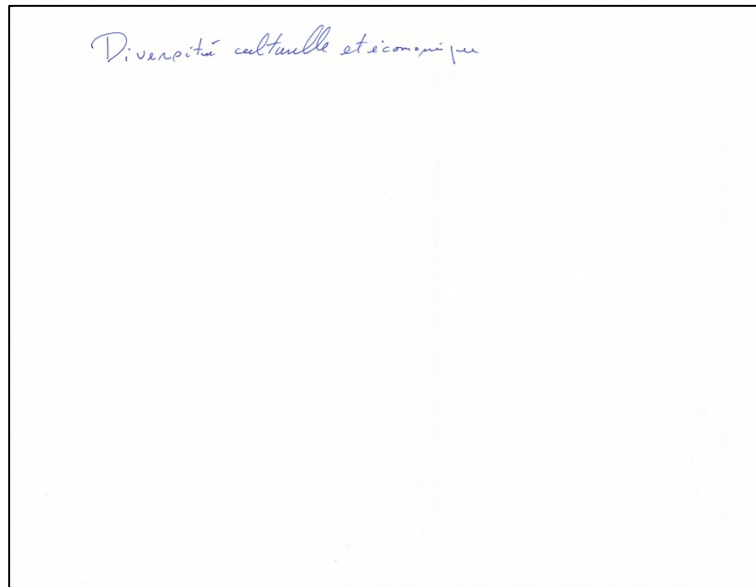
Ben ce que je disais toute à l'heure, c'est que les nouveaux qui arrivent, qui ont payé cher leurs condos, ils ont des attentes. (silence) Ils sont peut-être pas très bien renseignés sur le quartier. Je sais pas. Je présume. Et quand je dis que la cohabitation et la mixité, et la cohabitation avec tout ce qui se passe dans le quartier, les anciens résidents, on a pas de problème avec ça, mais que eux vont avoir un problème avec ça. Et c'est eux qui vont mettre de la pression. J'ai déjà entendu des choses aux séances de l'arrondissement Ville-Marie là (silence). Une femme qui vendait des condos là. C'était un projet. Elle était comme, je sais pas une représentante là. C'était un projet qui venait faire des représentations à la séance d'arrondissement en disant que c'était ben effrayant parce que là, elle avait des visiteurs qui venaient tsé, qui venaient visiter le projet tsé, des acheteurs éventuels qui venaient, pis que là c'était un gros problème parce qu'ils pouvaient pas stationner devant. Fait que là elle demandait que la Ville change la signalisation pour qu'ils puissent se stationner devant le bureau de vente. Pis l'autre gros problème là, c'est toute les itinérants. "Écouter là, les chiens qui traînent là, hein, on les envoie à la fourrière. On peut-tu faire la même chose avec les itinérants ?

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CHA002

---

Cette femme dans la mi-cinquantaine habite une coop dans la partie nord de Ville-Marie depuis près de 25 ans. Elle fait partie du CA de son immeuble et travaille également dans le quartier. Elle a décidé d'habiter le centre-ville pour se rapprocher des activités culturelles et des commerces et tout faire à pied.

**Figure A24 : Carte mentale CHA002**



La répondante affirme d'emblée que son quotidien est davantage orienté vers le Plateau Mont-Royal et qu'elle visite peu la partie plus au sud. Elle a toutefois remarqué que le quartier est en grande transformation. De nombreux espaces et bâtiments vacants ont fait place à de nouveaux projets de logements en copropriété. Elle a par ailleurs constaté l'amélioration des Habitations Jeanne-Mance qu'elle qualifie de « cicatrice en plein centre ». Cette revitalisation des Habitations Jeanne-Mance a permis d'augmenter le niveau de sécurité avec les déplacements des vendeurs de drogue et des gangs de rue.

Elle se fait plus critique sur l'apport positif des nombreux logements en copropriété, car ces projets attirent une population différente de la population locale. Cette mixité socioéconomique, essentielle pour elle comme en fait foi sa carte mentale, est désirable selon elle, mais entraîne des tensions

À partir du moment où est-ce que tu rentres des gens qui ont des niveaux supérieurs, ils veulent que tout le monde ait des niveaux supérieurs. Donc, ils font des pressions pour qu'il n'y ait pas de niveaux inférieurs, et c'est pour ça qu'on sent beaucoup de pression sur les itinérants dans le quartier.

Elle critique également certaines transformations du quartier, dont le déplacement d'activités commerciales sur St-Laurent, donc la perte de commerces de proximité pour être remplacés par

des bars luxueux attirant une clientèle de l'extérieur qui n'a pas d'intérêt dans le quartier. Elle déplore également la nuisance que représentent les festivals qui entraînent la fermeture des rues et la fouille des sacs et nuisant à leurs déplacements dans le quartier.

La répondante affirme qu'il y a une bonne entente entre voisinEs de profils socioéconomiques et ethniques différents. Les quelques tensions dont elle a été témoin se seraient plutôt manifestées envers des itinérantEs qui réussissaient à entrer dans l'immeuble. Elle constate que le problème d'itinérance a changé depuis 20 ans, la population rajeunissant et avec une présence plus marquée de filles.

La répondante apprécie la proximité des services, des activités culturelles et les facilités de transports. Elle voit de nombreux potentiels au quartier, mais semble peu satisfaite de son état actuel, malgré les améliorations notables. Cette critique transparait dans son absence de sentiment d'appartenance au quartier.

Moi, j'ai pas vraiment de sentiment d'appartenance. Honnêtement, j'ai pas de sentiment d'appartenance au quartier, à ce quartier-là. Je suis juste sur le bord du Plateau-Mont-Royal, je me sens pas plus Plateau Mont-Royal. Mais je me sens centre-ville. Donc pour moi, y a Ville-Marie, y a faubourg, pis je suis au nord du faubourg donc je me sens vraiment downtown. J'me sens pas faubourg. Ça veut rien dire pour moi faubourgs.

Le Quartier des spectacles, pour elle, ne donnerait aucun avantage pour les résidentEs. Ce serait plutôt un cadeau pour les entreprises privées. Beaucoup de travail resterait à faire pour améliorer le quartier. Elle critique par ailleurs les noms inventés pour les quartiers, une identité appliquée pour le développement économique. Il n'est donc pas surprenant selon elle que les nouveaux logements en copropriété ne soient que « des pied-à-terre ».

C'est pas cette clientèle-là qui va apporter quelque chose au quartier. Parce qu'elle va bouger. Les étudiants, ça bouge. 3 ans c'est fini. Les personnes qui restent dans un 457 pieds carrés, euh... pis qu'on de l'argent, ils resteront pas là. Ils vont re-déménager. Là, les gens ont acheté à haut prix. Si le prix se maintient, tant mieux, s'il baisse bah là, tu vas avoir des faillites partout.

Et plus loin :

Parce que si tu vends des appartements pour la semaine aux infirmières, pis que la fin de semaine elles s'en vont en banlieue, bah la fin de semaine ça va être mort tsé. Mais c'est ça qui se vend actuellement là. Tu vends des appartements à des parents pour que leurs enfants aient une place où loger quand ils vont à l'Université McGill ou à l'Université de Montréal ou à l'université... Mais quand ils seront au bout de trois ans, ils vont avoir un appartement à eux autres. Fait que les gens ont toujours, sont toujours de passage, ils survolent, ils sont jamais là.

Une des solutions c'est le logement social.

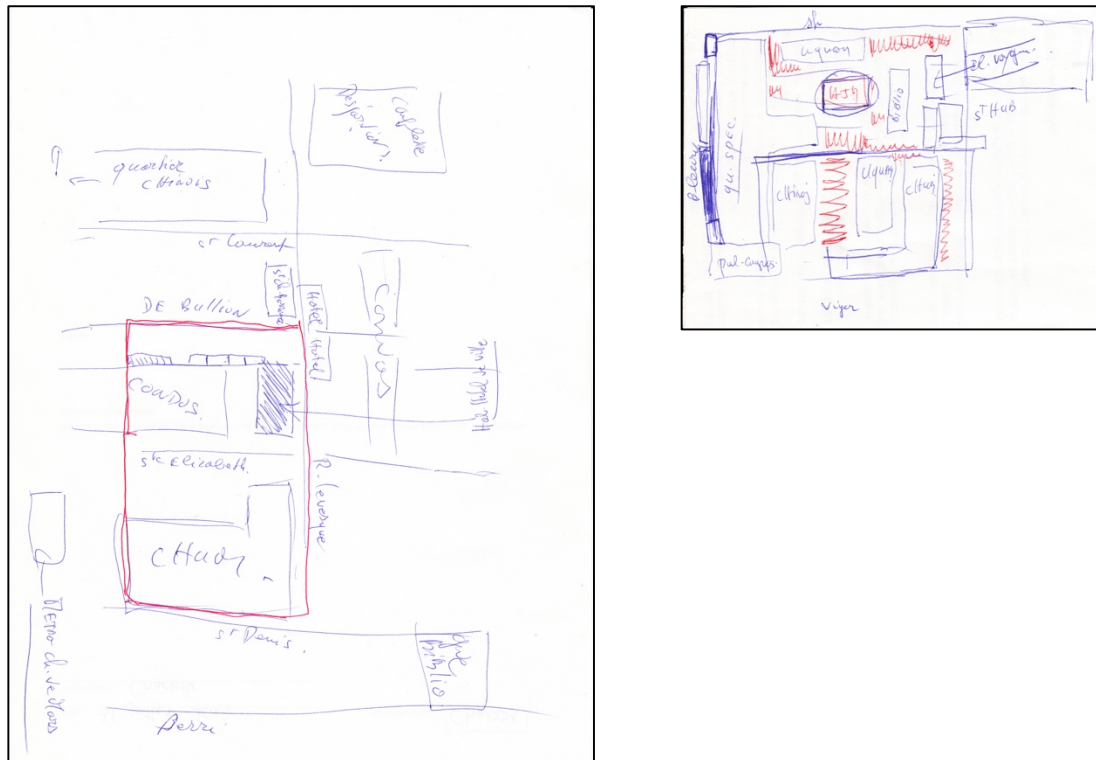
La répondante boycotte le Quartier des spectacles qui viserait les gens de la banlieue. La répondante a remarqué qu'on y avait embauché des itinérantEs ce qui aurait réglé une partie des problèmes de tensions entre les populations marginalisées et la population locale ou de

visiteurs. Quant à la Place Émilie-Gamelin, elle n'aime pas vu la concentration de vendeurs de drogue qu'on y rencontre.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CHA003

Cet homme dans la soixantaine, très impliqué dans les organismes communautaires et très attaché à son quartier, qu'il identifie comme étant le centre-ville. CHA002 habite ce logement dans la partie sud du quartier depuis 13 ans et le quartier depuis 25 ans.

Figure A25 : Carte mentale CHA003



Ce qu'il apprécie du quartier est la proximité des commerces et des hôpitaux, bien représentés sur sa carte mentale. Comme il le mentionne, « on peut vivre sans quitter le quartier » quoiqu'il se déplace beaucoup en dehors pour ses achats. Il déplore cependant les problèmes de bruit et de pollution du trafic et des chantiers de construction et les problèmes d'itinérance qui s'expliquent par la concentration de services auxquels il associe les problèmes de sécurité dans son bâtiment (tentative d'entrée par effraction). À cela s'ajoutent la concentration des populations marginalisées en général et de bruit la fin de semaine, bruit causé par les étudiantEs et les « 450 » à la sortie des bars.

CHA003 n'a pas de problème de voisinage et n'a pas de relation avec ses voisinNEs. L'immeuble à logements en copropriété voisin de son immeuble servirait à la spéculation ce qui ne permettrait pas de développement d'un sentiment d'appartenance au quartier, ce qu'il déplore. Les tensions qu'il observe touchent principalement des réactions d'opposition à des organismes communautaires qui veulent s'implanter dans le quartier (ex. centre de réinsertion pour autochtones).

Vu son implication dans les groupes communautaires, le répondant a de nombreuses connaissances dans le quartier, mais pas de vrais amis qui habitent dans d'autres quartiers.

Il observe dans le quartier, à la fois une grande disparité socioéconomique et une gentrification, notamment avec la construction du CHUM et la spéculation immobilière qui y serait liée, le quartier se « condoïferait ». Ces nombreux développements, bien illustrés sur sa carte mentale, aux alentours l'oppressent

Le citoyen ordinaire se sent vraiment opprimé. L'autre chose c'est que, vous avez donc condoïfication du quartier, spéculation, coût du loyer est trop cher, euh... pas de sentiment d'appartenance, la plupart des citoyens

Et plus loin :

On va souligner deux choses. Vous avez aussi une population de transit ici. Donc des touristes, etc. On a dû vous le dire déjà. Ça bouge partout, tout est diffus. C'est pour ça que c'est difficile de faire des amis, c'est difficile. Oh des connaissances, oui, des collègues, des gens qu'on rencontre dans la rue, on discute un peu, mais, c'est difficile d'avoir, d'être soudé à un groupe, etc.

Et plus loin :

Les propriétaires ce sont beaucoup des gens de (silence) des gens qui viennent de l'extérieur, de nouveaux arrivants. Quand je dis nouveaux arrivants, c'est pas seulement l'immigration, mais c'est également des gens qui ont vendu leur bungalow en banlieue et pis qui viennent s'acheter un condo. Euh... c'est intéressant pour eux parce que c'est très spéculatif, et la présence du CHUM...

Malgré la gentrification, le quartier a conservé une mixité socioéconomique grâce au logement social et aux maisons de chambres. Cette mixité serait en diminution, car on ne construirait plus de logement locatif. À cette mixité socioéconomique s'ajoute une mixité ethnoculturelle, mais on retrouverait peu de familles dans le quartier. Cela s'expliquerait, selon CHA003, par l'absence d'écoles et la perception d'insécurité dans le quartier, à l'exception du quartier Centre-Sud, qu'il n'inclut pas dans le faubourg Saint-Laurent.

Le répondant est témoin d'un peu de vandalisme dans le quartier, mais l'insécurité serait davantage ressentie par les commerçants. Il reste que le quartier se serait grandement amélioré grâce au Quartier des spectacles qui a permis une diminution de la concentration des populations marginalisées.

Beaucoup d'itinérants traînaient dans ce terrain où y avait... c'était un terrain quasiment vague. Il y avait la Place des festivals, maintenant en construction. Il y en a plus. Ils sont partis ailleurs, soit au nord, soit à l'ouest, soit au sud. Ils sont partis ailleurs. Il y a une marginalité qui n'est plus là. Vous avez le coin Saint-Laurent/Sainte-Catherine aussi, la police a nettoyé en partie là. Ça a tendance à revenir un peu, avec la Place de la paix. La marginalité autochtone, je dirais. Il y aurait tendance à y avoir de l'incivilité.

La revitalisation et la construction sur les terrains vagues qui y est lié, aurait donc permis d'améliorer la sécurité, la propreté, le bruit et les incivilités en diluant la marginalité. Il reste que

le quartier serait en grandes transformations rendant incertaines l'avenir. Pour lui, les 6 à 7 prochaines années seront difficiles, car on craint les impacts de la gentrification même si les nouveaux projets contribuent à améliorer le quartier. Cette gentrification n'amènera pas de conflits, car la population locale partira selon lui.

Ça contribue à l'amélioration oui. Ça a amélioré le paysage urbain, bien sûr. Ça a amélioré aussi la sécurité, parce que les nouveaux arrivants n'ont pas la même tolérance que nous, les anciens, les anciens citoyens. Eux n'ont pas la même tolérance vis-à-vis de la marginalité, donc y a un sentiment. La sécurité s'est améliorée, c'est sur à ce sujet là...

CHA003 consomme les festivals (tout en critiquant le design de la Place des festivals) et note un manque de participation de la part de ses voisinNEs tant dans les activités culturelles (davantage consommées par une population extérieure) qu'au niveau de la participation citoyenne. Il déplore également le manque d'intégration de la communauté chinoise, notamment dû à la barrière de la langue.

Selon le répondant, les espaces publics du quartier seraient des espaces de transit, car on y trouverait une trop grande concentration de populations marginalisées. Cette présence ne serait pas insécurisante, mais irritante.

Alors soit pour avoir de l'argent, soit pour autre chose. C'est pas agréable. L'espace, le seul espace public, quand j'y passe, qui est intéressant, c'est celui des Habitations Jeanne-Mance. Quand vous passez au bout d'Hôtel-de-Ville, vous passez, il y a des grands arbres, de la verdure. Ils ont décoré les murs, etc. Vous avez un terrain de soccer, un terrain de pétanque, des espaces verts. C'est agréable. Une partie des Habitations Jeanne-Mance est agréable. C'est vraiment le seul espace public. Moi j'appelle ça, là-bas, un espace public, qui est intéressant.

## SYNTHÈSE DE L'ENTRETIEN CHA004

---

Cet homme dans la fin de la cinquantaine est propriétaire d'une maison de chambres et habite Centre-Sud depuis 40 ans.

Figure A26 : Carte mentale CHA004



Le répondant apprécie la proximité, les services, le transport et la Grande bibliothèque. Il apprécie également la proximité de résidentEs, connaissances. Il a participé à la création de l'une des premières ruelles vertes de Montréal.

Les aspects plus négatifs de Centre-Sud, quartier auquel le répondant s'identifie, seraient: la présence d'itinérantEs, la vente et consommation de drogue, la prostitution. Ceci ressort clairement sur la carte mentale qui se résume au mot « itinérants ». Ce résident a par ailleurs écrit un mémoire sur le problème de l'itinérance dans le quartier, mémoire qu'il a déposé lors d'une consultation publique de l'arrondissement.

En ce moment, ce qui est moins bien, c'est que, il y a beaucoup d'itinérants, beaucoup de drogue, beaucoup de prostitution. Elle est omniprésente dans le quartier en ce moment. C'est un fléau. Que j'aie n'importe où dans le métro, je m'enfarge dans les itinérants. Sur la rue, c'est omniprésent, ça en est horrible.

Le répondant a par ailleurs noté une augmentation de la criminalité, un sentiment d'inconfort pour ne pas dire d'insécurité. Ce sentiment est alimenté par les problèmes de vandalisme (graffitis), et des gens qui viennent sur son terrain pour consommer de la drogue. Le tout contribuerait à une dégradation de la vie de quartier.

Selon les observations du résident, les propriétaires très âgés seraient remplacés par des ménages plus jeunes qui subdivisent les maisons en logements en copropriété. Le secteur rajeunirait donc. Ce « rajeunissement », cette gentrification serait positive selon lui. Si la

gentrification est perçue positivement, ce n'est pas le cas du logement social qui serait responsable, selon lui, du taux de vacance dans le marché privé.

Le résident se promène beaucoup dans son quartier, va à l'occasion dans le Quartier des spectacles. Mais la présence des populations marginalisées ressort constamment dans son discours.

C'est une image qui est habituelle, qui est journalière. Qui est tout le temps, c'est, c'est l'itinérance, la drogue. La prostitution est omniprésente. Et ces gens-là ont pris la place. Ils prennent la place et ils savent. Les policiers font rien pis les juges font rien

Ce constat se répète même pour les espaces pour lesquels le résident a tenté d'améliorer, dont la Place Émilie-Gamelin. Ceci et dû notamment par des événements que le répondant a connus avec les itinérantEs, qui ont été appuyéEs par des organismes communautaires. Sa critique inclut également les organismes communautaires, trop nombreux selon lui, attireraient des délinquants (mot du répondant) qui viennent de l'extérieur du quartier.

La ville tente d'offrir des spectacles, le cirque, des jeux d'échecs, des activités accessibles à tout le monde. Cependant, y a des bancs, y a des murets, y a des gens qui dorment là, encore là malgré les efforts des policiers, malgré les efforts de tout le monde. La majorité de la place c'est des itinérants.

En somme, les espaces publics sont bien dans le quartier, mais sont envahis par les itinérantEs, particulièrement la nuit.

J'habitais à côté du parc Devlin, pis ce parc-là était bien aménagé pour des familles avec les enfants. Cependant, toutes les nuits, c'était le terrain de camping pour les itinérants. Puis toute la nuit c'était bruyant malgré l'intervention... appeler les policiers. Fallait que j'appelle la police parce qu'ils revenaient 10 minutes après. Puis y avait les matelas, y avait... ils étaient bien équipés vraiment, pour faire du camping. Donc, on parle d'espaces publics, mais quand l'espace public est utilisé par des gens qui contribuent pas, pis qui font pas attention, pis qui s'en servent comme terrain de jeux pour ... comme brasserie plutôt.

Au-delà des espaces publics du quartier, incluant la Grande bibliothèque, le répondant aime particulièrement le Vieux-Port qu'il considère comme faisant partie de son quartier (ses parents y habitent) et le lien cyclable qui y mène.

Malgré de nombreux attraits, le répondant semble perdre son sentiment d'appartenance au quartier.